BERICHT ÜBER DAS 65. GESCHÄFTSJAHR (2017)

Hilfswerk-Siedlung GmbH
Evangelisches
Wohnungsunternehmen
in Berlin

ICH LIEGE UND SCHLAFE GANZ MIT FRIEDEN;
DENN ALLEIN DU, HERR,
HILFST MIR, DASS ICH SICHER WOHNE.

PSALM 4,9

INHALTSVERZEICHNIS

6 Vorwort der Geschäftsführung

KURZBERICHTE ZU DEN BEREICHEN
10 Eigenbestand
12 Fremdbestand
14 Bestandserweiterung
15 Verwaltungsbestand

KODEX DER NACHHALTIGKEIT
17 Die HWS: Nachhaltig aktiv und transparent

AUSBILDUNG
20 Win-win-Situation: Eine Ausbildung bei der HWS
23 Ein Bildungsincentive: Sommerprojekt Lerninsel

SOZIALES ENGAGEMENT
26 Großer Anklang: HWS-Initiativen auf dem Kirchentag 2017
28 Zwischen Popmusik und Segeltörn: Christlicher Alltag
29 Erlebnisgewinn: Sponsoring

INSTANDHALTUNGSSTRATEGIE
31 Werte bewahren durch Instandhaltung

ERP – ENTERPRISE-RESOURCE-PLANNING
34 HWS-Strategie ERP-Software-Erneuerung
35 Projektphasen
36 HWS 4.0: Was macht uns zukunftsfähiger?
38 Leicht zu steuernde Unternehmensprozesse
40 Zeitenwende in der Verwaltung: Die mobile Lösung
42 Moderner, übersichtlicher, leicht aktualisierbar: Unsere neue HWS-Website

LAGEBERICHT
46 Geschäftsmodell des Unternehmens
47 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
49 Geschäftsverlauf
54 Lage
57 Prognosebericht
58 Risikobericht
59 Chancen in der zukünftigen Entwicklung
60 Bericht des Aufsichtsrats

JAHRESABSCHLUSS
64 Bilanz zum 31. Dezember 2017
66 Gewinn- und Verlustrechnung
67 Entwicklung des Anlagevermögens 2017
68 Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2017
75 Gesellschaftsorgane der Hilfswerk-Siedlung GmbH
77 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
80 Die Gesellschafter der Hilfswerk-Siedlung GmbH

VORWORT

Jörn von der Lieth,
Geschäftsführer

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

das Geschäftsjahr 2017 war in allen Unternehmensbereichen ein äußerst erfolgreiches und zufriedenstellendes Geschäftsjahr. Wir konnten viele Projekte umsetzen, die uns am Herzen lagen, und neue Projekte initiieren, die uns in den nächsten Jahren beschäftigen werden.

Einige bedeutende Schritte und Veränderungen hin zu einer zukunftsfähigeren und digitalen Arbeitswelt haben wir im letzten Jahr umgesetzt: Zum Jahresbeginn 2018 erfolgte eine Software-Umstellung auf das sogenannte ERP-System: Unsere gesamte Immobilienverwaltung wird künftig über das Template PROMOS. GT von PROMOS consult abgewickelt. 2016 wurde hierfür eine eigene Projektgruppe gegründet, bestehend aus Mitarbeiter*innen und Führungskräften. Ihre Aufgabe war es, den Zeitplan zur Implementierung des neuen Softwaresystems im Auge zu behalten und alle notwendigen Prozessschritte für eine erfolgreiche Umstellung zu gewährleisten. Und dies wurde ein voller Erfolg!

Die Digitalisierung ist ein wichtiges Thema, und diese schreitet immer weiter voran. Hierdurch verändern sich Kundenbedürfnisse, und die Art der Kommunikation wird immer differenzierter. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, haben wir uns im Jahr 2018 dazu entschlossen, eine Mieter- und Interessenten-App zu entwickeln. Die innovative Mieter-App bietet unseren Mieter*innen die verschiedensten Möglichkeiten: unter anderem Schadensmeldungen, Informationen zum Mietvertrag, digitale Formulare sowie eine Chat-Funktion. Wir möchten die Kundenzufriedenheit unserer Bewohner*innen erhöhen und die Arbeit unserer Mitarbeiter*innen optimieren.

Des Weiteren haben wir uns dazu entschieden, unseren Webauftritt zu überarbeiten. Nicht nur das Layout, die Strukturen und der Aufbau wurden verändert, sondern auch spezielle Funktionen und Besonderheiten wurden integriert, die es vorher nicht gab. Sie sind neugierig geworden? Dann besuchen Sie uns auf www.hws-berlin.de.

Schon im Geschäftsbericht 2016 haben wir über das Willkommensbüro für geflüchtete Neumieter*innen berichtet. In unserer größten Wohnanlage in Zehlendorf-Süd bieten wir nicht nur geflüchteten Menschen ein neues Zuhause, wir haben auch die pädagogische und professionelle Betreuung im Jahr 2017 ausgebaut. Das Willkommensbüro bietet verschiedenste freizeitpädagogische Aktivitäten an, leistet Unterstützung bei bürokratischen Formalitäten, bietet eine tägliche Hausaufgabenhilfe an, organisiert gemeinsame Nachbarschaftsabende in gemütlicher Runde und steht den Geflüchteten auch mit Sprach- und Computerkursen zur Verfügung. Unser soziales Engagement wurde nun mit dem 2. Platz beim BBU-ZukunftsAward „Fokus: Mensch“ belohnt. Hierüber freuen wir uns sehr und sind stolz.

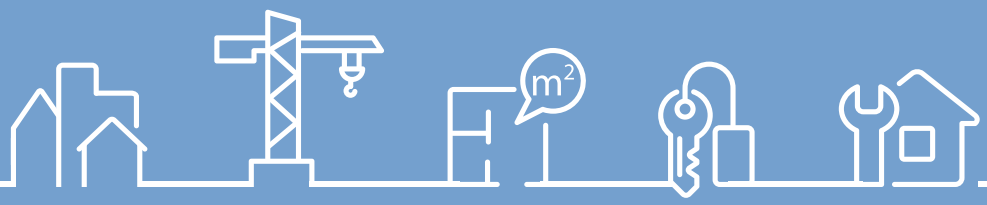
Ein großes Dankeschön gilt unseren Mitarbeiter*innen. Durch ihre ausgeprägte Kunden- und Serviceorientierung der Mitarbeiter*innen, die Transparenz zu unseren Mieter*innen und Geschäftspartnern und die interne Kommunikation ist es uns gelungen, dass Mieter*innen, Kund*innen und Geschäftspartner mit unseren Angeboten und unserer Arbeit zufrieden sind. Darauf können wir stolz sein! Auch im neuen Geschäftsjahr werden wir ein zuverlässiger, respektvoller und qualitätsbewusster Vertragspartner für sie sein.

Ich wünsche Ihnen viel Freude mit unserem Geschäftsbericht und grüße Sie herzlich

Ihr
Jörn von der Lieth

KURZBERICHTE ZU DEN BEREICHEN

AUF DEN NÄCHSTEN SEITEN ERHALTEN SIE EINEN EINBLICK IN DIE AKTUELLE SITUATION IM EIGEN- UND FREMDBESTAND UND IN DIE ERFOLGREICHE BESTANDSERWEITERUNG DER HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH.



EIGENBESTAND

Seit über sechzig Jahren arbeitet die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) im Bereich der Immobilienwirtschaft. Unser erklärtes Ziel ist es, Sozialverträglichkeit und wirtschaftliches Handeln im Sinne unserer Mieter*innen und Kund*innen zu verbinden. Die HWS verwaltet rund 10.000 Einheiten: Wohnungen, Kleingartengrundstücke, Gewerbeeinheiten, PKW-Stellplätze, Erbbaurechte und einen eigenen Forst.

Im Bestand befinden sich drei Großwohnsiedlungen: Gropiusstadt (rund 1.500 Wohnungen), Zehlendorf-Süd (rund 900 Wohnungen) und Spandau (rund 500 Wohnungen).

Zum Geschäftsfeld der Eigenbestandsverwaltung gehören unter anderem die Vermietung von Wohnungen, die Wohnungs- und Personalverwaltung, das Portfolio- und Risikomanagement, die Finanzierung, das Controlling, die Wirtschafts- und Finanzplanung, die Instandhaltung, der Neubau und die Modernisierung.

Verwaltete Wohneinheiten	31.12.2017
Eigenbestand (HWS)	4.607
Fremdverwaltung	2.598
Wohneinheiten gesamt	7.205
Sonstige Einheiten	2.803
Einheiten gesamt	10.008

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH kooperiert und arbeitet seit Jahren mit den unterschiedlichsten sozialen Einrichtungen in Berlin erfolgreich zusammen. Sie schließt im Rahmen der Entwicklung ihres Wohnungsbestandes Kooperationen mit Partnern, die oft auch in den Räumen der HWS untergebracht sind.

IN FOLGENDEN BERLINER BEZIRKEN GIBT ES ENTSPRECHENDE KOOPERATIONEN:

NEUKÖLLN:

- Künstlerateliers, Träger: WerkStadt Kulturverein Berlin e.V. – seit 2015 werden zehn Ateliers zur Verfügung gestellt
- Kita Lipschitzallee, Träger: Kita Mieterinitiative HWS Gropiusstadt e.V. – mit 30 Kitaplätzen; langfristige Förderung durch die HWS durch weitgehende Freistellung von der Mietzahlung und Sicherung von Plätzen für HWS-Mieter-Kinder
- Kita Erdmännchen, Träger: Erdmännchen gGmbH – mit Plätzen für 27 Kinder
- Waschhauscafé, Träger: Gesundheitszentrum Gropiusstadt e.V. – seit 2009 begegnen sich Alteingesessene und Neuzugezogene sowie Menschen verschiedener Kulturen und Altersgruppen zu betreuten Eltern-Kind-Gruppen, EDV-Kursen für Senioren, Kochkursen und Bingo-Nachmittagen, Tanz- und Sportgruppen, Teppichcurling, Nähcafé, Wäschewaschen und Mangeln oder wöchentlichem Kaffeeklatsch
- pädagogische Gruppenarbeit/Bildungsangebote (Integrationskurse) für Geflüchtete, Träger: EJF gemeinnützige AG
- Lipschitzkids, Träger: Thessa e.V. – Ein Angebot für Familien und Kinder rund um die Lipschitzallee mit Müttercafé, offenen Spielgruppen (auch im Freien), Sportgruppen, Werk- und Gartengruppen, Gruppen zur Gewaltprävention u.a.m.
- jährlich stattfindende Sommerfeste, Pflanzaktionen und Weihnachtsbaumschmücken für Mieter*innen

LICHTENBERG:

- Demenz-WG für ältere Menschen, Träger: Diakonie-Station Friedrichsfelde

FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG:

- Obdachlosenunterkunft, Träger: Diakonisches Werk Berlin Stadtmitte e.V. – Unterkunft öffnet immer in den Abendstunden, verteilt Essen und bietet Schlafplätze

ZEHLENDORF:

- Willkommensbüro und Wohnungen für Geflüchtete, Träger: Berliner Stadtmission – innerhalb kürzester Zeit ist eine hohe Anzahl neuer Bewohner*innen aus den Notunterkünften im Umkreis in unsere Wohnanlage eingezogen; seit Herbst 2016 Betreuung ehemals geflüchteter Neumieter*innen und Altbewohner*innen im Willkommensbüro unserer Wohnanlage, um ein gutes nachbarschaftliches Miteinander zu erreichen

FREMDBESTAND

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH verwaltet Immobilien von evangelischen Kirchengemeinden, der Landeskirche, von Stiftungen und anderen Einrichtungen.

Neben der Vermietung von Wohnungen gehören auch die Finanzierung, das Controlling, die Wohnungs- und Personalverwaltung, die Wirtschafts- und Finanzplanung sowie die Modernisierung zum Geschäftsfeld der Fremdbestandsverwaltung.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH arbeitet seit Jahren mit den unterschiedlichsten sozialen Einrichtungen in Berlin erfolgreich zusammen. Sie schließt auch im Rahmen der Entwicklung ihres verwalteten Wohnungsbestandes Kooperationen mit Partnern, die in den Räumen der Fremdbestände untergebracht sind.

IN FOLGENDEN BERLINER BEZIRKEN GIBT ES ENTSPRECHENDE KOOPERATIONEN:

SPANDAU:

- Jugendhilfe und betreutes Wohnen, Träger: Ev. Johannesstift
- Betreuung psychisch kranker Menschen, Träger: FID Freundeskreis Integrative Dienste gGmbH
- VSI-Tagespflege für betreuungsbedürftige Menschen, Träger: Diakonie-Station Spandau gGmbH
- Seniorenwohnhäuser, Träger: Ev. Kirchengemeinde St. Nikolai in Berlin-Spandau
- Vermietung von Wohnungen für Kinderheime, Träger: Evangelischer Verein Sonnenhof

REINICKENDORF:

- VSI-Tagespflege für betreuungsbedürftige Menschen, Träger: Diakonie-Pflege Reinickendorf gGmbH
- Ev. Kita Blunckiburg, Träger: Ev. Kirchengemeinde Alt-Wittenau

MITTE:

- Seniorenwohnhaus, Träger: Stiftung Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg
- Seniorenarbeit im SHG-Seniorenwohnhaus, Träger: Diakonie-Pflege Reinickendorf gGmbH – zahlreiche Angebote für Mieter*innen mit einem abgeschlossenen Service-Vertrag mit der zuständigen Diakonie, u.a. Sprechstunden, Kochkurse, Ausflüge, gemeinsame Nachmittage oder auch Seniorenfahrten; alljährliche Sommerfeste und Weihnachtsfeiern

PANKOW:

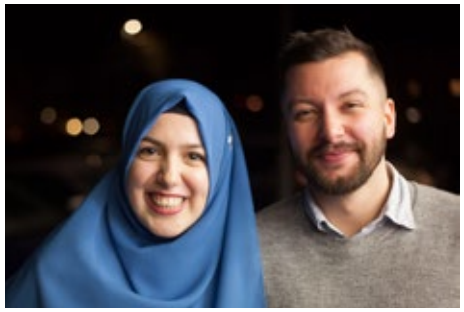
- Nothilfe bei humanitären Katastrophen, Träger: Islamic Relief Deutschland e.V.
- Umwelt und Menschenrechte, Träger: Facing Finance e.V.
- Schuldner- und Insolvenzberatung, Träger: Caritasverband für das Erzbistum Berlin e.V.

STEGLITZ:

- psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte, Träger: Xenion e.V.
- Hilfe bei Fragen und Problemen der Arbeitswelt, Träger: Stiftung Menschenwürde und Arbeitswelt
- Behandlungszentren für die Opfer von Menschenrechtsverletzungen, Träger: Bundesweite Arbeitsgemeinschaft psychosozialer Zentren für Flüchtlinge und Folteropfer e.V.
- Hilfe für geflüchtete Kinder, Jugendliche und Heranwachsende, Träger: Bundesfachverband unbegleitete minderjährige Flüchtlinge e.V.

