



GESCHÄFTSBERICHT



Editorial	5
Die mgf auf einen Blick	6
Die Entwicklung des Eigenkapitals	7
Die mgf stellt sich vor	8
Der Treuhandvertrag - gelebter Satzungsauftrag	14
Aktuelles aus der mgf	20
Das Bauprojekt LUISENHOF	22
Die Satzungsänderung 2021 - ein weiterer Meilenstein	32
Träume gehen nie in Rente - Uwe Jentz zum Abschied	34
Bericht des Aufsichtsrates	36
Bericht der gesetzlichen Prüfungen 2019 und 2020	44
Lagebericht 2020	48
Jahresabschluss mit Anhang	58
Die Organisation der mgf	72
Die Vertreterversammlung	74
Organigramm der mgf	76
Ansprechpartner in der mgf	78
Impressum	79

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner und Freunde der mgf,

unser Bauprojekt LUISENHOF befindet sich weiterhin in der Umsetzung und nimmt jetzt Fahrt auf. Seit Juli dieses Jahres konnten wir nun endlich mit den Tiefbauarbeiten beginnen. Auch haben wir im Mai dieses Jahres nach 1 ½ Jahren Verhandlung den für dieses Projekt notwendigen Erbbaurechtsvertrag mit dem LIG als Vertreterin der FHH beurkunden können. Dieses in Hamburg vorseiten der Wohnungswirtschaft sehr skeptisch bewertete „Erwerbsmodell“ stellt für uns als betriebswirtschaftliches Jungunternehmen die einzige Möglichkeit dar, ein Bauvorhaben dieser Größenordnung im eigenen Vermögen zu stemmen.

Wir sind dankbar, dass die durch das Bauvorhaben LUISENHOF beeinträchtigten Mitglieder den Genossenschaftsgedanken mittragen, um gemeinsam den in Hamburg so dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auch wenn es uns aufgrund der aktuellen Situation nach wie vor nicht möglich ist, im großen Rahmen Informationsveranstaltungen durchzuführen, werden wir weiterhin versuchen, unsere Mitglieder bestmöglich über den weiteren Ablauf zu informieren und sie „mitzunehmen“.

Im Juni dieses Jahres haben wir unseren Vorstandskollegen Uwe Jentz in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Die coronabedingt klein gestaltete Feier im Rahmen der Belegschaft und des Aufsichtsrates war ganz nach seinem Geschmack. Wie Sie wissen, macht er höchst ungern großes Aufheben um seine Person. Wir werden ihn und seine vielseitige Expertise in bester Erinnerung behalten.

Was haben wir uns gefreut, als die von uns angestrebte Satzungsänderung durch die Vertreterversammlung am 27. September 2021 mit großer Mehrheit beschlossen wurde. Wie Sie in diesem Bericht nachlesen können, hat die Versammlung erstens der Erhöhung eines jeden Anteils von 52 € auf 60 € zugestimmt, und zweitens wurde das Limit der höchstmöglich zu zeichnenden Anteile von 100 auf 1.000 erhöht. Durch diesen Meilenstein – gepaart mit zukünftigen Dividendenausschüttungen – hoffen wir, unseren Mitgliedern eine Alternative zu anderen Sparformen gegeben und unserer Genossenschaft eine Quelle für zusätzliches Eigenkapital erschlossen zu haben.

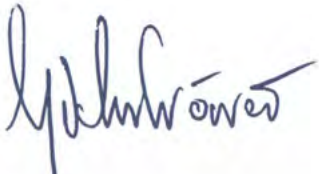
Ihnen, unseren Mitgliedern und Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Freunden und Förderern, sagen wir Danke. Danke für die Unterstützung, für die gute Zusammenarbeit und für die Wertschätzung im vergangenen Jahr. Wir freuen uns auf die Fortsetzung dieses vertrauensvollen Miteinanders.


Wir wünschen Ihnen nun viel Freude beim Lesen unseres Tätigkeitsberichtes über das Jahr 2020.

Hamburg, im November 2021

Der Vorstand

mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft


Matthias Diekhöner

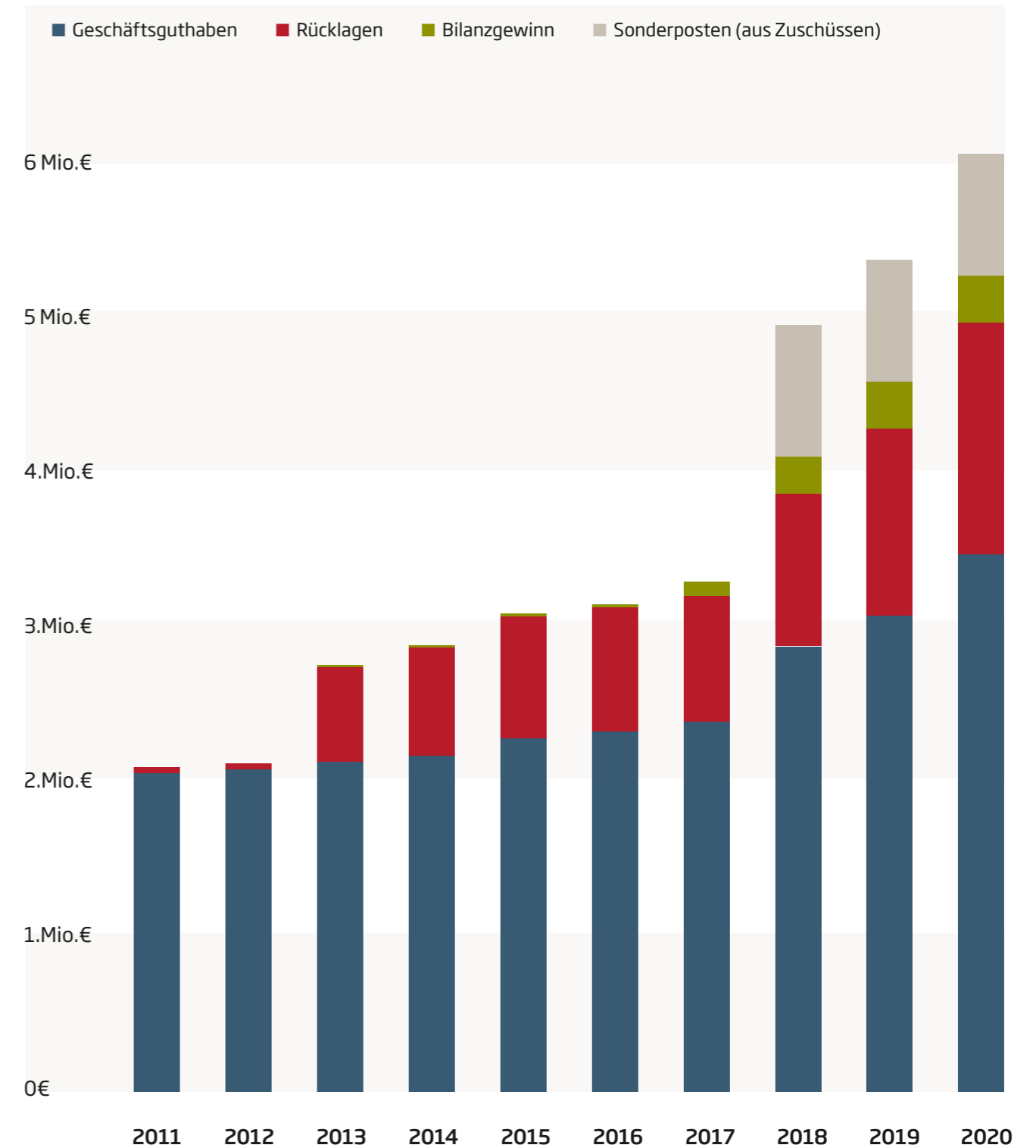

Eckhard Sayk

Die mgf auf einen Blick

	2020	2019	2018	2017
Genossenschaft				
Mitglieder	3.695	3.527	3.465	3.316
Geschäftsguthaben	3.489.000 €	3.087.000 €	2.885.000 €	2.412.000 €
Rücklagen	1.500.000 €	1.200.000 €	1.000.000 €	810.000 €
Wohnungen	58	58	58	0
Nettokaltmiete pro m ² / Monat	6,70 €	6,40 €	6,40 €	-
Investitionsaufwand	2.307.000 €	115.000 €	3.949.000 €	6.766.000 €
Davon Neubauten	2.307.000 €	115.000 €	3.949.000 €	6.766.000 €
Treuhandvermögen				
Wohnungen	2.558	2.558	2.558	2.558
Nettokaltmiete pro m ² / Monat	6,86 €	6,69 €	6,64 €	6,60 €
Betriebskosten pro m ² / Monat	1,43 €	1,38 €	1,34 €	1,33 €
Heizkosten pro m ² / Monat	0,65 €	0,62 €	0,57 €	0,59 €
Bruttowarmmiete pro m ² / Monat	8,94 €	8,69 €	8,55 €	8,52 €
Fluktuation in Prozent	6,6%	6,7%	6,4%	5,8%
Fluktuation Anzahl Wohnungen	168	171	163	145
davon Vermietung an neue Mitglieder	128	89	131	119
Investitionsaufwand	3.356.000 €	3.549.000 €	3.408.000 €	3.503.000 €
Davon laufende Instandhaltung	2.634.000 €	2.697.000 €	2.663.000 €	2.606.000 €
Davon geplante Instandhaltung	722.000 €	852.000 €	745.000 €	897.000 €

Die Entwicklung des Eigenkapitals

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





42
a-d

Die mgf stellt
sich vor

Das für die FHH verwaltete Treuhandvermögen:



