BERICHT ÜBER DAS 66. GESCHÄFTSJAHR (2018)

Hilfswerk-Siedlung GmbH
Evangelisches
Wohnungsunternehmen
in Berlin

WIE EIN EINHEIMISCHER SOLL EUCH DER FREMDE GELTEN, DER BEI EUCH LEBT.

3. MOSE 19,34

INHALTSVERZEICHNIS

6 Vorwort der Geschäftsführung

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

DIGITALISIERUNG
18 Digitale Neuheiten in der Hilfswerk-Siedlung GmbH
20 Vorteile der externen Digitalisierung in der Kommunikation
22 Wir sind keine Superhelden, doch wir demonstrieren, was wir können, leisten und bewegen
27 Digitale Spendenfunktion dank HWS-App
28 Schneller, interaktiver und umweltfreundlicher durch Digitalisierung in der Kommunikation

ÖKOLOGISIERUNG FORST
32 Ökologischer Fußabdruck der HWS
33 HWS empfing den DW-Zukunftspreis 2018

WETTBEWERBSPREISE 2018
36 BBU-ZukunftsAward „Fokus: Mensch“
38 DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2018

EIN MANN UND SEINE BESONDERE MISSION
42 Der Ruhestand naht: Interview mit Bischof Dr. Markus Dröge

LAGEBERICHT
46 Geschäftsmodell des Unternehmens
47 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
49 Geschäftsverlauf
54 Lage
58 Prognosebericht, Risikobericht
59 Chancenbericht
60 Bericht des Aufsichtsrats

JAHRESABSCHLUSS
64 Bilanz zum 31. Dezember 2018
66 Gewinn- und Verlustrechnung
67 Entwicklung des Anlagevermögens 2018
68 Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2018
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 2018 war in allen Unternehmensbereichen äußerst erfolgreich und überzeugend. Auch diesmal konnten wir viele soziale und nachhaltige Projekte initiieren und realisieren.

Dass wir mit unserem gesellschaftlichen Engagement auf dem richtigen Weg sind, bestätigen uns die Auszeichnungen, die wir 2018 erhalten haben und die uns sehr stolz machen: 2. Platz beim BBU-ZukunftsAward 2018 für unser erfolgreiches Projekt „Willkommensbüro in Zehlendorf-Süd“, in dem wir in Kooperation mit der Berliner Stadtmission aktive Integrationsarbeit im Quartier geleistet haben; sowie Preisträger beim DW Zukunftspreis für die CO_2-Kompensation durch unseren HWS-Forst. Auch im nächsten Geschäftsjahr möchten wir uns weiterentwickeln und haben viele weitere interessante Projekte geplant. Sie können gespannt sein!

Die Digitalisierung ist ein wichtiger und bedeutender Schritt in der Arbeitswelt. Auch bei uns! Zum Jahresbeginn 2018 erfolgte eine umfangreiche Software-Umstellung auf ein SAP-basiertes Produkt: Promos.GT. Unser Jahresabschluss wurde erstmals im neuen System durchgeführt. Ein voller Erfolg für uns. Damit wurde die Phase 1 der HWS-Digitalisierung zu unserer großen Zufriedenheit umgesetzt. In der Phase 2 wurden insbesondere neue Instrumente entwickelt und eingeführt, um die Servicequalitäten für unsere Zielgruppen zu verbessern und unsere Arbeitsweise zu verändern hin zu einer workflowbasierten Bearbeitung von Kernprozessen wie zum Beispiel der Rechnungsbearbeitung.

Anfang 2019 wurde unsere innovative HWS-App auf den Markt gebracht, die eine Lösung für HWS-Mieter*innen und Interessent*innen kombiniert. Mit der HWS-App haben Mieter*innen 24 Stunden am Tag die Möglichkeit, sich mit ihrem Anliegen an uns zu wenden, beispielsweise mit einem Mangel oder Schaden in ihrer Wohnung. Interessent*innen können sich jederzeit über aktuelle Wohnungsangebote informieren und sich direkt online bewerben.

Ein wichtiges Instrument für die interne Digitalisierung war die Konzeption und Realisierung eines neuen, moderneren und zeitgemäßen Intranets für die Kolleg*innen. Das neue Intranet ist übersichtlich, interaktiv und

tagesaktuell und nun die erste Anlaufstelle für unsere Mitarbeiter*innen rund um aktuelle Informationen, Ankündigungen, Veranstaltungstipps und wichtige Unterlagen. Auch ein digitales schwarzes Brett steht der Belegschaft als Tauschbörse zur Verfügung.

Anfang 2019 mussten wir leider mit Erstaunen und Unverständnis feststellen, dass wir zu den Unternehmen gehören, die nach dem Beschlusstext der Initiative „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ vergesellschaftet werden sollen. Dass auch soziale und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen wie die HWS enteignet werden sollen, ist nicht nachvollziehbar. Enteignung ist sowohl verfassungsrechtlich als auch wirtschaftlich nicht der richtige Weg, um die Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen dauerhaft sicherzustellen. Wir sehen uns in der Verantwortung für unsere Gesellschaft und nehmen an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags teil. Daher haben wir das Rechtsgutachten „Verfassungsrechtliche Grenzen der Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen mit religiösem Selbstverständnis in Berlin“ beim renommierten Berliner Juristen für Verfassungs- und Staatskirchenrecht Professor Dr. Christian Waldhoff beauftragt. Professor Dr. Waldhoff kommt im Rahmen seines Gutachtens zu dem Schluss, dass „eine Vergesellschaftung der HWS verfassungsrechtlich nicht zulässig ist, da das Grundrecht der Religionsfreiheit in Art. 29 VvB und in Art. 4 GG verletzt wird“. Wir sind gespannt, was die nächsten Monate bringen werden, und setzen auf die Politik.

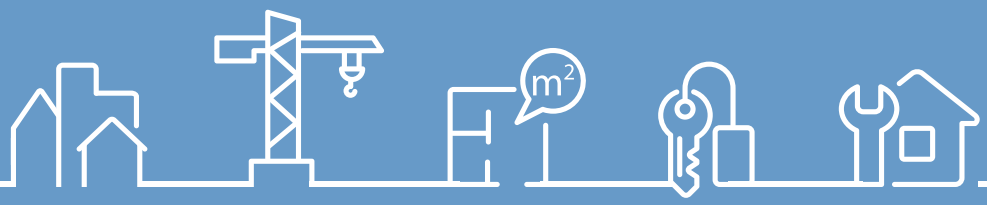
Im Namen der Geschäftsleitung möchten wir uns bei allen Mitarbeiter*innen für das Geschäftsjahr 2018 bedanken. Dank ihnen ist es uns wieder gelungen, unseren hohen Anspruch an Service- und Kundenqualität umzusetzen, und wir haben es geschafft, dass unsere Mieter*innen und Geschäftspartner*innen mit der Hilfswerk-Siedung GmbH zufrieden sind. Wir sind stolz, ein verlässlicher Partner zu sein. Und werden dieses auch im nächsten Geschäftsjahr sein.

Herzlichst

Ihr
Jörn von der Lieth

KURZBERICHTE ZU DEN BEREICHEN

ERFOLGREICHE EIGENBESTANDSVERWALTUNG, KONTINUIERLICHE KOOPERATIONEN MIT SOZIALEN UND KIRCHLICHEN TRÄGERN UND WACHSTUMSORIENTIERTE AMBITIONEN SIND DIE SÄULEN DER HWS. EIN ZUKUNFTSFÄHIGES KONZEPT MIT WIRTSCHAFTLICHER, NACHHALTIGER UND SOZIALER PERSPEKTIVE.



EIGENBESTAND

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) arbeitet seit über sechzig Jahren im Bereich der Immobilienwirtschaft. Unser erklärtes Ziel ist es, Sozialverträglichkeit und wirtschaftliches Handeln im Sinne unserer Mieter*innen und Kund*innen zu verbinden.

Wohnungen, Gewerbeeinheiten, PKW-Stellplätze, Erbbaurechte sowie Kleingartengrundstücke werden von der Hilfswerk-Siedlung GmbH verwaltet. Seit 2009 gehört auch ein eigener Forst zum Bestand.

Zu den rund 10.000 verwalteten Einheiten gehören neben Wohnungen auch Einfamilienhäuser, Altbauvillen und Neubauten. Im Bestand der Hilfswerk-Siedlung GmbH befinden sich drei Großwohnsiedlungen: Gropiusstadt (rund 1.500 Wohnungen), Zehlendorf-Süd (rund 900 Wohnungen) und Spandau (rund 500 Wohnungen).

Verwaltete Wohneinheiten	31.12.2018
Eigenbestand (HWS)	4.684
Fremdverwaltung	2.598
Wohneinheiten gesamt	7.282
sonstige Einheiten	2.810
Einheiten gesamt	10.092

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.

SEIT VIELEN JAHREN ARBEITET DIE HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH MIT UNTERSCHIEDLICHEN SOZIALEN UND KIRCHLICHEN EINRICHTUNGEN ZUSAMMEN. DIE PARTNER SIND OFT IN DEN RÄUMEN DER HWS UNTERGEBRACHT:

NEUKÖLLN:

- **Künstlerateliers,** Träger: WerkStadt Kulturverein Berlin e. V. – seit 2015 werden 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 in Nähcafé, betreuten Eltern-Kind-Gruppen, EDV-Kursen für Senioren und Kochkursen sowie bei Teppichcurling, Bingo-Nachmittagen, Tanz- und Sportgruppen, Wäschewaschen und Mangeln oder wöchentlichem Kaffeeklatsch
- **pädagogische Gruppenarbeit/Bildungsangebote (Integrationskurse) für Geflüchtete,** Träger: EJF gemeinnützige AG (EJF)
- **Lipschitzkids,** Träger: Thessa e. V. – ein Angebot für Familien und Kinder rund um die Lipschitzallee wie beispielsweise Müttercafé, offene Spielgruppen (auch im Freien), Sportgruppen, Werk- und Gartengruppen sowie Gruppen zur Gewaltprävention
- jährlich stattfindende Sommerfeste, Pflanzaktionen und Weihnachtsbaumschmücken für Groß und Klein

LICHTENBERG:

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

KREUZBERG:

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

SPANDAU:

- **Jugendhilfe und betreutes Wohnen,** Träger: Evangelisches Johannesstift
- **Jugendhilfe,** Träger: Kompaxx e. V.

FREMDBESTAND

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

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

IN FOLGENDEN BERLINER BEZIRKEN HAT DIE HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH KOOPERATIONEN MIT SOZIALEN UND KIRCHLICHEN EINRICHTUNGEN GESCHLOSSEN, DIE IN DEN RÄUMEN DER FREMDBESTÄNDE UNTERGEBRACHT SIND:

SPANDAU:

- **Jugendhilfe und betreutes Wohnen,** Träger: Evangelisches Johannesstift
- **Betreuung psychisch kranker Menschen,** Träger: FID Freundeskreis Integrative Dienste gGmbH
- **VSI-Tagespflege für betreuungsbedürftige Menschen,** Träger: Diakonie-Station Spandau gGmbH
- **Seniorenwohnhäuser**, Träger: Evangelische Kirchengemeinde St. Nikolai in Berlin-Spandau
- **Vermietung von Wohnungen für Kinderheime,** Träger: Evangelischer Verein Sonnenhof
- **Seniorenwohnhaus,** Träger: Stiftung Hospital zum Heiligen Geist

REINICKENDORF:

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

MITTE:

- **Seniorenwohnhaus,** Träger: Stiftung Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg (SHG)
- **Seniorenarbeit im SHG Seniorenwohnhaus,** Träger: Diakonie-Pflege Reinickendorf gGmbH – zahlreiche Angebote für Mieter*innen, u. a. Sprechstunden, Ausflüge, gemeinsame Nachmittage oder auch Seniorenfahrten; alljährliche Sommerfeste und Weihnachtsfeiern werden ausgerichtet
- **Kita im SHG Seniorenwohnhaus,** Träger: AWO Bundesverband e. V.

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
- **Dachverband der Behandlungszentren für 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:

- **Evangelische Kita Viktoria-Luise-Platz,** Träger: Evangelischer Kirchenkreis Tempelhof-Schöneberg

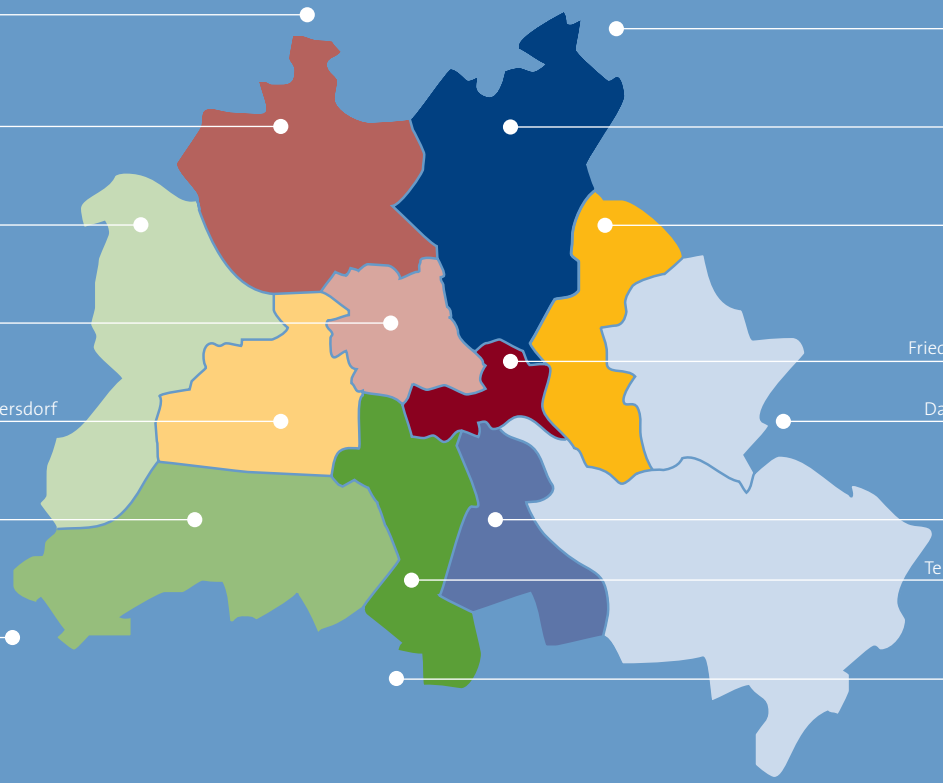
BESTANDSERWEITERUNG

Auch im Geschäftsjahr 2018 konnte die Hilfswerk-Siedlung GmbH bei der Bestandserweiterung einen wesentlichen Beitrag im Bereich der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sowie im Sozialen leisten. Der Neubau- und Ankaufsbereich wurde stetig weiterentwickelt und neue Projekte entstanden. Auch zukünftig wird die Hilfswerk-Siedlung GmbH ihre Strategie des Wachstums im Rahmen von Neubau, Ankauf und Verwaltung von Objekten weiterverfolgen.