TEMPELHOF-SCHÖNEBERG:

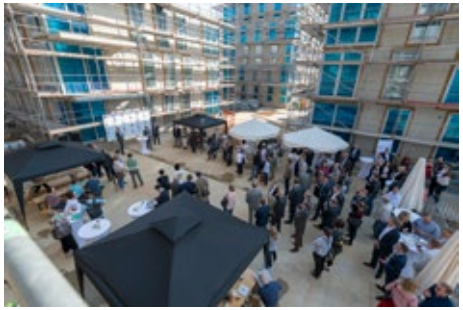
- Ev. Kita Viktoria-Luise-Platz, Träger: Ev. Kirchenkreis Tempelhof-Schöneberg



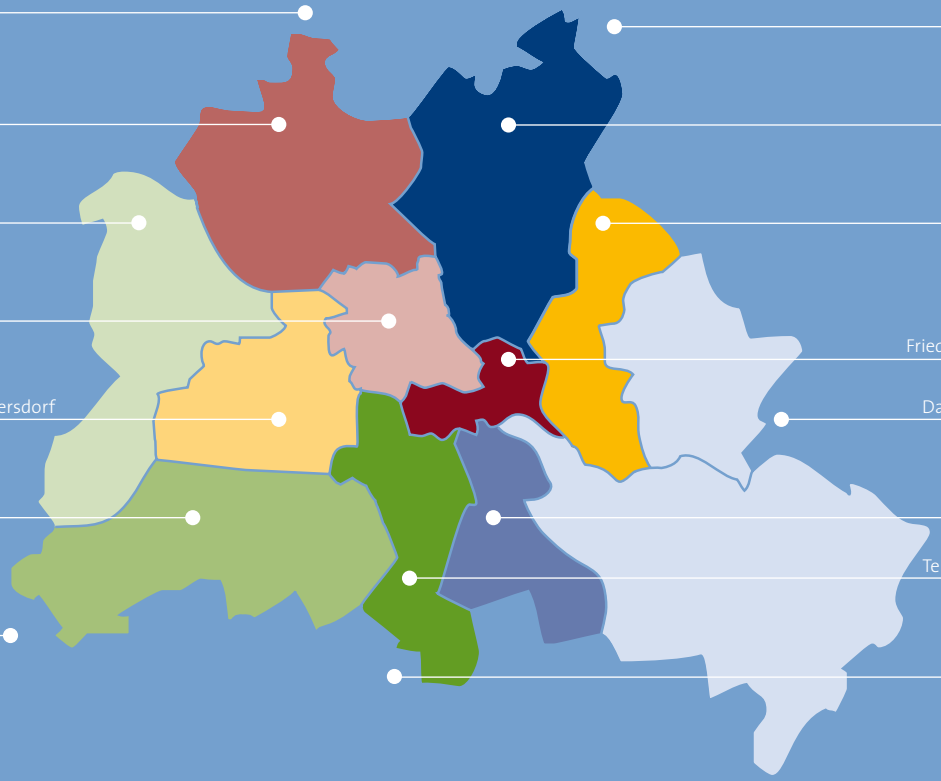
BESTANDSERWEITERUNG

Auch im Geschäftsjahr 2017 konnte die Hilfswerk-Siedlung GmbH bei der Bestandserweiterung einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit und zur wirtschaftlich-sozialen Ausgeglichenheit erreichen. Der Neubau- und Ankaufbereich wurde stetig ausgebaut und neue Projekte sind entstanden. Auch zukünftig wird die HWS ihre Strategie des Wachstums in den Bereichen Neubau, Ankauf und Verwaltung von Objekten fortführen.

Nachdem im November 2016 der Bauvertrag für das Neubauprojekt in der Bachstraße 1–2 in Berlin-Tiergarten unterzeichnet war, verlief alles ganz schnell. Die geplante Fertigstellung des Areals ist für das 4. Quartal 2018 geplant. Bei dem Neubau handelt es sich um ein Gebäudeensemble: 100 Eigentumswohnungen im Oasis Tower (15 Etagen) und drei Gartenhäusern sowie 69 Mietwohnungen in einem länglichen Block. Für die Errichtung des Oasis Tower und der Gartenhäuser ist die Hamburger B&L Gruppe verantwortlich. Die 69 barrierearmen HWS-Wohnungen weisen eine Größe zwischen 1,5- und 4,5-Zimmer auf. Sie sind für für Alleinstehende, Senior*innen, Familien, Alleinerziehende und Paare geeignet.



VERWALTUNGSBESTAND DER HWS



1	Hohen Neuendorf
92	Reinickendorf
1.205	Spandau
898	Mitte
290	Charlottenburg-Wilmersdorf
1.666	Steglitz-Zehlendorf
1	Potsdam
3	Görlitz
42	Dresden
2	Darß
20	Schönow
29	Pankow
85	Lichtenberg
331	Friedrichshain-Kreuzberg
229	Dahlwitz-Hoppegarten
1.858	Neukölln
410	Tempelhof-Schöneberg
43	Blankenfelde

7.205 WOHNEINHEITEN

KODEX DER NACHHALTIGKEIT

IM GESCHÄFTSJAHR 2017 HAT UNSER UNTERNEHMEN BESONDERES AUGENMERK AUF DIE ASPEKTE „STRATEGIE FÜR NACHHALTIGES WIRTSCHAFTEN“ UND „PROZESSMANAGEMENT FÜR NACHHALTIGES WIRTSCHAFTEN“ GELEGT. DIES ENTSPRICHT UNSERER VERANTWORTUNGSVOLLEN ZIELSETZUNG, BEI DER BEREITSTELLUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG VON WOHNRAUM DEN RICHTLINIEN ZU FOLGEN, DIE IM DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSKODEX FESTGELEGT SIND.

DIE HWS: NACHHALTIG AKTIV UND TRANSPARENT

Im vorliegenden Geschäftsbericht legt die Hilfswerk-Siedlung GmbH dar, welche konkreten Maßnahmen erfolgt sind, um den branchenspezifischen Standards für nachhaltiges Wirtschaften zu entsprechen – sei es im Bereich Instandhaltung, Aus- und Weiterbildung oder beim sozialen Engagement. Unser programmatischer und permanenter Einsatz für bezahlbares Wohnen bildet selbstverständlich den Schwerpunkt, wenn es gilt, Aktivitäten zu benennen, die von Nachhaltigkeit geprägt sind. Diese Nachhaltigkeit ist Jahr für Jahr ablesbar: an den nachhaltig kostengünstigen Mieten für Privathaushalte.

Zur Nachhaltigkeit unserer Unternehmensstrategie zählt auch unser Bemühen, Familie und Beruf für unsere Mitarbeiter*innen in Einklang zu bringen, sei es durch flexible Arbeitszeitmodelle, Maßnahmen zur Gesundheitsförderung und Weiterbildung oder die Bereitstellung von Ausbildungsplätzen.

Zu den Nachhaltigkeitszielen der HWS gehören außerdem Werterhalt und -steigerung der Bestandsimmobilien. Alle Sanierungsmaßnahmen werden stets unter dem Aspekt der Energieeffizienz geprüft.

Innovationen der HWS sind jedoch immer auch soziale Innovationen, wie an den Beispielen „Tiny100“-Haus und „Multimediale Dorfkirche“ nachfolgend dargestellt wird.

Für all dies gelten klare Verantwortlichkeiten innerhalb unseres Unternehmens. Leitung und Steuerungsteams werden benannt. Hier werden Ziele festgelegt, Maßnahmen koordiniert und Kontrolle ausgeübt. Umweltbewusstsein, Fairness als Arbeitgeber und soziales Engagement sind dabei wesentliche Kriterien für die Auswahl von Geschäftspartnern und Lieferanten. Die HWS arbeitet als Netzwerk und versteht sich als ein Instrument zur Bewahrung der Schöpfung.

AUSBILDUNG

EINES DER KERNANLIEGEN DER HWS IST DIE AUSBILDUNG. AUCH DAS JAHR 2017 WAR VON KONTINUITÄT, INITIATIVE UND ERFOLG IN DIESEM SCHWERPUNKTBEREICH GEKENNZEICHNET. EINBLICKE GEBEN EIN INTERVIEW SOWIE EIN BERICHT ÜBER DIE LERININSEL AUF SCHWANENWERDER.

WIN-WIN-SITUATION: EINE AUSBILDUNG BEI DER HWS

Dorit Brauns
Stellv. Geschäftsführerin/Prokuristin,
Ressortleiterin Immobilien der
Hilfswerk-Siedlung GmbH,
Vorstand der
ALEXANDRA-STIFTUNG

EIN GESPRÄCH ÜBER „ZUKUNFTSKAPITAL“ UND CHRISTLICHE VERANTWORTUNG

Die HWS als Ausbildungsbetrieb und die Berliner Akademie der Immobilienwirtschaft BBA als fachspezifische Bildungsinstitution arbeiten Hand in Hand. Lara Brüggemann, Pressesprecherin der HWS, führte mit dem geschäftsführenden Vorstandmitglied der BBA und Aufsichtsratsmitglied der HWS Dr. Hans-Michael Brey und mit Dorit Brauns, stellvertretende Geschäftsführerin der HWS, das folgende Gespräch.

Wie werden bei uns, bei der HWS, Azubis ausgewählt, auf welche Kriterien wird besonderer Wert gelegt? Und was bedeutet das für die begleitende Ausbildung bei der BBA?

Dorit Brauns:
Je nach beruflicher Ausrichtung legen wir Wert auf bestimmte schulische Voraussetzungen: zum Beispiel auf einen vorzeigbaren Realschulabschluss für die Ausbildung im Bereich Bürokommunikation und auf das Abitur für die Berufswahl Immobilienkauffrau und Immobilienkaufmann. Unabhängig davon ist uns jedoch ein erkennbares Interesse an Immobilien wichtig. Oft entsteht schon durch das Motivationsschreiben, das wir für eine Bewerbung erbitten, eine gewisse Erwartung. Und dann zählt selbstverständlich das Bewerbungsgespräch selbst. Der Eindruck, den wir dabei gewinnen, ist entscheidend.

Hans-Michael Brey:
Die BBA bietet das gesamte Spektrum an Ausbildungsmöglichkeiten und -graden: von Lehrgängen, die mit einem Zertifikat abschließen, über die klassische Berufsausbildung bis hin zu einem Bachelor- oder auch MBA-Studium. Wir verfügen über einen hochqualifizierten und praxisorientierten Dozentenstamm. Die Verbindung von Theorie und Praxis ist unseren Lehrenden sehr wichtig. Ausbildungsbetriebe wie die HWS sind dabei unsere „natürlichen“ Partner. Unsere Lehrkräfte bleiben durch regelmäßige Konferenzen und Qualifizierungen mit allen an den Ausbildungsprozessen beteiligten Seiten sowohl in Fragen der Theorie als auch der Berufspraxis auf dem aktuellsten Stand.

Das ist eine Win-win-Situation für alle Seiten: Junge Menschen werden für das Berufsleben qualifiziert, die Schulen können eine bedarfsgenaue und an der Wirklichkeit orientierte Ausbildung gewährleisten und die Unternehmen haben die Chance, Nachwuchs auf allen Entscheidungsebenen zu rekrutieren.

Dorit Brauns:
Das kann ich bestätigen: Von den Auszubildenden beginnen auch hin und wieder Absolventen ihren Start ins volle Berufsleben bei der HWS. Eine Traumsituation für beide Seiten: Wir wissen ganz genau, wen wir als Fachkraft bekommen, und der neue Mitarbeiter, die neue Mitarbeiterin kennt unser Unternehmen bestens,

ist in viele Bereiche weitgehend eingearbeitet und auch sozial hervorragend integriert. Selbstverständlich bilden wir weit über unseren eigenen Bedarf hinaus aus. Das entspricht unserer christlichen, aber auch unserer gesellschaftlichen Verantwortung; oder nennen Sie es Solidarität mit der Immobilienbranche.

Hans-Michael Brey:
Darauf können Sie als Unternehmen auch stolz sein. Nicht jedes Unternehmen in der Branche bildet aus – unabhängig von der Größe des Unternehmens bedarf es hierbei einer großen Portion Enthusiasmus und Verantwortung gegenüber dem jungen Menschen. Das heißt: Es braucht Verantwortungsgefühl und hervorragende Branchenkenntnisse. Der Auszubildende hat Anspruch auf die bestmögliche Ausbildung, er ist keine Hilfskraft im Niedriglohnbereich.

Ich will den Aspekt der christlichen Verantwortung noch einmal aufgreifen: Inwieweit kommt dieser Aspekt denn in der Ausbildung selbst zum Tragen?

Dorit Brauns:
Wir bilden weit über unseren eigenen Bedarf aus: Von 1980 bis heute sind es 60 Auszubildende, die bei der HWS ausgelernt haben. Gegenwärtig bilden wir zehn junge Menschen aus. Im Laufe der Jahre gibt es auch immer wieder mal Abbrecher, aber das ist eine ganz natürliche Sache, denn die richtige Berufswahl ist schließlich eine schwierige und auch schwerwiegende Entscheidung, die man als junger Mensch treffen muss. Doch zum anderen Teil Ihrer Frage: Wir legen als Ausbildungsbetrieb nicht nur Wert auf Fachwissen, sondern auch auf Sozialkompetenz. Denn das ist doch das eigentliche Anliegen für uns als Immobilienanbieter und -verwalter: Wir bieten Menschen ein Zuhause. Und dazu gehören bei uns auch Sommerfeste, Seniorenfahrten und Weihnachtsfeiern. Wenn wir mit Kindern den Weihnachtsbaum schmücken, sind unsere Azubis ebenso eingebunden wie in alle anderen sozialen Projekte.

Dr. Hans-Michael Brey
Aufsichtsratsmitglied der Hilfswerk-Siedlung GmbH, Kuratoriumsmitglied der ALEXANDRA-STIFTUNG

Lara Brüggemann
Pressesprecherin
der Hilfswerk-Siedlung GmbH

Hans-Michael Brey:
Wenn ich ergänzen darf: Zur christlichen Verantwortung gehören eben auch die Mitarbeiterveranstaltungen und Schulungen. Selbst auf der Höhe der Zeit zu sein und der nächsten Generation eine Lebensperspektive eröffnen zu können, das ist Herausforderung und Sinnstiftung zugleich. Ich möchte da an unsere Lerninsel erinnern, die speziell für Wohnungsunternehmen gedacht ist, die den leistungsstarken Auszubildenden eine besondere Förderung zukommen lassen wollen. Jeden Sommer werden ausgewählte Auszubildende für eine Woche in Klausur geschickt. Ihre Aufgabe ist es, selbstständig und in kleinen Gruppen ein immobilienwirtschaftliches Projekt zu entwickeln, wobei sie von Experten geschult und beraten werden. Dieses in einer Kooperation mit der Aareon AG ins Leben gerufene Projekt erfreut sich großer Beliebtheit und wird auch von der HWS genutzt. Lernen ist das sicherste Zukunftskapital.

Lara Brüggemann:
Sie geben mir das Stichwort, Dr. Brey, – „Zukunftskapital". Die HWS ist ja ein Wohnungsunternehmen, das sich insbesondere des Nachweises der Nachhaltigkeit verpflichtet hat. Ausbildung ist per se unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und als Zukunftskapital interpretierbar. Worin besteht darüber hinaus der Nachhaltigkeitsnutzen einer Ausbildung durch die HWS?

Dorit Brauns:
Nun ja, nachhaltig ist, was Leben sichert, was Nutzen stiftet und eine positive Langzeitwirkung entfaltet. Die Ausbildung bei der HWS ist darauf ausgerichtet, den Horizont zu erweitern, nicht nur punktgenau auszubilden nach einer engen Kosten-Nutzen-Kalkulation, sondern jungen Menschen Extraangebote an Eindrücken, Anregungen und Herausforderungen zu bieten: zum Beispiel durch Praktika bei unseren Geschäftspartnern. Auch das weitet den Blick. Oder durch Austauschwochen in London; das ist gelebte Internationalität. Oder denken Sie an unser digitales Berichtsheft: Ausbildungsnachweise müssen nicht mehr in schriftlicher Form erfolgen. Das ist zeitsparend, ressourcenschonend und greift die Empfehlungen des Bundesrates auf, der 2017 dem „Gesetz zum Abbau verzichtbarer Anordnungen der Schriftform im Verwaltungsrecht des Bundes" zugestimmt hat. Das Gesetz gilt ab 1. Oktober 2018. Bei der HWS wurde das digitale Berichtsheft schon vorher eingeführt. Sie sehen: Nachhaltigkeit kann auch bedeuten, das Richtige vorwegzunehmen.

Lara Brüggemann:
Frau Brauns, Herr Dr. Brey, ich danke Ihnen für das Gespräch.

EIN BILDUNGSINCENTIVE: SOMMERPROJEKT LERNINSEL

HWS-Azubi Dennis Hirschberg war 2017 erfolgreich dabei

CAMPUS FÜR PROBLEMLÖSUNG UND PRÄSENTATION

Jedes Jahr im Sommer treffen sich ausgewählte und besonders aktive Auszubildende aus unterschiedlichen Unternehmen für eine Woche auf Schwanenwerder, um ein immobilienwirtschaftliches Projekt zu bearbeiten. Dabei werden sie von Experten geschult und beraten. Zum Abschluss präsentieren die Auszubildenden die Ergebnisse vor Vertreter*innen ihrer Unternehmen. Von der HWS nahm 2017 unser Immobilienkaufmann-Azubi Dennis Hirschberg teil. Seine besonders guten Leistungen und sein ausgeprägtes Interesse an dem angestrebten Beruf führten dazu, dass die HWS ihn delegierte und die Betreiber der Lerninsel ihn einluden – BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. und die Aareon AG, ein Beratungs- und Systemhaus der Immobilienbranche.