Reihenhäuser

896 Wohneinheiten



Duplex-Reihenhäuser

381 Wohneinheiten



Punkthäuser

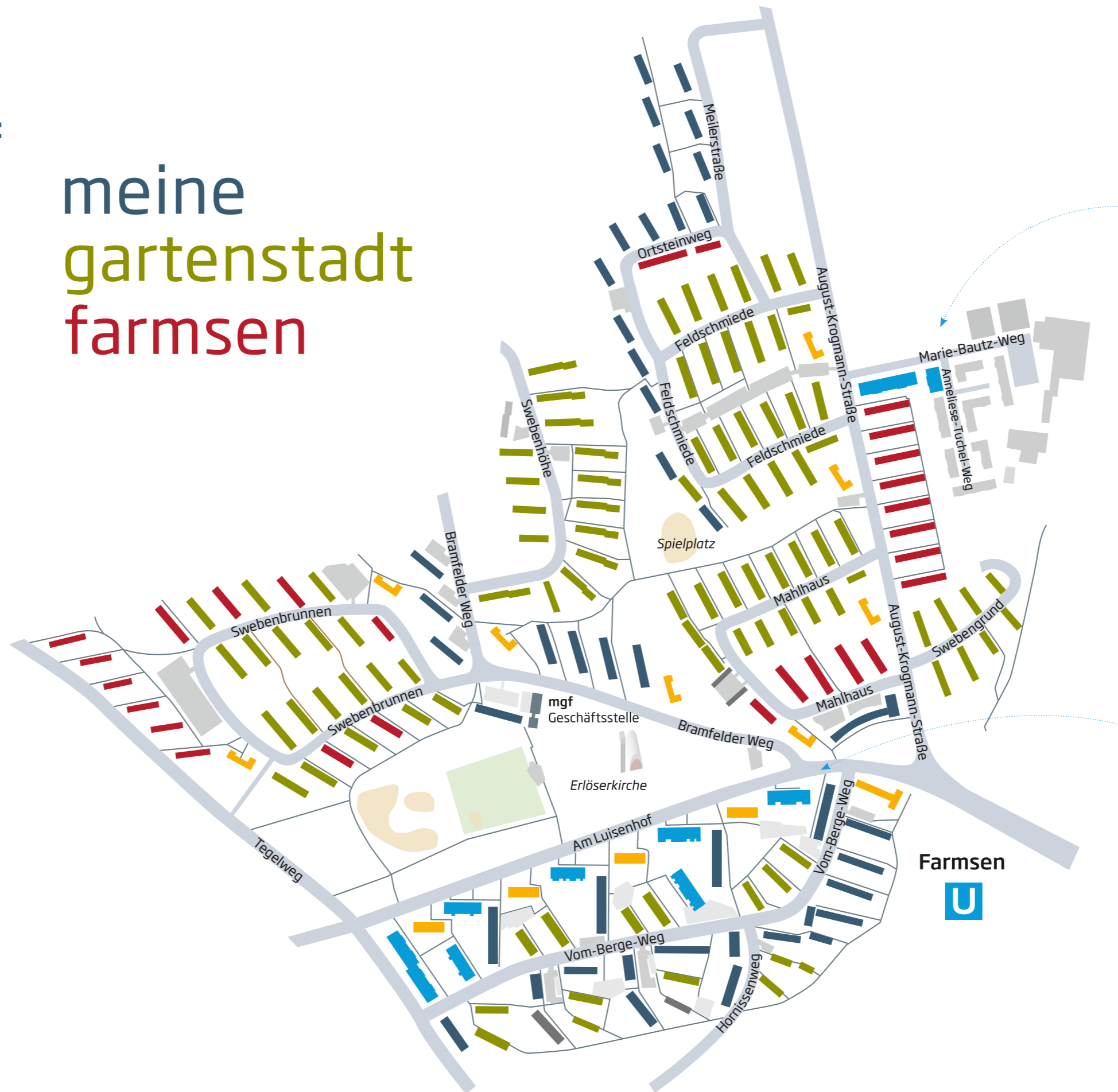
335 Wohneinheiten



Mehrfamilienhäuser

886 Wohneinheiten

meine gartenstadt farmsen



Das Vermögen der mgf:



Neubauten

ANNELIESE UNDMARIE
GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

58 Wohneinheiten
(Fertigstellung 2018)



Neubauten

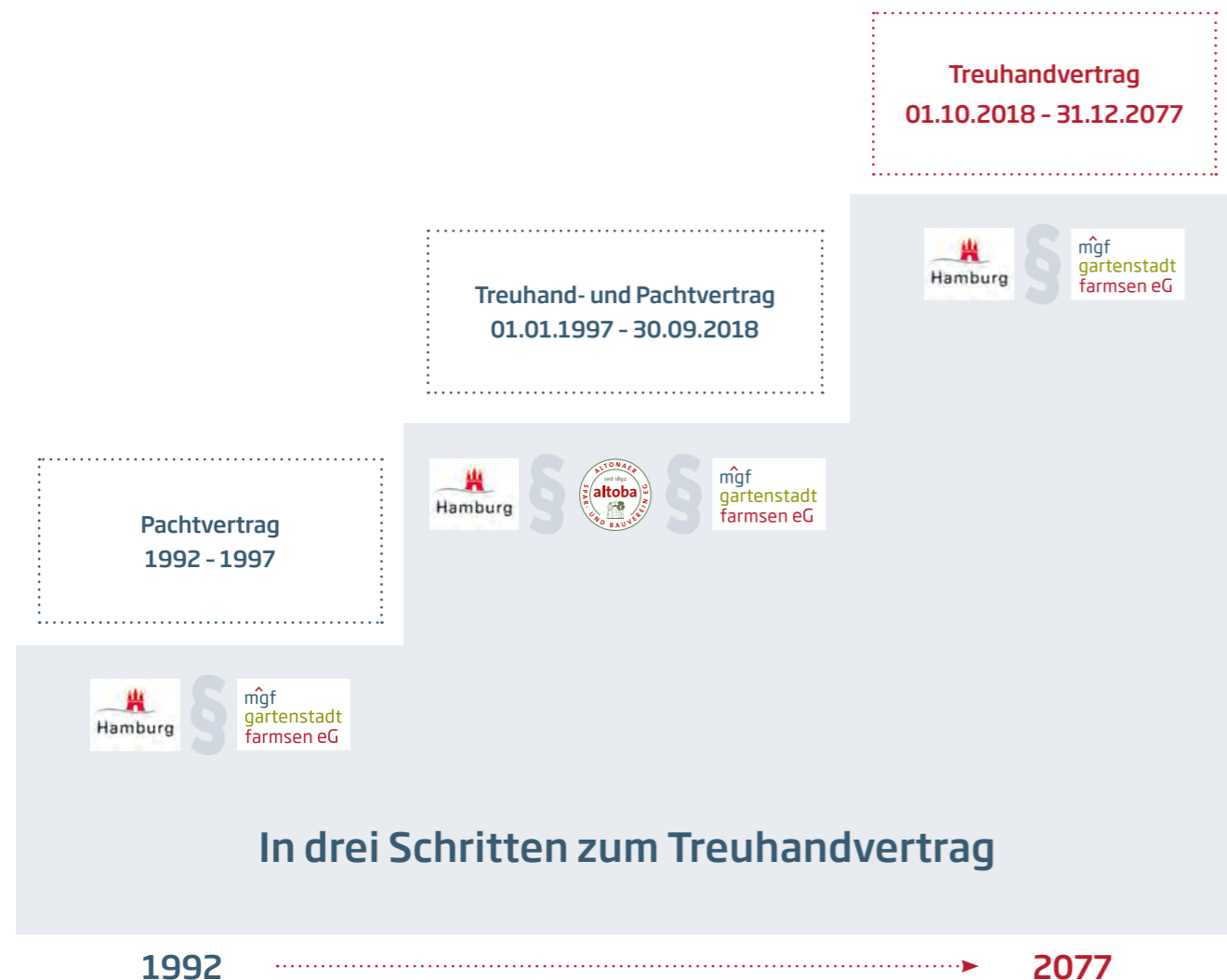
LUISENHOF
GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

275 Wohneinheiten
(Fertigstellung voraussichtlich 2022 - 2024)

Die mgf als Treuhänderin

Seit dem Jahr 1992 bewirtschaftet die mgf den ehemaligen Wohnungsbestand der NEUEN HEIMAT in der Gartenstadt Farmsen mit rd. 2.500 Wohnungen. Anfangs war die mgf direkter Pächter bei der FHH. Im Jahr 1997 wurde ein Treuhandverhältnis eingegangen, um Beleihungsmöglichkeiten für die Finanzierung der erheblichen Sanierungen zu schaffen. Grundlage hierfür war der Treuhandvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba), die wiederum die Gartenstadt an unsere Genossenschaft verpachtet hatte.

Der Abschluss der Bestandssanierung Ende 2015 wurde zum Anlass genommen, diese Vertragskonstellation ein weiteres Mal zu überdenken. Das Ergebnis ist ein modifizierter Treuhandvertrag, bei dem die mgf die Treuhänderschaft von der altoba übernommen hat. Mit dem neuen Vertrag wurde gleichzeitig das Pachtverhältnis zwischen der mgf und der altoba beendet. Seit 2018 besteht damit wieder ein direktes Vertragsverhältnis in Form des Treuhandvertrages zwischen der FHH und der mgf. Dieser Treuhandvertrag hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2077.



Die Organe der mgf

Vorstand

	Amtszeit
Matthias Diekhöner , Dipl.-Volkswirt, Vorstandsvorsitzender	2012 bis 2025
Uwe Jentz , Dipl.-Ing., Architekt	1997 bis 06/2021
Eckhard Sayk , Dipl.-Ing. (FH), BBA	2014 bis 2024

Aufsichtsrat

	Amtszeit
Helge Agger , Aufsichtsratsvorsitzender	1999 bis 2022
Rainer Colschen , stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	1988 bis 2023
Carola Thimm , Schriftführerin	2002 bis 2023
Uwe Hansen	1988 bis 2022
Marcus Petersen	2018 bis 2024
Lutz Schröder	1999 bis 2024

Die Zusammensetzung der Ausschüsse ist auf der Seite 43 abgedruckt.

Vertreterversammlung (Amtsperiode September 2020 bis 2025)

Die Vertreterversammlung wird direkt von den Mitgliedern gewählt. Sie besteht aus 71 Vertreterinnen und Vertretern. Das Verzeichnis ist auf den Seiten 74 und 75 abgedruckt.

Handlungsbevollmächtigte

Janet Gripp, Thomas Himm, Christian Kleine, Ragna Thiel

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

§ 2 der Satzung

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

Der Treuhandvertrag - gelebter Satzungsauftrag

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

Die Geschichte der NEUE HEIMAT, aber auch anderer sich zum Allgemeinwohl verpflichteten Unternehmungen hat gezeigt, dass im Laufe einer Unternehmensgeschichte Werte erodieren können und sich die Maximierung von Gewinnen in den Vordergrund schieben kann. Wir wollten auf jeden Fall vermeiden, dass in späteren Jahren (wenn die heute handelnden Verantwortlichen nicht mehr „an Deck“ sind) sowohl von-

seiten der mgf als auch vonseiten der FHH Möglichkeiten bestehen könnten, die Instandhaltung zulasten des Wohnungsbestandes übermäßig zu reduzieren oder die Mieten zulasten der Mitglieder zu maximieren. Lesen Sie dazu auf den folgenden Seiten, wie wir konkret in den letzten Jahren unseren selbst auferlegten Verpflichtungen nachgekommen sind.



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

So haben wir es umgesetzt:

	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€
lfd. Instandhaltung pro Jahr	2.634	2.698	2.658	2.607
Großinstandhaltung pro Jahr	722	851	750	967
Gesamte Instandhaltung pro Jahr	3.356	3.549	3.408	3.574

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



Bei dem neuen Treuhandvertrag konnten wir die Laufzeit um 50 Jahre bis zum Jahr 2077 verlängern.

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

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



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



In dem Treuhandvertrag haben wir hierzu drei Eckpfeiler vereinbart.

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

Zweitens hat die Vermietung im laufenden Jahr zu mindestens 35 % an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen zu erfolgen.

Drittens sind von diesen Vermietungen wiederum mindestens 10 % für Inhaber mit Dringlichkeitsscheinen vorgesehen.

Durch diese Vereinbarungen ist auch hier für die gesamte Vertragslaufzeit bis zum Jahr 2077 sichergestellt, dass unseren Mitgliedern eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zuteilwird.

So haben wir es umgesetzt:

„Bei mindestens 30 % der Wohnungen sollen die Mieten kleiner/ gleich der Fördermiете der IFB Hamburg sein.“

	2020	2019	2018	2017
Fördermiете der IFB in €/m ²	6,70	6,60	6,50	6,40
Anzahl Wohnungen in der Gartenstadt Farmsen kleiner/ gleich	44 %	42 %	41 %	39 %

„Mindestens 35 % der Wohnungen sollen pro Jahr an Inhaber mit Wohnberechtigungsschein erfolgen.“

	2020	2019	2018	2017
Vermietung von Wohnungen an §-5-Schein-Inhaber	36 %	39 %	38 %	36 %

„Mindestens 10 % der §-5-Schein-Vermietungen sollen pro Jahr mit Dringlichkeitsschein erfolgen.“

	2020	2019	2018	2017
Vermietung von Wohnungen an Inhaber mit Dringlichkeitsschein	20 %	20 %	13 %	19 %



Aktuelles aus
der mgf



Pressetermin am 9. Juli 2021

Die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Frau Dr. Dorothee Stapelfeldt und der Senator für Finanzen Herr Dr. Andreas Dressel zu Besuch auf unserem Baufeld LUISENHOF

Am 9. Juli 2021 hatten die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Frau Dr. Dorothee Stapelfeldt und der Senator für Finanzen Herr Dr. Andreas Dressel zu einem Pressetermin auf dem Baufeld LUISENHOF eingeladen.