In einer der größten Wohnanlagen – in Zehlendorf-Süd – wurden im letzten Geschäftsjahr zwei Bestandsgebäude abgerissen, um Ersatzneubauten errichten zu können. Die Bestandsgebäude waren unter anderem nicht mehr zeitgemäß und besaßen weder eine Dämmung nach heutigem energetischen Standard noch entsprachen sie den Anforderungen nach erhöhtem Schallschutz. In den nächsten Monaten werden 12 Demenz-Wohneinheiten mit einem großzügigen Garten und 56 barrierefreie Wohnungen entstehen. Die Wohnungen sollen den Vorstellungen von Familien, aber auch den Anforderungen des seniorengerechten Wohnens entsprechen. Das Besondere an dem Neubau: die Kombination von Demenzerkrankten in einer Demenz-WG und barrierefreien Wohnungen für die gesunden Partner. Es ist wichtig, dass die Integration der Demenz-WG in einer Großwohnsiedlung mit gewachsenen Strukturen stattfindet.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH und die Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO) haben im April 2018 einen Erbbaurechtsvertrag über das Theologische Konvikt und die Übernahme des evangelischen Wohnheims in der Borsigstraße 5 in Berlin-Mitte durch die HWS abgeschlossen. Der Erbbaurechtsvertrag hat eine Laufzeit von 60 Jahren und beinhaltet die Sanierung und die Übernahme des Mietbetriebs durch die HWS, wobei die Studierenden das Hausleben mit der Unterstützung des „Ephorus“, der Hausleitung, weitestgehend selbst gestalten. Das gesamte Gebäudeensemble steht unter Denkmalschutz. Im Rahmen der Sanierung kann durch Grundrissänderungen die Anzahl der Studierendenzimmer von 74 auf 106 erhöht werden. Ende 2018 wurde mit der Sanierung im bewohnten Zustand begonnen. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im 1. Quartal 2020 erfolgen.

VERWALTUNGSBESTAND DER HWS



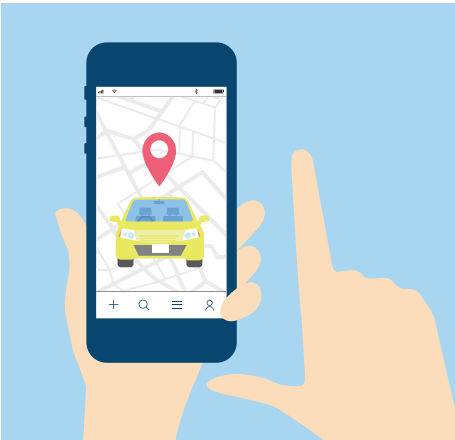
1	Hohen Neuendorf
92	Reinickendorf
1.205	Spandau
975	Mitte
290	Charlottenburg-Wilmersdorf
1.667	Steglitz-Zehlendorf
1	Potsdam
2	Görlitz
42	Dresden
2	Darß
20	Schönow
29	Pankow
85	Lichtenberg
331	Friedrichshain-Kreuzberg
229	Dahlwitz-Hoppegarten
1.858	Neukölln
410	Tempelhof-Schöneberg
43	Blankenfelde

7.282 WOHNEINHEITEN

DIGITALISIERUNG

ALS BEISPIELE EINER GELUNGENEN UMSETZUNG PRÄSENTIEREN WIR EIN PERFORMANTES INTRANET. AUCH UNSERE HWS-APP IST EIN UMFASSENDES MARKETINGINSTRUMENT, ARBEITSMITTEL UND USERPORTAL, BEI DEM ALLE FÄDEN ZUSAMMENLAUFEN. DURCH DIE ETABLIERUNG GEISTREICHER HWS-ERKLÄRFILME SETZEN WIR AUF DAS GEBOT DER STUNDE, DIE ANSPRUCHSVOLLE LEICHTIGKEIT ERFOLGREICHER UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION.

DIGITALE NEUHEITEN IN DER HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH



Seit Anfang 2019 hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH ein neues, modernes und informatives Intranet für ihre Mitarbeiter*innen. Im letzten Geschäftsjahr wurde eine umfangreiche und anonyme Umfrage unter den HWS-Mitarbeiter*innen gemacht, da das alte Intranet nicht mehr so regelmäßig genutzt wurde wie in den Jahren zuvor. Die Umfrage ergab, dass die Mitarbeiter*innen mit zu vielen Informationen geflutet werden, Unterlagen nicht mehr mit einem Klick zu finden sind, das Layout veraltet ist und man sich bestimmte Extras wünscht wie beispielsweise ein schwarzes Brett.

Nach einer intensiven Konzepterstellung mit einer Agentur und einem Programmierer entstanden die ersten Seiten. Im Laufe der Monate nahm das Intranet immer mehr Gestalt an und wurde den HWS-Mitarbeiter*innen Anfang 2019 vorgestellt.

Das neue Intranet ist so konzipiert, dass die Mitarbeiter*innen auf einen Blick alle wichtigen Informationen wie zum Beispiel Personalmitteilungen, Mitarbeiterveranstaltungen und sonstige Ankündigungen auf der Startseite finden. Auch Dokumente, Vollmachten und Vorlagen können mit einem Filter gesucht und heruntergeladen werden. Ein neues Highlight ist die tagesaktuelle Terminvorschau mit Ankündigung von Yogaterminen, aber auch von Geburtstagen der Mitarbeiter*innen. Zudem gibt es nun ein schwarzes Brett bzw. eine Pinnwand, wo alle Mitarbeiter*innen die Möglichkeit haben, sich auszutauschen, private Sachen zu verschenken oder zu verkaufen. Die Kolleg*innen können den Pinnwandeintrag kommentieren und auch „liken“.

Das neue Intranet ist ein tolles und modernes Kommunikationsmittel geworden, um die interne Transparenz und die Kommunikation mit den Mitarbeiter*innen zu festigen und sie auf dem neuesten Stand zu halten.

ELEKTRONISCHES FAHRTENBUCH FÜR DIE MITARBEITER*INNEN

Seit 2018 benutzen die Mitarbeiter*innen der Hilfswerk-Siedlung GmbH das elektronische Fahrtenbuch Vimcar, wenn sie mit einem Dienstwagen unterwegs sind. Das übliche und auch bis dahin genutzte handgeschriebene Fahrtenbuch gehört somit der Vergangenheit an. Fehlerhafte und unleserliche Einträge werden demnach nicht mehr gemacht.

Vorteile des elektronischen Fahrtenbuchs sind:

- minimaler Aufwand
- maximale Benutzerfreundlichkeit
- automatische Erfassung der Adresse
- vom Finanzamt anerkannt
- manipulationssichere Nachweise
- drahtlose Übertragung
- Bedienung per PC und Smartphone

- jeder Nutzer sieht nur seine Fahrtenbucheinträge
- Überwachung der Laufleistung innerhalb bestehender Leasingverträge

ELEKTRONISCHES BERICHTSHEFT FÜR AUSZUBILDENDE

Das elektronische Berichtsheft ermöglicht unseren Auszubildenden, jederzeit alle Informationen online zu erfassen und an uns zu übermitteln. Das spart nicht nur uns Papier, Zeit und Geld, es ist auch für unsere Auszubildenden viel einfacher. Zur Nutzung benötigt man einen PC, ein Smartphone oder ein Tablet. Da jeder Auszubildende ein Diensthandy hat, welches auch für private Zwecke genutzt werden darf, kann die kostenlose App heruntergeladen und auch von unterwegs ausgefüllt werden.

Nach Wunsch erhält die Personalabteilung zur besseren Übersicht ein Reporting per E-Mail. So hat die Personalabteilung jederzeit Einsicht in die Berichte der Auszubildenden.

Folgende Vorteile hat das elektronische Berichtsheft:

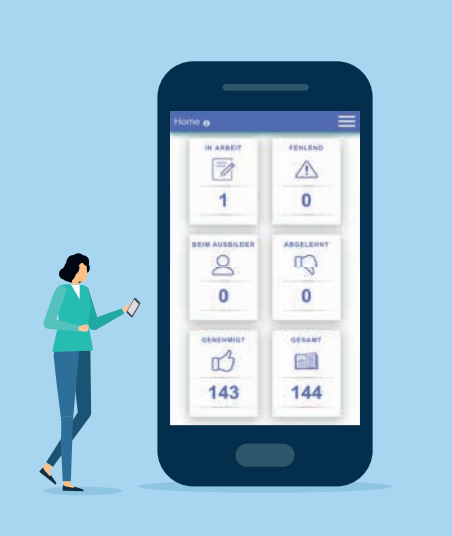
- Auszubildende an die Abgabe des Berichtshefts per E-Mail und Push-Benachrichtigung erinnern
- Einfügen von kopierten Texten verhindern
- Einstellung Berichtsgröße max. eine DIN-A4-Seite
- einfache Kontrolle
- Zeitersparnis
- Nachhaltigkeit (Einsparung von Papier)

HEAVENHR

Die HWS nutzt seit 2018 die Software Heavenhr, die zahlreiche Module im Bereich der Personalabteilung bietet: Mitarbeitermanagement, Datenverwaltung, Recruiting sowie Lohnabrechnung.

Verschiedene Funktionen werden nun in einem System abgedeckt, wo wir früher mehrere Ansprechpartner*innen und Firmen beschäftigt haben. Jede*r Mitarbeiter*in hat seinen eigenen passwortgeschützten Account. Aber nicht nur für unsere Personalabteilung ist die Arbeit nun einfacher und weniger zeitaufwendig, Heavenhr bietet auch verschiedene Extras für unsere Mitarbeiter*innen:

- Zeiterfassung der Mitarbeiter*innen wird über den Fingerabdruck oder ein Token generiert
- digitale Urlaubsanträge
- Abwesenheitsmeldung bei Krankheit (selbstständiges Hochladen des Krankenscheins)
- digitale Personalakte
- monatliche Lohnabrechnung zum Download
- u. v. m.



VORTEILE DER EXTERNEN DIGITALISIERUNG IN DER KOMMUNIKATION

Meist gehen interne und externe Kommunikation Hand in Hand. So auch bei uns. Die Vorteile der Digitalisierung bestehen nicht nur in der Beschleunigung und Transparenz der Kommunikation – nach innen wie außen –, sondern auch in der positiven Motivation, die durch Transparenz und Zeitgewinn für die gesamte Belegschaft verbunden ist. Alle können gleich gut informiert sein, eine Information zeitgleich einsehen, Missverständnisse und das Nichtweiterleiten von Informationen werden weitgehend ausgeschlossen. Die Effizienz der Kommunikation ist in beide Richtungen deutlich spürbar, und sie hat Auswirkungen auf uns als Unternehmen. Wir kommunizieren extern rund um die Uhr – und das in aller Öffentlichkeit. Damit wächst auch die Verantwortung für uns alle. Jede*r repräsentiert das Unternehmen, Hierarchien werden dadurch nivelliert, wenn auch nicht aufgehoben. Zugleich steigert gerade diese Mehrverantwortung die Arbeitsmotivation und die Identifikation mit dem Unternehmen. Digitalisierung der Kommunikation – sowohl intern als auch extern – ist keine Alleinstellung von Unternehmen mit Pioniergeist mehr, sondern das Gebot der Zeit. Die HWS ist auf einem sehr guten Weg.

VORBEREITUNG FÜR UNSEREN APP-START

Seit dem 11. März 2019 hat die HWS eine eigene App für Mieter*innen und Interessent*innen. Die Vorbereitungen dazu begannen 2018 in intensiver Zusammenarbeit mit PROMOS consult. Am Anfang dieses gemeinsamen Entwicklungsprozesses stellten wir uns die folgenden Fragen:

Welchen Nutzen bringt es, eine HWS-App zu entwickeln, um sie im App Store oder im Google Play Store kostenlos zum Herunterladen anzubieten? Und für wen bieten wir sie eigentlich an?

WAS UNSEREN KUNDEN NUTZT, IST EIN GEWINN FÜR DIE HWS

Schnell wurde uns klar, dass sich ein Nutzen für uns nur dann einstellt, wenn die App einen Vorteil für unsere potenziellen Zielgruppen enthält. Und welchen konkreten Nutzen könnte ihnen eine HWS-App eröffnen?

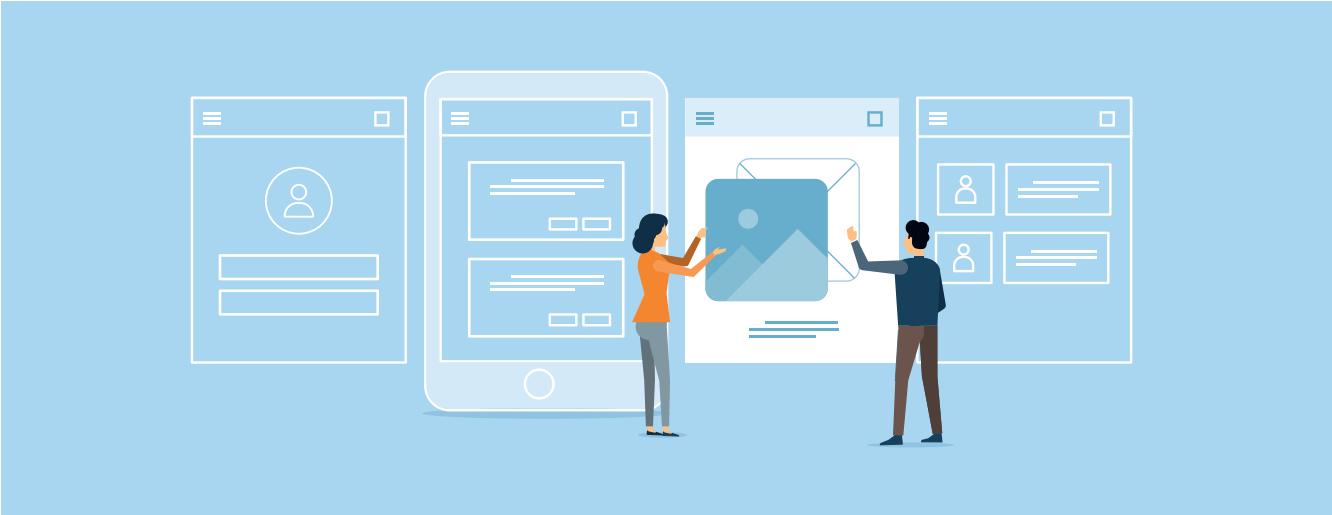
Mieter*innen können mit der App ...

- ihren Mietvertrag einsehen
- ihre aktuelle Mietkostenabrechnung überprüfen
- sämtliche Dokumente auf einen Blick und mit einem Klick aufrufen
- direkten Zugang zum Zahlungsverkehr finden
- Schadensmeldungen unverzüglich und rund um die Uhr abgeben
- schnell und zielgerichtet Direktkontakt mit HWS-Mitarbeiter*innen herstellen
- schnell und mühelos Spenden über die HWS für soziale Zwecke tätigen (siehe Extrabeitrag)

Interessent*innen können mit der App ...