„MEINE INTENSIVSTE LERNERFAHRUNG“

Für Dennis Hirschberg war es Herausforderung, Auszeichnung und Erkenntnisgewinn zugleich. Die zu lösenden Aufgaben betrafen den Bereich Wohnraum-Marketing unter den heutigen demografischen Bedingungen, den digitalisierten Kommunikationsstrukturen und viele andere Einflussfaktoren. Bei ihren Studien wurden die 17 Azubis von mehreren Coaches – unter ihnen HWS-Aufsichtsrat Dr. Hans-Michael Brey – angeleitet und begleitet. Die Azubis widmeten sich jeweils unterschiedlichen Aspekten und trugen ihre Erkenntnisse in einer Gesamtpräsentation vor. Das Fachgremium sprach den Jugendlichen, die ihre Aufgaben eindrucksvoll gemeistert hatten, ihre Anerkennung aus.

Für Dennis Hirschberg waren diese Tage „die intensivste Lernerfahrung, die ich auf meinem bisherigen Ausbildungsweg gesammelt habe“, sagt er im Rückblick auf die Lerninsel. „Mir wurde noch einmal sehr bewusst, dass ich die richtige Berufswahl getroffen habe.“

BILDUNGSINCENTIVE FÜR NACHWUCHSTALENTE

Das Angebot der Lerninsel nutzt die HWS gern. Es „ist ein Bildungsincentive der besonderen Art und richtet sich an Unternehmen, die ihren leistungsstarken Auszubildenden eine außergewöhnliche Förderung zukommen lassen wollen“, heißt es in der Selbstauskunft der BBA: „Leistung soll sich lohnen – denn für Dienstleistungsunternehmen sind gute Mitarbeiter der Schlüssel zum Erfolg.“ Dieser Sichtweise der BBA stimmen wir von der HWS voll zu. Auch wir fördern unsere Nachwuchstalente – prinzipiell und individuell.

Dennis Hirschberg (3. v. l.) mit Dr. Hans-Michael Brey, Jörn von der Lieth und Maren Kern

SOZIALES ENGAGEMENT

DAS REFORMATIONSGEDENKJAHR UND DER 36. KIRCHENTAG BILDETEN 2017 DEN GROSSARTIGEN HISTORISCHEN RAHMEN, UM DAS SOZIALE ENGAGEMENT AUCH DER HWS AKTUELL ZU PRÄSENTIEREN. DIES FAND DEUTSCHLANDWEITEN ANKLANG. WIR BERICHTEN ÜBER HWS-PROJEKTE, -AKTIONEN UND -SPENDEN.

WELCOME
VENUE
ESCAPE
REALITY
THE FUTURE
STARTS

GROSSER ANKLANG: HWS-INITIATIVEN AUF DEM KIRCHENTAG 2017

36. KIRCHENTAG: BERLIN ERSTRAHLTE IN ORANGE

Auch 2017 – im Gedenkjahr an Martin Luther und 500 Jahre Reformation – veranstalteten die Evangelische Kirche Mitteldeutschlands und die Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz einen gemeinsamen Kirchentag in Berlin mit einem Festgottesdienst in Wittenberg. Dieser 36. Evangelische Kirchentag stand unter der Losung „Du siehst mich“, die dem 1. Buch Mose, Kapitel 16, Vers 13 entnommen ist. Mit diesem Leitgedanken waren vielfältige Aspekte in der Kommunikation zwischen Mensch und Gott, aber auch Kirche und Volk sowie von Mensch zu Mensch verknüpft. Besonderes Gewicht erhielt der Kirchentag durch eine öffentliche Diskussionsrunde vor dem Brandenburger Tor mit der Bundeskanzlerin Angela Merkel und dem ehemaligen US-Präsidenten Barack Obama als Stargast – ein Live-Erlebnis mit mehr als 70.000 Besuchern.

GROSSSPENDE DER HWS FÜR DAS PROJEKT „ZENTRUM BERLIN. ZUKUNFT. KIRCHE“

Im Dankschreiben von Arlett Rumpff, der Beauftragten der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz für den Kirchentag 2017, heißt es: „Ohne die großzügige Unterstützung der Hilfswerk-Siedlung GmbH wäre ein ‚Zentrum Berlin. Zukunft. Kirche‘ so, wie wir es am Alexanderplatz zwischen Rotem Rathaus und Marienkirche bauen durften, nicht zu realisieren gewesen – nicht mal ansatzweise. Von den 140.000 Euro Ihrer Spende sind 55.000 Euro in dieses Projekt geflossen und haben die Hälfte des Gesamtprojekts finanziert.“

ERSTE ÖFFENTLICHE PRÄSENTATION DER „MULTIMEDIALEN KIRCHE“

Im Rahmen dieses Projektes präsentierte die HWS erstmals ihr Pilotprojekt „Multimediale Kirche“. Das Kirchentagsmotto „Du siehst mich“ wurde auf moderne Art interpretiert und umgesetzt: mithilfe einer multimedialen Kirchenbank mit Tablets und einer Multimediawand mit USB-Anschlüssen zum Aufladen von mobilen Endgeräten. Inhaltlich wurden im Bereich Audio Ausschnitte aus dem Audioguide vorgestellt, der für die Kirche St. Peter und Paul auf Nikolskoe hergestellt worden war, sowie drei Lieder eines Kirchenchores. Im visuellen Teil des Projektes wurden Informationsvideos zum Projekt selbst geboten, moderiert von zwei wissenschaftlichen Mitarbeiterinnen der Friedrich-Alexander-Universität (FAU) Erlangen-Nürnberg.

ZUSTIMMUNG UND ÜBERRASCHUNG BEI DEN UMFRAGE-ERGEBNISSEN

Den Besucher*innen der „Multimedialen Kirche“ standen Studierende der FAU Erlangen-Nürnberg als Ansprechpartner*innen zur Verfügung. Darüber hinaus lagen Feedbackbögen für Meinungsäußerungen, Kritik und Anregungen aus. Die spontane und dokumentierte Resonanz fiel überwiegend positiv aus, doch gab es auch Bedenken hinsichtlich Finanzierbarkeit und Handhabbarkeit der „Multimedialen Kirche“ im Rahmen des Kirchenalltags. Auch ein möglicher Verlust an menschlicher Interaktion wurde angesprochen. Entsprechend überraschend fiel dann das Ergebnis einer Umfrage zum Projekt aus: Auf einer Skala von 1 („Gefällt mir überhaupt nicht“) bis 10 („Gefällt mir sehr gut“) bewerteten 100 Prozent der Unter-18-Jährigen und Ab-70-Jährigen die Idee der „Multimedialen Kirche“ mit der Höchstnote 10.

AUFTRITT UND VORHABEN MIT DEM „TINY100“-HAUS

Teil des Projektes „Zentrum Berlin. Zukunft. Kirche“ war auch das von uns mitkonzipierte „Tiny100“-Haus – die Gestalt gewordene Idee vom mobilen Wohnraum auf 6,4 Quadratmetern. Das allgemeine Interesse daran war beachtlich. Die weiterführende Projektidee für die Zukunft ist die Umwandlung des „Tiny100“-Hauses in eine mobile „TinyChurch“, die sich mit der Idee der multimedialen Kirche sehr gut ergänzen lässt. Ideal wäre es zum Beispiel, mit einer „TinyChurch“ durch Deutschland zu touren und diese Idee auf Kirchenvorplätzen der Gemeinden hautnah erlebbar zu machen. Das Kirchentagsmotto „Du siehst mich“ würde auch auf diese Art weitergetragen. Vielleicht lässt sich die Idee umsetzen.

„NOCH NIE SO ETWAS SCHÖNES!“

In ihrem Schreiben an die HWS zieht Arlett Rumpff eine mehr als positive Bilanz: „Ich habe 15 Jahre Kirchentage gemacht, aber noch nie so etwas Schönes! Danke, dass wir die Chance hatten, uns so etwas auszudenken und realisieren zu dürfen.“

Auch der Bischof der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz Dr. Markus Dröge war von den vielfältigen Initiativen zum Kirchentag beeindruckt und lobte unser „Tiny100“-Haus als großartiges innovatives Projekt, das der Kirche zusätzliche Aufmerksamkeit und viel Zuspruch einbringt.

ZWISCHEN POPMUSIK UND SEGELTÖRN: CHRISTLICHER ALLTAG

MUSIK-CD VEREINT POPSONG UND KIRCHENLIED: *... DAMIT DEINE WORTE KLINGEN*

In einem Brief vom 19. Juni 2017 an die HWS bedankte sich Mitherausgeber Pfarrer Olaf Trenn aus Berlin für unsere materielle Hilfe bei der Produktion einer CD mit christlicher Popmusik. „Nun möchte ich Ihnen die freudige Mitteilung machen, dass – auch dank Ihrer großzügigen Unterstützung – unser Projekt verwirklicht werden konnte."

BERLINER LIEDER – NEU ARRANGIERT, INTERPRETIERT UND PRODUZIERT

Die vielseitig einsetzbare CD folgt mit ihren 16 Titeln den Stationen eines Gottesdienstes: Eingangslied, Psalm, Kyrie, Gloria, Glaubensbekenntnis, Taufe, Abendmahl, Fürbitte, Segen. Damit ist sie auch zum Kennenlernen von Kirchenliedern und zur Vorbereitung von Gottesdiensten einsetzbar. Der Musiker, Produzent und EKBO-Beauftragte für kirchliche Popularmusik Samuel Jersak hat die Songs neu arrangiert und mit professionellen Musikern im Studio produziert. Musikalisch interpretiert werden die Lieder von der Soul- und Jazzsängerin Sarah Kaiser. Es handelt sich um Berliner Lieder, die im Strube Verlag erschienen sind. Mit der neuen CD hat die HWS ihren Beitrag dazu geleistet, dass es Popmusik mit christlichen Inhalten zum Entspannen, Meditieren und für den modernen Kirchenalltag gibt.

SEGELTÖRN AUF DER OSTSEE: AUS LOSER BEKANNTSCHAFT WURDE STARKE GEMEINSCHAFT

Im August 2017 ging das über 80 Jahre alte Segelschiff Platessa von Esbjerg auf eine einwöchige Reise über die Ostsee. An Bord war eine interkulturelle Wohngruppe des Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerkes (EJF). Mithilfe einer Spende der HWS konnte der eindrucksvolle Traditionssegler gechartert werden, um auf einer abenteuerlichen Reise Jugendliche einander näherzubringen und ihre soziale Kompetenz zu fördern. „Es war eine wahre Freude, beobachten zu dürfen, wie die Bewohner ihre üblichen Rollen ablegten und zu einer Gemeinschaft heranwuchsen", schildert Teamleiter Ricardo Hornberger seine Eindrücke, die er mit seinem Dank an die HWS verbindet.

NEUER TEAMGEIST UND GROSSARTIGE NATURERLEBNISSE

Während des einwöchigen Segeltörns wurde auf eine strikte Medien- und Handyabstinenz geachtet. Das brachte neue Persönlichkeitsfacetten der Jugendlichen zum Vorschein. „Es wurde viel gelacht, musiziert, Streiche gespielt, im Meer geschwommen und am Abend Geschichten aus der Heimat erzählt", schreibt Teamleiter Hornberger. Vieles haben die Jungen zum ersten Mal erlebt, auch die Nähe zur Natur. Auf der Reise wurde in unterschiedlichen Häfen angelegt, bevor

ERLEBNISGEWINN: SPONSORING UND SPENDEN DER HWS

die Platessa von Esbjerg wieder in ihrem Heimathafen in Eckernförde eintraf. Auf dieser unvergesslichen Reise wurden innige Vertrauensverhältnisse aufgebaut und neue Freundschaften geschlossen.

HWS-SPENDE FÜR NEUE ORGEL IN DER LUTHER-KIRCHE SPANDAU

Mit einer Spende hat sich die HWS auch an der neuen Orgel der Luther-Kirche in Spandau beteiligt. Die Orgel ist der Glanzpunkt der umgebauten Kirche, die nun einen kommunikativen und inspirierenden Andachts- und Begegnungsraum hat. Ihre beeindruckende Bewährung hatte die neue Orgel auf dem Kirchentag 2017, als das Pop-Musical *Hagar – die Fremde* aufgeführt wurde – eine biblische Geschichte von höchster Aktualität. Die HWS ist stolz und dankbar, mit ihrer Spende mitgeholfen zu haben, dass nachhaltige Impulse gesetzt werden konnten.

WILLKOMMENSBÜRO IN HWS-WOHNANLAGE AM LUPSTEINER WEG

Das Willkommensbüro in unserer Wohnanlage am Lupsteiner Weg existiert seit Herbst 2016. Inzwischen werden hier Altbewohner*innen und Neumieter*innen betreut. Die tägliche Beratung von 9 bis 18 Uhr wird durch zwei sozialpädagogische Fachkräfte (jeweils in Teilzeitarbeit) sowie durch ehrenamtlich arbeitende Männer und Frauen im Rahmen unseres Community Managements durchgeführt. Das Willkommensbüro wurde in einem ehemaligen Supermarkt eingerichtet und befindet sich direkt in der Wohnanlage. Es handelt sich um ein Kooperationsprojekt mit der Berliner Stadtmission. Die Gesamtkosten werden von der HWS getragen. Das Willkommensbüro entspricht unserer christlich-sozialen Mission und ist ein aktiver Beitrag gegen Ausgrenzung, Abschottung und Gleichgültigkeit.

AKTION „EIN KINDERLÄCHELN ZU WEIHNACHTEN“ - INITIATIVE VON HWS UND BETHMANN BANK

Auch 2017 hat die HWS mit großzügigen Spenden dafür gesorgt, dass Kinder, die in schwierigen Verhältnissen leben, eine freudige vorweihnachtliche Bescherung erleben konnten. Durch unsere Beteiligung an der von der Bethmann Bank ins Leben gerufenen Aktion „Ein Kinderlächeln zu Weihnachten“ konnten sich Kinder der Berliner Einrichtungen „Jona’s Haus“ (Stiftung Jona) und des Kinderschutz-Zentrums Berlin e. V. an einer Vielzahl von Geschenken erfreuen. In einer Grußbotschaft zum neuen Jahr 2018 schrieb uns der leitende Direktor und Niederlassungsleiter der Bethmann Bank in Berlin: „Ihr Engagement und Ihre Bereitschaft haben erneut dazu beigetragen, ein Strahlen in das Leben derer zu bringen, bei denen Lichtblicke oft rar gesät sind.“

INSTANDHALTUNGSSTRATEGIE

OB HWS-EIGENE IMMOBILIEN ODER VON DER HWS VERWALTETER FREMDBESTAND – INSTANDHALTUNG IST EINE FORTWÄHRENDE AUFGABE, UM WOHNQUALITÄT FÜR DIE NUTZER*INNEN UND WERTERHALT FÜR DIE EIGENTÜMER*INNEN ZU SICHERN. DIE HWS TRÄGT VERANTWORTUNG ALS ANBIETER, VERWALTER UND EIGENTÜMER.

WERTE BEWAHREN DURCH INSTANDHALTUNG

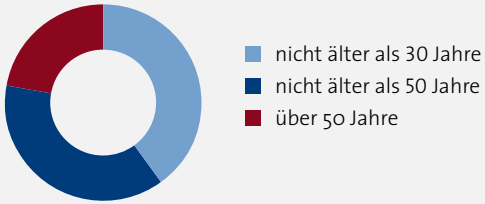
BEGEHUNG ALLER HWS-WOHNANLAGEN IM ZWEIJAHRESRHYTHMUS

Eine zentrale Funktion bei der Immobilienverwaltung und -nutzung ist der Bereich der Instandhaltung. Auch in diesem Bereich setzt die HWS seit 2017 neue Akzente: So wurde eine vollständige Begehung aller Wohnanlagen der HWS im Zweijahresrhythmus beschlossen. Bis zum Februar 2018 lag ein Begehungsplan vor. Dieser Begehungsplan berücksichtigt eine strategische Priorisierung der zu besichtigenden Objekte. Die Bedeutung der Objektbesichtigung im Rahmen der neuen Instandhaltungsstrategie wird an den Teilnehmer*innen der Besichtigungskommission deutlich, die von unserem Geschäftsführer Jörn von der Lieth geleitet wird und zu der die entsprechenden Objektverwalter*innen, Anlagebuchhalter*innen sowie Mitarbeiter*innen aus dem Bereich Neubau und Sanierung gehören werden.