Vorausgegangen war im Juni 2021 die Unterzeichnung des Folgevertrags für das lang diskutierte Bündnis für das Wohnen zwischen dem hamburgischen Senat und der hamburgischen Wohnungswirtschaft. Während der Senat städtische Grundstücke grundsätzlich nur noch im Wege des Erbbaurechts vergeben möchte, drängt die Wohnungswirtschaft darauf, die Grundstücke weiterhin kaufen zu können. Wenige Wochen zuvor hatten wir den ebenfalls über einen langen Zeitraum verhandelten Erbbaurechtsvertrag für unser Grundstück LUISENHOF mit der FHH beurkunden können. So war es für die politischen Verantwortlichen denn auch ein Bedürfnis, diesen Erfolg des ersten Erbbaurechtsvertrags der Presse mitzuteilen. Für uns als mgf war dieser Pressetermin ebenfalls sehr willkommen. Wir erhielten so die Gelegenheit, uns bei den Senatoren für die Möglichkeit zu bedanken, direkt in dem von uns verwalteten Treuhandbestand ein so großes Areal für den Bau von 275 Wohnungen - im Eigentum - anzupachten. Auch haben wir uns bei dieser Gelegenheit beim LIG für den konstruktiven Vertragsbildungsprozess bedanken können.

An diesem Vormittag kam sehr gut zum Ausdruck, dass alle Beteiligten das große gemeinsame Ziel vor Augen haben, hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum für die Hamburger Bürger zur Verfügung zu stellen. ➤



Dr. Dorothee Stapelfeldt,
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen:

„Die mgf Gartenstadt Farmsen als vergleichsweise junge Genossenschaft leistet mit den 275 neuen, geförderten Wohnungen einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen in Hamburg. Das Projekt zeigt, dass das Erbbaurecht Vorhaben ermöglichen kann, die ohne diesen Pfeiler unserer Bodenpolitik nicht verwirklicht würden. Umso mehr freue ich mich, dass auf diese Weise hier ein vielfältiges, breites Angebot an Wohnungen für ganz unterschiedliche Zielgruppen entsteht.“



Matthias Diekhöner,
Vorstandsvorsitzender mgf:

„Die mgf hat bisher den Wohnungsbestand in der Gartenstadt Farmsen ausschließlich als Treuhänderin für die FHH verwaltet. Das Bauprojekt LUISENHOF verschafft unserer Genossenschaft durch den Erbbaurechtsvertrag nunmehr Eigenständigkeit und weitere Entwicklungsmöglichkeiten - und das mitten in dem von uns verwalteten Treuhandbestand. Wir als junge Genossenschaft sind damit genau die Zielgruppe, für die das Erbbaurechtsgesetz im Jahr 1919 geschaffen wurde.“



Dr. Andreas Dressel,
**Senator für Finanzen und
 Verwaltungsratsvorsitzender des städtischen Immobilienmanagements (LIG):**

„Die Herausforderungen für bezahlbares Wohnen wachsen stetig, daher freuen wir uns, mit der Vergabe des Erbbaurechts an die mgf den geförderten Wohnungsbau in Hamburg voranzutreiben. Damit kommen wir unserem Ziel, einer sozial gerechten Bodenpolitik mit langfristig bezahlbaren Mieten, wieder ein Stück näher.“





Bauprojekt LUISENHOF

Das Bauprojekt LUISENHOF ist unser bisher größtes Neubauprojekt. Mitten im Treuhandbestand errichten wir Wohnraum im eigenen Vermögen unserer Genossenschaft.

Wo vorher fünf Gebäude mit 60 Wohnungen auf Treuhandvermögen standen, entstehen nun zwischen den Straßen Am Luisenhof, Tegelweg und Vom-Berge-Weg acht neue Gebäude mit 275 Wohnungen im Vermögen der mgf.

Bei diesem Bauvorhaben besteht die Besonderheit, dass wir das bisherige Grundstück als Treuhänderin bewirtschaftet haben und die umliegenden Gebäude auch weiterhin als Treuhänderin verwalten werden. Für die Flächen des Neubaus haben wir mit dem LIG (Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen) als Vertreterin der FHH im Mai 2021 einen Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. Dieses in Hamburg vonseiten der Wohnungswirtschaft sehr skeptisch bewertete „Erwerbsmodell“ stellt für uns die einzige Möglichkeit dar, ein Bauvorhaben dieser Größenordnung im eigenen Vermögen auf die Beine zu stellen. Der Hintergrund ist, dass die mgf in den beiden vorangegangenen Vertragskonstellationen (Pachtvertrag von 1992 bis 1996 und Treuhand- und Pachtvertrag von 1997 bis 2017) keine Möglichkeiten hatte, Überschüsse zu erwirtschaften, und somit kein Eigenkapital bilden konnte. Daher verfügt die mgf bisher nur über geringes Eigenkapital. Betriebswirtschaftlich gesehen sind wir also auch mit fast 30 Jahren noch ein Start-up (Jungunternehmen).

.....

Klassischerweise wird in der Wohnungswirtschaft das Grundstück mit Eigenkapital bezahlt. Ein Erbbaurechtsvertrag ist so konzipiert, dass das Grundstück nicht sofort bezahlt wird, sondern im Laufe der Vertragslaufzeit in Form von jährlichen Erbbauzinsen. Diese Form der zwar befristeten, aber auf eine lange Vertragsdauer angelegten Grundstücksnutzung wird schon über 100 Jahre in Deutschland praktiziert. Anfang des 20. Jahrhunderts war dies sehr populär und hat vielen Wohnungsbau-genossenschaften den Bau ihrer ersten Wohnungen ermöglicht.

.....

Neben der Finanzierung des Grundstücks in Form eines Erbbaurechtsvertrags stellt die Förderung sämtlicher Wohnungen im 1. Förderweg durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) die zweite wichtige Komponente für diesen Neubau dar.

Wir sind dankbar, dass die durch das Bauvorhaben LUISENHOF beeinträchtigten Mitglieder den Genossenschaftsgedanken mittragen, um gemeinsam den in Hamburg so dringend benötigten preiswerten Wohnraum zu schaffen. Auch wenn es uns aufgrund der aktuellen Situation nach wie vor nicht möglich ist, im großen Rahmen Informationsveranstaltungen durchzuführen, werden wir weiterhin versuchen, unsere Mitglieder bestmöglich über den weiteren Ablauf zu informieren und sie „mitzunehmen“.

Wir haben mit demselben Bauträger wie beim vorherigen Bauprojekt im Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg den GÜ-Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet neben den Ausstattungsmerkmalen wie Fahrstühlen, Klinkerfassade, hochwertigem Bodenbelag sowie ansprechender Bäder- und Küchengestaltung auch die energetisch anspruchsvolle Umsetzung in Form des KfW-40-Standards.

Wir freuen uns, dass das Bauvorhaben bei Berichtserstellung Fahrt aufgenommen hat, und sind auf die Resonanz auf unsere Vermietungskampagne sehr gespannt.

Standort und Optik des Bauprojekts LUISENHOF

Der künftige Wohnraum im eigenen Vermögen der mgf fügt sich nahtlos in den Treuhandbestand ein.



Der künftige Am Luisehof 9 a + b



Der künftige Vom-Berge-Weg 25 a + b



Der künftige Vom-Berge-Weg 1 a - d

So könnten die neuen Bewohner aussehen.
Mehr unter: luisenhof-neubau.de

luisenhof-neubau.de

LUISENHOF
GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN



„Ich mag Luise, weil sie mich zum Teil einer Gemeinschaft macht.“

Einer für alle und alle für einen: Das ist das Prinzip einer Genossenschaft. Bei der mgf gehört jedes Mitglied zur Gemeinschaft.

mgf

luisenhof-neubau.de

LUISENHOF
GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN



„Ich mag Luise, weil sie eine soziale Ader hat.“

Mit einer Startmiete von 6,70 €* kann ich mir bereits in der Ausbildung die erste eigene Wohnung leisten. *Stand Förderprogramm 2020

mgf

luisenhof-neubau.de

LUISENHOF
GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN



„Ich mag Luise, weil sie ein Herz für Familien hat.“

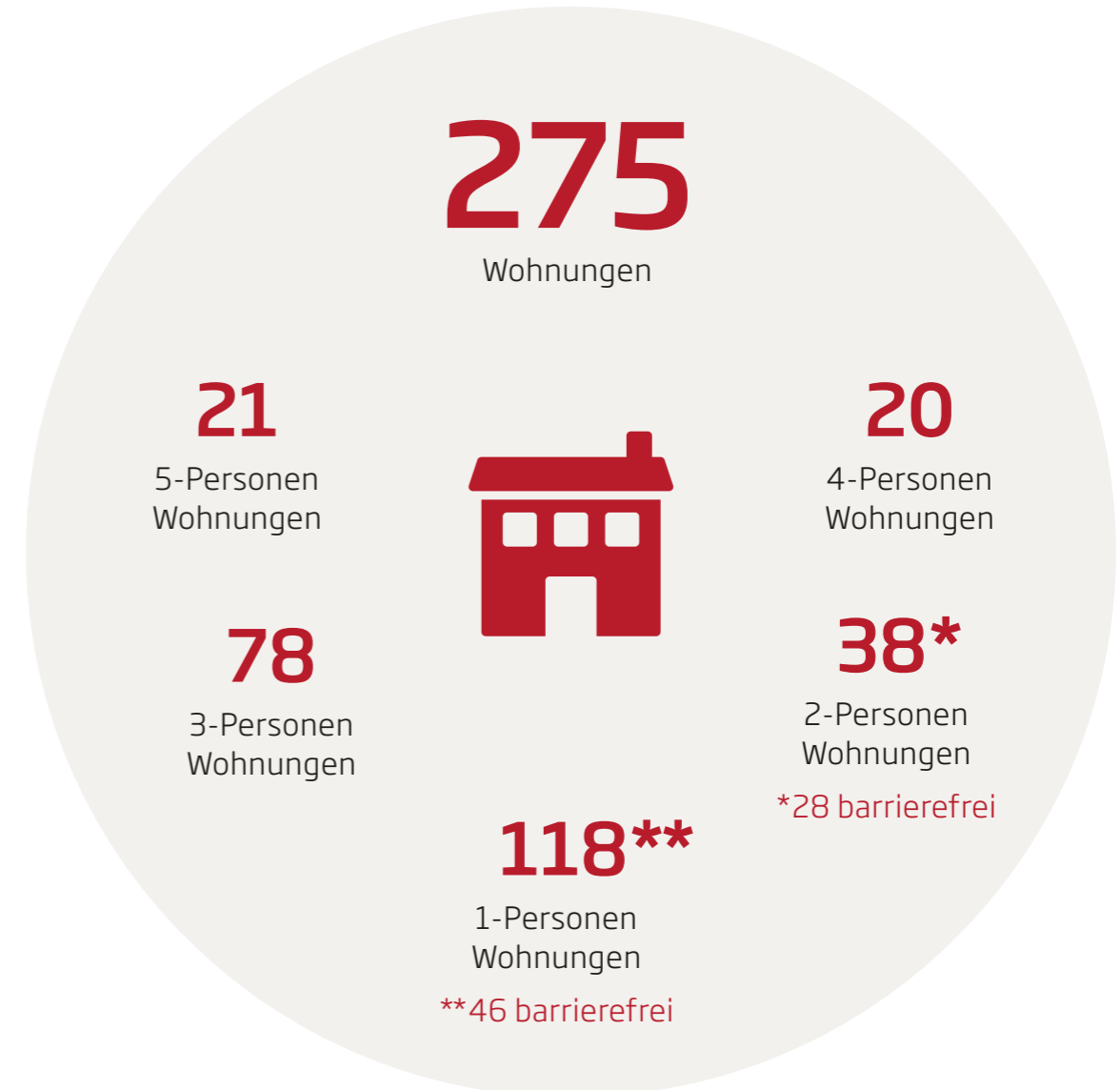
Eine Wohnung in Hamburg, die finanzierbar und groß genug für unsere Familie ist - Luise macht es möglich. So können wir das Familienleben in vollen Zügen genießen.

mgf

Der LUISENHOF in Zahlen

KfW 40
Energiestandard

6,70 €/m²
100 % 1. Förderweg




50 Mio €
Bausumme


17.200 m²
Wohnfläche

Die Satzungsänderung 2021

Die Vertreterversammlung hat am 27.09.2021 die Erhöhung des Geschäftsanteils und die Erhöhung der Höchstzahl der möglichen Anteile beschlossen.