- die HWS als Wohnungsdienstleister kennenlernen
- freien Wohnraum finden
- Fragen stellen und HWS-Mitarbeiter*innen kontaktieren

Schon aus dieser Übersicht wird deutlich, dass eine App imstande ist, alle relevanten Zielgruppen der HWS direkt anzusprechen. Mit unserer HWS-App führen uns unsere Zielgruppen sozusagen jederzeit mit sich und können uns von überallher zeitgleich erreichen. Dies stellt sowohl einen Schnelligkeitsgewinn in der Kommunikation dar als auch eine Vereinfachung der Kommunikation bei gleichzeitiger Erweiterung der Kommunikationsangebote. Diese kompakten Vorteile gelten auch für uns als HWS-Mitarbeiter*innen:



HWS-Mitarbeiter*innen sind mit der App in der Lage,

- schnell und umfassend zu reagieren
- die Kommunikation zu überblicken, zu steuern und ggf. auszuweiten
- Kundenbindungen zu festigen
- Vorgänge durch die digitalisierte Form der Direktkommunikation zu vereinfachen
- Bürokratie und Papier einzusparen
- Zeit in der Kommunikation einzusparen und für andere Aufgaben zu gewinnen
- Kommunikationsverantwortung mühelos und ohne Input-Verlust zu delegieren, d. h. sach- und fachorientierte Antworten von der richtigen Kompetenzstelle nach außen zu erteilen

FAZIT ZU UNSERER HWS-APP:

- **Unser Marketing wird noch kundenbetonter, schneller und umfassender.**
- **Mit der App stärken wir unsere Kundenbindung und gewinnen noch leichter neue Kommunikationspartner*innen.**
- **Mit der App erfüllen wir, was viele unserer Kund*innen und Interessenten*innen längst erwarten.**

WIR SIND KEINE SUPERHELDEN, DOCH WIR DEMONSTRIEREN, WAS WIR KÖNNEN, LEISTEN UND BEWEGEN

STORYTELLING UND MULTISENSORIK: DER ANIMIERTE ERKLÄRFILM

Meistens ist der animierte Erklärfilm nur zwischen ein und drei Minuten lang, doch in dieser kurzen Zeit macht er Zusammenhänge deutlich, die eigentlich Stoff für ganze Tagungen und Seminare abgeben. Außerdem zieht er das Interesse vieler Menschen unterschiedlicher Generationen auf sich, weil er Themen fast wie in einem Comic präsentiert. Dies macht das Lernen auf eine spielerische Art leicht, und die Inhalte prägen sich tiefer ein. Die Stichworte und Fachbegriffe für dieses Erfolgsrezept heißen: Storytelling und Multisensorik.

STORYTELLING – ERZÄHLMETHODE IN DIGITALEN MEDIEN

Um Expertenwissen an ein Laienpublikum zu vermitteln, bietet sich im Zeitalter der digitalen Medien der animierte Erklärfilm an, der Inhalte in Bilder, Symbole und Metaphern „übersetzt“. Dies erfolgt in Form einer kurzen Geschichte, die nicht einfach nur angesehen, gehört oder gelesen wird, sondern die durch ihre Platzierung auf News-Portalen, Streaming-Plattformen, Blogs und als Virtual Reality die User zu „Prosumern“ macht – zu Kunden und Verbrauchern mit besonderen oder auch professionellen Ansprüchen. Storytelling ist eine Lernmethode in der Bildung (über den Schulunterricht hinaus), im Marketing, in Politik und Presse.

MULTISENSORIK – LERNEN DURCH MEHRGLEISIGE WAHRNEHMUNG

Der animierte Erklärfilm setzt viele Mittel ein, die unsere unterschiedlichen Sinne ansprechen: Töne, Stimmen, Musik, Farben, bewegte Bilder, Symbole, Rhythmus, Schnittfolge, Charakterisierungstechniken für Figuren, Handlungen und Gegenstände, Emotionen. Warum ist dieses Verfahren heute so beliebt und erfolgreich?

GENERATION YOUTUBE – CHANCEN UND GEFAHREN

Für die junge Generation ist YouTube nicht einfach nur ein Videoportal. YouTube versammelt um sich eine Fangemeinde – mit vielen YouTube-Kanal-Abonnenten –, die Clips anschaut, selbst produziert, kommentiert, sich über „Gott und die Welt“ austauscht, wie es so schön heißt. Das dabei entstehende „Echogefühl“, das von Psychologen immer besser erforscht wird, macht aus vereinzelten Endgerätenutzern eine weltweite Community über Sprachgrenzen hinaus. So wird Kommunikation über YouTube und andere Kommunikationsplattformen zu einem Lebensgefühl und Lebensbedürfnis. Längst aber warnen Wissenschaftler vor der Gefahr der Internetsucht, die bei Jugendlichen zu Inaktivität, Bindungsunfähigkeit und Realitätsverlust führen kann.

ANIMIERTER ERKLÄRFILM – MEHR ALS EIN CARTOON

„Das Einzige, was ich in meinem Leben bedaure, ist, keine Comics gezeichnet zu haben“, soll Pablo Picasso gesagt haben. Der Comic ist das Vorbild des animierten Erklärfilms. Ein nichtanimierter Comic – ein Cartoon – ist eine Grafik, die eine komische oder satirische Geschichte in einem Bild pointiert erzählt. Ein animierter Erklärfilm bringt durch bewegte Bilder Themen anschaulich und leicht verständlich auf den Punkt. Die lange Tradition der Comics wirkt sich dabei stilprägend aus. Durch die Weiterentwicklung der technischen Möglichkeiten kommen immer ausgefeiltere Multimedia-Effekte (Wahrnehmung über die reine Textebene hinaus), 3-D-Effekte (durch 3-D-Bildschirme und 3-D-Brillen) und Stereoskopie-Technik-Effekte (vorgetäuschte Raumtiefe) zum Einsatz.

HWS-ZIELSTELLUNG: QUALITÄTSSPRUNG IN MARKETING UND KOMMUNIKATION

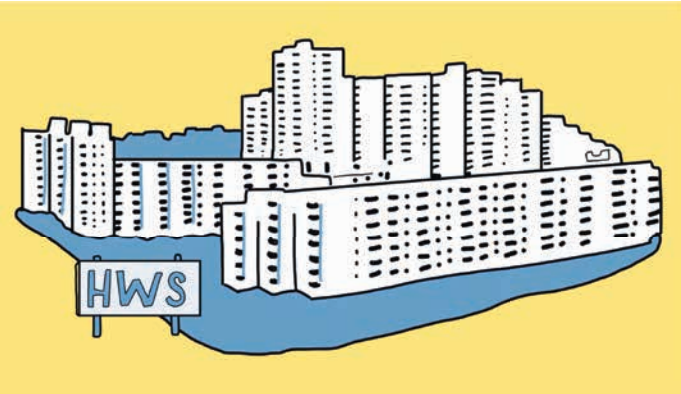
Teambildung und Verantwortung
In Vorbereitung unseres Vorhabens, durch animierte Erklärfilme neue Zielgruppen zu erschließen, unser HWS-Anliegen leicht und wirkungsvoll zu vermitteln sowie komplizierte Sachverhalte schnell und anschaulich zu erklären, haben wir 2018 ein Team gebildet, das federführend die Angelegenheit animierte Erklärfilme betreut hat – intensiv, schnell und fristgerecht sowie äußerst erfolgreich.

ERFOLGREICHE PARTNERSUCHE

Eine wichtige Voraussetzung für unseren Erfolg war die Suche nach geeigneten Partnern für die Umsetzung unserer Erklärfilm-Ideen. Die Zusammenarbeit mit den Firmen Erklärhelden GbR und Die Erklärerei verlief unkompliziert, gegenseitig anregend und äußerst professionell. Viele gute Tipps und Ideen unserer Partner konnten wir bei der Realisierung berücksichtigen. Im Folgenden eine kurze Darstellung unserer Arbeitspartner bei den animierten Erklärfilmen.

UNSER PARTNER

Erklärhelden GbR – blitzschnell, individuell und vertrauensvoll
Die Erklärhelden GbR hat uns nicht nur wegen der beeindruckenden Referenzen von VW über BMW bis hin zu einem Wohnungsbauunternehmen in Österreich und einer privaten Hochschule aus den USA interessiert. Überzeugt hat uns letztendlich die Art und Weise, wie das Berliner Unternehmen Erklärhelden GbR die Erklärfilme in enger Kooperation mit den Kunden produziert. In vertrauensvollen Briefings stellten wir uns als Unternehmen und mit unseren aktuellen Anliegen vor. Für die Arbeit mit uns wurde ein fester Projektmanager



bestimmt, mit dem die Kommunikation schnell und mühelos funktionierte. Wie in einer Manufaktur wurden durch die Erklärhelden handgemachte und speziell auf unsere Bedürfnisse zugeschnittene Grafiken erstellt. Nach Abnahme des gemeinsam erarbeiteten Sprechertextes und der Auswahl der Sprecherstimme wurde jedes Video innerhalb von 15 Tagen produziert.

Die Erklärerei – professionelle Detailarbeit eines Berliner Privatstudios

Das kleine Berliner Privatstudio „Die Erklärerei“ von Inhaber Benjamin Riehm und seinem äußerst sympathischen und hochprofessionellen Team überzeugte uns ebenfalls sowohl durch erstklassige Referenzen als auch durch die sorgfältige und individuelle Herangehensweise. Die Erklärerei produzierte Erklärfilme für so namhafte Kunden wie Bosch, Deutsche Bahn und den weltweiten Spediteur Hermes. Der fantasievolle und liebevolle Einsatz des Teams von der Erklärerei hat zu technisch perfekten und experimentierfreudigen Ergebnissen geführt, mit denen wir sehr zufrieden sind.

FÜNF BEISPIELE FÜR DIE WIRKUNGSWEISE UND ZIELSTELLUNG UNSERER ANIMIERTEN HWS-ERKLÄRFILME:

Beispiel 1:
Was ist die Hilfswerk-Siedlung GmbH?
Ziel: Klarheit schaffen und Aufmerksamkeit generieren

In nur 94 Sekunden erklärt und demonstriert dieser Erklärfilm, wer und was wir sind. Diese Zeitspanne strapaziert nicht die Aufmerksamkeit der Zuschauer, zumal der Film mit seinen animierten Zeichnungen sehr anschaulich „rüberkommt“. Eine sympathische männliche Stimme löst die Abkürzung HWS leicht verständlich auf; dies geschieht im Erklärfilm auch visuell – also doppelt einprägsam. Unser Gesamtanliegen, unsere wichtigsten Tätigkeitsmerkmale sowie historische Zusammenhänge werden kurz und bündig vermittelt.

Beispiel 2:
Wer ist Gott?
Ziel: Komplizierte Zusammenhänge einfach erklären

Theologen, interessierte Laien und engagierte Christen können tagelang über die Dreifaltigkeit Gottes diskutieren. Wir als HWS haben diese Zeit nicht, denn wir wollen unsere Interessent*innen und User*innen nicht überfordern. Zugleich ist es uns ein Anliegen, den christlichen Hintergrund unseres Unternehmens

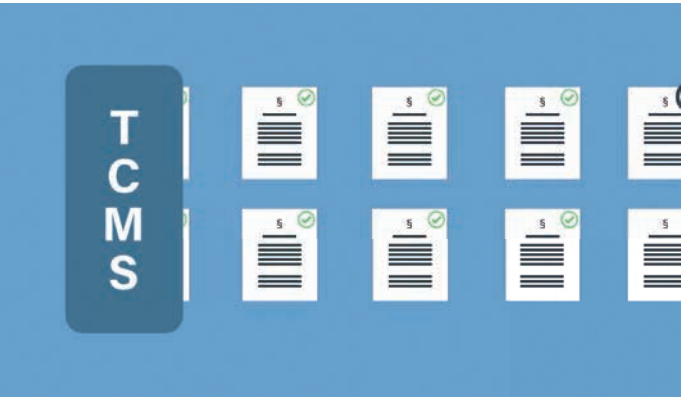
interessant und erhellend darzustellen: als ein eigenständiges Thema, das auch viele andere User anspricht, die dadurch auf die HWS aufmerksam werden. Eine weibliche Stimme erklärt sehr warmherzig die unterschiedlichen Aspekte des Gottesbegriffs und wird dabei von animierten naiv-sympathischen Zeichnungen unterstützt – sogenannten Motion Graphics. Die Motion Graphics illustrieren sowohl „Gott“ als auch die Menschen, die sich über ihn Gedanken machen. Auch Wörter kommen in handschriftlicher Form zum Einsatz. Ganz bewusst wurde bei dem Erklärfilm über Gott eine weibliche Stimme eingesetzt, die dem einseitigen Klischee von Gott „als einem Mann“ entgegensteht.

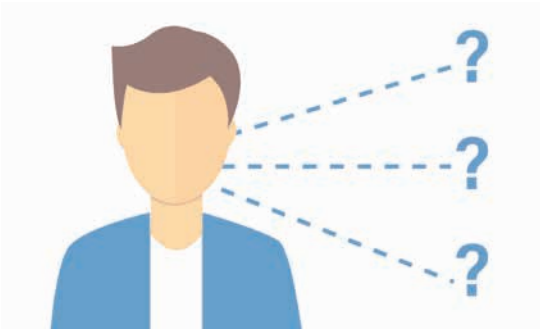
Beispiel 3:
Wer ist die EKBO?
Ziel: Abkürzung auflösen und Institution vorstellen

Wer weiß auf Anhieb, dass sich hinter EKBO die Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz verbirgt? Mithilfe der sogenannten Schiebe-Lege-Technik werden von menschlichen Händen Grafiken wie Steckbilder auf den Screen gelegt, mit denen Zusammenhänge leicht verständlich werden. Eine von Musik untermalte weibliche Stimme bringt die Erklärung für „EKBO“ nach einem dramatischen Prinzip der Zuspitzung und Spannungssteigerung auf den Punkt, ehe „endlich“ das „Geheimnis“ EKBO gelöst wird. Denn zunächst erfährt der User interessante Details über den „geheimnisvollen Unbekannten“: Musik aus 2000 Orgeln, Engagement von 45.000 Ehrenamtlichen, eine Gemeinschaft von fast 2 Millionen Mitgliedern und vieles mehr – all das ist EKBO. Echt spannend erzählt!

Beispiel 4:
Wer ist die ACK?
Ziel: Aufklärung, Imagewerbung und Recruiting

Nach demselben Prinzip der Schiebe-Lege-Technik wird die Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen in Deutschland vorgestellt, mit konkreten Details wie Gründungsjahr und Anzahl der Mitglieder und manchem mehr. Tätigkeitsmerkmale sowie historische Zusammenhänge werden kurz und bündig erklärt. Darüber hinaus werden grundlegende Themen vermittelt wie Ökumene, theologische Reflexion, Verständigung unter Christen weltweit, Kampf gegen Fremdenfeindlichkeit, Bereitschaft zum religiösen Dialog, Versuch der Überwindung der Kirchenspaltung sowie Akzeptanz der Vielfalt des christlichen Glaubens. Viele grundsätzliche Fragen werden in diesem Erklärfilm auf sympathische Art angesprochen, um die Bedeutung der ACK begreiflich zu machen.