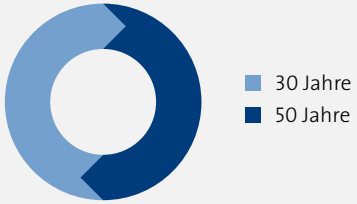
VERBESSERUNGSVORSCHLÄGE FÜR DAS TAGESGESCHÄFT

Über den Begehungsplan hinaus wurden viele Verbesserungsvorschläge für den Bereich Instandhaltung eingebracht: So soll auch im Tagesgeschäft das Selbstmanagement verbessert werden unter Einbeziehung von Promos. GT – einer ERP-basierten Systemanwendung. Jede Woche soll es künftig einen Objektbegehungstag geben, um die Objektkenntnis noch zu verbessern. Doppelarbeit an den Schnittstellen mit Versicherungen, Architektur- und Ingenieurbüros sollen vermieden werden. Bei der Umsetzung von Instandhaltungsmaßnahmen kommen sowohl Verfahren der beschränkten Ausschreibung (Instandhaltung wie Dacherneuerung) als auch der Architektenausschreibung (bei Modernisierung) zur Anwendung. Dabei soll künftig das ERP-System und damit der digitale Fortschritt effektiv und zielführend genutzt werden.

NEUBAU, MODERNISIERUNG ODER SANIERUNG



STRATEGISCHES ZIEL



ERP – ENTERPRISE-RESOURCE-PLANNING

DAS JAHR 2017 WAR GANZ AUF DIE VORBEREITUNG DER FÜR 2018 GEPLANTEN BETRIEBSSOFTWARE-UMSTELLUNG AUSGERICHTET. WAS HINTER DER HWS-STRATEGIE ZUR ERP-SOFTWARE-ERNEUERUNG STECKT UND WAS SIE BEDEUTET.

HWS-STRATEGIE ERP-SOFTWARE-ERNEUERUNG

Management-Schritte im Bereich Enterprise-Resource-Planning

Auf Grundlage der HWS-Entscheidung über die Umstellung auf eine neue ERP-Software zum 1. Januar 2018 wurde eine grobe Terminplanung für die Umstellung festgelegt. Notwendig geworden ist diese, weil die bisher genutzte Software spätestens 2020 nicht mehr zur Verfügung steht. Für die Software-Umstellung wurde eine eigene Projektgruppe zusammengestellt. Sie behält den Zeitplan zur Implementierung im Auge und setzt alle notwendigen Prozessschritte um.

LONG LIST MIT HWS-ANFORDERUNGSPROFIL

Zunächst wurde eine Long List erarbeitet, um die funktionalen und inhaltlichen Anforderungen an eine neue mögliche Software zu bestimmen. Erste Anforderungen sind bereits 2015 erarbeitet worden. Bis zum 30. Juni 2016 erfolgten in diversen Workshops weitere Präzisierungen in Hinblick auf eine geplante beschränkte Ausschreibung zur Auswahl eines neuen Software-Anbieters. Angefragt wurden neun Firmen, von denen sieben ein Angebot eingereicht haben.

AUSSCHREIBUNGSGEWINNER PROMOS CONSULT

Die Angebotsunterlagen wurden per Funktionsmatrix und Preisspiegel ausgewertet. Das überzeugendste Angebot kam von PROMOS consult, das zwar preislich im oberen Bereich einzuordnen ist, dessen Leistungen aber sehr gut unserem Anforderungsprofil entsprechen; darüber hinaus bietet PROMOS Datensicherheit über ein redundantes Rechenzentrum. PROMOS consult wurde 1998 gegründet und hat seinen Hauptsitz in Berlin. Es ist auf die Entwicklung von Software-Programmen für die Immobilienwirtschaft auf SAP-Basis spezialisiert. Das Unternehmen bietet unter anderem Full-Service mit IT-Dienstleistungen und Schulungen an. Der Vertrag mit PROMOS consult wurde im Dezember 2016 unterzeichnet.

PROJEKTPHASEN IN DER ERP-UMSTELLUNG

2016

07 — Lastenheft, Marktsondierung und Qualitätssicherung

08 — beschränkte Ausschreibung

09 — Angebotsrücklauf und Auswertung

10/11 — Präsentation und Referenzbesuch

11/12 — Vertragsverhandlung und Abschluss

2017

1. HJ

KONZEPT
- Projekt-Kick-off
- Systembereitstellung
- Arbeitspakete
- Projektteamschulung
- Konzepterstellung und -abnahme

07–09

REALISIERUNG
- Customizing
- Programmierung und Schnittstellen
- Test-Datenmigration
- Planung der Anwenderschulungen
- Integrationstests

10–12

INBETRIEBNAHME
- Anwenderschulungen
- Produktiv-Datenmigration
- Berechtigungen/Rollen
- Sollstellung/Mieteinzug
- „heiße Phase“

2018

1–2. Quart.

REGELBETRIEB
- Coaching
- Mahnlauf
- Mietanpassung
- Postenübernahme

3–4. Quart.

REALISIERUNG
- Mieter-App, Interessenten-App
- 1. Jahresabschluss
- Einführung der Interessenten- und Vermietungslösung
- Digitalisierung aller Mieterakten
- Kennzahlen – Cockpit für Management
- Kick-off-Planung zukünftige Portfolioanalysen
- elektronischer Rechnungseingang
- Konzeptionierung der Gremien-App für 2019

HWS 4.0: WAS MACHT UNS ZUKUNFTSFÄHIGER?

LEISTUNGSVIELFALT OHNE PERSONALZUWACHS

Die neue ERP-Software von PROMOS wird uns dabei helfen, auch in Zukunft mit einer überschaubaren Anzahl an Mitarbeiter*innen mindestens die heutigen Leistungen in der erwarteten hohen Qualität zu erbringen. Eine Aufstockung der internen Mitarbeiterkapazität ist nicht vorgesehen.

Jörn von der Lieth,
Geschäftsführer HWS

MOBILE ENDGERÄTE UND TRANSPARENTER DATENFLUSS

Vor allem durch das Tool *easysquare mobile* wird es möglich sein, zahlreiche Prozesse der Mietverwaltung mobil durchzuführen. Die Mitarbeiter*innen wurden dazu mit mobilen Endgeräten ausgestattet, um die vor Ort aufgenommenen Daten direkt in das System einspeisen zu können. Ziel ist es, Prozesse zu verkürzen, die Qualität zu erhöhen, manuelle Aufgaben zu digitalisieren und alle Beteiligten transparent einzubinden.

Ronny Rehbein,
IT-Sachgebietsleiter HWS

ERHÖHUNG DER KUNDENZUFRIEDENHEIT

Zeitgleich mit der Software-Umstellung werden wir eine Mieter-App entwickeln und im Laufe des Jahres 2018 auf den Markt bringen. Die innovative Mieter-App bietet Mieter*innen verschiedenste Möglichkeiten – von digitalen Formularen über Schadensmeldungen bis hin zu Informationen zum Mietvertrag. Vorrangiges Ziel ist es, die Kundenzufriedenheit der Mieter*innen zu erhöhen und unsere Arbeit effizienter zu gestalten.

SCHLUSS MIT SONDERLÖSUNGEN

Mit der neuen ERP-Software können die bisherigen unterschiedlichen Datennebenhaushalte zusammengeführt werden: Ob Mieterstammdatenliste, Leerstandsliste, Mahntabelle, Grundbuchdaten oder Serienbriefe – alles kann als variabel einstellbare Auswertung oder in Form einer Einzelsatzanzeige in einem Bildschirmformular dargestellt und verfügbar gemacht werden. Die Vielzahl von Sonderlösungen wird damit zum Glück ein Ende haben.

SOFTWARE UND MITARBEITERSCHULUNGEN AUS EINER HAND

Um die Mitarbeiter*innen der Hilfswerk-Siedlung GmbH auf die neuen Arbeitsabläufe vorzubereiten und den Übergang auf das SAP-System zu erleichtern, haben wir Prozesse mit den größten Veränderungen in den Arbeitsabläufen unter Berücksichtigung der feststehenden Funktionalitäten von SAP erarbeitet und in Prozessdokumentationen festgehalten. Das Ziel unserer Prozessbegleitung war die Vorbereitung der Mitarbeiter*innen auf ihre neuen Aufgaben. Konkret heißt das, das SAP-System in die Prozesse einzubinden, etwaige Probleme in der Handhabung der Prozesse zu identifizieren und die Prozessdokumentationen so zu gestalten, dass diese die Mitarbeiter*innen bei der Umstellung auf das SAP-System unterstützen.

Bettina Harms,
Gesellschafterin
Analyse & Konzepte

PROBLEMLOSE DATENMIGRATION

Selbstverständlich kann die neue Software alle bereits erhobenen Stamm- und Bewegungsdaten aus dem bisher genutzten System übernehmen – von den Bankdaten bis zu den Zählerständen. Für andere unternehmensspezifische Aspekte hat die PROMOS gemeinsam mit der HWS individuelle Lösungen entwickelt und erfolgreich umgesetzt.

Torsten Friedel,
Chief Operations Officer PROMOS

Dorit Brauns,
stellv. Geschäftsführerin/Prokuristin,
Ressortleiterin Immobilien HWS

BESSERE ZIELGRUPPEN-ORIENTIERUNG

Mit dem neuen ERP-System kann auch ein Customer-Relationship-Management-System (CRM) verbunden werden, mit dem die Mitarbeiter*innen der HWS sämtliche Kundenbelange transparent und nachvollziehbar erfassen: zum Beispiel Änderungen der Bankverbindung oder Beschwerden, Schadensmeldungen, Notdienstfirmen-Übersicht, Vertrags- und Protokolldokumentation u.v.a.m. Somit wird die neue Software sowohl der HWS intern als auch unseren Mieter*innen und Vertragspartnern hilfreich sein.

LEICHTE STEUERBARKEIT VON UNTERNEHMENSPROZESSEN

Moderne ERP-Systeme erleichtern die Arbeitsabläufe eines Unternehmens, indem sämtliche Prozesse aus allen Abteilungen in einer einzigen Datenbank erfasst sind, die für die unterschiedlichen Funktionen und Bereiche des Unternehmens anwendbar gemacht werden. Diese spezielle Softwarelösung funktioniert für eine Vielzahl von Geschäftsanwendungen und Betriebsdaten und macht Prozesse über sämtliche Unternehmensebenen und Einzelunternehmen innerhalb eines Verbundes hinweg planbar und steuerbar.

EINHEITLICHE DATENBANK FÜR VIELE FUNKTIONEN

ERP-Systeme sind sowohl für große Industrieunternehmen als auch für kleine und familiengeführte Unternehmen geeignet. Sie werden den jeweiligen Erfordernissen und Besonderheiten eines Unternehmens angepasst, so wie dies auch bei uns der Fall ist. Die modernen ERP-Lösungen enthalten so wichtige Funktionen wie Beschaffung, Produktion, Materialwirtschaft, Vertrieb, Personalwesen, Finanz- und Rechnungswesen, Marketing, Controlling u. v. a. m.

ANFÄNGE UND AUSSICHTEN MIT ERP-SYSTEMEN

Erfunden wurde die ERP-Systemlösung in den siebziger Jahren. Damals ging es um eine moderne Materialbedarfsplanung. Zehn Jahre später war das System so weit entwickelt worden, dass es bereits für umfassende Unternehmensprozesse eingesetzt werden konnte. Seit den achtziger Jahren spricht man von ERP-Systemen. Inzwischen ist die Systemlösung anwendbar auf viele Wirtschafts- und Verwaltungsbereiche. Moderne ERP-Systeme werden laufend modernisiert und weiterentwickelt. Seit Anfang 2000 steht eine neue Generation von internetbasierten und plattformunabhängigen ERP-Systemen zur Verfügung: vom ERP-System zum „ERP as a Service“, oder auch als Cloud-ERP bezeichnet.

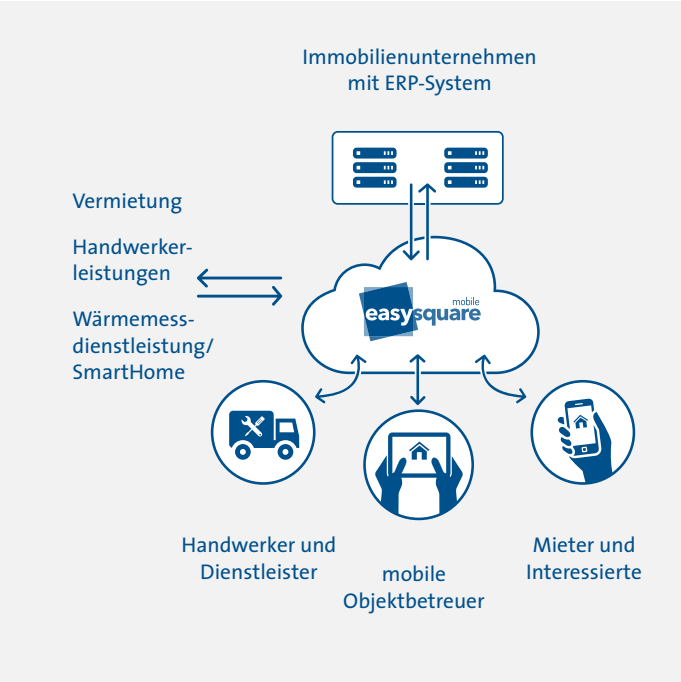
ERP ENTERPRISE-RESOURCE-PLANNING (RESSOURCENPLANUNG IN UNTERNEHMEN)

SRM SUPPLIER RELATIONSHIP MANAGEMENT (LIEFERANTENBEZIEHUNGSMANAGEMENT)

CRM CUSTOMER RELATIONSHIP MANAGEMENT (KUNDENBEZIEHUNGSMANAGEMENT)

NEUES ERP-PROGRAMM
WORKFLOW-BASIERTES ARBEITEN
SRM-SYSTEM
CRM-SYSTEM
VERMIETUNGSPORTAL
MOBILE LÖSUNGEN
B2B-PORTAL
VERTRAGSMANAGEMENT
FINANZBEHÖRDE
PERSONALMANAGEMENT
SCHNITTSTELLEN
RECHNUNGSSERVICE
(MULTI)AUSKUNFTEI
EXTERNE DIENSTLEISTER
WIKI (KONTEXTSENSITIVES FACHWISSEN)
ARCHIV
DATA WAREHOUSE

ZEITENWENDE IN DER VERWALTUNG: DIE MOBILE LÖSUNG



PROGRAMMATISCHE HWS-PROJEKTGRUPPE

Mit der Auswahl des neuen und für unsere Bedürfnisse angepassten Software-Programms SAP von PROMOS war die Gründung der Projektgruppe „Mobile Lösung“ verbunden, die von unserem IT-Sachgebietsleiter Ronny Rehbein geleitet wurde. Einbezogen in die beschlossene Modernisierung unserer internen und externen Verwaltung wurde als Projektpartner Analyse & Konzepte – Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH.

BERATUNG DURCH ANALYSE & KONZEPTE

Die seit 25 Jahren bestehende Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte bietet aktive Mithilfe, um Veränderungs- und Modernisierungswünsche, wie wir sie beschlossen haben, aktiv zu gestalten und zum Erfolg zu führen. Um neue Spielräume für die Zukunft zu gewinnen, haben wir gemeinsam den Veränderungsumfang ermittelt, sinnvolle und praxistaugliche Schnittstellen zwischen Führungskräften und Mitarbeiter*innen optimiert sowie Schulungen und Workshops durchgeführt.

OPTIMIERUNG DER PROZESSSTEUERUNG

Um Verfahren für die Steigerung der Service- und Prozessqualität der HWS entwickeln zu können, war es notwendig, die Abläufe in unserer internen und externen Organisation zu erfassen und zu überprüfen. Auf dieser Basis erfolgte die Optimierung der komplexen Prozesssteuerung inklusive der Steuerung und Einbindung einzelner Projekte. Da die Unternehmensziele der HWS in erster Linie auf die Bedürfnisse und Wünsche der Endverbraucher*innen und Mieter*innen ausgerichtet sind – in Form der Eigen- und der Fremdverwaltung – , spielten Fragen von Transparenz, schnellem und auch mobilem Zugriff sowie müheloser Aktualisierbarkeit und Redundanzvermeidung von Daten eine wichtige Rolle.