	Alt	Neu
§ 17.1	52 € Geschäftsanteil	60 € Geschäftsanteil

Die Erhöhung aller Geschäftsanteile von 52 € um 8 € auf 60 € erfolgte, weil wir dringend den Verlust der Kaufkraft seit Festlegung der Anteilshöhe im Jahre 1988 anpassen mussten:



100 DM (rd. 52 €) aus dem Jahr 1988 haben heute einen Wert von gerade mal rd. 29 €.

Um sich Waren im Wert von 100 DM (rd. 52 €) aus dem Jahr 1988 zu kaufen, muss man heute rd. 93 € ausgeben.

Die Erhöhung ist sozialverantwortlich.

+ 8 €

1. Wir erhöhen die Anteile nur um **8 €**.



2. Die Erhöhung braucht nicht eingezahlt zu werden: Sie kann durch die **Dividende angespart** werden.

	Alt	Neu
§ 17.6	100 Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann	1.000 Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann

Die Erhöhung bietet eine Alternative zu anderen Sparformen.

Wir geben damit allen Mitgliedern, die mehr einzahlen wollen, die Möglichkeit, ihre Anteile auf bis zu 1.000 zu erhöhen.

Denn wir möchten als Genossenschaft wachsen, um mehr Menschen die Chance zu geben, eine Wohnung in unserer Genossenschaft zu mieten. Dafür benötigen wir Eigenkapital. Die Mitglieder können uns unterstützen, indem sie freiwillig mehr Anteile zeichnen. Durch die zukünftigen Dividendenausschüttungen kann dies eine Alternative zu anderen Sparformen sein.

Träume gehen nie in Rente

*Am 25. Juni 2021 war es so weit:
Wir verabschiedeten Uwe Jentz in den Ruhestand.*

Im Oktober 1995 hat er seine Tätigkeit bei der mgf Gartenstadt Farmsen eG - damals noch als Modernisierungsbeauftragter - aufgenommen. Bereits zum Dezember 1995 wurde er zum stellvertretenden Geschäftsführer ernannt, und seit dem Februar 1997 lenkt er die Geschicke und den Erfolg der mgf im Rahmen seiner hauptamtlichen Vorstandstätigkeit. Man könnte sagen: Uwe Jentz gehört zum Inventar der Genossenschaft. Kaum einer kennt die Genossenschaft so lange und gut wie er.

Zu den beruflichen und privaten Steckpferden von Uwe Jentz zählen insbesondere die Bereiche Nachhaltigkeit und Mobilität im Quartier: Die Umsetzung der vollständigen energetischen

Sanierung der Gebäude in unserer Gartenstadt Farmsen hat Herr Jentz jahrelang intensiv begleitet und stets den Nachhaltigkeitsaspekt im Blick gehabt. Nach dem Abschluss der Sanierung hat er sich verstärkt der Mobilität im Quartier gewidmet. Seither wird durch seinen Impuls in der Gartenstadt Farmsen ein Fahrradmobilitätskonzept umgesetzt: Die Genossenschaft bietet einen E-Bike-Verleih und eine kostenlose Fahrradwerkstatt an, die er selbst tatkräftig unterstützt. Barrieren in den Außenanlagen unserer Gartenstadt wurden abgebaut, zahlreiche Fahrradbügel wurden aufgebaut, und ganz aktuell werden Fahrradboxen zur Anmietung angeboten. Bei der Auswahl der Fahr-

zeuge für unsere Regiehandwerker hatte er stets im Blick, dass wir auf ökologischere Varianten zugreifen. Dieses Konzept gilt es nun stetig weiterzuentwickeln - Herr Jentz hat hierfür eine hervorragende Grundlage geschaffen.

Mit dem Renteneintritt von Uwe Jentz verliert die Genossenschaft einen bodenständigen und sozial eingestellten Vorstand, der sich stets für die Mitglieder und unsere Umwelt eingesetzt hat.

Willkommen in der Rente, lieber Uwe Jentz! Wir sind uns sicher, dass Sie sich auch im privaten Rahmen weiterhin für Ihre Steckpferde einsetzen werden, und wünschen Ihnen alles Gute und vor allem eine unvergessliche Reise durch Europa!



Liebe Mitglieder,

ich bin sehr dankbar, dass mir über 25 Jahre die Möglichkeit geboten wurde, die Entwicklung der mgf eG erfolgreich mitzugestalten. Ich möchte mich bei Ihnen bedanken, dass Sie die mitunter sehr umfangreichen Umbaumaßnahmen der Siedlung geduldig und anerkennend mitgetragen haben.

Ich bin stolz darauf, dass wir es gemeinsam geschafft haben, die Gartenstadt zu einem Leuchtturmprojekt zu entwickeln, das auch weit über die Stadtgrenzen hinaus Anerkennung gewonnen hat. Mein Staffelholz habe ich weitergereicht, und ich hoffe von ganzem Herzen, dass Sie und das Team der mgf eG gemeinsam diese erfolgreiche Entwicklung fortsetzen.

Ich sage nicht „Tschüss“, da ich auch als Rentner den Kontakt zu meiner Genossenschaft halten werde. - Ihr Uwe Jentz



Bericht des
Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

ALLGEMEIN

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Um dieses Ziel der Förderung und Überwachung zu erreichen, hat sich der Aufsichtsrat im zurückliegenden Geschäftsjahr 2020 in zweckmäßigen Abständen über

- » die Planungen
- » den Geschäftsverlauf
- » die Entwicklungen sowie
- » wesentliche Geschäftsvorfälle

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

- » der Mietenausschuss
- » der Bauausschuss
- » der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss

Die regelmäßige Unterrichtung des Aufsichtsrates durch den Vorstand erfolgt in den gemeinsamen Sitzungen. Aufgrund der Corona-Pandemie und des damit verbundenen Lockdowns in den Monaten März und April erfolgten Unterrichtungen des Aufsichtsrates ergänzend schriftlich durch den Vorstand. Die gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand werden thematisch und protokollarisch zwischen der mgf als Genossenschaft und den Themen zum Treuhandvertrag

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

- » Genossenschaft
- » eigener Bestand
- » Treuhandvertrag

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

WEITERE THEMEN SIND:

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

Der Aufsichtsrat hat zur Ausübung seiner Tätigkeit in Summe 20 Sitzungen durchgeführt:

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

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

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

KOMMUNIKATION MIT DEN VERTRETEREN

Zum dritten Mal wurde auch im Jahr 2020 ein gemeinsames Vertretertreffen mit allen Vertretern der Wahlbezirke durchgeführt. Traditionell wurde das Vertretertreffen wieder zum Beginn des Jahres im Monat Februar durchgeführt. Neben der Vorstellung von aktuellen Themen durch den Vorstand und den allgemeinen Fragen und Anliegen der Vertreterinnen und Vertreter wurden sogenannte Marktstände angeboten. Die Marktstände beinhalteten Themen rund um das Neubauprojekt Am Luisenhof Süd, das voraussichtliche Aus für die Bebauung der Sanierungsfläche Neusurenland sowie Informationen zur bevorstehenden Wahl der Vertreterversammlung. Die wesentlichen Themen der Vertretertreffen wurden protokolliert.

Leider konnten aufgrund der Corona-Pandemie im Jahr 2020 keine Vertreterausfahrt und kein Sommerfest durchgeführt werden. Da die Vertreterausfahrt und auch das Sommerfest immer hohe Teilnehmerzahlen verzeichneten, ist natürlich beabsichtigt, diese Veranstaltungen wieder durchzuführen, sobald die Corona-Pandemie dies zulässt. An die großartigen Erfolge dieser Veranstaltungen wollen wir auf jeden Fall anknüpfen.

SCHWERPUNKTE

Das Jahr 2020 hatte als Schwerpunkt das Neubauprojekt mit 275 Wohneinheiten Am Luisenhof Süd. Als zweiter Schwerpunkt wurde der damit verbundene Erbbaurechtsvertrag zwischen der Finanzbehörde und unserer mgf behandelt. Weiter waren die zusätzlichen Flächen Am Luisenhof Nord und Neusurenland zu Beginn des Jahres 2020 auch Gegenstand der Beratungen.

Seit dem Monat März haben wir uns aufgrund der Corona-Pandemie fortlaufend mit den hierzu erlassenen Verordnungen und Gesetzen beschäftigt. Dies zum einen, um im Rahmen unserer Möglichkeiten die Organisation und Handlungsfähigkeit der Gremien aufrechtzuerhalten, und zum anderen, um unsere Gäste, Mitglieder, Mitarbeitenden und ►

uns selbst zu schützen. Unsere abgeleiteten Maßnahmen und Handlungen erfolgten immer unter Beachtung

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

Einen weiteren Schwerpunkt bildete die vorzeitige Wiederbestellung des Vorstandsmitgliedes Matthias Diekhöner. Nach ausführlichen Gesprächen zur erneuten Bestellung zum Vorstandsmitglied und Vorstandsvorsitzenden wurde die Wiederbestellung bis zum 31.08.2025 vom Aufsichtsrat beschlossen. Insbesondere die Themen Unternehmensbindung, Planungssicherheit, Stabilität und nicht zuletzt die Erfolge der letzten Jahre waren Gegenstand der Gespräche.

Weitere Themen waren die Dynamisierung der Aufsichtsratsvergütung, Jahresberichte des Beauftragten für Datenschutz, Compliance/Recht, Revision und Arbeitsschutz sowie Organisationsänderungen.