Beispiel 5:
Was ist die TCMS?
Ziel: Externe und interne Aufklärung

Das TCMS – Tax Compliance Management System – wird durch vollständig grafische Bildanimation und mithilfe einer männlichen Stimme anschaulich und bündig erklärt. Im Zuge dieser Erklärung werden wichtige und imageträchtige Tatsachen vermittelt, etwa der Umfang der HWS-Verantwortung für mehr als 10.000 Wohneinheiten. Davon abgeleitet wird die große Verantwortung der HWS für die Einhaltung steuerlicher Richtlinien. Das kreative Know-how der HWS wird durch die eigenständig entwickelte TCMS-Lösung deutlich. Die Vorteile dieser Lösung werden aufgezählt: Hilfe bei der vollständigen und zeitgerechten steuerlichen Pflichterfüllung sowie Bündelung, Vereinheitlichung und Optimierung aller damit zusammenhängenden Prozesse, aber auch Erkennen und Abstellen von Risiken in allen Steuerangelegenheiten. Dieser animierte Erklärfilm ist für die HWS zugleich Imagewerbung und Ausweis von höchster Sachkompetenz.

ANWENDUNGSMÖGLICHKEITEN

- für die eigene Website
- für das Intranet
- im Online-Marketing
- für Internetportale wie YouTube
- bei Kundenpräsentationen
- auf Tagungen sowie internen Schulungen
- als App-Bestandteile

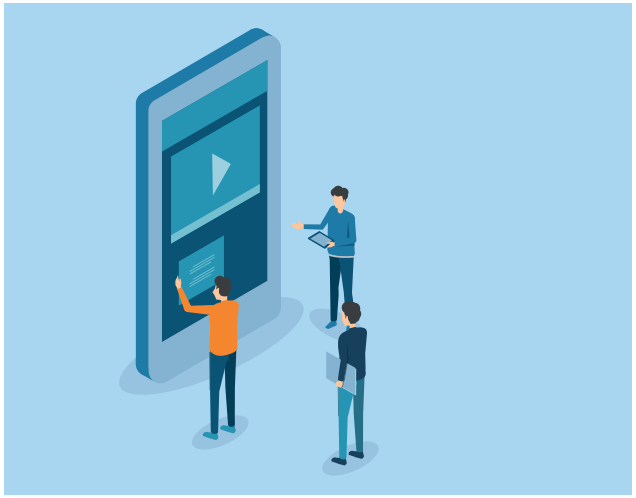
FÜR WEN UND WARUM MACHEN WIR DAS?

- für HWS-Mieter*innen
- für HWS-Interessent*innen
- für HWS-Mitarbeiter*innen
- für Subunternehmer*innen
- für Ansprechpartner*innen im Bereich Öffentlichkeitsarbeit
- für tatsächliche und potenzielle Bewerber*innen bei der HWS
- für mehr Traffic auf unseren digitalen Medien: Homepage, Intranet, App, YouTube-Kanal

DIGITALE SPENDENFUNKTION DANK HWS-APP

Was 2018 initiiert wurde, geht 2019 mit einer neuen Funktion an den Start: der Spendenfunktion. Den Auftakt bildete eine 10.000-Euro-Spende der HWS an „Brot für die Welt“.

Die Spendenfunktion ist die neueste Anwenderfunktion unserer HWS-App. Mit dieser neuen Funktion demonstrieren wir zugleich die Vielseitigkeit und die Erweiterbarkeit unserer App. Zum Auftakt dieser neuen und überaus nützlichen Funktion überreichten am 11. März 2019 Jörn von der Lieth und Dorit Brauns einen Spendenscheck in Höhe von 10.000 Euro an Michael Türk von der Hilfsorganisation „Brot für die Welt“. HWS-Mieter*innen, die von der neuen Spendenfunktion Gebrauch machen, erhalten selbstverständlich über diese App auch eine digitale Spendenquittung. Die digitale Spendenfunktion berührt unser christliches Grundanliegen: auch als Unternehmen für den Menschen da zu sein und mit unserem Erfolg als Unternehmen Menschen in Not zu helfen.



Jens Kramer, Dorit Brauns, Michael Türk, Jörn von der Lieth (v.l.)

SCHNELLER, INTERAKTIVER UND UMWELTFREUNDLICHER DURCH DIGITALISIERUNG IN DER KOMMUNIKATION

Dorit Brauns
stellvertretende Geschäftsführerin
und Ressortleitung Immobilien
Hilfswerk-Siedlung GmbH

Lara Rentmeister von der HWS-Presse- und Öffentlichkeitsarbeit hat die HWS-Geschäftsführung zur Digitalisierung in der Unternehmenskommunikation befragt.

Welche Prioritäten hat die HWS bei der Anwendung digitalisierter Formen in der Kommunikation gesetzt?

Dorit Brauns:
Das ist ganz klar ersichtlich: Zunächst wurde unsere Kommunikation nach außen auf den neuesten Stand gebracht, also unser Internetauftritt, die dadurch erleichterte Kommunikation mit unseren Mietern und Vertragspartnern und die Möglichkeit zur komplikationslosen Aktualisierung von Inhalten. Danach erfolgte die Optimierung unserer Außenwirkung durch animierte Erklärfilme und durch eine App. Damit haben wir unseren Bekanntheitsgrad enorm erhöht, und wir können unsere Leistungen und ethischen Grundsätze einer erweiterten Öffentlichkeit unterbreiten. Diese Erklärfilme dienen, wie der Name schon sagt, vor allem dazu, zum Teil recht komplizierte Fragen – Fragen auf jedem für uns als HWS relevantem Gebiet – leicht verständlich und einprägsam zu beantworten. Den nächsten größeren Schritt haben wir dann mit dem Anfang 2019 eingeführten Intranet für unsere Mitarbeiter getätigt. Die umfangreiche Vorbereitung dazu erfolgte 2018.

Jörn von der Lieth:
Uns war von Anfang an wichtig, die Vorzüge durch die Digitalisierung zuerst unseren Mietern und Kommunikationspartnern nach außen zu ermöglichen. Auf diese Weise bekommen unsere Mieter einen schnellen und leichten Überblick über alle sie interessierenden Fragen. Auch wenn wir viele ältere Mietparteien haben, so ist doch deren Haushaltsausstattung mit Computer, Smartphone und Internetanschluss weit fortgeschritten. Es war also notwendig geworden, ihnen auf diesem Wege entgegenzukommen. Außerdem wollten wir durch die App und durch die Erklärfilme auch jüngere Zielgruppen erreichen. Denn oftmals machen sich ja die Jüngeren die entscheidenden Gedanken, wenn es darum geht, für Eltern und Verwandte neue Formen altersgerechten Wohnens und eine Absicherung des Lebensabends zu organisieren. Und da passt es, wenn sie so auf uns aufmerksam werden.

Welche Funktion erfüllt in diesem Zusammenhang die App, die nun auch zum Kommunikationsangebot der HWS gehört?

Dorit Brauns:
Die App ist keineswegs eine Spielerei, auch wenn das vielleicht auf den ersten Blick einen solchen Eindruck machen könnte. Gerade die jüngeren Zielgruppen, die wir ja auch erreichen wollen, aber auch unsere Vertragspartner bevorzugen eine sehr mobile Kom-

munikation: also Anschluss von unterwegs und von überall und mit den geschmeidigen Benutzeroberflächen handlicher Minicomputer. Auf diese immer mobilere Kommunikation haben wir durch unsere App geantwortet. Dies entspricht einer modernen, mobilen Kommunikationsstrategie. Gleichzeitig haben wir auch unsere Internetwebsite modernisiert. Uns als HWS ist also beides wichtig: die klassische und kommunikativ erweiterte Website und die App für die noch mobilere Kommunikation.

Jörn von der Lieth:
Da möchte ich gern anschließen: Die App versetzt die HWS in die Lage, direkte Impulse an den Benutzer weiterzugeben. Auf ihren Tablets oder Smartphones haben die Benutzer stets das Neueste parat – Termine, Wohnraumangebote, besondere Offerten und Nachrichten. So kann die HWS mit einer eigenen App die Mieter- und Interessenten-Bindung stärken. Und das gelingt bereits.

Ist diese Digitalisierung nun das „Amen" in der Kommunikation oder kann es damit auch bald wieder vorbei sein?

Dorit Brauns:
Wenn es mit der Digitalisierung der Kommunikation vorbei wäre, wäre dies ein allgemeiner Rückschritt. Damit ist nicht zu rechnen, weil die gesamte Wirtschaft und auch das Staatswesen inzwischen viel zu stark darauf basiert. Aber die Formen der digitalisierten Kommunikation werden sich wahrscheinlich auch künftig weiterentwickeln und wandeln. Denken Sie an den Rückgang von SMS und MMS – diese wurden von Apps längst abgelöst. So wird es auch künftig neue Formen und Methoden digitalisierter Kommunikation geben.

Jörn von der Lieth:
Auch das Intranet ist ein Beispiel, wie aus der Erfindung einer betriebsinternen Kommunikation ein weltweites Kommunikationsnetz wurde, wie eine Idee die andere hervorbrachte. Heute dient das Intranet vor allem der Abgrenzung zum Internet. Außerdem kann die HWS eine Menge Papier damit einsparen.

Dies gilt auch als willkommener Nebeneffekt der App und der Erklärfilme. Der ökologische Aspekt der digitalisierten Kommunikation ist für jedes Unternehmen wichtig; für die HWS mit ihren christlichen Werten ist dieser Aspekt naturgemäß von ganz besonderer Bedeutung im Sinne des Ressourcen- und Umweltschutzes.

Jörn von der Lieth
Geschäftsführer
Hilfswerk-Siedlung GmbH

ÖKOLOGISIERUNG IM FORST

DIE HWS WILL UND KANN IHREN BEITRAG ZU DEN HEUTIGEN GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN DER MENSCHHEIT LEISTEN. KLIMAWANDEL, ROHSTOFFAUSVERKAUF UND NATURVERLUST WIRKEN WIR MIT KONKRETEN MASSNAHMEN ENTGEGEN, VON ÖKOSTROM UND ELEKTROMOBILITÄT ÜBER INSEKTENSCHUTZ UND NATURNAHE GRÜNFLÄCHEN BIS ZU EINER VON UNS ANGESTREBTEN AUSGEGLICHENEN CO_2-BILANZ.

HWS-Forst – Heimat für den Eichelhäher

Der Eichelhäher mit seinen rötlichbraunen und blau-schillernden Federn ist ein ganz besonderer Rabenvogel: Er sucht den Schutz der Waldbäume, ernährt sich von Eicheln, Haselnüssen und Beeren. Bis zu zehn Eicheln kann er in seinem Kehlsack transportieren. Er versteckt seine Wintervorräte im Boden und trägt somit dazu bei, dass Eichen an vielen Plätzen des Waldes neu wachsen. Dieser Vogel braucht den Wald und nützt ihm zugleich. Ein ökologisches „Vorbild“ und bewundernswertes Geschöpf.

ÖKOLOGISCHER FUSSABDRUCK DER HWS

ERWEITERTES KONZEPT FÜR UNSEREN FORST UND ANDERE MASSNAHMEN

Zum HWS-Leitbild gehört unser Bekenntnis zu einem ökologisch orientierten Handeln. Wir wollen als Unternehmen dem allgemeinen Arten- und Populationsrückgang entgegenwirken, indem wir die Stadt als Lebensraum für Insekten, Vögel und kleine Säugetiere stärken und gezielt entwickeln. Auch der globalen Erderwärmung und allgemeinen Rohstoffverknappung wollen wir mit unseren Maßnahmen gegensteuern.

AKTUELLE HWS-MASSNAHMEN FÜR MEHR ÖKOLOGIE

- verstärkte Gewinnung von Strom durch Solartechnik auf den Dächern
- Verbesserung und Schaffung der baulichen Voraussetzungen für effektive Mülltrennung
- Bereitstellung von überdachten Fahrradstellplätzen zur Förderung gesunder Mobilität
- Einsparung von Strom und Treibstoffen
- Nutzung von 100 Prozent Ökostrom

PILOTPROJEKTE UND IDEEN FÜR WEITERE „GRÜNE MASSNAHMEN“

Um unsere ökologischen Ansprüche zu verwirklichen, haben wir aktuell innovative Pilotprojekte und einfach zu integrierende „grüne Maßnahmen“ gestartet. Zur Kompensation der verbesserungswürdigen CO_2-Bilanz des gesamten HWS-Gebildes sind wir mit der naturnahen Nutzung und Bewirtschaftung unseres HWS-Forstes auf 300 Hektar bereits auf einem sehr guten Weg. Hier bieten sich in Zukunft noch enorme Ausbaumöglichkeiten.

Aktiv gehen wir die bautechnisch zu realisierenden Wärmedämmungsarbeiten bei Neubauten und Modernisierungen an. Hier wollen wir möglichst die Übererfüllung der gesetzlich geforderten EnEV-Standards erreichen. Effektive Mülltrennungsmöglichkeiten, gefördert mittels durchdachter baulicher Voraussetzungen, sind ein weiterer kleiner Baustein unserer Ökooffensive. So planen wir auch die Umstellung unseres konventionellen Fuhrparks auf Elektromobilität.

Das Grünflächenmanagement der Hilfswerk-Siedlung GmbH wird sukzessive ökologisiert werden, wodurch wir u. a. Raum für die Entfaltung von wildlebenden Pflanzen und Tierarten schaffen. Kleine Änderungen wie die spätere Entsorgung von verblühten und abgestorbenen Pflanzenteilen im Frühjahr sowie die

HWS EMPFING DEN DW-ZUKUNFTSPREIS 2018

zusätzliche Ausbringung von Grünschnitt aus naturnahen Wiesen bieten zum Beispiel vielen Insekten einen Unterschlupf für den Winter.

Mieter*innen und Mitarbeiter*innen sollen durch gezielte Infokampagnen und Infoschilder in den Wohnanlagen zu überzeugten Mittäter*innen werden. So möchten wir weiterhin standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Stauden bei der Neu- und Umgestaltung der Grünanlagen verwenden und spezielle, wenig gemähte Blumenwiesen ausweisen. Neu zu installierende Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten unterstützen die geplanten Schritte zusätzlich.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH arbeitet in ihrem Wald eng mit einem Imker zusammen und stellt ihm Aufstellflächen für seine Bienenkästen, die sogenannten Beuten, zur Verfügung. Die Bienen sorgen für eine Bestäubung der Blütenpflanzen im Wald und der Imker erhält einen köstlichen HWS-Waldhonig. Um den Lebensraum Wald für die Bienen und zahlreiche andere Tierarten weiter aufzuwerten, pflanzen wir gezielt heimische Baum- und Straucharten an, die als Nahrungsquelle dienen.