ENTSCHEIDUNG FÜR DIE *EASYSQUARE*-APP

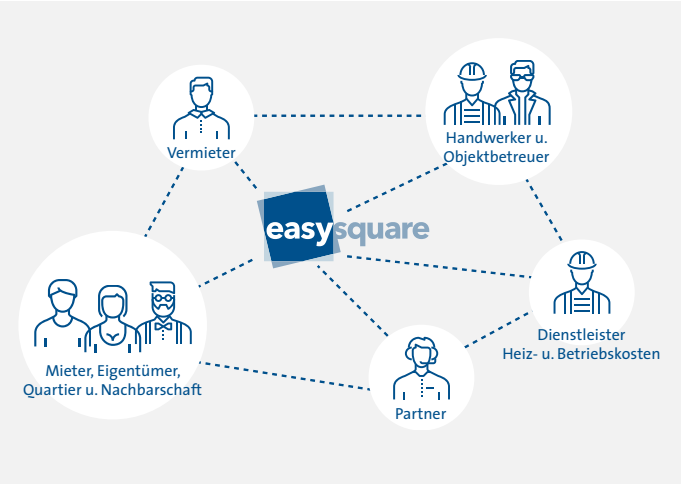
Mit Blick auf die Hauptzielgruppe der HWS haben wir uns für die Nutzung von *easysquare* entschieden – eine einzigartige Digitalisierungslösung, um mit mobilen Apps immobilienwirtschaftliche Sachverhalte aufzunehmen und zu bearbeiten sowie mit allen daran Beteiligten vernetzen zu können.

MÜHELOSE MIETERKOMMUNIKATION

Die Mieter-App stellt unseren Mieter*innen über deren Smartphones oder Tablets Dienste bereit, die es ihnen ermöglichen, aktuelle Informationen rund um ihre Verträge abzurufen sowie Schadens- und Servicemeldungen aufgeben zu können. Die App dient ebenso der Antragstellung auf Genehmigungen oder der Änderung von Stammdaten. Über diese App können die Mieter*innen auch direkt mit der HWS oder dem Handwerker kommunizieren.

HAUSWARTE ARBEITEN EFFIZIENTER

Die *easysquare*-App nutzen unsere Hauswarte, um vor Ort Sachverhalte, Mängel, Wünsche und Arbeitsergebnisse laufender Prozesse aufnehmen zu können: Schlüsselübergabe und -rückgabe, Wohnungsbegehung, Mängelerfassung, Zählerstände, Ausstattungserfassung, Mieterdatenerfassung, Wohnungsübergabe, Wohnungsabnahme u. v. a. m. Mithilfe der *easysquare*-App ist es uns möglich, das Zeitalter der Papierformulare hinter uns zu lassen sowie Effizienz und Geschwindigkeit in der Bearbeitung aller laufenden Prozesse deutlich zu verbessern. Mit der Reduktion von Papierverbrauch leisten wir darüber hinaus einen Beitrag zu „grüner“ Nachhaltigkeit.



MODERNER, ÜBERSICHTLICHER, LEICHT AKTUALISIERBAR: UNSERE NEUE HWS-WEBSITE

CONTENT MANAGEMENT MIT WORDPRESS

Mit der Einführung des neuen Software-Programms für unsere interne und externe Verwaltung war selbstverständlich auch eine Modernisierung unseres HWS-Webauftritts verbunden. Das Entscheidende in der Neugestaltung war dabei unser Wunsch, die Website stärker als bisher für die Kommunikation nach außen nutzen zu können.

Unter Einbindung von Werbefachleuten und Webdesignern haben wir den Aufbau und die Gestaltung der HWS-Website modernisiert. Sie ist nun so programmiert, dass mithilfe des Content Management Systems WordPress unsere Website auch von uns ständig und mühelos aktualisierbar ist – ohne zusätzlichen Programmier-Service von außen. Somit können wir neue Inhalte einpflegen und Veränderungen vornehmen. Dies geschieht im BackEnd (Hintergrund) und kann nach Freigabe ins FrontEnd gesetzt werden, in den für alle einsehbaren Vordergrund. WordPress gilt als das am weitesten verbreitete Content Management System; es handelt sich also um eine vielfach bewährte Software.

OPTIMIERTE NUTZUNG DURCH RESPONSIVE SEITEN

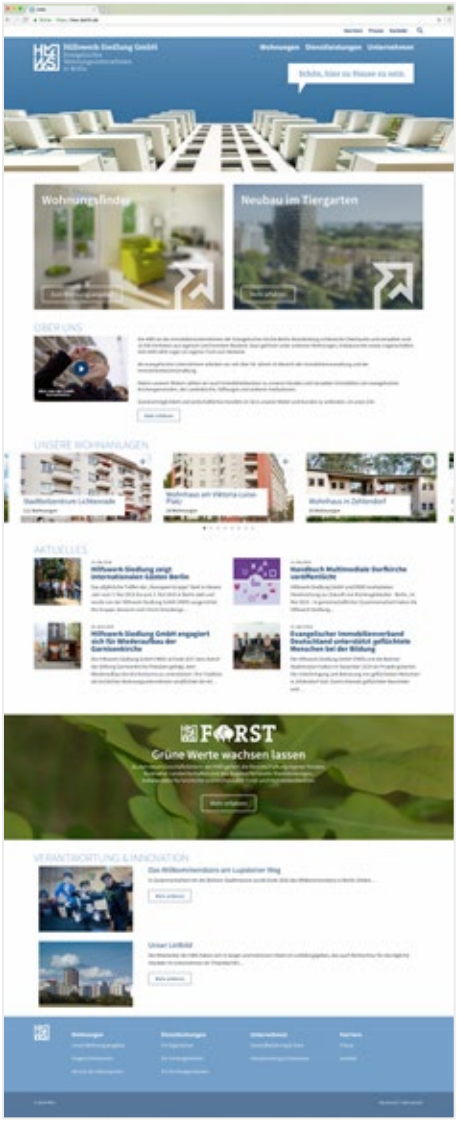
Ein weiterer Vorzug der neuen Software unseres Webauftritts: Es handelt sich um Webseiten, die sich automatisch den gängigsten Bildschirmgrößen anpassen, indem der Schriftgrad jeweils so mitverändert wird, dass er eine gute Lesbarkeit bewirkt. Die HWS-Website ist also für uns als Herausgeber aktualisierbar und für die Nutzer*innen in der Handhabung optimierbar.

NEUER OPTISCHER AUFTRITT

Schon beim Vergleich von alter und neuer Startseite fällt das großformatige Bannerbild auf, das als Hintergrund für die Hauptnavigationsleiste dient und dazu, auf anderen Seiten den Call-to-action-Button optimal zu positionieren, der zu unserem Wohnungsangebot führt. Damit wird das Foto zur Kopfleiste mit Steuerungsfunktion. Unter der Kopfleiste tauchen Steuerungsfelder auf, um besonders aktuelle Sachverhalte oder Angebote in den Fokus zu rücken. Hier wird ein optisch starkes Element benutzt: der Pfeil aus unserem Logo. Er dient sowohl zur Imageverstärkung als auch als verbindendes Gestaltungselement mit anderen Seitenaufbauten.

LEICHTE NAVIGATION DURCH HEADER UND FOOTER

Neue Fotos, frische Farben und neue Icons sorgen für einen modernen, angenehmen Eindruck und für eine schnelle und sichere Orientierung. Gut sichtbare weiterführende Buttons erleichtern die Kommunikation. Fotos mit kleinen Infokästen ermöglichen den Zugriff auf weitere Bildgalerien. Die Hauptnavigation ist horizontal in der Kopfleiste (Header) angeordnet. In der Fußleiste (Footer) sind alle Navigationsmöglichkeiten zusammengefasst, sodass der User von jedem Ende der Webseite aus navigieren kann.



LAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017
HILFSWERK-SIEDLUNG GESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG
EVANGELISCHES WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN BERLIN

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

Die Hilfswerk-Siedlung Gesellschaft mit beschränkter Haftung Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin, Berlin (Hilfswerk-Siedlung GmbH) ist das Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz und verwaltet rund 7.200 Wohneinheiten sowie 2.800 sonstige Einheiten aus eigenem und fremdem Bestand. Zu den sonstigen Einheiten gehören Gewerbeeinheiten, Gartenanlagen, Garagen und Stellplätze. Daneben zählt auch ein eigener Forst zum Bestand.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat sich als kirchliches Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt in der Wohnungsbewirtschaftung und als Dienstleister rund um kirchliche und diakonische Immobilien etabliert. Hierzu gehören die Beratung bei der Einführung und Umsetzung eines kirchlichen Immobilienmanagements, Geschäftsbesorgung von Immobilienbeständen, Verwaltung von Gartenanlagen, Forstberatung, Bewirtschaftung von Forsten, Baumkontrollen, Einführung der Seniorensportart Teppichcurling, Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge und anderes mehr.

Sozialverträglichkeit und wirtschaftliches Handeln im Sinn unserer Mieter und Kunden zu verbinden, ist unser Ziel.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 DEUTSCHLANDS WIRTSCHAFT 2017 KLAR AUF WACHSTUMSKURS

Die deutsche Wirtschaft hat in einer insgesamt günstigeren weltwirtschaftlichen Lage ihren Wachstumskurs auch 2017 kräftig fortgesetzt – Experten gehen davon aus, dass sie in die Phase der Hochkonjunktur eingetreten ist. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent (2016: 1,9 %).

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2017 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 5,7 Prozent um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,1 %). Damit befindet sich Deutschland weiterhin auf dem Weg in die Vollbeschäftigung.

Sowohl die anhaltend lockere Geldpolitik der EZB als auch die weitere konjunkturelle Belebung in Europa führte zu einer steigenden Inflationsrate. 2017 lag sie mit 1,8 Prozent deutlich über dem Niveau des Vorjahres (+0,5 %) und erreichte fast das 2-Prozent-Ziel der EZB. Neben Energie wurden insbesondere auch Nahrungsmittel deutlich teurer.

Für 2018 wird angesichts eines zwar nicht risikofreien, aber dennoch positiven weltwirtschaftlichen Umfelds und einer anziehenden Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen mit einer Fortsetzung dieser Entwicklungen gerechnet.

1.2 KRAFTVOLLE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2017 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führen. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die Regierungsbildung und die derzeit diskutierten weiteren Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken.

In etlichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus. Teilweise konnte zwar durch den starken Zustrom von Geflüchteten 2015 der hier zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gedämpft werden. Mittel- und längerfristig ändert das aber nichts an der hier grundsätzlich eher rückläufigen Bevölkerungsentwicklung.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolferneren Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Als wachsende Herausforderung erweisen sich angesichts des Baubooms begrenzte Baukapazitäten und steigende Baupreise.

1.3 BERLIN BOOMT

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich weiterhin auf einem kräftigen Wachstumskurs. Mit einem Plus von 2,7 Prozent im Jahr 2017 ist die Wachstumsdynamik im Vergleich zum Jahr 2016 (+2,7 %) gleichgeblieben und lag weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt (+1,9 %). Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich und Konsum, in zunehmendem Maße aber auch das Baugewerbe.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin lag 2017 mit 1,7 Prozent deutlich über dem Vorjahreswert (+0,5 %). Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden verzeichneten einen Anstieg von 3,7 Prozent. Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2017 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 9,0 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (9.8 %) 0,8 Prozentpunkte.

1.4 STARKER WOHNUNGSMARKT

Auch 2017 setzte sich das kräftige Bevölkerungswachstum in Berlin fort. Aktuelle Zahlen lagen zwar noch nicht vor; es wird aber mit einem Anstieg auf Vorjahresniveau gerechnet (rd. 45.000 Personen). Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland, aber auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2017 eine Steigerung um 1,9 Prozent. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,2 %) und oberhalb der Inflationsrate.

1.5 PROGNOSE: WEITER AUF EXPANSIONSKURS

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2018 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden: Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Am 31.12.2017 verwaltete die Gesellschaft wie im Vorjahr 4.607 eigene Wohnungen, wobei der überwiegende Anteil dieser Wohnungen den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegt. Darüber hinaus wurden 2.598 Wohnungen (Vorjahr: 2.602 Wohnungen) fremdverwaltet. Zusammen mit den sonstigen Einheiten von 2.803 (Vorjahr: 2.758) verwaltet die Hilfswerk-Siedlung GmbH damit 10.008 Einheiten (Vorjahr: 9.967).

Aus der Vermietung der aufgeführten eigenen Wohnungen wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 33.961 (Vorjahr: TEUR 32.463) erwirtschaftet.

Die Mieterfluktuation im eigenen Bestand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr leicht gestiegen. Nach 282 Kündigungen im Jahr 2016 (6,1 Prozent) haben im Jahr 2017 287 Mieter (6,2 Prozent) ihre Wohnung gekündigt. Der Leerstand bei den für die Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen (bereinigte Leerstandsquote) betraf zum 31. Dezember des abgelaufenen Geschäftsjahres 22 Wohnungen (Vorjahr: 22 Wohnungen). Die Leerstandsquote von 0,48 Prozent (Vorjahr: 0,48 Prozent) bei den für die Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen liegt damit unter dem Berliner Branchenschnitt. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat damit einen Leerstand erreicht, der insbesondere einen fluktuationsbedingten Leerstand darstellt und sich in ausgeglichenen Märkten ohne weiteres nicht mehr signifikant verringern lässt.

Für die Hilfswerk-Siedlung GmbH steht nicht nur Wohnraumversorgung, sondern auch die Integration der geflüchteten Menschen im Vordergrund. Die hierfür notwendige Integrationsarbeit wird in Kooperation mit der Berliner Stadtmission geleistet. Im Zuge dessen wurde im Dezember 2016 in der Anlage Lupsteiner Weg ein „Willkommensbüro“ eröffnet, wo geflüchteten Menschen die Möglichkeit geboten wird, Unterstützung und Beratung zu erhalten und gemeinsame Freizeitangebote in Anspruch zu nehmen. Für diese Zwecke stellt die Hilfswerk-Siedlung GmbH die Räumlichkeiten sowie personelle Ressourcen (zwei Mitarbeiter der Berliner Stadtmission) zur Verfügung.

Durch ein straffes Betriebskostenmanagement und regelmäßige Neuausschreibungen soll die Mietbelastung für die Mieter trotz der durchgeführten Mieterhöhungen wie in den Vorjahren abgefedert werden. Die durchschnittlichen Bewilligungsmieten für Sozialmieten bei der HWS liegen bei rd. EUR 7,50 je m² Wohnfläche im Monat. Trotz der deutlich gestiegenen durchschnittlichen Miete im Geschäftsjahr liegt die Durchschnittsmiete der HWS noch unter der genannten Sozialmiete.

Mieterfluktuation/Jahr	2013	2014	2015	2016	2017
%	7,0	6,4	6,8	6,1	6,2

Die Entwicklung der Leerstandsquote der vergangenen Jahre stellt sich wie folgt dar:

Leerstandsentwicklung/Jahr	2013	2014	2015	2016	2017
Bereinigte Leerstandsquote (%)	0,69	0,28	0,16	0,48	0,48
Leerstandsquote (%)	5,13	3,92	2,09	1,39	1,22

Die Entwicklung der Mieten ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Mietentwicklung/Jahr	2013	2014	2015	2016	2017
(in EUR/m²)					
Kaltmiete	5,62	5,80	6,03	6,22	6,45
Vorschüsse für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten	0,96	0,97	0,84	0,84	0,77
Betriebskosten	1,97	2,06	2,05	2,07	2,12
Bruttowarmmiete	**8,55**	**8,83**	**8,92**	**9,13**	**9,34**

Durch die kontinuierliche Verbesserung einer portfoliogesteuerten und einkaufsoptimierten Instandhaltung ist es gelungen, bei niedrigen Kosten der laufenden Instandhaltung, die Qualität und Zielgenauigkeit dieser Maßnahmen deutlich zu verbessern.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine weiteren Wohnanlagen entsprechend dem Portfoliomanagement modernisiert. Die wohnungspolitischen Handlungsfelder werden zukünftig insbesondere von der Umsetzung der Vereinbarungen des Koalitionsvertrages zum Thema Modernisierungsumlage und Mietpreisbremse beeinflusst. Um auch weiterhin moderne und marktgerechte Wohnungen anbieten zu können, wird die Hilfswerk-Siedlung GmbH ihre Modernisierungsphilosophie den neuen Regelungen anpassen.