KLAUSURTAGUNG

Innerhalb der Klausurtagung hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand auch im Jahr 2020 wesentliche Themen behandelt. Themen waren u. a.:

- » Neubauprojekt Am Luisenhof Süd
 - Planungsstand
 - Finanzierung
 - Erbbaurechtsvertrag
 - Vermietungskampagne
- » Planungswesen Eigenes Vermögen (mgf)
 - Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung: Follow-up 2020, Planungen 2021 sowie 2022 bis 2026
- » Treuhandvertrag
 - Investitionsplanung: Follow-up 2020, Planungen 2021 sowie 2022 bis 2026
 - Einnahmen- und Überschussrechnung: Follow-up 2020, Planungen 2021 sowie 2022 bis 2026

Für das Neubauprojekt Am Luisenhof Süd wurden die aus 2019 bewerteten und aktualisierten Machbarkeitsstudien hinsichtlich der Kosten, der Erträge und der Finanzierung besprochen. In den Machbarkeitsstudien wurden auch unterschiedliche Wirtschaftlichkeitsberechnungen für verschiedene Modelle hinsichtlich der Wohneinheiten und Belegungsbindungen dargestellt. Um die 275 Wohnungen marktgerecht zu platzieren, wurde die Vermietungskampagne in den Grundzügen vorgestellt und beraten.

Innerhalb der Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung wurde die Entwicklung unter der Annahme der Ersatz- und Neubaubwohnungen Am Luisenhof Süd betrachtet.

MIETENAUSSCHUSS

Der Mietenausschuss beschäftigte sich insbesondere mit den Themen:

- » Mieterhöhungen zum 01.01.2020 nach § 558 BGB
- » Fortschreibung der Anpassung an den Mietenspiegel 2019 für Neuvermietungen ab 01.02.2020
- » Vergabe von Reihenhäusern am Beispiel der im Jahr 2019 erfolgten Vermietungen
- » Mietzuschüsse der Investitions- und Förderbank (IFB) für das Neubauprojekt LUISENHOF
- » Bewertung der Verschiebung der Mieterhöhung vom 01.01.2021 auf den 01.01.2022

BAUAUSSCHUSS

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

- » Besichtigungen; geplante Instandhaltung
 - Baumaßnahmen nach Neuvermietung Reihenhäuser Feldschmiede 16
- » Besichtigungen; Investitionsplanung
 - Ausbau Fahrradabstellanlage Bramfelder Weg 42
 - Austausch von Spielgeräten Swebenhöhe 32m
 - Erneuerung Fußweg, Regensiel und Fahrradabstellplätze Reihenhäuser Feldschmiede 10
 - Erneuerung KWK-Anlage Feldschmiede 25

- Projekt Sekurantenmontage
- Sanierung Parkplatz Swebenbrunnen 27-29
- Sanierung Parkplatz Feldschmiede 31-33
- » Planung der Abbrucharbeiten für das Neubauprojekt Am Luisenhof Süd

PRÜFUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSS

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

- » Quartals- bzw. Monatsberichte des Vorstandes
- » Einführung standardisierter Protokolle
- » Jahresabschluss zum 31.12.2020
- » Internes Kontrollsystem (IKS) als Baustein des Risikomanagementsystems
 - Mitgliederliste
- » Erbbaurechtsvertrag für das Bauvorhaben Am Luisenhof Süd
- » Bargeldkasse

PRÜFUNGEN

Die drei Ausschüsse nahmen folgende stichprobenartigen Prüfungen vor:

- » Mietenausschuss
 - Neuvermietung Reihenhäuser
 - Anpassung der Mieten bei Neuvermietung nach dem Mietenspiegel
 - Neuvermietungen im Allgemeinen
- » Bauausschuss
 - Auftragsvergabe und Abrechnung der Sekurantenmontage
 - Auftragsvergabe Sanierung Parkplatz Swebenbrunnen 27-29
 - Abrechnung Parkplatz Feldschmiede 31-33
- » Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss
 - Vorbereitung der Jahresabschlussprüfung 2019 für den Aufsichtsrat
 - Checklisten für die Mitgliederverwaltung und die Mitgliederliste

- Quartals- bzw. Monatsberichte
 - Planungswesen eigenes Vermögen
 - Planungswesen Treuhandvermögen

- » Erbbaurechtsvertrag für das Bauvorhaben Am Luisenhof Süd
- » Finanzierung des Neubauprojektes Am Luisenhof Süd
- » Bargeldkasse mit Unterschriftenregelung, Kassenbuch und -bestand

AUFSICHTSRAT

Neben den genannten unterjährig laufenden Prüfungen haben der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 15.04.2021 und der Aufsichtsrat in seiner gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 22.04.2021 den Jahresabschluss 2020 geprüft. Insbesondere erfolgten Prüfungen (einschließlich entsprechender Belegprüfung) zu den nachfolgenden Gebieten:

- » Prüfung des Lageberichts
- » Prüfung der Guthaben bei Kreditinstituten einschließlich der Treuhandkonten
- » Prüfung der Darlehen / Verbindlichkeiten
- » Prüfung der Umsatzerlöse
- » Prüfung der Rückstellungen
- » Prüfung der Sachanlagen (Bauten, Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung)
- » Prüfung der Instandhaltung
- » Prüfung der Mitgliederliste
- » Prüfung der Vermietungstätigkeit
- » Prüfung des für die FHH erstellten Jahresberichtes
- » Betriebsabrechnungsbogen

Die Fragen zu den Prüfungen und dem Jahresabschluss wurden ausführlich beantwortet. Die Unterlagen wurden geordnet zur Verfügung gestellt. Die Prüfungen gaben keinen Anlass zur Beanstandung. Der Jahresabschluss für das Jahr 2020 wurde in der gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 22.04.2021 vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen. Des Weiteren wurde auch der Lagebericht für das Jahr 2020 geprüft und beschlossen.

ERKLÄRUNG UND EMPFEHLUNGEN AN DIE VERTRETERVERSAMMLUNG

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- » die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 (Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Anhang)

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

Gewinnvortrag	329.725,93 €
Jahresüberschuss	269.843,14 €
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	300.000,00 €
Bilanzgewinn	299.569,07 €

- » den Bilanzgewinn wie folgt zu beschließen:

Ausschüttung einer Dividende von 2% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (3.004.248,00 €)	60.084,96 €
Vortrag auf neue Rechnung	239.484,11 €



V. l.: Uwe Hansen, Marcus Petersen, Helge Agger, Carola Thimm, Rainer Colschen, Lutz Schröder

DANK

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der mgf für ihren Einsatz und für die im Jahr 2020 wieder engagiert und erfolgreich geleistete Arbeit. Insbesondere bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Unterstützung bei dem Vertretertreffen und der Vertreterversammlung.

Hamburg, 22.04.2021

PRÜFUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSS

Helge Agger, Sprecher
Rainer Colschen
Carola Thimm

MIETENAUSSCHUSS

Lutz Schröder, Sprecher
Rainer Colschen
Uwe Hansen

BAUAUSSCHUSS

Rainer Colschen, Sprecher
Uwe Hansen
Marcus Petersen



Berichte der
gesetzlichen Prüfungen

Gesetzliche Prüfung 2019

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

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

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

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

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Hamburg, den 01.07.2020

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

Direktor für den Prüfungsdienst

Viemann

Wirtschaftsprüfer

Gesetzliche Prüfung 2020

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

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

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt

ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft.

Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

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

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Hamburg, den 04.06.2021

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

Direktor für den Prüfungsdienst

Viemann

Wirtschaftsprüfer



Lagebericht
2020

1. Die Grundlagen des Unternehmens und der Geschäftsverlauf

*Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20
(Deutscher Rechnungslegungs Standard).*

1.1 DIE GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

Dieses Pachtverhältnis bestand bis zum Jahr 1997. Es bedurfte einer vertraglichen Veränderung, da die Pachtzahlungen an die FHH nicht ausreichten, um die im Gegenzug von der FHH gezahlten Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen zu decken. Es musste ein Weg gefunden werden, die Sanierungen zu finanzieren, ohne den Haushalt der FHH weiter zu belasten. Die Voraussetzungen wurden dadurch geschaffen, dass ein Treuhandverhältnis begründet wurde. Hierdurch wurden nunmehr auch eine Beleihbarkeit der Grundstücke mit Darlehensgrundschulden und die Entgegennahme von öffentlichen Zuschüssen ermöglicht. Die mgf hatte somit ab dem Jahr 1997 im Rahmen dieses Treuhandvertrages zwischen der FHH und der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) einerseits und eines Pachtvertrages zwischen der altoba und der mgf andererseits in Hamburg-Farmsen diesen Pachtbestand bewirtschaftet.

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

Der modifizierte Vertrag hat zum 1. Januar 2018 seine Wirkung entfaltet. Mit diesem Datum ist die altoba einvernehmlich aus beiden Verträgen ausgeschieden, und der modifizierte Treuhandvertrag wird seitdem zwischen der FHH als

Treugeberin und der mgf als Treuhänderin fortgesetzt. Ab diesem Tag wurden folgende Rechnungslegungen wirksam:

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

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

Der Treuhandbestand setzte sich zum 31.12.2020 aus 2.558 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 1.005 Stellplätzen – davon 140 Garagen/Carports – mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 139.300 m² zusammen. Wesentliche Teile der Gartenstadt Farmsen mit ihren rund 50 ha Grundfläche stehen als Ensemble seit dem Jahr 2003 unter Denkmalschutz. Durch diesen Schutz soll die vom Architekten Hans Bernhard Reichow entworfene parkähnliche Anlage aus den 1950er-Jahren wegen der Einmaligkeit ihrer „organischen Bauweise“ in ihrem Wesen erhalten bleiben.

Um als Wohnungsbaugenossenschaft auch ein eigenes Vermögen zu bewirtschaften, hat die mgf im Jahr 2014 einen Kaufvertrag über ihr erstes eigenes Grundstück abgeschlossen. Der in den Straßen Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg auf diesem Grundstück errichtete Neubau mit 58 geförderten Wohnungen und 41 Tiefgaragenstellplätzen wurde im Jahr 2018 fertiggestellt und bezogen.

1.2 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER MGF ALS EIGENSTÄNDIGE GENOSSENSCHAFT

1.2.1 Hausbewirtschaftung

Die mgf bewirtschaftet seit der Fertigstellung des ersten eigenen Neubaus im Frühjahr 2018 insgesamt 58 Wohneinheiten, 41 Tiefgaragenstellplätze und 162 Fahrradstellplätze. Die Wohnungen wurden vollständig im 1. Förderweg mithilfe der IFB Hamburg errichtet. Die Durchschnittsmiete hat im Geschäftsjahr durch den planmäßigen Förderabbau 6,55 €/m² (Vorjahr 6,40 €/m²) betragen. Der geförderte Wohnraum ist ausschließlich an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein oder an Interessenten mit Mobilitätseinschränkungen bzw. mit Altersvoraussetzungen (60+) zu vermieten.

1.2.2 Bautätigkeit

Der zwischen der FHH und der mgf bestehende Treuhandvertrag beinhaltet die Bauoption für die Innenentwicklung der Gartenstadt Farmsen auf einer Teilfläche, die durch die Straßen Am Luisenhof, Tegelweg und Vom-Berge-Weg eingegrenzt wird – im Folgenden: LUISENHOF. Die im Treuhandvertrag vereinbarte Bauoption beinhaltet folgende Eckdaten:

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

Das Konzept wurde durch die mgf fristwahrend im Frühjahr 2019 beim LIG und dem zuständigen Bezirksamt Wandsbek eingereicht. Die Baugenehmigung für nunmehr 275 Wohnungen und einen Mietertreff liegt seit dem 20. Januar 2021 vor. Das Konzept beinhaltet auch den Abriss von 60 derzeit noch im Treuhandbestand verwalteten Wohnungen. Die Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung komplett leergezogen, und der Abbruch der Häuser hat begonnen. Der Baubeginn für das Projekt LUISENHOF ist zum Mai dieses Jahres geplant.