HWS-FORST ALS AUSDRUCK UNSERER GRÜNEN WERTE

Zur Auszeichnung des Zukunftspreises 2018 durch die Immobilienwirtschaft heißt es in der Begründung: „Ein 283 ha großer Wald wurde übernommen, die Gesamtökobilanz des Unternehmens wird deutlich verbessert, der Weg der Branche in Richtung Klimaneutralität ist exemplarisch befördert. Das ist ein spannender Debattenbeitrag. Zugleich fördert das Unternehmen mit dieser Maßnahme viele andere Nachhaltigkeitsziele. Das ist ein toller Beitrag für Deutschland, aber auch ein toller Beitrag für die Welt.“

Die Stadt als Zufluchtsort für die Honigbiene
Mehr und mehr wird die Stadt zum Zufluchtsort für die Honigbiene. Diese Beobachtung bestärkt uns darin, die Zusammenarbeit mit Imkern zu suchen, um auf dem HWS-Gelände und in unserem Forst weitere Rückzugsmöglichkeiten dieses für Mensch und Natur so wichtigen Insektes zu schaffen. Ob Brachflächen oder Blumenwiesen, ob begrünte Dächer oder Friedhöfe – die Berliner sind dabei, den Bienen in ihrer Not neue Überlebensräume zu schaffen. Aber nicht nur in Berlin, auch bundesweit ist dies ein starker Trend: Von 2008 bis 2019 legte die Mitgliederzahl des Deutschen Imkerbundes um rund 50 Prozent zu – von 80.614 im Jahr 2008 auf 120.679 im Jahr 2019.

WETTBEWERBSPREISE 2018

BEGEHRTE AWARDS, BEI DENEN WIR IN DER ERSTEN REIHE STEHEN DURFTEN. ANSPORN FÜR UNS, DAS SOZIALE MITEINANDER, GELEBTE NACHBARSCHAFT UND HILFE FÜR HILFSBEDÜRFTIGE ALS WICHTIGE KOMPONENTEN UNSERES TUNS ZU VERINNERLICHEN. IM GROSSEN KONTEXT SETZT SICH DIESER ANSPRUCH FORT BEI DER UNTERNEHMERISCHEN BEWÄLTIGUNG DER ENERGIEWENDE: DURCH BELEGBARE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UNSERER NATUR UND ALL IHRER GOTTESGESCHÖPFE.

BBU-ZUKUNFTSAWARD „FOKUS: MENSCH“

Maren Kern, Daniel Tietze, Luisa Lengauer (v.l.)

Der 2018 vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) initiierte Award hatte das Elementare im Blick: Menschen als Grundlage und Maßstab für Wohnungsunternehmen und ihr tägliches Handeln. Beleuchtet werden sollten die Möglichkeiten und Bedürfnisse Einzelner, das produktive Miteinander, aber auch das Funktionieren der Gemeinschaft als Ganzes. Laut Ausschreibung wurden Projekte, bei denen das Individuum und die Gemeinschaft Hand in Hand gehen, berücksichtigt.

Die HWS bewarb sich konkret unter der Rubrik „Nachbarschaftsentwicklung“. Von uns vorgestellt wurde das Willkommensbüro in unserer Wohnanlage am Lupsteiner Weg in Zehlendorf-Süd. Die Einrichtung entstand aus der Tatsache heraus, dass im Jahr 2016 innerhalb sehr kurzer Zeit eine beachtliche Anzahl neuer Bewohner*innen aus den Notunterkünften im Umkreis der Wohnanlage einziehen konnten. Der Tenor unserer Bewerbung lag im Zusammenleben der Geflüchteten und ansässigen Bewohner*innen. Dabei stellte die Hilfswerk-Siedlung GmbH Wohnungen für die geflüchteten Menschen sowie die Räumlichkeiten des Willkommensbüros zur Verfügung und finanzierte die vor Ort eingesetzten Fachkräfte der Berliner Stadtmission.

Spezielle Angebote wurden eingerichtet wie die Beratung durch sozialpädagogische Fachkräfte und die Unterstützung durch ehrenamtliche Mitarbeiter*innen im Community Management. Ziel waren die nachhaltige Integration der neuen Mieter*innen in die bestehende Nachbarschaft, der Abbau von Berührungsängsten und das Entstehen von Netzwerken zwischen alten und neuen Bewohner*innen. Hinzu kamen Orientierungshilfen für Neubewohner*innen im Sozialraum sowie die Anbindung und Nutzung vorhandener Angebote, die Stärkung des sprachlichen sowie persönlichen Selbstbewusstseins und die Einbindung der ehemaligen Geflüchteten in die Betreuung hilfsbedürftiger Altbewohner*innen.

Resultierend aus diesem breiten Aufgabengebiet ergaben sich besonders rege Initiativen unter anderem für das nachbarschaftliche Zusammenleben wie zum Beispiel:

- ein Nachbarschaftscafé
- ein Frauencafé
- ein Gesprächskreis in Kooperation mit dem Mittelhof e. V. und dem Evangelischen Kirchenkreis
- eine Männer-Schachgruppe
- gemeinsame Feste zu unterschiedlichen Anlässen (muslimisches Zuckerfest, Sankt Martin etc.)

In den Bereichen Bildung, Kultur und Sport entstanden folgende Angebote:

- tägliche Hausaufgabenhilfe durch geflüchtete Lehrer*innen und Zehlendorfer Ehrenamtliche
- Mentorenprogramm für besonders förderbedürftige geflüchtete Schulkinder
- Kindertag mit musischen/sportlichen Angeboten oder gemeinsamen Ausflügen zu kulturellen Angeboten
- Computerkurse mit geflüchteten oder deutschen Kursleiter*innen
- Sprachtandems mit ehrenamtlichen Englischlehrer*innen mit und ohne Migrationshintergrund
- Gitarrenunterricht
- mehrmals wöchentliche Deutschkurse mit praxistauglichen Schwerpunkthemen
- Demokratie- und Wertevermittlung
- Gesundheitsthematiken
- Schnittstellenarbeit

All diese Einzelmaßnahmen und Initiativen haben in ihrer Gesamtheit unser Willkommensbüro zu viel mehr als einer einfachen Anlaufstelle gemacht. Das Besondere dabei war, dass die zahlreichen Angebote und Freizeitaktivitäten auch an die Altbewohner*innen gerichtet waren. Der Erfolg hat uns in unserer Arbeit bestätigt, und das wurde offensichtlich auch vom BBU so beurteilt.

Im Ergebnis hat die HWS den 2. Platz beim BBU-ZukunftsAward gewonnen. Die gute Nachricht wurde der Geschäftsführung der HWS im März 2018 übermittelt. Gelobt wurde die HWS als ein gelungenes Projekt zur erfolgreichen und umfassenden Integration im Quartier: Beeindruckend sei der Umfang des Beratungsangebotes, seine Werteorientierung sowie die hohe und konstante Betreuungsqualität. Die Anlaufstelle der Hilfswerk-Siedlung GmbH hat das Wettbewerbsthema „Fokus: Mensch“ vorbildlich erfüllt. Die HWS ist hoch erfreut über den 2. Platz. Die Auszeichnung zeigt uns, dass wir mit unserer Geflüchtetenarbeit und den zahlreichen Kooperationen sowohl bereits in der Vergangenheit als auch aktuell den richtigen Weg beschreiten.

DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2018

WETTBEWERBSBEITRAG ÜBER NATURNAHE WALDBEWIRTSCHAFTUNG, AUSGLEICHSFLÄCHEN UND CO_2-KOMPENSATION

Am 7. Juni 2018 wurde der Preis der Fachzeitschrift *Die Wohnungswirtschaft* auf dem Aareon-Kongress in Garmisch-Partenkirchen vergeben. Das *DW*-Magazin und die Aareon AG, ein Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, würdigen mit diesem Preis seit 2004 jährlich Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die besonders zeitgemäße und zukunftsfähige Konzepte zur Bewältigung ihrer immobilienwirtschaftlichen und unternehmerischen Herausforderungen erarbeitet und umgesetzt haben. Der Wettbewerb 2018 lief unter dem Motto: „Intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung – effiziente und gleichzeitig bezahlbare Alternativen zur Umsetzung der Energiewende". Zu innovativen Einreichungen aus dem ganzen Bundesgebiet wurde aufgerufen.

Kern des Preisträgerprojekts der HWS ist die nachhaltige Bewirtschaftung eines rund 300 Hektar großen Waldareals, des HWS Forsts. Im Jahr 2009 kaufte die HWS in der Nähe von Bad Saarow am Scharmützelsee einen Kiefernforst. Auf den Flächen wuchsen bisher 99 Prozent Kiefern. Durch das truppweise Pflanzen von Eiche und das Einbringen von Esskastanie und Robinie soll der Laubholzanteil langfristig erhöht werden. Ziel ist es, dass 60 Prozent der HWS-Waldflächen einen Laubholzanteil von mindestens 20 Prozent aufweisen. Die Begründung einer neuen Waldgeneration durch Naturverjüngung und Neupflanzungen liegt uns sehr am Herzen.

Wirtschaftlich besonders wertvoll ist, dass über die Hälfte der Bäume im HWS-Wald mit 80 bis 130 Jahren im besten erntereifen Alter ist. 1.000 Festmeter Holz verkauft die HWS jedes Jahr. Der eigene Forstbetrieb ist unser Referenzobjekt für das Dienstleistungsangebot der HWS. Unter dem Motto „Grüne Werte wachsen lassen" bietet die HWS kirchlichen und kirchennahen Forst- und Immobilienbesitzer*innen Forstkompetenz an. Das Angebot reicht von der Aufstellung von forstwirtschaftlichen Plänen über die Projektierung der Forstarbeiten bis hin zu Personalmanagement, Buchführung, Vermarktung und Controlling. Die HWS Forst bietet auch forsttechnische Betriebsleitung, bereitet Bewirtschaftungsmaßnahmen im Forstbetrieb vor und führt diese gegebenenfalls selbst durch. Forstwirtschaftlich im Sinne der Evangelischen Kirche zu arbeiten, heißt für die HWS Forst, den ihr anvertrauten Wald nachhaltig und effizient zu bewirtschaften, also „grüne" Zahlen zu schreiben und Gottes Schöpfung zu bewahren, zu schützen und zu entwickeln.

Als evangelisches Unternehmen ist es unser erklärtes Ziel, Sozialverträglichkeit und wirtschaftliches Handeln bestmöglich miteinander zu verbinden. Uns ist es

wichtig, auch außerhalb der Wohnungsverwaltung für eine lebenswerte Zukunft zu arbeiten. Wald produziert Holz, gibt Tieren und Pflanzen eine Heimat, dient den Menschen als Raum zur Erholung und ist wichtigster Grundwasserspeicher. Diese vielfältigen Funktionen des Waldes sind keine Selbstverständlichkeit. In Zeiten der Rohstoffverknappung und vermehrten Nutzung erneuerbarer Energien ist der Wald zu einem begehrten Wirtschaftsgut geworden. Als universell verwendbarer Rohstoff wird Holz auch weiterhin an Bedeutung gewinnen. Umso wichtiger ist es, die Bewirtschaftung des Waldes an den natürlichen Prozessen zu orientieren.

Naturnahe Waldbewirtschaftung ist das Erzeugen von Holz unter Erhaltung der Wälder als selbstregulierendes Ökosystem. Sie kommt mit geringen Korrekturen der natürlichen Entwicklung aus, nutzt die natürlichen Kräfte des Ökosystems zur Steuerung der Waldentwicklung, schont dadurch die Lebensgemeinschaft und ihre Glieder und fördert Stabilität, Kontinuität und Wirtschaftlichkeit des Waldes – viele gute Gründe für die Hilfswerk-Siedlung GmbH, Waldbesitzer zu sein.

Aus Sicht des Kompensationsgedankens hilft der Waldbestand den durch die HWS verursachten CO_2-Ausstoß auszugleichen. Unser Forst als Treibhausgas-Kompensator konnte die HWS-CO_2-Bilanz bereits um rund 1.500 Tonnen pro Jahr senken. Das bedeutet die Reduzierung des gesamten HWS-CO_2-Ausstoßes um ein Viertel.

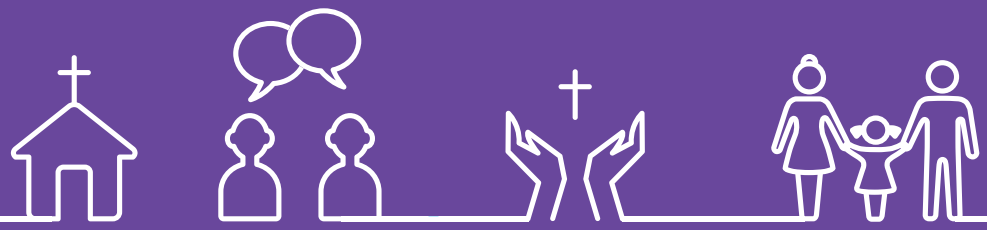
Allgemein haben wir als Immobilienunternehmen den größten Energieverbrauch und damit auch den größten Hebel im Bereich Wärme. Hier können wir gut ansetzen, um zusätzliche Maßnahmen zu erarbeiten, den CO_2-Ausstoß weiter zu reduzieren. Die durch unsere forstwirtschaftliche Arbeit und die angegliederten Dienstleistungsangebote erzielten Gewinne nutzen wir nicht nur für künftige unternehmerische Herausforderungen, sie geben uns auch zusätzlichen Spielraum für soziales Engagement.

Am 7. Juni 2018 wurde die Hilfswerk-Siedlung GmbH mit dem diesjährigen DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet. Die HWS hat mit ihrer besonderen ökologischen Dienstleistung gewonnen. Die Jury um den Zukunftsforscher Prof. Dr. Franz Josef Radermacher begründete dies so: „Wir würdigen das Engagement der HWS: Der Preisträger ist energetisch gut aufgestellt, engagiert sich für soziale Themen, für Energieeffizienz und für Umweltschutz gleichermaßen. Jetzt hat das Unternehmen einen weiteren Sprung über den Tellerrand hinaus gewagt, die Gesamtökobilanz des Unternehmens wird deutlich verbessert, der Weg der Branche in Richtung Klimaneutralität ist exemplarisch befördert. Zugleich fördert das Unternehmen mit dieser Maßnahme viele andere Nachhaltigkeitsziele."

HWS-Förster Christoph Zabel

EIN MANN UND SEINE BESONDERE MISSION

DER WOHLVERDIENTE RUHESTAND EINES RASTLOSEN BISCHOFS MIT VISIONEN RÜCKT NÄHER. AUS GEGEBENEM ANLASS SPRECHEN WIR MIT BISCHOF DR. MARKUS DRÖGE ÜBER MUTIGE VERÄNDERUNGEN, GLAUBE UND KÜNFTIGE AMBITIONEN. EIN KURZWEILIGER EINBLICK IN EIN ERFÜLLTES UND ERFAHRUNGSREICHES ARBEITSLEBEN.