2.2 FREMDVERWALTUNG

Die HWS ist auch als Geschäftsbesorger für Stiftungen, kirchliche und diakonische Einrichtungen tätig.

2.3 SONSTIGES

Der Bereich Forst konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter gestärkt werden. Es wurden weitere Aufträge für Baumkontrolle und Beforstung eingeworben. Bei der Beforstung wird auf eine naturnahe Waldbewirtschaftung, die neben ökologischen auch ökonomische und soziale Aspekte erfüllt, Wert gelegt.

Als großer Anbieter von Seniorenwohnungen in Berlin gehört neben der Verwaltung der Wohnanlagen auch das Angebot von geeigneten Freizeitbeschäftigungen für die Senioren zur Aufgabe der Hilfswerk-Siedlung GmbH. In diesem Rahmen hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH die in Schweden und Japan beliebte, dem Eiscurling verwandte, Sportart Teppichcurling in Deutschland über mehrere Jahre angeboten. Aufgrund der fehlenden Nachfrage in Deutschland hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH sich dazu entschieden, diesen Geschäftszweig einzustellen und die verbleibenden Restbestände an wohltätige Einrichtungen zu spenden.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist weiterhin bemüht, ihren Wohnungsbestand durch Neubauten und Zukäufe zu erhöhen. Das in 2016 begonnene Bauvorhaben Bachstraße mit rd. 70 Einheiten wird voraussichtlich Ende 2018 fertig gestellt. Des Weiteren ist ein Ersatzbau von 64 Wohneinheiten im Objekt Ramsteinweg geplant. Der Abriss der Einheiten ist für das vierte Quartal 2018 vorgesehen. Darüber hinaus hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH in 2018 ein Theologisches Konvikt in Berlin-Mitte auf Basis eines Erbbaurechtsvertrages erworben. Dieses umfasst insgesamt 74 Studentenzimmer, 3 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

Gleichzeitig bemüht sich die Hilfswerk-Siedlung GmbH Grundstücke für den Neubau zu erwerben und Verdichtungsmöglichkeiten bei vorhandenen

Grundstücken zu identifizieren. In diesem Zusammenhang haben in 2016 Ankaufsverhandlungen für ein Baugrundstück in Teltow begonnen und wurden in 2017 fortgeführt.

2.4 INTERNE ORGANISATION

Allgemeine Verwaltung

Das Ressort Unterstützungsprozesse und Neubau wurde im Geschäftsjahr 2017 neu aufgestellt und umfasst die Abteilung Rechnungswesen/Finanzen/Forderungsmanagement/Forst (8,7 Mitarbeiter), und die Stabsstellen Interne Dienste (8,6 Mitarbeiter), Neubau und Bestandserweiterung (3,4 Mitarbeiter) und Unternehmensentwicklung (4,3 Mitarbeiter). Das Ressort Immobilien Hauptprozesse beinhaltet zwei für die Hausbewirtschaftung zuständige Abteilungen mit 7,2 bzw. 6,0 Mitarbeitern und die Stabstelle Hauswartdienste mit 11,5 (Vorjahr 18,3) Mitarbeitern. Die Ressorts, Abteilungen und Stabstellen werden von jeweils einem Mitarbeiter/in in der Leitungsebene geführt. Damit verwaltet jeder Mitarbeiter (ohne gewerblichen Bereich und Forst) der Hilfswerk-Siedlung GmbH rd. 177 Wohnungen. Der branchenübliche Durchschnitt Berliner Wohnungsgesellschaften beträgt 138 Wohnungen je Mitarbeiter.

Zum 01.01.2018 wurde die Abteilung Neubau und Bestandserweiterung in Neubau und Sanierung umbenannt.

Die Personalentwicklung und -förderung nimmt bei der Hilfswerk-Siedlung GmbH weiterhin eine herausragende Stellung ein. Hierzu gehören eine jährliche zweitägige Mitarbeiterschulung und eine in der Balanced Scorecard verankerte Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung. Mit Einführung des „Audit HWS“ in 2016 wird insbesondere das Thema der gemeinschaftlichen Verantwortung bei der regelmäßigen Qualitätsverbesserung in den Vordergrund gestellt.

Das bisherige ERP-System der Hilfswerk-Siedlung GmbH (GES der Aareon AG) wird ab dem 01.01.2019 nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat deshalb zum 01.01.2018 die Inbetriebnahme des SAP-Produkts PROMOS.GT (im Produktivbetrieb) gestartet und damit die erste Phase des ERP-Projektes vollzogen. In der zweiten Phase sind u.a. die Implementierung der Liegenschaftsverwaltung, die Produktivsetzung mobiler Mieterwechsel, eine Mieter-App sowie weitere Datenüberleitungen geplant.

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Geschäftsführung & Ressortleitung Unterstützungsprozesse/Neubau	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
Angestellte Mitarbeiter					
RW/Finanzen/FM	8,7	9,7	9,7	8,6	8,7
Interne Dienste	0	0	0	0	8,6
Unternehmensentwicklung	0	0	0	0	4,3
Assistenten- u. Projektteam der GL	13,2	8,7	10,2	8,2	0
Assistenz der GF	0	0	0	1	0
Neubau u. Bestandserweiterung	3,4	2,5	3,1	3	3,4
Ressortleitung Immobilien Hauptprozesse (seit 01.07.2015, davor Abteilungsleitung Hausbewirtschaftung)	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
Angestellte Mitarbeiter					
Hausbewirtschaftung I	7,6	9	9	7	7,2
Hausbewirtschaftung II	8	8	9	8	6
Hauswartdienste (Stabsstelle)	**0**	**0**	**0**	**2**	**1,4**
Zwischensumme Angestellte	**41,9**	**38,9**	**42,0**	**38,8**	**40,6**
Gewerbliche Mitarbeiter					
Hauswarte	15,9	16,9	16,9	15,9	10,1
Betreuung von Sondereinrichtungen	0,4	0,4	0,4	0,4	0,0
Zwischensumme Gewerbliche	**16,3**	**17,3**	**17,3**	**16,3**	**10,1**
Gesamt	59,2	57,2	60,3	56,1	51,7
Ausbildungsverhältnisse	8	7	6	7	10

(Teilzeitarbeitsverhältnisse wurden gewichtet berücksichtigt.)

Sozialbericht

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH misst die Erfüllung ihres diakonischen Auftrags auch weiterhin daran, wie viele Mieterinnen und Mieter sie zu ihren Mietern zählt, deren Möglichkeit, sich auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen, nur eingeschränkt gegeben ist. Hierzu gehören auch die kostenfreie Vermittlung einer Schuldnerberatung und Mediation sowie die frühzeitigen Telefonate mit Mietschuldnern.

Um das soziale Engagement zu verfestigen, wurde im Jahr 2014 eine Kooperation mit der Stadtmission geschlossen. So wird sichergestellt, dass insbesondere Obdachlose und Flüchtlinge mit angemessenen Wohnungen versorgt werden können. Ebenfalls in Kooperation mit der Stadtmission wird Integrationsarbeit für Geflüchtete in einer Wohnanlage in Berlin Zehlendorf geleistet.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat bei ihrem Handeln die sozialen Auswirkungen im Blick und versucht, diese so gering wie möglich zu halten. Hierzu gehören unter anderem ein straffes Betriebskostenmanagement und regelmäßige Neuausschreibungen, um die Mietbelastung für die Mieter so niedrig wie möglich zu halten.

Darüber hinaus werden verschiedene soziale und kirchliche Projekte gefördert.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist sich ihrer Verantwortung für junge Menschen bewusst. Zum 31.12.2017 waren insgesamt 10 Auszubildende beschäftigt. Hierzu gehören Kaufleute der Immobilienwirtschaft, Kaufleute für Büromanagement sowie Studiengänge zum Bachelor BWL/Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin im Rahmen eines dualen Studiums.

Beruf und Familie

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist bemüht, dass das christliche Menschenbild auch im Arbeitsleben konkret erlebbar ist. Aus diesem Grund hat sich die Hilfswerk-Siedlung GmbH für ihre Mitarbeitenden durch eine familienbewusste Personalpolitik attraktive Arbeitsbedingungen geschaffen.

Als weiterer Ausdruck ihrer gesellschaftlichen Verantwortung hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH am Audit berufundfamilie der Hertie-Stiftung teilgenommen. Die aus Mitarbeitenden bestehende Leitbildgruppe entwickelt seit 2009 kontinuierlich mit den Kollegen und der Geschäftsleitung diese Maßnahmen weiter. Als Anerkennung für diese Leistungen wurde die Hilfswerk-Siedlung GmbH in 2016 bis zum Jahr 2019 erneut zertifiziert.

Umweltschutz

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH bemüht sich um eine möglichst ökologische Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes. So wird bei Modernisierungsmaßnahmen und Neubauprojekten ein besonderes Augenmerk auf den schonenden Umgang der Ressourcen, Einsparung von Energie und Betriebskosten, den Einsatz von Solaranlagen der Anbringung von Nistkästen u.a.m. gelegt.

In den Forsten der Hilfswerk-Siedlung GmbH pflegen wir einen naturnahen Waldbau und bilden den bestehenden Kiefernwald in nachhaltige Mischwälder um.

Zertifikat seit 2009
audit berufundfamilie

3. LAGE

3.1 ERTRAGSLAGE

Der folgenden Aufstellung liegen die Werte der Gewinn- und Verlustrechnung zugrunde. Im Finanzergebnis wurden die Zinsaufwendungen und -erträge zusammengefasst.

	2017		2016		Ergebnis-veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	35.664	97,4	34.153	96,4	1.511
Bestandsveränderungen, aktivierte Eigenleistungen und Sonstige betriebliche Erträge	953	2,6	1.274	3,6	-321
Betriebliche Erträge	**36.617**	**100,0**	**35.427**	**100,0**	**1.190**
Materialaufwand	14.636	39,9	13.540	38,1	-1.096
Personalaufwand	3.448	9,4	3.638	10,3	190
Abschreibungen	5.329	14,6	5.215	14,7	-114
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.888	5,2	2.149	6,1	261
Betriebliche Aufwendungen	**25.301**	**69,1**	**24.542**	**69,2**	**-759**
Betriebsergebnis	**11.316**	**30,9**	**10.885**	**30,8**	**431**
Finanzergebnis	-2.981	-8,1	-2.525	-7,1	-456
Ordentliches Ergebnis	8.335	22,8	8.360	23,7	-25
Neutrales Ergebnis	144	0,4	2.039	5,8	-1.895
Steuern	2.105	5,7	1.688	4,8	-417
Jahresergebnis	**6.374**	**17,5**	**8.711**	**24,7**	**-2.337**

Das Jahresergebnis 2017 beträgt TEUR 6.374 und liegt damit um TEUR 2.934 über dem prognostizierten Jahresüberschuss. Der im Vergleich zur Prognose höhere Jahresüberschuss resultiert vor allem aus erhöhten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, geringeren Erbbauzinsen und geringeren Personal- und Sachaufwendungen.

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 431 erhöht. Im neutralen Ergebnis werden Rückstellungsauflösungen (TEUR 237), Rückerstattungen für Vorjahre (TEUR 9) sowie Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen (TEUR 102) ausgewiesen. Das neutrale Ergebnis liegt um TEUR 1.895 unter dem Vorjahresergebnis, welches im Wesentlichen durch Anlagenabgänge (TEUR 2.053) geprägt war.

3.2 FINANZLAGE

Liquidität

Die finanzielle Entwicklung der Hilfswerk-Siedlung GmbH wird anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses dargestellt:

	2017	**2016**
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	6.374	8.712
Abschreibungen	5.329	5.215
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-9	-205
Anlagenabgänge	0	4.247
Zinserträge	-45	-27
Zinsaufwendungen	3.026	2.553
Cashflow	**14.675**	**20.495**
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Forderungen und Vorräte	-294	-107
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-321	-807
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	**14.060**	**19.581**
erhaltene Zinsen	45	27
Investitionen in das Anlagevermögen	-4.622	-10.761
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	**-4.577**	**-10.734**
Kreditaufnahme (Zugänge inkl. Zinsabgrenzung)	376	14.633
Planmäßige Tilgung der Kredite (inkl. Zinsabgrenzung)	-5.417	-4.857
gezahlte Zinsen	-3.026	-2.553
Sondertilgung	-4.664	-21
Mittelabfluss (Vorjahr Mittelzufluss) aus der Finanzierungstätigkeit	**-12.731**	**7.202**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-3.248	16.049
Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Anfang der Periode	24.235	8.186
Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Ende der Periode	**20.987**	**24.235**

Im Geschäftsjahr 2017 beträgt der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit TEUR 14.060. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (TEUR 4.577) konnte vollständig durch den Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 12.731) ist insbesondere durch die Sondertilgung von Darlehen geprägt. Der bestehende Finanzmittelfonds soll zur Rückführung von Kreditverbindlichkeiten sowie zur Abdeckung von zukünftig entstehenden Mittelbedarfen aus Investitionen genutzt werden.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2017 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

3.3 VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur auf Grundlage der Bilanz zum 31.12.2017 stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2017		**31.12.2016**		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva						
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Finanzanlagen	143.658	81,5	144.365	80,3	-707	-0,5
Langfristiges Vermögen	143.658	81,5	144.365	80,3	-707	-0,5
Vorräte	10.746	6,1	10.548	5,9	198	1,9
Kurzfristige Forderungen und Rechnungsabgrenzung	832	0,5	736	0,4	96	13,0
Flüssige Mittel	20.987	11,9	24.235	13,5	-3.248	-13,4
Kurzfristiges Vermögen	32.565	18,5	35.519	19,7	-2.954	-8,3
	176.223	**100,0**	**179.884**	**100,0**	**-3.661**	**-2,0**
Passiva						
Eigenkapital	44.946	25,5	38.571	21,4	6.375	16,5
Langfristige Rückstellungen	5.141	2,9	5.150	2,9	-9	-0,2
Langfristige Kredite	111.826	63,5	121.532	67,5	-9.706	8,0
Langfristige Mittel	161.913	91,9	165.253	91,9	-3.340	-2,0
Kurzfristige Schulden	14.310	8,1	14.631	8,1	-321	-2,2
	176.223	**100,0**	**179.884**	**100,0**	**-3.661**	**-2,0**
Netto-Umlaufvermögen	**18.255**		**20.888**		**-2.633**	**-12,6**

Die Vermögenslage der Hilfswerk-Siedlung GmbH zeigt unverändert den für anlageintensive Gesellschaften typischen hohen Anteil des Anlagevermögens von 81,5 Prozent am Gesamtvermögen mit TEUR 176.223. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden vollständig dem langfristigen Bereich zugeordnet, da wir davon ausgehen, dass grundsätzlich die Tilgungen des Folgejahres durch die Abschreibungen auf das Anlagevermögen refinanziert werden. Die Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten, die sonstigen Verbindlichkeiten sowie die übrigen Rückstellungen wurden vollständig dem kurzfristigen Bereich zugeordnet.

Das langfristig gebundene Vermögen verringerte sich um TEUR 707, während sich die zur Verfügung stehenden langfristigen Mittel um TEUR 3.340 reduzierten. Die vollständige Finanzierung des Anlagevermögens durch langfristige Mittel ist zum Bilanzstichtag gegeben. Das Nettoumlaufvermögen als Ausdruck betriebswirtschaftlicher Liquidität verminderte sich um TEUR 2.633 auf TEUR 18.255. Als wesentlicher Faktor ist der Rückgang der Flüssigen Mittel um TEUR 3.248, bedingt durch die Tilgung von Krediten sowie Investitionen, zu nennen.

Das bilanzielle Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 38.571 (21,4 Prozent) auf TEUR 44.946 (25,5 Prozent). Die Eigenkapitalausstattung ist in den nächsten Jahren weiter grundlegend zu verbessern, um die sinnvollen und üblichen Werte vergleichbarer Wohnungsunternehmen zu erreichen.

Der Geschäftsverlauf erfüllte die Erwartungen und hat sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ausgewirkt. Die wirtschaftliche Lage ist insgesamt als geordnet einzuschätzen.

III. PROGNOSEBERICHT

Vorrangiges Ziel der Hilfswerk-Siedlung GmbH wird die marktgerechte Entwicklung und der Ausbau des eigenen und fremdverwalteten Wohnungsbestandes sowie weiterer immobilienwirtschaftlicher Geschäftsfelder sein, um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu erhalten.