1.3 BEWIRTSCHAFTUNG DES TREUHANDVERMÖGENS

Neben der Geschäftstätigkeit im eigenen Vermögen bewirtschaftet die mgf für die FHH das Treuhandvermögen Gartenstadt Farmsen. Dieses Vermögen umfasst einen Bestand von 2.558 Wohnungen und 19 Gewerbeeinheiten.

Der Wohnungsmarkt in Hamburg-Farmsen ist von einer stetigen Nachfrage geprägt. Wir haben die Mieten im Treuhandvermögen im Geschäftsjahr – im gesetzlich vorgegebenen Rahmen – geringfügig erhöht. Im Jahr 2020 betrug die Durchschnittsmiete 6,86 €/m² (Vorjahr: 6,69 €/m²). Es waren keine nennenswerten vermietungsbedingten Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 6,7% auf 6,6% im Geschäftsjahr leicht verringert. Der Treuhandvertrag sieht eine Vergabequote zur Vermietung an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein in Höhe von 35% (Ist 2020: 36%) vor. Davon sind mindestens 10% an vordringlich Wohnungssuchende (Haushalte mit Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung) zu vermieten (Ist 2020: 20%).

Des Weiteren ergibt sich aus dem Treuhandvertrag eine Mietpreisbindung. Diese besagt, dass mindestens 30% des Wohnungsbestandes zu einer Miete zum Gebrauch überlassen werden, die sich bei Anwendung der Förderrichtlinie für den Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg in Hamburg ergibt. Zum 31.12.2020 waren 44% des treuhänderisch verwalteten Wohnungsbestandes zu einer Nettokaltmiete von kleiner gleich 6,70 €/m² vermietet. Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 3.356.000 € für die Erhaltung und Instandhaltung der treuhänderisch verwalteten Grundstücke ausgegeben.

Die mgf hat im Jahr 2020 als besondere Vorkehrungen gegen die Corona-Pandemie eine weitgehende Arbeit der Verwaltungsmitarbeiter im Homeoffice zusammen mit einem Wechselbetrieb für die anwesenden Mitarbeiter eingeführt. Zudem wurde die Geschäftsstelle für Mitglieder und den Publikumsverkehr seit Beginn der Pandemie im März 2020 und bis auf Weiteres geschlossen.

1.4 DER GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, haben wir in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die Veränderungen zur Planung resultieren im Wesentlichen aus zuvor eingeplanten, jedoch nicht zum Tragen gekommenen Erbbauzinsen für das Bauprojekt LUISENHOF.

Wir hatten auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und anhand von Hochrechnungen die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Aufgrund der erst im Jahr 2018 erfolgten Fertigstellung der Neubauten im Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg sind auch in diesem Geschäftsjahr keine nennenswerten Instandhaltungsaufwendungen entstanden.

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

Kennzahlen Unternehmensentwicklung (in T€)

	Plan 2021	Ist 2020	Plan 2020	Ist 2019
Umsatzerlöse aus Mieten	375	373	372	363
Instandhaltungsaufwendungen	22	6	22	3
Zinsaufwendungen	153	151	183	152
Jahresüberschuss	174	270	245	305

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Erhöhung der Bilanzsumme um 316.600 € im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich auf der Vermögensseite im Wesentlichen aus der Erhöhung des Anlagevermögens um 2.276.700 €, der Reduzierung der Flüssigen Mittel in Höhe von 2.022.100 € (im Wesentlichen durch Aktivtausch), dem Anstieg der Unfertigen Leistungen um 3.400 € sowie dem Anstieg der Sonstigen Vermögensgegenstände um 53.100 €.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss (270.000 €) und die Zugänge bei den Geschäftsguthaben (402.000 €) erhöht. Die Eigenkapitalquote hat sich zum 31.12.2020 um 3 Prozentpunkte auf 34,8% erhöht.

Aktiva

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderungen
Langfristig Anlagevermögen	15.613.000 € 89,9 %	13.336.400 € 78,2 %	2.276.700 €
Kurz- und mittelfristig Umlaufvermögen und sonstige Rechnungs- abgrenzungsposten	1.764.600 € 10,1 %	3.724.700 € 21,8 %	-1.960.100 €
Gesamtvermögen	17.377.600 € 100,0 %	17.061.100 € 100,0 %	316.600 €

Per 31.12.2020 betragen die langfristigen Mittel insgesamt 97,4 % der Bilanzsumme und decken die langfristigen Vermögenswerte zu über 100 %. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Passiva

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderungen
Langfristig			
Eigenkapital	5.288.100 € 30,4 %	4.616.300 € 27,1 %	671.800 €
Sonderposten	760.500 € 4,4 %	803.900 € 4,7 %	- 43.400 €
Eigenkapital gesamt	6.048.600 € 34,8 %	5.420.200 € 31,8 %	628.400 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.881.000 € 62,6 %	11.029.100 € 64,6 %	- 148.100 €
Kurz- und mittelfristig			
Rückstellungen	151.900 € 0,9 %	232.900 € 1,4 %	- 81.000 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	296.100 € 1,7 %	378.900 € 2,2 %	- 82.800 €
Gesamtkapital	17.377.600 € 100,0 %	17.061.100 € 100,0 %	316.500 €

2.2 FINANZLAGE

Für die der Finanzlage zugrunde gelegte Kapitalflussrechnung wird der Deutsche Rechnungslegungs Standard Nr. 21 (DRS 21) angewendet.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem im Anhang dargestellten Verbindlichkeitspiegel. Die leichte Erhöhung der durchschnittlichen Zinsbelastung von 1,35% im Vorjahr auf 1,38% im abgelaufenen Geschäftsjahr resultiert aus der Zinssatzsteigerung im Zuge des planmäßigen Subventionsabbaus.

Liquiditätsengpässe können durch permanente Kontrollen der Finanzmittel ausgeschlossen werden. Risiken der Zinsänderung werden durch die vorausschauende Planung für die Laufzeiten der langfristigen Darlehen nicht entstehen. Die ausreichende Liquidität für die Tilgungen wird durch langfristige Wirtschafts- und Finanzpläne nachgewiesen. Die Zinsänderungsrisiken bewegen sich daher für die Genossenschaft derzeit in einem überschaubaren Rahmen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Summe zu einem Finanzmittelzufluss von 371.000 € geführt hat.

Die Investitionen beinhalten im Wesentlichen die Zunahme des Sachanlagevermögens und hier insbesondere die erste Abschlagszahlung für das Neubauvorhaben LUISENHOF.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigt einen Mittelzufluss in Höhe von 80.500 €. Dieser resultiert aus der planmäßigen Tilgung für das Neubauvorhaben (170.100 €) sowie den Zinszahlungen (151.400 €) und aus dem Zugang bei den Geschäftsguthaben (402.000 €).

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

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

Kapitalflussrechnung

	2020	2019
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	371.000 €	700.500 €
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 2.473.600 €	- 194.900 €
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	80.500 €	- 119.700 €
Zahlungswirksame Veränderung	-2.022.100 €	385.900 €
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.566.600 €	3.180.700 €
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	1.544.500 €	3.566.600 €

2.3 ERTRAGSLAGE

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

Die Ertragslage für das Jahr 2020 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist um 27.200 € gesunken. Gründe hierfür sind der Anstieg der Kosten der Hausbewirtschaftung sowie eine Korrektur der Bestandveränderung aus dem Vorjahr. Der erste eigene Neubau trägt damit auch weiterhin erheblich zum Gesamtergebnis der Genossenschaft bei.

Ertragslage für das Jahr 2020

	2020	2019	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	264.400 €	291.600 €	-27.200 €
Bewirtschaftung Treuhandvermögen	335.800 €	270.400 €	65.400 €
Genossenschaftswesen	-100.900 €	-105.100 €	4.200 €
Bautätigkeit	- 110.300 €	0 €	- 110.300 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-128.300 €	-152.100 €	23.800 €
neutrales Ergebnis	9.200 €	0 €	9.200 €
Jahresüberschuss	269.900 €	304.800 €	- 34.900 €

Das Ergebnis der Bewirtschaftung des Treuhandbestandes ist im Geschäftsjahr um 65.400 € gestiegen. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in dem Anstieg der Umsatzerlöse und den seit dem Berichtsjahr dem Eigenbestand zugeordneten Kosten für Projektarbeit und Neubautätigkeit.

Das Ergebnis für das Genossenschaftswesen beinhaltet erstens die Kosten für die sich aus dem Genossenschaftsgesetz ergebenden spezifischen Anforderungen und Regularien, zweitens die Kosten für die Betreuung der Mitglieder – einschließlich der Angebote für die sozialen Dienstleistungen – und drittens die Kosten für die Verwaltung der Mitglieder-

liste (Zu- und Abgänge der Mitgliedschaft). Dieser Kostenblock wird durch die Vereinnahmung von Eintrittsgeldern bei Eintritt in die Genossenschaft und der anteiligen Zuordnung der Verwaltungskostenpauschale entlastet.

Der Bautätigkeit wurden Kosten in Höhe von 110.300 € für die Planungen und Vorbereitungen des Neubaus LUISENHOF zugeordnet.

Die in der Sparte „Steuern aus Einkommen und Ertrag“ ausgewiesene Steuerbelastung hat sich aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Ergebnisses vor Steuern um 23.800 € verringert.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

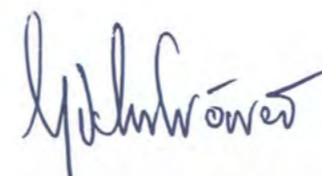
Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und eine regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wird auch im Jahr 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen sein. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei unserem Neubauvorhaben ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Insgesamt beurteilen wir dennoch weiterhin die Entwicklung unseres Unternehmens - trotz der vorgenannten Einschränkungen - positiv und erwarten auch für die Zukunft eine günstige Vermietungssituation.


Hamburg, den 22. April 2021

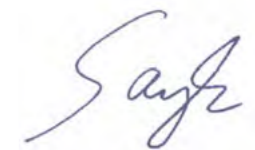
mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft

Im Rahmen der Bewirtschaftung des Treuhandbestandes erhalten wir jährlich eine wertgesicherte Verwaltungskostenauspauschale. Im Rahmen eines Verwaltungskostencontrollings und einer fünfjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung wird auch zukünftig sichergestellt, dass sich planmäßig keine negativen Auswirkungen auf das Ergebnis der mgf ergeben werden.

Für das Geschäftsjahr 2021 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Mieten von 375 T €, mit Instandhaltungsaufwendungen von 22 T €, mit Zinsaufwendungen von 153 T € und mit einem Jahresüberschuss von 174 T €.