30
Pfleidererdalje
30
ZONE

DER RUHESTAND NAHT: INTERVIEW MIT BISCHOF DR. MARKUS DRÖGE

Dr. Markus Dröge
Bischof der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO)

EVANGELISCHE KIRCHE
Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz

Im November 2019 erwartet Bischof Dr. Markus Dröge seine Verabschiedung in den Ruhestand: nach dann zehn Jahren an der Spitze der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO). Geboren wurde Markus Dröge am 16. Oktober 1954 in Washington D. C. als Kind eines Diplomaten. Zu den Stationen seiner Kindheit und Jugend zählen Bonn, Paris und Brüssel. Sein Theologiestudium absolvierte er an Universitäten in Bonn, München und Tübingen. Mit 28 Jahren wurde er Vikar in der Evangelischen Kirche im Rheinland. Zwei Jahre später übernahm er seine erste Pfarrstelle. In das Amt des Superintendenten wurde er durch die Kreissynode Koblenz 2004 gewählt. Fünf Jahre später löste er Wolfgang Huber als Bischof der EKBO ab. Die Amtseinführung in Berlin fand am 14. November 2009 statt. Kurze Zeit später wurde Bischof Dröge zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates zunächst des Evangelischen Entwicklungsdienstes, dann des Evangelischen Werkes für Diakonie und Entwicklung gewählt und 2014 von der EKD-Synode in den Rat der EKD.

HWS: Herr Bischof, vor vier Jahren haben Sie unter dem Titel „Begabt leben – mutig verändern" zehn Thesen zum Reformprozess in der EKBO vorgelegt. Im Rückblick auf Ihre Amtszeit als Bischof: Was ist eigentlich Ihre größte Begabung und welches war die mutigste Veränderung, die Sie bewirkt haben?

Bischof Markus Dröge: Besser ist es ja, wenn andere meine Gaben beurteilen. Aber wenn Sie mich denn fragen: Man sagt mir nach, dass ich ein guter Kommunikator bin, der aber auch klare eigene Positionen hat.

HWS: Was werden Sie Ihrem Nachfolger als Baustelle hinterlassen und an was kann Ihr Nachfolger anknüpfen?

Bischof Markus Dröge: Sie haben den Reformprozess schon benannt. Die evangelische Landeskirche setzt sich schon lange mit den gesellschaftlichen Veränderungen und den zurückgehenden Kirchenmitgliederzahlen auseinander. Viele neue und innovative Formen, Menschen anzusprechen und auch bei weniger werdenden Gemeindegliedern aktiv in die Gesellschaft zu wirken – darin sehe ich eine Aufgabe für die Zukunft.

HWS: Inwieweit verändert das Amt eines Bischofs den Blick auf die Welt, und reagieren Menschen anders auf einen Bischof als auf einen Pfarrer?

Bischof Markus Dröge: Ja, so habe ich es erlebt. Beim Wechsel in das Bischofsamt habe ich sofort gespürt: Jetzt begegnen mir die Menschen mit noch mehr Erwartungen als bisher, sie halten auch mehr Abstand und hören viel genauer zu, was ich

sage – ja, ich muss sehr aufpassen, was ich sage, muss möglichst unmissverständlich reden, damit in meine Worte nicht öffentlich etwas hineininterpretiert wird, was ich gar nicht sagen wollte. Das ist eine große Verantwortung, aber auch eine große Chance, mit dem Wort zu wirken – genau das ist ja Aufgabe des Bischofsamtes.

HWS: Immer wieder hört man davon, dass der Glaube an Gott auf dem Rückzug sei. Ist das auch Ihr Eindruck und wie kann man den Glauben wieder stärken?

Bischof Markus Dröge: Glauben heißt Vertrauen: Vertrauen in Gott und dann auch in die Mitmenschen. Wenn dieses Vertrauen geschwächt wird, dann ist es unsere Aufgabe als Kirche, genau das zu tun, was auch nötig ist, um mitmenschliches Vertrauen aufzubauen: so zu leben, dass wir möglichst glaubwürdig sind, und so von Gott zu reden, dass andere spüren, wie viel Kraft und Zuversicht entsteht, wenn wir uns Gott zuwenden.

HWS: Im Alter von 45 Jahren wurden Sie zum Doktor der Theologie promoviert. Welches war Ihr Thema? Und werden Sie künftig Ihre Energie als Dozent oder Autor einbringen?

Bischof Markus Dröge: Mein Thema war das Kirchenverständnis von Jürgen Moltmann, einem der großen Theologen des 20. Jahrhunderts. Ob ich als Dozent oder Autor tätig werde, das weiß ich noch nicht genau. Denn zunächst werde ich auf Bitten der Evangelischen Kirche in Deutschland noch eine Weile Mitglied im Rat der EKD bleiben. Dort behalte ich zwei Aufgaben, den Aufsichtsratsvorsitz im Evangelischen Werk für Diakonie und Entwicklung sowie den Vorsitz der Stiftungen im Heiligen Land, also der Jerusalem-Stiftung und die Kaiserin-Auguste-Victoria-Stiftung. Diese planen ein großes Bauprojekt auf dem Ölberg, das ich weiter betreuen werde.

HWS: Wenn Sie an das Reformationsjubiläum 2017 und an Ihre Predigt zum Eröffnungsgottesdienst vor dem Reichstagsgebäude zurückdenken: Welcher Gedanke war Ihnen dabei der wichtigste?

Bischof Markus Dröge: Ich hatte über den einmaligen Psalm 139 zu predigen: „Nähme ich Flügel der Morgenröte und bliebe am äußersten Meer, so würde auch dort deine Hand mich führen …“. Überall auf die Gegenwart Gottes vertrauen zu können, das ist die wunderbare Gewissheit des Glaubens.

HWS: Wie beschäftigt sich die EKBO mit dem Thema angemessenen Wohnraums in Berlin und Brandenburg?

Bischof Markus Dröge: Dem Frieden in einer Gesellschaft schadet es, wenn die sozialen Gegensätze zu weit auseinandergehen. Darauf weisen wir immer wieder hin. Sozialer Wohnungsbau, genossenschaftlich getragene Wohnimmobilien, diese sozialen Errungenschaften müssen in unserem Land wieder neu gestärkt werden. Die Hilfswerk-Siedlung ist dafür ein gutes Vorbild. Als Kirche und Diakonie und in unseren kirchlichen Werken müssen wir gemeinsam bewusstmachen: Es kann nicht sein, dass Wohnraum immer mehr nur zum Spekulationsobjekt wird, zum reinen Geldanlageobjekt. Wir bemühen uns deshalb sehr, dass wir selbst als Grundstücksbesitzerin und Vermieterin glaubwürdig bleiben.

HWS: Es gibt vielfältige gemeinsame Projekte zwischen der Hilfswerk-Siedlung GmbH und der EKBO, welche haben Sie in besonderer Erinnerung und warum?

Bischof Markus Dröge: In besonderer Erinnerung habe ich das Reformprojekt, das wir mit der Hilfswerk-Siedlung gemeinsam auf die Beine gestellt haben: die multimediale Kirche. Dafür bin ich sehr dankbar. Wenn wir unsere Gaben, Fähigkeiten und Möglichkeiten zusammenführen, dann kann viel Kreativ-Neues entstehen.

Das Interview führte Lara Rentmeister.

LAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018
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 (Hilfswerk-Siedlung GmbH) ist das Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz und verwaltet derzeit rund 7.400 Wohneinheiten sowie 2.800 sonstige Einheiten aus eigenem und fremdem Bestand. Zu den sonstigen Einheiten gehören u. a. 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 gemeinwohlorientierten Wohnungsbewirtschaftung und als Dienstleister rund um kirchliche und diakonische Immobilien etabliert. Hierzu gehören u. a. die Beratung bei der Einführung und Umsetzung eines kirchlichen Immobilienmanagements, Geschäftsbesorgung von Immobilienbeständen, Verwaltung von Gartenanlagen, Forstberatung, Bewirtschaftung von Forsten, Baumkontrollen sowie Bereitstellung von Wohnraum für Geflüchtete.

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

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 WACHSTUMSRATE DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT FLACHT 2018 LEICHT AB

Deutschlands Wirtschaft kann auch für das Jahr 2018 ein Wachstum verbuchen, wenn auch mit einer etwas schwächeren Tendenz. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zu 2017 um 1,5 % und sinkt damit unter die Wachstumsrate des Vorjahres (2017: 2,2 %).

Die weiterhin gute konjunkturelle Entwicklung und die stetige Nachfrage nach Fachkräften sorgten auch 2018 für eine positive Arbeitsmarktentwicklung. Dadurch sank die Arbeitslosenquote 2018 auf durchschnittlich 5,2 % und lag damit 0,5 % unter dem Vorjahreswert (5,7 %). Deutschland bleibt damit in Richtung Vollbeschäftigung auf Kurs.

Die EZB stützte mit der Weiterführung ihrer „Null-Prozent-Politik“ die Verstetigung der Inflationsrate. 2018 lag sie mit 1,9 % knapp über dem Niveau des Vorjahres (+1,8 %), blieb aber unter der von der EZB geplanten Zwei-Prozent-Marke. Hauptverantwortlich für den Anstieg der Jahresteuerungsrate waren insbesondere die gestiegenen Preise für Energie und Nahrungsmittel.

2019 dürfte aufgrund eines schwieriger werdenden außenwirtschaftlichen Umfeldes von einer weiteren Abschwächung der Hochkonjunktur geprägt sein.

1.2 SCHLÜSSELBRANCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT WEITER STABIL

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Daraus resultierten weiter abnehmende Leerstandzahlen und steigende Mieteinnahmen. 2018 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 % über dem Vorjahreswert (2017: +1,6 %), allerdings unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Die positive konjunkturelle Entwicklung wirkt allerdings nicht flächendeckend. Zahlreiche ländliche Räume verzeichnen weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung und sind mit den damit verbundenen Herausforderungen konfrontiert. Während in den Ballungszentren vor allem Wachstum und steigender Neubaubedarf vorherrschen, mühen sich viele ländliche Regionen mit einem sozialverträglichen Schrumpfungsprozess.

Sowohl in Wachstums- als auch in Schrumpfungsregionen sieht sich die Wohnungswirtschaft allerdings mit angespannten Baukapazitäten und steigenden Baupreisen konfrontiert. Ein weiteres Problem stellt in den Ballungsräumen das Fehlen von bezahlbarem Bauland dar.

1.3 BERLINS WIRTSCHAFT WÄCHST ROBUST

Trotz turbulenter weltpolitischer Rahmenbedingungen konnte die Berliner Wirtschaft auch 2018 ihr kräftiges Wachstum fortsetzen. Mit einem Plus von 2,3 % (Zahlen für das 1. Halbjahr) ist die Wachstumsdynamik im Vergleich zu 2017 (+2,7 %) zwar leicht gesunken, lag aber trotzdem deutlich über dem Bundesdurchschnitt (+1,5 %). Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich, das produzierende Gewerbe und die Nachfrage nach Bauleistungen.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin nahm 2018 mit 2,0 % gegenüber dem Vorjahreswert (+1,7 %) abermals zu. Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden verzeichneten dabei einen besonders drastischen Anstieg von 6,3 %. Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich auch im vergangenen Jahr dynamisch. Die Arbeitslosenquote nahm im Vergleich zum Vorjahr von 9,0 % auf 7,6 % ab, womit sie auch weiterhin über dem Bundesdurchschnitt bleibt.

1.4 WOHNRAUM WEITER STARK NACHGEFRAGT

Die Berliner Bevölkerung wächst weiter – allerdings langsamer als in den Vorjahren. Im ersten Halbjahr 2018 gewann die Bundeshauptstadt rund 12.000 Menschen dazu. Der starke Zuzug aus dem Ausland blieb aber auch 2018 ungebrochen.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte für 2018 eine Steigerung der Nettokaltmieten für Berlin um rund 2,5 %. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,9 %) und oberhalb der Inflationsrate.

1.5 PROGNOSE: BERLINER EXPANSION ETWAS ABGEBREMST

2019 dürften sich bremsende Effekte, auch aufgrund des schwierigen internationalen Umfelds und des Fachkräftemangels, bremsend auf das Wirtschaftswachstum auswirken. Allerdings ist aufgrund nach wie vor zu geringer Neubauaktivitäten und wahrscheinlich weiter anhaltenden Zuzugs nicht mit einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation zu rechnen.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Am 31.12.2018 verwaltete die Hilfswerk-Siedlung GmbH 4.684 (Vorjahr: 4607) eigene Wohnungen, wobei rd. ein Drittel dieser Wohnungen den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegt. Darüber hinaus wurden 2.598 Wohnungen (Vorjahr: 2.598 Wohnungen) fremdverwaltet. Zusammen mit den sonstigen Einheiten von 2.810 (Vorjahr: 2.803) verwaltet die Hilfswerk-Siedlung GmbH damit insgesamt 10.092 Einheiten (Vorjahr: 10.008).

Aus der Vermietung der aufgeführten eigenen Wohnungen wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 34.841 (Vorjahr: TEUR 33.961) erwirtschaftet.

Die Mieterfluktuation im eigenen Bestand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr gestiegen. Nach 287 Kündigungen im Jahr 2017 (6,2 %) haben im Jahr 2018 359 Mieter*innen (7,7 %) ihre Wohnung gekündigt. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aufgrund des Abrisses einer Wohnanlage, welche dem Ersatzneubau im Ramsteinweg weichen musste.

Insgesamt standen zum 31.12.2018 126 Wohnungen leer. Hiervon waren 65 Wohnungen zum Abriss vorgesehen und 47 Wohnungen konnten aufgrund der Wiederherrichtung der Wohnung nicht zur Vermietung zur Verfügung gestellt werden. Der Leerstand bei den für die Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen (bereinigte Leerstandsquote) betraf zum 31. Dezember des abgelaufenen Geschäftsjahres 14 Wohnungen (Vorjahr: 22 Wohnungen). Die bereinigte Leerstandsquote von 0,31 % (Vorjahr: 0,48 %) liegt damit weiterhin unter dem Berliner Branchenschnitt.

Mieterfluktuation/Jahr	2014	2015	2016	2017	2018
%	6,4	6,8	6,1	6,2	7,7

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

Leerstandsentwicklung/Jahr	2014	2015	2016	2017	2018
Bereinigte Leerstandsquote (%)	0,28	0,16	0,48	0,48	0,31
Leerstandsquote (%)	3,92	2,09	1,39	1,22	2,69

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.