Die Gesellschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2018 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Im Geschäftsjahr 2018 wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 3.047 ausgegangen. Grundlage hierfür ist eine Steigerung der Sollmieten auf TEUR 24.608. Dem stehen zum einen eine Steigerung der Abschreibungen auf TEUR 6.056 insbesondere aufgrund der Fertigstellung des Neubaus Bachstraße und zum anderen höhere Instandhaltungskosten (TEUR 4.753) gegenüber. Sollmieten werden hierbei objektkonkret ermittelt.

Für das Geschäftsjahr 2018 sind für Neubauinvestitionen sowie Modernisierungskosten für Objektzugänge rd. TEUR 16.867 geplant.

Darüber hinaus ist sowohl im Rahmen der mittel- als auch der langfristigen Finanzplanung die Liquidität gesichert.

Der für das Wirtschaftsjahr 2017 erwartete Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.440 konnte erneut überboten werden und beläuft sich auf TEUR 6.374. Ursächlich hierfür sind insbesondere höhere Sollmieten, geringere Kosten der Verwaltung und geringere Aufwendungen für Erbbauzinsen.

IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. RISIKOBERICHT

Risikomanagement

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH verfügt über ein der Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagement. Dazu gehören u. a. die vorhandenen – aus Objektbetrachtungen hergeleiteten –fünf- und zehnjährigen Finanz- und Erfolgspläne, das Analysetool für Finanzierungen sowie die regelmäßige Berichterstattung an die Aufsichtsräte, z. B. in Form von Quartals- und Risikoberichten. Damit, so die Überzeugung, können alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden.

Unsere Bankguthaben werden von Kreditinstituten verwaltet, die Mitglied im Einlagensicherungsfonds für deutsche Banken oder einer adäquaten Institution sind.

In den vorhandenen betriebsinternen Berichten sind neben bestandsgefährdenden Risiken eine Abweichungsanalyse der Planzahlen und eine „Expost"-Betrachtung wesentlicher Kennzahlen im Fünfjahreszeitraum enthalten.

Daneben verfügt die Hilfswerk-Siedlung GmbH über eine interne Revision, die von der Stabstelle Interne Dienste sowie einem externen Wirtschaftsprüfer im Rahmen eines mehrjährigen Revisionsplanes durchgeführt wird.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Kapitaldienstquote ist von 33,0 Prozent im Jahr 2016 auf 52,0 Prozent (inklusive Sondertilgungen) in 2017 gestiegen. Bereinigt um die Sondertilgung beträgt die Quote 32,4 % und bewegt sich weiterhin weit unter dem Niveau einer Entwicklungsbeeinträchtigung bzw. Bestandsgefährdung. Darüber hinaus hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH ihre Einlagen und Kredite auf verschiedene Kreditinstitute gestreut, dass sich hieraus auch kein Klumpenrisiko ergibt.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH sieht, aufgrund der positiven Lage und der Entwicklung der Gesellschaft in Verbindung mit den langfristig geschlossenen Konditionsvereinbarungen bei Darlehen, zukünftig keine über die Zinsänderungsrisiken des Kapitalmarktes hinausgehenden wesentlichen Zinsänderungsrisiken für sich.

Forderungsausfälle sind durch ein gut strukturiertes Forderungsmanagement und der aktiven Schuldnerberatung auf einem geringen Niveau.

Marktrisiken

Verschlechterungen der allgemeinen Wirtschafts- und Geschäftslage in Deutschland und insbesondere in Berlin können die Ertragslage und Liquidität der Hilfswerk-Siedlung GmbH negativ beeinflussen. Aufgrund der demographischen Entwicklung und dem angestrebten Neubau von Wohnungen ist langfristig damit zu rechnen, dass der Anbietermarkt in Berlin zurückgehen und somit ein Ausgleich von Wohnungsangebot und -nachfrage erreicht wird. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum wird zukünftig vor allem durch die junge Generation (Studenten und Berufsanfänger zwischen 18 bis 35 Jahren) angetrieben, die nicht in der Lage ist, hohe Mieten aufzubringen. Die wohlhabende Bevölkerungsschicht zwischen 35 und 50 Jahren bevorzugt stattdessen preisgünstigere Miet- und Eigenheime an den Randgebieten der Stadt. Aus diesem Grund kann langfristig nicht mehr mit einem stetigen Anstieg der Mieten gerechnet werden. Durch neuentstehende Wohngebiete am Stadtrand und der einhergehenden Bevölkerungsverschiebung ist infolgedessen langfristig ein Anstieg der Leerstände im Innenstadtbereich zu erwarten.

2. CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Ein weiteres mögliches Marktrisiko ist aus den Koalitionsvereinbarungen der neuen Regierung zu entnehmen. Insbesondere die beschlossene Änderung der Modernisierungsumlage hat tiefgreifende Auswirkungen auf die gesamte Wohnungswirtschaft. Vermieter sollen zukünftig nur noch acht Prozent der Modernisierungskosten jährlich durch eine Mieterhöhung auf die Mieter umlegen können. Um auch weiterhin moderne und marktgerechte Wohnungen anbieten zu können, wird die Hilfswerk-Siedlung GmbH ihre Modernisierungsphilosophie den neuen Regelungen anpassen.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums nach wie vor zu niedrigen Neubauleistung andererseits kann kurzfristig mit einer anhaltend positiven, wenn auch stark gedämpften Mietentwicklung gerechnet werden. Langfristig sieht sich die Hilfswerk-Siedlung GmbH dahingehend gewappnet, dass preisgünstige kleinere barrierearme Wohnungen (z.B. Potsdamer Chaussee 30, Bachstraße 1-2) geschaffen wurden, die es auch ärmeren Bevölkerungsschichten ermöglichen, in Berlin anzusiedeln und zu verbleiben. Um jungen Menschen eine Unterkunft bieten zu können, hat sich die Hilfswerk-Siedlung GmbH dazu entschieden, ein theologisches Konvikt mit 74 Studentenzimmern zu übernehmen und grundlegend zu sanieren. Die Verhandlungen hierzu wurden in 2018 abgeschlossen.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist weiterhin bemüht, ihren Wohnungsbestand durch Neubauten zu erhöhen. Hierfür hält die Hilfswerk-Siedlung GmbH zum einen umfangreiche Mittel vor. Andererseits wurde durch den Koalitionsvertrag eine weitere Möglichkeit der Finanzierung geschaffen. Für den sozialen Wohnungsbau will der Bund zwei Milliarden Euro zusätzlich ausgeben.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH geht des Weiteren davon aus, dass die bisher positiven Rating-Ergebnisse der Banken und die langfristige Steuerung des Darlehensportfolios helfen, Zinsänderungsrisiken abzumildern.

Den Fortbestand der Hilfswerk-Siedlung GmbH gefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Die Chancen und Risiken stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.

Berlin, den 24. Mai 2018

Jörn von der Lieth,
Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Wolf-Christian Maßner,
Aufsichtsratsvorsitzender

Während des Geschäftsjahres 2017 hat der Aufsichtsrat seine ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben verantwortungsbewusst und mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er war in alle Entscheidungen eingebunden, die von grundlegender Bedeutung waren, hat die Geschäftsführung regelmäßig beraten und ihre Tätigkeiten kontrolliert. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat umfassend mündlich sowie auch schriftlich über die beabsichtigte Geschäftspolitik, bedeutsame Geschäftsvorfälle und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung. Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat haben dabei eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2017 insgesamt viermal zusammen. Gegenstand der Sitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Entwicklung der Finanz- und Ertragslage in Form von Quartalsberichten und Abweichungsanalysen sowie über das Bauprojekt Bachstraße 1–2.

In den Sitzungen wurden strategische Überlegungen zur Weiterentwicklung des Unternehmens, Personalangelegenheiten, die aktuelle Geschäftslage, das interne Kontrollsystem und der Wirtschaftsplan erörtert, die Geschäftsführung beraten sowie notwendige Beschlüsse gefasst. Darüber hinaus haben sich der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung intensiv mit der Erweiterung des Wohnungsbestands beschäftigt. Der Aufsichtsrat hat im Rahmen der genehmigungspflichtigen Geschäfte Anlagezugängen zugestimmt.

Durch Beschluss des Aufsichtsrates wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 gewählt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates hat den entsprechenden Auftrag erteilt.

Am 24. Mai 2018 ließ sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates von der Geschäftsführung und den verantwortlichen Wirtschaftsprüfern über den Prüfungsverlauf und die Prüfungsfeststellungen auf der Grundlage des von PwC erstellten und zur Verfügung gestellten Entwurfs des Prüfungsberichts informieren.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 22. Juni 2018 in Gegenwart der Wirtschaftsprüfer den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresbericht für das Jahr 2017 geprüft und sich über die Jahresabschlussprüfung und über die wesentlichen Ergebnisse durch den Wirtschaftsprüfer mündlich berichten lassen. Der mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresab-

schluss und der Lagebericht wurden ausführlich erörtert und umfassend behandelt.

Der Aufsichtsrat konnte sich von der – in Übereinstimmung mit Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung – ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugen.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen und billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 6.374.495,80. Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von EUR 8.664.652,35 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Es ergibt sich zum 31. Dezember 2017 ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 6.374.495,80.

Der Aufsichtsrat legt der Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss zur Feststellung vor und empfiehlt dieser:

- den Jahresabschluss zum 31.12.2017 festzustellen
- den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 6.374.495,80 in andere Gewinnrücklagen einzustellen
- der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, den 22. Juni 2018

Wolf-Christian Maßner
Aufsichtsratsvorsitzender

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2017

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

1.	Aktiva	31.12.2017		31.12.2016	
		EUR	EUR	EUR	EUR
A.	**Anlagevermögen**				
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**				
	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	900.098,66	900.098,66	6.699,65	6.699,65
II.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.335.660,25		134.269.344,69	
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.567.882,28		4.738.008,67	
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00		1,00	
4.	Forstflächen	966.336,31		966.336,31	
5.	technische Anlagen und Maschinen	19.672,94		37.102,41	
6.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.401,07		108.161,10	
7.	Anlagen im Bau	7.591.459,56		4.216.720,91	
8.	Bauvorbereitungskosten	171.282,97	142.755.696,38	20.682,12	144.356.357,21
III.	**Finanzanlagen**				
1.	Beteiligungen	1,00		1,00	
2.	andere Finanzanlagen	2.380,00	2.381,00	2.380,00	2.381,00
Anlagevermögen			143.658.176,04		144.365.437,86
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	510.767,26		510.767,26	
2.	unfertige Leistungen	10.038.669,00		9.735.209,47	
3.	andere Vorräte	197.041,82	10.746.478,08	301.876,19	10.547.852,92
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**		624.655,72		550.644,63
III.	**Flüssige Mittel**				
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		20.986.656,23		24.235.293,84
Umlaufvermögen			32.357.790,03		35.333.791,39
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		207.019,64		185.195,50
Bilanzsumme			**176.222.985,71**		**179.884.424,75**
Treuhandvermögen:					
Mietkautionen			3.624.505,19		3.445.255,31

2.	Passiva	31.12.2017		31.12.2016	
		EUR	EUR	EUR	EUR
A.	**Eigenkapital**				
I.	**Gezeichnetes Kapital**		6.511.340,00		6.511.340,00
II.	**Gewinnrücklagen**				
	Gesellschaftsvertragliche Rücklage		3.255.670,00		3.255.670,00
	andere Gewinnrücklagen		28.804.453,35		20.139.801,00
III.	**Bilanzgewinn**		6.374.495,80		8.664.652,35
Eigenkapital			44.945.959,15		38.571.463,35
B.	**Rückstellungen**				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.140.561,02		5.149.829,35	
2.	Steuerrückstellungen	0,00		98.000,00	
3.	sonstige Rückstellungen	1.905.530,53	7.046.091,55	1.449.770,79	6.697.600,14
C.	**Verbindlichkeiten**				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.235.616,70		121.532.115,93	
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.590.538,17		0,00	
3.	erhaltene Anzahlungen	10.479.414,81		10.322.960,12	
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	632.321,39		612.457,81	
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.109.156,74		1.695.219,45	
6.	sonstige Verbindlichkeiten	183.887,20	124.230.935,01	452.607,95	134.615.361,26
	davon aus Steuern:				
	EUR 116.537,88 (Vorjahr: EUR 437.403,00)				
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
	EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)				
Bilanzsumme			**176.222.985,71**		**179.884.424,75**
Treuhandverbindlichkeiten:					
Mietkautionen			3.624.505,19		3.445.255,31

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

		2017		2016	
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse				
a)	aus der Hausbewirtschaftung	33.960.593,79		32.463.419,23	
b)	aus Betreuungstätigkeit	1.504.121,15		1.435.967,79	
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	199.731,02	35.664.445,96	253.724,58	34.153.111,60
2.	Erhöhung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		303.459,53		147.055,26
3.	andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		212.469,50
4.	sonstige betriebliche Erträge		895.653,78		3.098.359,42
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.509.332,34		13.428.378,13	
b)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	126.990,21	14.636.322,55	111.435,44	13.539.813,57
6.	Personalaufwand				
a)	Löhne und Gehälter	2.781.448,77		2.921.371,12	
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: EUR 147.859,38) (Vorjahr: EUR 195.308,75)	666.170,30	3.447.619,07	716.407,56	3.637.778,68
7.	Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.329.267,60		5.214.954,90
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen		1.990.529,98		2.293.048,55
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		76,60		90,83
10.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		45.020,54		26.914,82
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.025.510,26		2.552.506,33
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		705.797,22		312.200,12
13.	**Ergebnis nach Steuern**		**7.773.609,73**		**10.087.699,28**
14.	sonstige Steuern		1.399.113,93		1.375.825,58
15.	**Jahresüberschuss**		**6.374.495,80**		**8.711.873,70**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2017

in EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017	Abschreibungen (kumuliert) per 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumuliert) per 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016
									Zugängen/Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	199.911,82	928.835,40	0,00	0,00	0,00	1.128.747,22	193.212,17	35.436,39	0,00	0,00	0,00	228.648,56	900.098,66	6.699,65
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	269.479.924,07	115.998,44	0,00	0,00	0,00	269.595.922,51	135.210.579,38	5.049.682,88	0,00	0,00	0,00	140.260.262,26	129.335.660,25	134.269.344,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.646.153,61	0,00	0,00	0,00	0,00	8.646.153,61	3.908.144,94	170.126,39	0,00	0,00	0,00	4.078.271,33	4.567.882,28	4.738.008,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Forstflächen	966.336,31	0,00	0,00	0,00	0,00	966.336,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	966.336,31	966.336,31
Technische Anlagen und Maschinen	314.341,41	580,00	0,00	0,00	0,00	314.921,41	277.239,00	18.009,47	0,00	0,00	0,00	295.248,47	19.672,94	37.102,41
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.240.972,64	51.252,44	618.179,95	0,00	0,00	674.045,13	1.132.811,54	56.012,47	0,00	618.179,95	0,00	570.644,06	103.401,07	108.161,10
Anlagen im Bau	4.216.720,91	3.374.738,65	0,00	0,00	0,00	7.591.459,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.591.459,56	4.216.720,91
Bauvorbereitungskosten	20.682,12	150.600,85	0,00	0,00	0,00	171.282,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	171.282,97	20.682,12
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	284.885.132,07	3.693.170,38	618.179,95	0,00	0,00	287.960.122,50	140.528.774,86	5.293.831,21	0,00	618.179,95	0,00	145.204.426,12	142.755.696,38	144.356.357,21
Finanzanlagen														
Beteiligungen	117.728,34	0,00	0,00	0,00	0,00	117.728,34	117.727,34	0,00	0,00	0,00	0,00	117.727,34	1,00	1,00
Sonstige Ausleihungen	57.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.000,00	57.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.000,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2.380,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.380,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.380,00	2.380,00
	177.108,34	0,00	0,00	0,00	0,00	177.108,34	174.727,34	0,00	0,00	0,00	0,00	174.727,34	2.381,00	2.381,00
Anlagevermögen insgesamt	**285.262.152,23**	**4.622.005,78**	**618.179,95**	**0,00**	**0,00**	**289.265.978,06**	**140.896.714,37**	**5.329.267,60**	**0,00**	**618.179,95**	**0,00**	**145.607.802,02**	**143.658.176,04**	**144.365.437,86**

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2017

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Hilfswerk-Siedlung Gesellschaft mit beschränkter Haftung Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin, Berlin hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg (Abt. B Nr. 5011).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), das zum 23. Juli 2015 in Kraft getreten ist.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den § 266 und § 275 HGB unter Beachtung des GmbHG und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. Die Gliederung der Bilanz wurde um die Positionen „Forstflächen“ im Sachanlagevermögen und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ auf der Passivseite erweitert.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgeltlich erworbene, immaterielle Vermögensgegenstände werden linear entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen und zuzüglich Wertaufholungen (Zuschreibungen) bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen auf „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren vorgenommen. Bei Modernisierungsobjekten wurde die Abschreibung nach der Restnutzungsdauer bemessen. Die Außenanlagen werden mit 10 % der Herstellungskosten, grundstücksgleiche Rechte gemäß ihrer Laufzeit, abgeschrieben.