Matthias Diekhöner


Uwe Jentz


Eckhard Sayk



Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	20.484,00	13.168,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.847.103,95	12.973.192,95
2. Bauten auf fremden Grundstücken	16.726,00	0,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	27.826,00	31.901,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	233.064,03	153.445,03
5. Bauvorbereitungskosten	2.403.697,58	96.896,99
Anlagevermögen insgesamt	15.548.901,56	13.268.603,97
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	100.932,86	97.542,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	0,00	159,58
2. Sonstige Vermögensgegenstände	99.165,74	46.109,34
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.544.538,67	3.566.616,82
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	64.154,49	67.787,59
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	19.935,49	14.295,69
Bilanzsumme	17.377.628,81	17.061.115,37

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	98.436,00		70.980,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.381.040,00		3.014.700,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.100,00	3.488.576,00	936,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.640,00			(4.316,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	250.000,00		200.000,00
davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2020 eingestellt: € 50.000,00			(50.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	1.250.000,00	1.500.000,00	1.000.000,00
davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2020 eingestellt: € 250.000,00			(150.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	329.725,93		224.919,46
2. Jahresüberschuss	269.843,14		304.806,47
3. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	300.000,00	299.569,07	200.000,00
Eigenkapital insgesamt	5.288.145,07	4.616.341,93	
B. Sonderposten		760.432,75	803.886,05
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	20.539,60		95.649,63
2. Sonstige Rückstellungen	131.364,80	151.904,40	137.210,79
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.881.024,68		11.029.165,08
2. Erhaltene Anzahlungen	157.276,50		163.846,50
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	316,25		0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.955,24		61.436,49
5. Sonstige Verbindlichkeiten	42.026,73	11.113.599,40	114.236,60
davon aus Steuern: € 27.464,69			(24.331,24)
davon im Rahmen der soz. Sicherheit € 6.187,27			(4.112,81)
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. vorausgezahlte Mieten	2.542,09		1.676,09
2. Passive latente Steuern	61.005,10	63.547,19	37.666,21
Bilanzsumme	17.377.628,81	17.061.115,37	

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		660.510,36	588.025,72
b) aus Betreuungstätigkeit		3.080.770,63	3.026.426,33
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.390,48	66.295,22
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		58.968,46	56.504,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		121.716,98	91.606,42
Rohergebnis		3.681.922,95	3.645.645,55
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.886.854,06		1.776.313,93
b) Soziale Abgaben	383.562,18	2.270.416,24	361.868,44
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		193.361,07	184.644,86
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		668.021,46	714.164,85
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.223,60	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		151.405,71	152.493,75
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		128.303,34	152.093,88
davon latente Steuern € 23.338,89			
12. Ergebnis nach Steuern		271.638,73	304.065,84
13. Sonstige Steuern		1.795,59	-740,63
14. Jahresüberschuss		269.843,14	304.806,47
15. Gewinnvortrag		329.725,93	224.919,46
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		300.000,00	200.000,00
17. Bilanzgewinn		299.569,07	329.725,93



Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2020

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (Reg. Nr. 973).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, die Satzungsbestimmungen, die Vereinbarungen des Treuhandvertrages vom 10.10.2017 zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und der mgf sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der letzten gültigen Fassung (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und -Verlust-Rechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Für Wohngebäude auf eigenem Grund und Boden wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt. Die Außenanlagen werden über 15 Jahre abgeschrieben. Für die Bauten auf fremden Grundstücken (Ausweichparkplatz am Luisenhof) wird eine Nutzungsdauer von 5 Jahren unterstellt.

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

Fremdkapitalkosten und Verwaltungskosten werden in die Herstellungskosten der Bauten miteinbezogen.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet worden.

Die Unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

Die Bilanzierung der Verbindlichkeiten erfolgte mit ihrem Erfüllungsbetrag.

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist auf dieser Doppelseite dargestellt.

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

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält keine Beträge, die erst nach dem 31.12.2020 rechtlich entstehen. Forderungen mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 64.154,49 € enthalten. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen enthält Investitionszuschüsse in Höhe von 375.432,75 € sowie einen Tilgungszuschuss in Höhe von 385.000,00 € für ein Neubauvorhaben mit 58 Wohneinheiten.

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen aus Gewerbesteuer in Höhe von 20.539,60 € und sonstige Rückstellungen in Höhe von 131.364,80 €.

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

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

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

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausgezahlte Mieten in Höhe von 2.542,09 € und passive latente Steuern in Höhe von 61.005,10 €.

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

Die Steuern aus Einkommen und Ertrag ergeben sich aus den Steuern für das aktuelle Geschäftsjahr in Höhe von 104.964,45 € sowie den ebenfalls das aktuelle Geschäftsjahr betreffenden latenten Steuern in Höhe von 23.338,89 €.

Anlagespiegel 2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbu- chung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Abschreibungen kumuliert	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibun- gen auf Abgang	Abschreibun- gen kumuliert	Restbuchwert	Buchwert
	01.01.20	2020	2020	2020	31.12.20	01.01.20	2020	2020	31.12.20	31.12.20	31.12.19
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	58.560,44	14.849,42	25.255,09	0,00	48.154,77	45.392,44	7.533,42	25.255,09	27.670,77	20.484,00	13.168,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.169.448,77	0,00	0,00	0,00	13.169.448,77	196.255,82	126.089,00	0,00	322.344,82	12.847.103,95	12.973.192,95
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	17.920,90	0,00	0,00	17.920,90	0,00	1.194,90	0,00	1.194,90	16.726,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	68.662,78	0,00	12.110,37	0,00	56.552,41	36.761,78	4.075,00	12.110,37	28.726,41	27.826,00	31.901,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	465.263,27	134.087,75	7.386,48	0,00	591.964,54	311.818,24	54.468,75	7.386,48	358.900,51	233.064,03	153.445,03
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	96.896,99	2.306.800,59	0,00	0,00	2.403.697,58	0,00	0,00	0,00	0,00	2.403.697,58	96.896,99
Sachanlagen	13.800.271,81	2.458.809,24	19.496,85	0,00	16.239.584,20	544.835,84	185.827,65	19.496,85	711.166,64	15.528.417,56	13.255.435,97
Summe Anlagevermögen GESAMT:	13.858.832,25	2.473.658,66	44.751,94	0,00	16.287.738,97	590.228,28	193.361,07	44.751,94	738.837,41	15.548.901,56	13.268.603,97

Verbindlichkeitspiegel 2020
(Vorjahreszahlen in Klammern)

	gesamt	Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	10.881.024,68 € (11.029.165,08 €)	149.914,80 € (148.140,77 €)	1.454.501,58 € (1.286.801,51 €)	9.276.608,30 € (9.594.222,80 €)
Erhaltene Anzahlungen	157.276,50 € (163.846,50 €)	157.276,50 € (163.846,50 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	316,25 € (0,00 €)	316,25 € (0,00 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.955,24 € (61.436,49 €)	32.955,24 € (61.436,49 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	42.026,73 € (114.236,60 €)	42.026,73 € (114.236,60 €)		
Gesamtbetrag	11.113.599,40 €	382.489,52 €	1.454.501,58 €	9.276.608,30 €
Gesamtbetrag Vorjahr	(11.368.684,67 €)	(487.660,36 €)	(1.286.801,51 €)	(9.594.222,80 €)

* Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind zu 100 % besichert.

D. SONSTIGE ANGABEN

Im Rahmen der für die FHH erfolgenden treuhänderischen Bewirtschaftung besteht ein Haftungsverhältnis gemäß § 251 HGB für die Treuhandkonten. Diese weisen zum 31.12.2020 einen Betrag in Höhe von 6.708.110,42 € aus. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Neubauvorhaben in Höhe von Mio 44,8 €.

Zur Finanzierung der Investitionstätigkeit werden Fremdmittel von bis zu 100 % in Anspruch genommen. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Jahr 2020 ergibt sich wie folgt (Vorjahreszahlen in Klammern):

Entwicklung der Mitarbeiter
(Vorjahreszahlen in Klammern)

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8 (10)	8 (6)
Technische Mitarbeiter	3 (2)	1 (1)
Handwerker	6 (6)	0 (0)
Hausmeister	3 (3)	0 (0)
Gesamt	20 (21)	9 (7)

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

**Entwicklung der Mitglieder
und der Geschäftsanteile**

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2020	3.527	57.975
Zugang 2020	+ 298	+ 9.516
Abgang 2020	-130	- 2.471
Stand 31.12.2020	3.695	65.020

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 366.340,00 € erhöht.
Die Haftungssumme hat sich im Geschäftsjahr um 52.416,00 € erhöht und beläuft sich per 31.12.2020 auf 1.152.840,00 €.

**NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN
GESETZLICHEN PRÜFUNGSVERBANDS**

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

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Matthias Diekhöner Vorsitzender
Uwe Jentz
Eckhard Sayk

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

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

ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss ab. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen folgende Ergebnisverwendung vor:


Gewinnvortrag:	329.725,93 €
Jahresüberschuss:	269.843,14 €
Einstellung in die Ergebnismrücklagen:	300.000,00 €
Bilanzgewinn	299.569,07 €

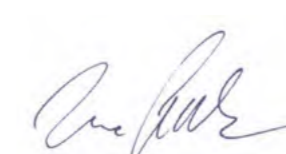
Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (3.004.248,00 €)	60.084,96 €
Vortrag auf neue Rechnung	239.484,11 €

Hamburg, den 22. April 2021

mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft


Matthias Diekhöner


Uwe Jentz


Eckhard Sayk



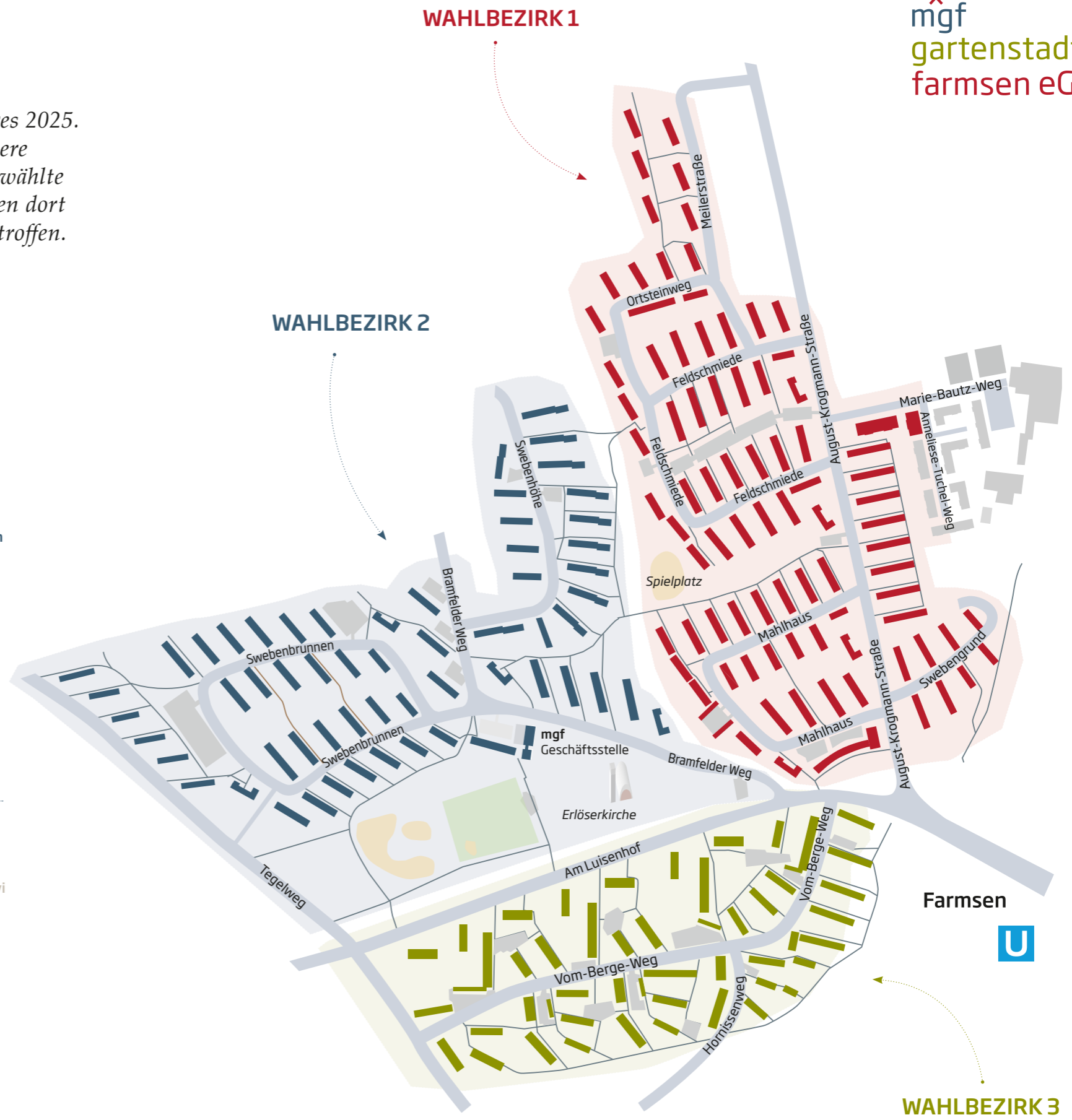
Die Organisation
der mgf

Die Vertreterversammlung der 8. Wahlperiode

Amtszeit: 24. August 2020 bis zur Vertreterversammlung des Jahres 2025.
 Jedes Mitglied unserer Genossenschaft kann sich aktiv in unsere Gemeinschaft einbringen. Das funktioniert am besten über die gewählte Vertreterversammlung. Gemeinsam mit unseren Vertretern werden dort wegweisende Entscheidungen für die Gartenstadt Farmsen eG getroffen.