Durch ein straffes Betriebskostenmanagement und regelmäßige Neuausschreibungen soll die Mietbelastung für die Mieter*innen trotz der durchgeführten Mieterhöhungen wie in den Vorjahren abgefedert werden. Die durchschnittlichen Bewilligungsmieten für Sozialmieten bei der Hilfswerk-Siedlung GmbH liegen bei rd. EUR 7,50 je m² Wohnfläche im Monat. Trotz der gestiegenen durchschnittlichen Miete im Geschäftsjahr 2018 liegt diese noch unter der genannten Sozialmiete.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde begonnen, das neu erworbene Theologische Konvikt zu modernisieren. Darüber hinaus wurden keine weiteren Wohnanlagen entsprechend dem Portfoliomanagement modernisiert. Die wohnungspolitischen Handlungsfelder werden zukünftig insbesondere von der zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Mietrechtsänderung durch das Mietanpassungsgesetz beeinflusst.
Um auch weiterhin moderne und marktgerechte Wohnungen anbieten zu können, wird die Hilfswerk-Siedlung GmbH ihre Modernisierungsphilosophie den neuen Regelungen anpassen.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Mietentwicklung/Jahr	2014	2015	2016	2017	2018
(in EUR/m²)					
Kaltmiete*	5,80	6,03	6,22	6,45	6,61
Vorschüsse für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten	0,97	0,84	0,84	0,77	0,77
Betriebskosten	2,06	2,05	2,07	2,12	2,12
Bruttowarmmiete	**8,83**	**8,92**	**9,13**	**9,34**	**9,50**

* Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Theologisches Wohnheim erworben. In diesem werden die Mieten zu Bruttowarmmieten vermietet. Diese Bruttomieten werden ab 2018 in der Kaltmiete berücksichtigt. Ohne das Theologische Wohnheim beträgt die Kaltmiete 6,59 EUR/m² zum 31.12.2018.

2.2 FREMDVERWALTUNG

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist auch als Geschäftsbesorger für Stiftungen sowie kirchliche und diakonische Einrichtungen tätig. Neben den bisher elf fremd verwalteten Beständen, konnten zum Beginn des Geschäftsjahres 2019 drei neue hinzugewonnen werden.

2.3 NEUBAUTÄTIGKEIT

Das größte Neubauprojekt der Hilfswerk-Siedlung GmbH ist aktuell die Bachstraße mit rd. 70 Einheiten. Die bauausführende Gesellschaft hat am 14. Januar 2019 einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt. Hierdurch wird sich die Fertigstellung verzögern. Im vierten Quartal 2018 haben im zweiten großen Neubauprojekt im Ramsteinweg in Zehlendorf die erforderlichen Abrissmaßnahmen begonnen. Hier ist ein Ersatzneubau mit rd. 80 Wohnungen (inklusive einer Demenz-WG mit 12 Wohneinheiten) vorgesehen. Mit der Fertigstellung wird in 2021 gerechnet.

In Blankenfelde-Mahlow plant die Hilfswerk-Siedlung GmbH den Bau von 13 Reihenhäusern. Des Weiteren sind u.a. zwei Neubauprojekte in Teltow und in Ahrensfelde angedacht.

2.4 INTERNE ORGANISATION

Allgemeine Verwaltung

Die Verwaltung der Hilfswerk-Siedlung GmbH teilt sich seit 2017 in die zwei Ressorts Unterstützungsprozesse/Neubau sowie Immobilien Hauptprozesse auf.

Das Ressort Unterstützungsprozesse/Neubau umfasst hierbei die Abteilung Rechnungswesen/Finanzen/Forderungsmanagement (6,7 Mitarbeiter*innen) und die Stabsstellen Interne Dienste (5,5 Mitarbeiter*innen), Neubau und Sanierung (5,0 Mitarbeiter*innen) und Unternehmensentwicklung/Forst (4,3 Mitarbeiter*innen). Der Bereich Forst gehört seit dem Geschäftsjahr 2018 zu dem Bereich Unternehmensentwicklung. In den vorherigen Jahren wurde der Förster der Abteilung Rechnungswesen zugeordnet.

Das Ressort Immobilien Hauptprozesse beinhaltet zwei für die Hausbewirtschaftung zuständige Abteilungen mit 6,0 bzw. 8,0 Mitarbeiter*innen und die Stabsstelle Hauswartdienste mit 9,1 (Vorjahr 11,5) Mitarbeiter*innen. Die Ressorts, Abteilungen und Stabsstellen werden von jeweils einem Mitarbeiter*in in der Leitungsebene geführt. Damit verwaltet jede/r Mitarbeiter*in (ohne gewerblichen

Bereich und Forst) der Hilfswerk-Siedlung GmbH zum 31.12.2018 rd. 211 Wohnungen. Der branchenübliche Durchschnitt Berliner Wohnungsgesellschaften beträgt 139 Wohnungen je Mitarbeiter*in.

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.

Am 01.01.2018 ist das neue ERP-System produktiv gegangen. Die erste Phase des ERP-Projektes wurde somit erfolgreich vollzogen. Große Bestandteile der zweiten Phase, welche bereits umgesetzt wurden, waren unter anderem die Produktivsetzung mobiler Mieterwechsel, eine Mieter-App, die Vermietungslösung sowie weitere erforderliche Datenüberleitungen. Die Implementierung der Liegenschaftsverwaltung, als letzter großer Bestandteil der zweiten Phase des ERP-Projektes, wird voraussichtlich bis Ende 2019 vollzogen sein. Für die kommenden zwei Jahre hat sich die Hilfswerk-Siedlung GmbH auch aus ökologischen Gründen u.a. die Digitalisierung des Posteingangs, der Mieterakten und das Thema „Papierloses Büro“ als nächstes großes Ziel auf die Agenda gesetzt.

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Geschäftsführung & Ressortleitung Unterstützungsprozesse/Neubau	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
Angestellte Mitarbeiter					
RW/Finanzen/FM	9,7	9,7	8,6	8,7	6,7
Interne Dienste	0	0	0	8,6	5,5
Unternehmensentwicklung	0	0	0	4,3	4,3
Assistenten- u. Projektteam der GL	8,7	10,2	8,2	0	0
Assistenz der GF	0	0	1	0	1
Neubau u. Sanierung	2,5	3,1	3	3,4	5
Ressortleitung Immobilien Hauptprozesse (seit 01.07.2015, davor Abteilungsleitung Hausbewirtschaftung)	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
Angestellte Mitarbeiter					
Hausbewirtschaftung I	9	9	7	7,2	6
Hausbewirtschaftung II	8	9	8	6	8
Hauswartdienste (Stabsstelle)	**0**	**0**	**2**	**1,4**	**0,4**
Zwischensumme Angestellte	**38,9**	**42,0**	**38,8**	**40,6**	**37,9**
Gewerbliche Mitarbeiter					
Hauswarte	16,9	16,9	15,9	10,1	8,7
Betreuung von Sondereinrichtungen	0,4	0,4	0,4	0	0
Zwischensumme Gewerbliche	**17,3**	**17,3**	**16,3**	**10,1**	**8,7**
Gesamt	57,2	60,3	56,1	51,7	46,6
Ausbildungsverhältnisse	7	6	7	10	8

(Teilzeitarbeitsverhältnisse wurden gewichtet berücksichtigt/inklusive Mitarbeiter*innen in Elternzeit und dauerhaft Erkrankte)

Sozialbericht

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH misst die Erfüllung ihres diakonischen Auftrags auch weiterhin daran, wie viele Mieter*innen 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 frühzeitige Telefonate mit Mietschuldnern.

Um das soziale Engagement zu verfestigen, wurde 2018 die Kooperation mit der Berliner Stadtmission, um die aufsuchende Sozialarbeit erweitert. Ziel der Vereinbarung ist die Unterstützung von sozial schwächeren Mieter*innen. Grundlegende Aspekte sind hierbei u. a. die Aufarbeitung von Problemlagen.

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*innen 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 31.12.2018 waren insgesamt acht Auszubildende beschäftigt. Hierzu gehören Kaufleute der Immobilienwirtschaft sowie Kaufleute für Büromanagement. Des Weiteren hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Kollegin den Studiengang zum Bachelor BWL/Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin im Rahmen eines dualen Studiums erfolgreich abgeschlossen.

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 Mitarbeiter*innen 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 Mitarbeiter*innen bestehende Leitbildgruppe entwickelt seit 2009 kontinuierlich

mit den Kollegen*innen und der Geschäftsleitung diese Maßnahmen weiter. Als Anerkennung für diese Leistungen wurde die Hilfswerk-Siedlung GmbH in 2016 bis zum Jahr 2019 erneut zertifiziert. Damit die Hilfswerk-Siedlung GmbH auch zukünftig als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen wird, hat man sich dazu entschlossen, eine Re-Auditierung durchzuführen.

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.

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

Zertifikat seit 2009
audit berufundfamilie

2.5 SONSTIGES

Seit 2009 gehören die Bewirtschaftung eigener Forste, forstnaher Landwirtschaften und das Angebot der Baumkontrolle und anderer forstnaher Dienstleistungen, insbesondere für kirchliche und kirchennahe Forst- und Immobilienbesitzer, zu einem der Geschäftszweige der Hilfswerk-Siedlung GmbH. Bei der Beforstung wird auf eine naturnahe Waldbewirtschaftung, die neben ökologischen auch ökonomische und soziale Aspekte erfüllt, Wert gelegt.

3. LAGE

3.1 ERTRAGSLAGE

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

	2018		2017		Ergebnis-veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	36.483	98,8	35.664	97,4	819
Bestandsveränderungen und Sonstige betriebliche Erträge	437	1,2	953	2,6	-516
Betriebliche Erträge	**36.920**	**100,0**	**36.617**	**100,0**	**303**
Materialaufwand	15.248	41,3	14.636	39,9	-612
Personalaufwand	3.492	9,5	3.448	9,4	-44
Abschreibungen	5.442	14,7	5.329	14,6	-113
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.366	6,4	1.888	5,2	-478
Betriebliche Aufwendungen	**26.548**	**71,9**	**25.301**	**69,1**	**-1.247**
Betriebsergebnis	**10.372**	**28,1**	**11.316**	**30,9**	**-944**
Finanzergebnis	-2.923	-7,9	-2.981	-8,1	58
Ordentliches Ergebnis	7.449	20,2	8.335	22,8	-886
Neutrales Ergebnis	282	0,8	144	0,4	138
Steuern	2.151	5,8	2.105	5,7	-46
Jahresergebnis	**5.580**	**15,2**	**6.374**	**17,5**	**-794**

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr erwartungsgemäß um TEUR 944 vermindert. Ursächlich hierfür sind insbesondere gestiegene Sachaufwendungen und Materialaufwendungen. Dem stehen um TEUR 819 gestiegene Umsatzerlöse gegenüber. Das neutrale Ergebnis liegt im Wesentlichen infolge einer Zuschreibung der Grundstücke im Umlaufvermögen um TEUR 138 über dem Vorjahresergebnis.

3.2 FINANZLAGE

Liquidität

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

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	5.580	6.374
Abschreibungen	5.442	5.329
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	329	-9
Zinserträge	-58	-45
Zinsaufwendungen	2.980	3.026
Cashflow	**14.273**	**14.675**
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Forderungen und Vorräte	-508	-294
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-26	-321
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	**13.739**	**14.060**
erhaltene Zinsen	58	45
Investitionen in das Anlagevermögen	-7.353	-4.622
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	**-7.295**	**-4.577**
Kreditaufnahme (Zugänge inkl. Zinsabgrenzung)	5.856	376
Planmäßige Tilgung der Kredite (inkl. Zinsabgrenzung)	-5.496	-5.417
gezahlte Zinsen	-2.980	-3.026
Sondertilgung	-412	-4.664
Mittelabfluss- / - zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	**-3.032**	**-12.731**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.412	-3.248
Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Anfang der Periode	20.987	24.235
Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Ende der Periode	**24.399**	**20.987**

Im Geschäftsjahr 2018 beträgt der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit TEUR 13.739. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (TEUR 7.295) und der Finanzierungstätigkeit (TEUR 3.032) konnte vollständig durch den Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Der bestehende Finanzmittelfonds soll zur Rückführung von Kreditverbindlichkeiten sowie zur Abdeckung von zukünftig entstehenden Mittelbedarfen aus Investitionen genutzt werden.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

3.3 VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur auf Grundlage der Bilanz zum 31.12.2018 stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2018		**31.12.2017**		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva						
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Finanzanlagen	145.569	80,0	143.658	81,5	1.911	1,3
Langfristiges Vermögen	145.569	80,0	143.658	81,5	1.911	1,3
Vorräte	10.830	5,9	10.746	6,1	84	0,8
Kurzfristige Forderungen und Rechnungsabgrenzung	1.256	0,7	832	0,5	424	51,0
Flüssige Mittel	24.399	13,4	20.987	11,9	3.412	16,3
Kurzfristiges Vermögen	36.485	20,0	32.565	18,5	3.920	12,0
	182.054	**100,0**	**176.223**	**100,0**	**5.831**	**3,3**
Passiva						
Eigenkapital	50.526	27,8	44.946	25,5	5.580	12,4
Langfristige Rückstellungen	5.470	3,0	5.141	2,9	329	6,4
Langfristige Kredite	111.774	61,4	111.826	63,5	-52	0,0
Langfristige Mittel	167.770	92,2	161.913	91,9	5.857	3,6
Kurzfristige Schulden	14.284	7,8	14.310	8,1	-26	-0,2
	182.054	**100,0**	**176.223**	**100,0**	**5.831**	**3,3**
Netto-Umlaufvermögen	**22.201**		**18.255**		**3.946**	**21,6**

Die Vermögenslage der Hilfswerk-Siedlung GmbH zeigt unverändert den für anlageintensive Gesellschaften typischen hohen Anteil des Anlagevermögens von 80,0 % am Gesamtvermögen mit TEUR 182.054. 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 erhöhte sich um TEUR 1.911 auf TEUR 145.569 und die langfristigen zur Verfügung stehenden Mittel stiegen um TEUR 5.857 auf TEUR 167.770. Die vollständige Finanzierung des Anlagevermögens durch langfristige Mittel ist zum Bilanzstichtag gegeben. Das Nettoumlaufvermögen als Ausdruck betriebswirtschaftlicher Liquidität erhöhte sich um TEUR 3.946 auf TEUR 22.201. Als wesentlicher Faktor ist das positive Jahresergebnis zu nennen.

Das bilanzielle Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 44.946 (25,5 %) auf TEUR 50.526 (27,8 %). 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. PROGNOSE-, CHANCEN UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

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

Die Gesellschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2019 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Im Geschäftsjahr 2019 wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 3.819 ausgegangen. Grundlage hierfür ist eine Steigerung der Sollmieten auf TEUR 25.896. Dem stehen zum einen eine Steigerung der Abschreibungen auf TEUR 5.882 insbesondere aufgrund der Fertigstellung des Neubaus Bachstraße und zum anderen höhere Instandhaltungskosten (TEUR 5.862) gegenüber. Sollmieten werden hierbei objektkonkret ermittelt.