Die aktivierten Eigenleistungen enthalten in Vorjahren ausschließlich die direkt zurechenbaren Personalkosten für die Projektsteuerung bei Neubau- und Modernisierungsprojekten.

Bei Modernisierungsmaßnahmen werden die Aufwendungen als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und mit den beizulegenden Werten berücksichtigt. Die Abschreibung wurde nach der Neuermittlung der Restnutzungsdauer bemessen.

Bei der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wurde eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Für das bewegliche Anlagevermögen wurde bei linearer Abschreibung eine Nutzungsdauer von 2 bis 11 Jahren zu Grunde gelegt. Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände mit einem Wert unter EUR 1.000,00 werden in analoger Anwendung steuerlicher Regelungen bilanziell behandelt.

Die Bauvorbereitungskosten im Anlagevermögen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Soweit erforderlich, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Die Beteiligungen und übrigen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Soweit erforderlich, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Grundstücke ohne Bauten des Umlaufvermögens werden mit Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Gegebenenfalls sind sie mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unfertige Leistungen sind mit den von Dritten belasteten Heiz- und Betriebskosten bewertet. Von den unfertigen Leistungen wurde ein pauschaler Abschlag vorgenommen, um die infolge von Leerstand voraussichtlich nicht abrechenbaren Betriebskosten zu berücksichtigen.

In der Position „Andere Vorräte“ wurden Heizölvorräte zu Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bilanziert. Soweit erforderlich wurden Wertberichtigungen auf den Marktwert zum Bilanzstichtag vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen werden in voller Höhe abgeschrieben. Ausfallrisiken wurde durch Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Wertberichtigung auf „Forderungen aus Vermietung“ wurde unter Berücksichtigung der Besonderheiten dieser Forderungsposition (viele kleine Einzelbeträge) in einem Pauschalverfahren vorgenommen. Eine Einzeluntersuchung erfolgte im Ausnahmefall bei wesentlichen Einzelforderungen.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

Als Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite werden neben vorausbezahlten Beträgen aktivierte Disagien ausgewiesen, die über die Laufzeit der zugrunde liegenden Darlehen bzw. Zinsbindungsfristen abgeschrieben werden.

Die zum Bilanzstichtag getrennt vom Vermögen verwalteten Mietkautionen in Höhe von EUR 3.624.505,19 werden als Bilanzvermerk gezeigt.

Die Pensionsverpflichtungen wurden nach der Projected Unit Credit Method (PUCM) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 3,68 % p.a. auf Basis der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Den Berechnungen wurde eine erwartete Lohn- und Gehalts- sowie Rentensteigerung in Höhe von 2,0 % p.a. zu Grunde gelegt. Für einen Teil der Pensionsverpflichtungen bestehen Rückdeckungsversicherungsverträge, welche an die Pensionäre verpfändet sind (Deckungsvermögen). Die Rückdeckungsversicherungsansprüche (TEUR 210) wurden im Berichtsjahr gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Pensionsrückstellungen (TEUR 5.351) verrechnet. Entsprechend wurde mit den zugehörigen Aufwendungen und Erträgen aus der Aufzinsung und aus dem Deckungsvermögen verfahren. Der Zeitwert des Deckungsvermögens entspricht den von der Versicherungsgesellschaft mitgeteilten Aktivwerten; die Anschaffungskosten betragen TEUR 167. In Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen den Anschaffungskosten und den zum Zeitwert angesetzten Aktivwerten (TEUR 43) ist entsprechend § 268 Abs. 8 Satz 3 HGB eine Ausschüttungssperre gegeben. Der Unterschiedsbetrag, der sich zwischen der sieben- und der zehnjährigen Betrachtung ergibt, beträgt zum Bewertungsstichtag TEUR 689. Entsprechend § 253 Abs. 6 S. 1 HGB ist in Höhe des Unterschiedsbetrages eine Ausschüttungssperre gegeben.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit fristadäquaten Zinssätzen, bekanntgegeben durch die Deutsche Bundesbank, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die erhaltenen Anzahlungen sind zum Nennwert bilanziert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede

zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die steuerlichen Latenzen führen insgesamt zu einem Überhang aktiver latenter Steuern bzw. zu künftigen Steuerentlastungen für die Gesellschaft. Vom Wahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Nichtaktivierung der aktiven latenten Steuern wurde Gebrauch gemacht.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

In der Position Forstflächen werden die im Land Brandenburg erworbenen Forstflächen in den Gemarkungen Wendisch Rietz (168,2 ha), Limsdorf (95,1 ha), Behrensdorf (13,5 ha), Glienicke (6,2 ha) mit einer Gesamtfläche von 283 ha ausgewiesen.

Unter der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (UV)“ wird das Erbbaurecht an einer 10.393 m² großen erschlossenen Fläche in Blankenfelde mit EUR 510.767,26 ausgewiesen.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 10.038.669,00 (2016: EUR 9.735.209,47) die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen (Forderungen aus Körperschaftsteuer bzw. anrechenbarer Kapitalertragsteuer EUR 17.293,20).

Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält zum einen Geldbeschaffungskosten und zum anderen vorausbezahlte Rechnungen für Aufzüge und Kfz-Steuern.

Entwicklung des Eigenkapitals

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung a. d. Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung in / Entnahmen aus (-) Rücklagen	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gezeichnetes Kapital	6.511.340,00	0,00	0	6.511.340,00
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.255.670,00	0,00	0	3.255.670,00
Andere Gewinnrücklagen	20.139.801,00	8.664.652,35	0	28.804.453,35

Der Jahresüberschuss von EUR 6.374.495,80 wurde in voller Höhe in den Bilanzgewinn eingestellt.

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Jahres in Höhe von EUR 6.374.495,80 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemezahlungen und leistungsgerechte Vergütungen (TEUR 390); Rückstellungen für Instandhaltungsleistungen (TEUR 964), Rückstellungen für Dauerwohnrechte (TEUR 165) sowie Rückstellungen für Altersvorsoge (TEUR 160).

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE ODER ÄHNLICHE RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

Verbindlichkeiten per 31.12.2017	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu einem Jahr	davon mehr als ein Jahr	davon mehr als fünf Jahre		Art der Sicherung [1])
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.235.616,70 (121.532.115,93)	5.114.560,82 (5.517.744,84)	95.121.055,88 (116.014.371,09)	76.292.538,48 (94.469.112,67)	100.235.616,70 (121.532.115,93)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.590.538,17 (0,00)	281.826,51 (0,00)	11.308.711,66 (0,00)	9.492.312,98 (0,00)	11.590.538,17 (0,00)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	10.479.414,81 (10.332.960,12)	10.479.414,81 (10.322.960,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	632.321,39 (612.457,81)	632.321,39 (612.457,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.109.156,74 (1.695.219,45)	1.109.156,74 (1.695.219,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Sonstige Verbindlichkeiten	183.887,20 (452.607,95)	183.887,20 (452.607,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Gesamtbetrag	**124.230.935,01** (134.615.361,26)	**17.801.167,47** (18.600.990,17)	**106.429.767,54** (116.014.371,09)	**85.784.851,46** (94.469.112,67)	**111.826.154,87** (121.532.115,93)	

Vorjahreswerte in Klammern

1) GPR = Grundpfandrecht

Im Berichtsjahr wurde ein Darlehensvertrag bei einem Kreditinstitut in Höhe von insgesamt TEUR 5.700 vereinbart. Die Auszahlung erfolgte Anfang 2018.

LATENTE STEUERN

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft zur Verrechnung mit künftigen steuerlichen Gewinnen über einen nicht genutzten körperschaftsteuerlichen Verlustvortrag von TEUR 28.276. Zudem bestehen aktive Latenzen im Wesentlichen aus unterschiedlichen Bilanzansätzen der Grundstücke, Gebäude und grundstücksgleichen Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten sowie Ansatzunterschieden bei Rückstellungen. Insgesamt ergibt sich aus den nutzungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen und den übrigen Latenzen ein Aktivüberhang, der aufgrund des Aktivierungswahlrechts nicht als latenter Steueranspruch erfasst wurde. Die latenten Steuern wurden auf Basis des durchschnittlichen Gesamtsteuersatzes i. H. v. 30,18 % ermittelt

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen EUR 237.136,87

Die Zinsaufwendungen enthalten mit TEUR 433 (Vorjahr: TEUR 126) Aufwendungen aus Zinseffekten der Pensionsrückstellungen, die mit Zinserträgen aus dem Deckungsvermögen in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 5) verrechnet wurden. Von den Zinsaufwendungen entfallen zum einen TEUR 224 (Vorjahr: TEUR 84) auf Zinsänderungseffekte und zum anderen TEUR 209 (Vorjahr: TEUR 210) auf die Aufzinsung bzw. Abzinsung.

D. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE, SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist Gesellschafter der GbR Fernheizung Gropiusstadt mit Sitz in Berlin. Gemäß § 3 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages vom 27.02.2002 verpflichten sich die Gesellschafter, auf Anforderung der Geschäftsführung der GbR, Zahlungen in den Fonds der Gesellschaft auf Basis eines festgelegten Verteilungsschlüssels zu leisten.

Es besteht eine Haftungssumme für genossenschaftliche Geschäftsanteile in Höhe von EUR 2.380,00.

Im Rahmen der städtebaulichen Maßnahme Bachstraße 1–2 hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH gegenüber dem Land Berlin eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Form einer Bankbürgschaft über EUR 34.000,00 zu stellen.

Die Geschäftsführung schätzt das Risiko einer Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der GbR Fernheizung Gropiusstadt bzw. der Genossenschaften und Banken sowie aufgrund der Tatsache, dass die Hilfswerk-Siedlung GmbH für die Vertragserfüllung selber eintritt, als gering ein.

Aus Erbbaurechtsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von TEUR 28.051 bis zum Ende der Laufzeiten. Die entsprechenden Verträge laufen im Zeitraum von 2056 bis 2070 aus. Die finanzielle Verpflichtung aus diesen Verträgen für das Jahr 2018 beträgt TEUR 637.

Für das Neubauvorhaben Bachstraße 1-2 wurde ein Projektsteuerungsvertrag sowie ein Planungs- und Errichtungsvertrag abgeschlossen. In der Periode 2018 belaufen sich die Verpflichtungen aus dem Projektsteuerungsvertrag auf rd. TEUR 236 (brutto) aus dem Planungs- und Errichtungsvertrag auf rd. TEUR 8.223 (brutto).

Im Rahmen der Anschlussfinanzierung auslaufender Zinsfestschreibungen wurden in 2015 Forwarddarlehen in Höhe von TEUR 2.476 mit einer Zinsfestschreibungsdauer von 10 Jahren und einem Auszahlungszeitpunkt im Mai 2020 abgeschlossen.

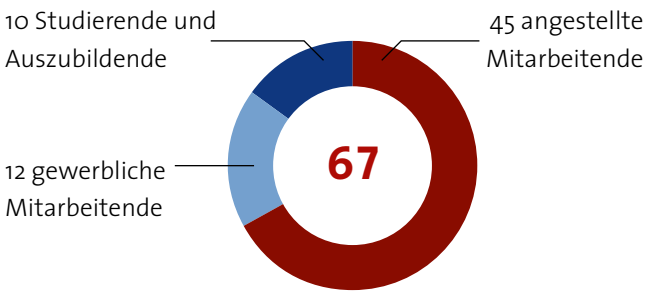
E. WEITERE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische und technische Angestellte	32	13
Hauswarte u. a.	10	2
Insgesamt durchschnittlich:	42	15

Es bestanden zum 31.12.2017 außerdem 10 Ausbildungsverhältnisse.

MITARBEITER



GESELLSCHAFTSORGANE DER HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH

AUFSICHTSRAT

Wolf-Christian Maßner
(Vorsitzender)
Vorstand Bankhaus Neelmeyer AG, Bremen

Alexander Straßmeir
(stellvertretender Vorsitzender)
Rechtsanwalt und Staatssekretär a.D., Berlin

Dr. Jörg Antoine
Konsistorialpräsident
Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, Berlin

Astrid Fograscher
Kaufmännische Leitung
Diakonisches Werk Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz e.V., Berlin

Daniela Bock
Inhaber Grosser-Seeger & Partner, Stadtplaner, Landschaftsarchitekt, Bauingenieur, Nürnberg

Dr. Hans-Michael Brey
Geschäftsführender Vorstand
BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin

Ralf Techert
Dipl.-Verwaltungswirt/Beamter
Senatsverwaltung für Inneres und Sport
Abteilung I – Staats-, Verwaltungs- und Dienstrecht, Berlin

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Jörn von der Lieth
Diplom-Volkswirt

v. l. n. r. Alexander Straßmeir, Dr. Jörg Antoine, Daniela Bock, Wolf-Christian Maßner, Astrid Fograscher, Dr. Hans-Michael Brey, Ralf Techert

Unter Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB werden ausschließlich die Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsleitungsorgans und ihrer Hinterbliebenen ausgewiesen:

	Rückstellung gebildet EUR	Rückstellung nicht gebildet EUR	Insgesamt EUR
Laufende Pensionen	166.116,00	0,00	166.116,00
Anwartschaften	119.181,00	0,00	119.181,00
Insgesamt	285.297,00	0,00	285.297,00

Im Geschäftsjahr 2017 wurden für frühere Mitglieder des Geschäftsleitungsorgans und ihre Hinterbliebenen Pensionszahlungen in Höhe von EUR 18.492,72 geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 2017 eine Vergütung von insgesamt EUR 51.000,00 erhalten.

ANGABEN ZUM ANTEILSBESITZ

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist Gesellschafter der GbR Fernheizung Gropiusstadt mit Sitz in Berlin.

NACHTRAGSBERICHT

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat ein Theologisches Konvikt in Berlin Mitte auf Basis eines Erbbaurechtsvertrages erworben. Dieses umfasst insgesamt 74 Studentenzimmer, 3 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

Berlin, 24. Mai 2018

Jörn von der Lieth
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hilfswerk-Siedlung Gesellschaft mit beschränkter Haftung Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin, Berlin

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Hilfswerk-Siedlung Gesellschaft mit beschränkter Haftung Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hilfswerk-Siedlung Gesellschaft mit beschränkter Haftung Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und

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

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind

die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen. Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist,

und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen

Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen des Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Berlin, den 24. Mai 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thomas Kieper
Wirtschaftsprüfer

ppa. Frank Horschke
Wirtschaftsprüfer

DIE GESELLSCHAFTER DER HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH

Gesellschafter	Gesellschaftsanteil EUR	%
Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz	5.459.465	83,85
Diakonisches Werk Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz e.V.	556.325	8,54
Stiftung Kronenkreuz c/o Diakonie Deutschland, Evangelisches Werk für Diakonie und Entwicklung e.V.	390.830	6,0
Evangelische Kirchengemeinde St. Nikolai in Berlin-Spandau	104.720	1,61

IMPRESSUM

Hilfswerk-Siedlung GmbH
Evangelisches Wohnungsunternehmen
in Berlin, Kirchblick 13, 14129 Berlin
Tel.: 030 816 003-0, Fax: 030 816 003-10
info@hws-berlin.de, www.hws-berlin.de

V.i.S.d.P.: Jörn von der Lieth
Text: Dorit Brauns, Lara Brüggemann, Günter Egemann, Lena Karohs, Jörn von der Lieth, Wolf-Christian Maßner, Marco Nadig
Lektorat: Claudia Kühne
Layout: www.neuzeit-agentur.de
Fotos: Hilfswerk-Siedlung GmbH, Harald Kahn, H.J. Darlison, EJF, Martin Kückes www.fotolia.de, Berliner Stadtmission, BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., PROMOS consult, Analyse & Konzepte, Stilkonzil

HRB 5011 B, Amtsgericht Charlottenburg
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 136760967

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C118112