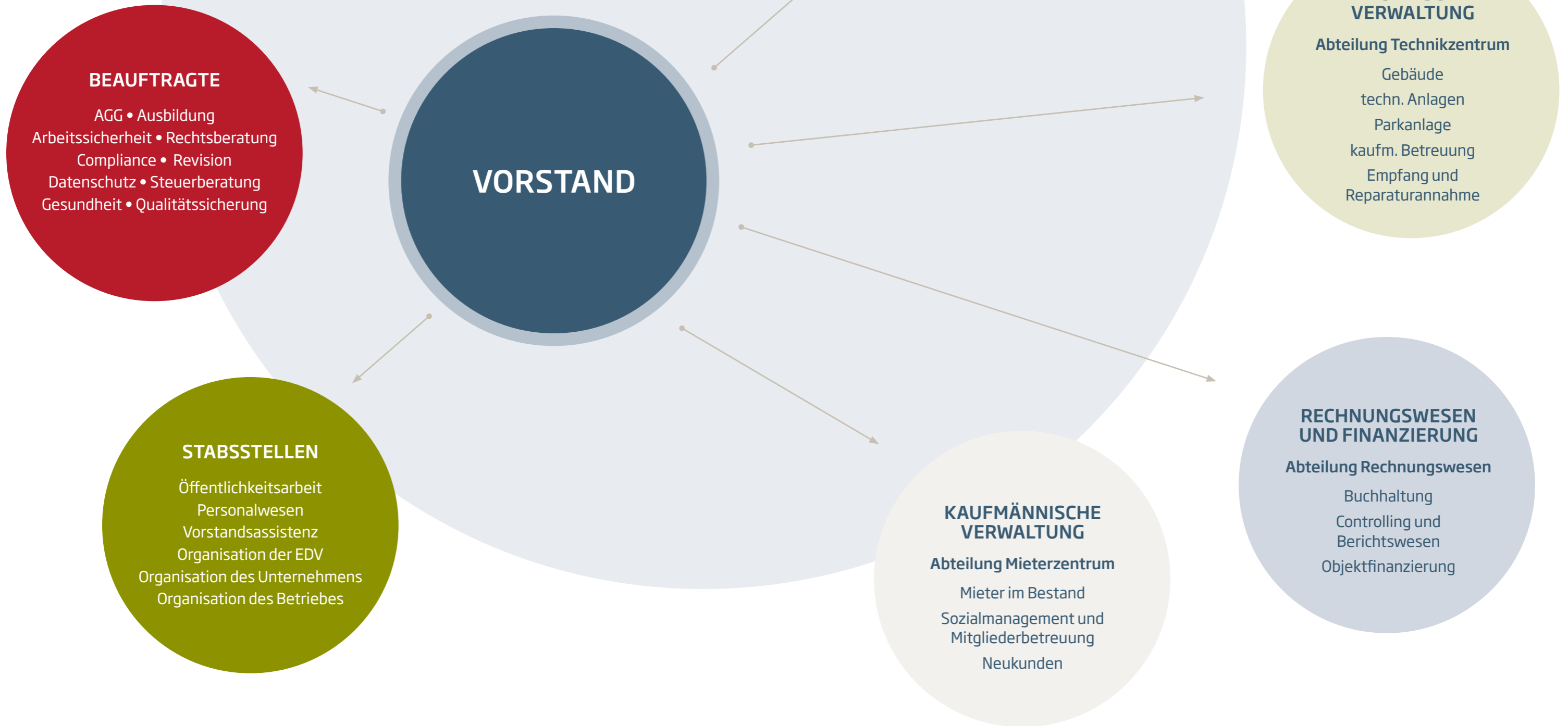


WAHLBEZIRK	
<p>WAHLBEZIRK 1</p> <p>Manuela Brandt-Engelke Dorit Bullok Dietmar Eggers Birgit Gedike Jan Grapengeter Susanne Hansen Nils Hansen Tobias Harms Olaf Hormann Petra Hormann Karin Jöckel Karola Kessel Christa Kirch Andrea Kruse</p>	<p>Melanie Lukas Johanna Mau-Diaz Ralf-Günther Meissner Melanie Oldorf Michaela Oldorf Thomas Porstmann Jutta Ring Sylvia Rusch Oliver Siemen Iris Siemen Reiner Sommer Rüdiger Spieckermann Jörg Wüpperling</p>
<p>WAHLBEZIRK 2</p> <p>Dagmar E. Albrecht Matthias Böhme Marlies Busecke Olaf Busecke Margret Colschen Anke Deutz Patrick Friehold Irmgard Geick Hans Bernd Heinrich</p>	<p>Nicola Hinrichsen Marc Jeske Brigitte Jührend Bastian Kelm Peter Quittnat René Rott Holger Schmidt Karl Siluk Britta Vietz</p>
<p>WAHLBEZIRK 3</p> <p>Erwin Ballehr Christian Bandow Axel Becker Karl-Heinz Behr Peter Buettner Sigrid Davids Andreas Hanke Heiko Harders</p>	<p>Ingrid Hemmerling Kristin Mahmert Volker Neue Thilo Reichert Uwe Schade Manuela Steinke Lena Vogel</p>
<p>WAHLBEZIRK 4</p> <p>Karl-Heinz Bullok Markus Geick Dirk Große Cedric Himm Sybille Klevenow Saskia Koch</p>	<p>Enrico Krüger Maryam Moussavi Stefanie Pade Judith Plany Tim Schmidt</p>



Organigramm der mgf Stand: Januar 2021

Ordnung ist das halbe Leben! Nach diesem Motto arbeiten wir in klaren Strukturen und mit festen Zuständigkeiten. Dies vereinfacht die Arbeitsabläufe und schafft Raum für die eigene Entwicklung unserer Mitarbeiter.



Ansprechpartner

Sie haben die Fragen, wir die Antworten. Die Mitarbeiter der mgf haben immer ein offenes Ohr für die Belange ihrer Mitglieder, Neukunden und Geschäftspartner.

MIETERZENTRUM

Janet Gripp, Abteilungsleitung
Handlungsbevollmächtigte
JGripp@mgf-farmsen.de

Sarah Albers
SAlbers@mgf-farmsen.de

Lara Bäumer
LBaumer@mgf-farmsen.de

Ina Jelinski
IJelinski@mgf-farmsen.de

Karin Ueschner
KUeschner@mgf-farmsen.de

UNABHÄNGIGE SOZIALE BERATUNG

Ruth Schröder
040/64 42 67 24
Mahlhaus 1b
22159 Hamburg

TECHNIKZENTRUM

Christian Kleine, Abteilungsleitung
Handlungsbevollmächtigter
CKleine@mgf-farmsen.de

Oliver Both,
technischer Service
OBoth@mgf-farmsen.de

Janine Christiansen,
kaufmännischer Service
JChristiansen@mgf-farmsen.de

Rafael Giel,
technischer Service
RGiel@mgf-farmsen.de

Svea Gierlichs,
kaufmännischer Service
SGierlichs@mgf-farmsen.de

Alina Mecke,
kaufmännischer Service
AMEcke@mgf-farmsen.de

Ulrich Rave, Parkanlage
URave@mgf-farmsen.de

Jens Thiel,
technischer Service
JThiel@mgf-farmsen.de

Ulrike Winter,
kaufmännischer Service
UWinter@mgf-farmsen.de

HAUSVERWALTER

Christoph Dudella
040/64 55 72-23
CDudella@mgf-farmsen.de

Torsten Hansche
040/64 55 72-40
THansche@mgf-farmsen.de

Frank Maaß
040/64 55 72-24
FMaass@mgf-farmsen.de

Thomas Wüstemann
040/64 55 72-23
TWuestemann@mgf-farmsen.de

RECHNUNGSWESEN

Ragna Thiel, Abteilungsleitung
Handlungsbevollmächtigte
RThiel@mgf-farmsen.de

Britta Luttermann-Federwitz,
Finanzbuchhaltung/
Kreditorenbuchhaltung
BLuttermann@mgf-farmsen.de

Annett Seelig,
Forderungsmanagement/
Mitgliedverwaltung
ASEelig@mgf-farmsen.de

VORSTAND

Matthias Diekhöner, Vorsitzender
MDiekhoener@mgf-farmsen.de

Eckhard Sayk
Eckhard.Sayk@mgf-farmsen.de

VORSTANDSREFERENTIN ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Bärbel Harder
BHarder@mgf-farmsen.de

PERSONALREFERENTIN

Cathrin Becker
CBecker@mgf-farmsen.de

IT-BEAUFTRAGTER

Thomas Himm
Handlungsbevollmächtigter
THimm@mgf-farmsen.de

Impressum

Herausgeber

mgf Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbau-
genossenschaft

Gründung 15.12.1988

Eintragung 22.01.1992
Register Genossenschaftsregister-
Nummer 973,
Amtsgericht Hamburg
Geschäftssitz Hamburg
Geschäftsstelle Bramfelder Weg 35,
22159 Hamburg
Telefon 040/64 55 72-0
Fax 040/64 55 72-99
www.mgf-farmsen.de
info@mgf-farmsen.de

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

Design und Produktion

TORNER BRAND MEDIA GMBH
Arndtstraße 16
22085 Hamburg
www.torner-brand-media.de

Druckerei

a+c Druck und Verlag GmbH

Fotografen/Bilder

Jann Wilken: Titel, 2, 8/9, 10, 17, 44/45,
58/59, 64
Kasper Fugelsang: 4, 20-26, 34, 42/43,
48/49, 56
Steven Haberland: 11
Concepts4real GmbH & Co. KG nach
Plänen der pgh Planungsgesellschaft
Holzbau GmbH: 11, 28, 29
Adobe Stock: 30
Julia Straub,
Photocase Addicts GmbH: 30
Shutterstock: 30
mgf: 36/37, 63, 72/73

Stand: November 2021



mgf

Gartenstadt Farmsen eG

Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft

Bramfelder Weg 35, 22159 Hamburg

Postfach 72 01 37, 22151 Hamburg

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

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