Für das Geschäftsjahr 2019 sind für Neubauinvestitionen und Objektzugänge (TEUR 18.324) sowie für die Modernisierung von Bestandsbauten rd. TEUR 4.900 geplant. Darüber hinaus ist sowohl im Rahmen der mittel- als auch der langfristigen Finanzplanung die Liquidität gesichert.

Der für das Wirtschaftsjahr 2018 erwartete Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.047 wurde übertroffen und beläuft sich auf TEUR 5.580. Ursächlich hierfür sind insbesondere höhere Sollmieten, geringere Kosten der Verwaltung und geringere Aufwendungen für Erbbauzinsen.

2. 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.

Die 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. In 2019 wird darüber hinaus ein Kennzahlen-Dashboard eingeführt, welches zum einen dem Aufsichtsrat und zum anderen der Geschäftsleitung eine monatliche Auswertung mittels App ermöglicht.

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Kapitaldienstquote (ohne Sondertilgungen) ist von 32,4 % im Jahr 2017 auf 31,2 % in 2018 zurückgegangen. Darüber hinaus hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH ihre Einlagen und Kredite auf verschiedene Kreditinstitute gestreut, so dass sich hieraus auch kein Klumpenrisiko ergibt.

Die Prozesse Kreditvergabe und Kreditüberwachung wurden des Weiteren im Geschäftsjahr 2018 durch die Hilfswerk-Siedlung GmbH überarbeitet, um finanzwirtschaftliche Risiken weiter zu minimieren.

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

Aufgrund der anhaltenden Unterversorgung von Wohnraum in den Ballungsräumen und „Schwarmstädten" gibt es eine breite Diskussion, um die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes und angemessener Lösungsansätze. Die Diskussion reicht von der Enteignung von Wohnungseigentümern bis hin zu einem Einfrieren der jetzigen Mieten durch einen entsprechenden Mietendeckel. Ein Teil der Marktteilnehmer sieht für die Wohnungsmärkte einen langfristigen Nachfrageüberhang. Andere Marktteilnehmer sehen aufgrund des Neubaus und der sich abschwächenden Konjunktur eine Normalisierung der Märkte. Diese Diskussionen werden ggf. gravierende Auswirkungen auf die Märkte und die Hilfswerk-Siedlung GmbH haben.

Als ein weiteres wesentliches Risiko hat sich in den letzten Jahren das fehlende Angebot an Handwerker- und Baubetrieben herauskristallisiert. Insbesondere im Hinblick auf künftige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kann dieser Mangel zu zeitlichen Verzögerungen und Preissteigerungen führen.

Neben den Preissteigerungen aufgrund der hohen Nachfrage an Handwerker- und Baubetrieben führt die zum 01.01.2019 in Kraft getretene Mietrechtsänderung zu einer höheren finanziellen Belastung der Wohnungsunternehmen. Unter anderem können Vermieter nun nur noch 8 % anstelle von 11 % der Modernisierungskosten auf ihre Mieter*innen umlegen, was dazu führt, dass Vermieter weniger finanzielle Mittel zur Refinanzierung zur Verfügung haben.

Der Berliner Senat hat am 18. Juni 2019 die Eckpunkte für ein „Berliner Mietengesetz" (Mietendeckel) beschlossen. Mit dem Gesetz sollen die Mieten für zunächst fünf Jahre eingefroren werden, mit der Möglichkeit zu einer Absenkung von Bestandsmieten durch die Einführung noch zu definierenden Mietobergrenzen. Die potenziellen Auswirkungen werden durch die Geschäftsleitung untersucht, können jedoch zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der noch nicht spezifizierten Ausgestaltung nicht abschließend qualifiziert werden.

3. CHANCENBERICHT

Die gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung wird langfristig benötigt.

Mit der erfolgten Umstellung des ERP-Systems hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH einen weiteren Schritt in Richtung digitaler Zukunft vollzogen. Hiervon wird die Hilfswerk-Siedlung GmbH dahingehend profitieren, dass zum einen Arbeitsprozesse effizienter vollzogen werden und zum anderen die Außendarstellung bei den Mieter*innen weiter gestärkt wird. So hat nun jede/r Mieter*in mittels der eigens geschaffenen Mieter-App, die Möglichkeit seine Daten und Unterlagen online einzusehen und anzupassen, Schäden zu melden und nach neuen Wohnungen Ausschau zu halten.

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 20. Juni 2019

Jörn von der Lieth
Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Wolf-Christian Maßner,
Aufsichtsratsvorsitzender

Während des Geschäftsjahres 2018 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 2018 insgesamt dreimal zusammen. Gegenstand der Sitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Bauprojekte Bachstraße 1-2, Konvikt und Ramsteinweg 33/33A sowie über die Entwicklung der Finanz- und Ertragslage in Form von Quartalsberichten und Abweichungsanalysen.

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 2018 gewählt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates hat den entsprechenden Auftrag erteilt.

Am 20. Juni 2019 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 17. Juli 2019 in Gegenwart der Wirtschaftsprüfer den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresbericht für das Jahr 2018 geprüft und sich über die Jahresabschlussprüfung und über die wesentlichen Ergebnisse durch den Wirtschaftsprüfer mündlich berichten lassen. Der mit einem uneingeschränk-

ten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss 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 2018 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 5.580.422,16. Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von EUR 6.374.495,80 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Es ergibt sich zum 31. Dezember 2018 ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 5.580.422,16.

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

- den Jahresabschluss zum 31.12.2018 festzustellen
- den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 5.580.422,16 in andere Gewinnrücklagen einzustellen
- der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und allen Mitarbeiter*innen für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, den 17. Juli 2019

Wolf-Christian Maßner
Aufsichtsratsvorsitzender

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2018

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

1.	Aktiva	31.12.2018		31.12.2017	
		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	994.688,14	994.688,14	900.098,66	900.098,66
II.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.209.290,57		129.335.660,25	
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.397.795,62		4.567.882,28	
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00		1,00	
4.	Forstflächen	966.336,31		966.336,31	
5.	technische Anlagen und Maschinen	1.611,61		19.672,94	
6.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.793,30		103.401,07	
7.	Anlagen im Bau	13.156.694,65		7.591.459,56	
8.	Bauvorbereitungskosten	750.208,54	144.571.731,60	171.282,97	142.755.696,38
III.	**Finanzanlagen**				
1.	Beteiligungen	1,00		1,00	
2.	andere Finanzanlagen	2.380,00	2.381,00	2.380,00	2.381,00
Anlagevermögen			145.568.800,74		143.658.176,04
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	794.531,00		510.767,26	
2.	unfertige Leistungen	9.796.565,41		10.038.669,00	
3.	andere Vorräte	239.175,26	10.830.271,67	197.041,82	10.746.478,08
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**		1.023.082,67		624.655,72
III.	**Flüssige Mittel**				
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		24.399.031,96		20.986.656,23
Umlaufvermögen			36.252.386,30		32.357.790,03
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		233.290,34		207.019,64
Bilanzsumme			**182.054.477,38**		**176.222.985,71**
Treuhandvermögen:					
Mietkautionen			3.757.741,17		3.624.505,19

2.	Passiva	31.12.2018		31.12.2017	
		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		35.178.949,15		28.804.453,35
III.	**Bilanzgewinn**		5.580.422,16		6.374.495,80
Eigenkapital			50.526.381,31		44.945.959,15
B.	**Rückstellungen**				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.469.967,81		5.140.561,02	
2.	Steuerrückstellungen	0,00		0,00	
3.	sonstige Rückstellungen	1.257.987,32	6.727.955,13	1.905.530,53	7.046.091,55
C.	**Verbindlichkeiten**				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.464.678,43		100.235.616,70	
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.308.711,65		11.590.538,17	
3.	erhaltene Anzahlungen	10.413.382,41		10.479.414,81	
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	700.208,55		632.321,39	
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.750.103,69		1.109.156,74	
6.	sonstige Verbindlichkeiten	163.056,21	124.800.140,94	183.887,20	124.230.935,01
	davon aus Steuern:				
	EUR 131.875,59 (Vorjahr: EUR 116.537,88)				
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
	EUR 171,62 (Vorjahr: EUR 0,00)				
Bilanzsumme			**182.054.477,38**		**176.222.985,71**
Treuhandverbindlichkeiten:					
Mietkautionen			3.757.741,17		3.624.505,19

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

		2018		2017	
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse				
a)	aus der Hausbewirtschaftung	34.840.947,05		33.960.593,79	
b)	aus Betreuungstätigkeit	1.505.837,98		1.504.121,15	
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	136.094,26	36.482.879,29	199.731,02	35.664.445,96
2.	Erhöhung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		41.660,15		303.459,53
3.	andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		0,00
4.	sonstige betriebliche Erträge		925.912,85		895.653,78
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.104.145,96		14.509.332,34	
b)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	144.287,13	15.248.433,09	126.990,21	14.636.322,55
6.	Personalaufwand				
a)	Löhne und Gehälter	2.716.721,20		2.781.448,77	
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: EUR 281.067,24) (Vorjahr: EUR 147.859,38)	775.767,65	3.492.488,85	666.170,30	3.447.619,07
7.	Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.442.040,71		5.329.267,60
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen		2.613.561,48		1.990.529,98
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		76,60		76,60
10.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		57.961,57		45.020,54
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.980.503,47		3.025.510,26
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		780.982,65		705.797,22
13.	**Ergebnis nach Steuern**		**6.950.480,21**		**7.773.609,73**
14.	sonstige Steuern		1.370.058,05		1.399.113,93
15.	**Jahresüberschuss**		**5.580.422,16**		**6.374.495,80**
16.	Gewinnvortrag		6.374.495,80		8.664.652,35
17	Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-6.374.495,80		-8.664.652,35
18.	**Bilanzgewinn**		**5.580.422,16**		**6.374.495,80**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2018

in EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018	Abschreibungen (kumuliert) per 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumuliert) per 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
									Zugängen/Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.128.747,22	305.385,48	0,00	0,00	0,00	1.434.132,70	228.648,56	210.796,00	0,00	0,00	0,00	439.444,56	994.688,14	900.098,66
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	269.595.922,51	713.046,69	0,00	146.604,75	0,00	270.455.573,95	140.260.262,26	4.986.021,12	0,00	0,00	0,00	145.246.283,38	125.209.290,57	129.335.660,25
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	4.078.271,33	170.086,66	0,00	0,00	0,00	4.248.357,99	4.397.795,62	4.567.882,28
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	314.921,41	0,00	0,00	0,00	0,00	314.921,41	295.248,47	18.061,33	0,00	0,00	0,00	313.309,80	1.611,61	19.672,94
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	674.045,13	43.467,83	0,00	0,00	0,00	717.512,97	570.644,06	57.075,60	0,00	0,00	0,00	627.719,45	89.793,30	103.401,07
Anlagen im Bau	7.591.459,56	5.565.235,09	0,00	0,00	0,00	13.156.694,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.156.694,65	7.591.459,56
Bauvorbereitungskosten	171.282,97	725.530,32	0,00	-146.604,75	0,00	750.208,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750.208,54	171.282,97
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
	287.960.122,50	7.047.279,93	0,00	0,00	0,00	295.007.402,44	145.204.426,12	5.231.244,71	0,00	0,00	0,00	150.435.670,62	144.571.731,60	142.755.696,38
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	**289.265.978,06**	**7.352.665,41**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**296.618.643,48**	**145.607.802,02**	**5.442.040,71**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**151.049.842,52**	**145.568.800,74**	**143.658.176,04**

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2018

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.

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 wurden in Vorjahren in analoger Anwendung steuerlicher Regelungen bilanziell behandelt. Ab dem Geschäftsjahr 2018 unterbleibt die Bildung eines Sammelpostens. Die im Geschäftsjahr angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

Die Anlagen im Bau werden zu Anschaffungskosten bewertet. Soweit erforderlich, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

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. Im Geschäftsjahr 2018 wurde auf Basis eines Wertgutachtens eine Wertaufholung von TEUR 284 vorgenommen.

Unfertige Leistungen enthalten Heiz- und Betriebskosten, welche zu Anschaffungskosten angesetzt sind. Von den unfertigen Leistungen wurde ein 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 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 3.757.741,17 werden als Bilanzvermerk gezeigt.

Die Pensionsverpflichtungen wurden nach der Projected Unit Credit Method (PUCM) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 3,21 % p.a. auf Basis der Richttafeln 2018 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 214) wurden im Berichtsjahr gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Pensionsrückstellungen (TEUR 5.684) 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 47) 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 758. 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 794.531,00 ausgewiesen. Auf Basis eines Wertgutachtens wurde im Geschäftsjahr eine Wertaufholung von EUR 283.763,74 vorgenommen.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 9.796.565,41 (2017: EUR 10.038.669,00) mit 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 Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer bzw. anrechenbarer Kapitalertragsteuer EUR 136.020,96).

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

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält zum einen Geldbeschaffungskosten und zum anderen insbesondere 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	0,00	6.511.340,00
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.255.670,00	0,00	0,00	3.255.670,00
Andere Gewinnrücklagen	28.804.453,35	6.374.495,80	0,00	35.178.949,15

Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde entsprechend Beschluss der Gesellschafterversammlung in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2018 von EUR 5.580.422,16 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemezahlungen und leistungsgerechte Vergütungen (TEUR 300); Rückstellungen für Instandhaltungsleistungen (TEUR 389), Rückstellungen für Dauerwohnrechte (TEUR 160) sowie Rückstellungen für Altersvorsoge (TEUR 157).

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 31.12.2018	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	100.464.678,43	5.053.613,52	95.411.064,91	76.410.189,05	100.464.678,43	GPR
	(100.235.616,70)	(5.114.560,82)	(95.121.055,58)	(76.292.538,48)	(100.235.616,70)	(GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.308.711,65	292.124,36	11.016.587,29	9.737.373,44	11.308.711,65	GPR
	(11.590.538,17)	(281.826,51)	(11.308.711,66)	(9.492.312,98)	(11.590.538,17)	(GPR)
Erhaltene Anzahlungen	10.413.382,41	10.413.382,41	0,00	0,00	0,00	-
	(10.479.414,81)	(10.479.414,81)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	700.208,55	700.208,55	0,00	0,00	0,00	-
	(632.321,39)	(632.321,39)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.750.103,69	1.750.103,69	0,00	0,00	0,00	-
	(1.109.156,74)	(1.109.156,74)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	163.056,21	163.056,21	0,00	0,00	0,00	-
	(183.887,20)	(183.887,20)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Gesamtbetrag	**124.800.140,94**	**18.372.488,74**	**106.427.652,20**	**86.147.562,49**	**111.773.390,08**	
	(124.230.935,01)	(17.801.167,47)	(106.429.767,54)	(85.784.851,46)	(111.826.154,87)	

Vorjahreswerte in Klammern

1) GPR = Grundpfandrecht

LATENTE STEUERN

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft zur Verrechnung mit künftigen steuerlichen Gewinnen über einen nicht genutzten körperschaftsteuerlichen Verlustvortrag von TEUR 25.670. 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 207.504,31
- Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten EUR 227.473,79

Die Zinsaufwendungen enthalten mit TEUR 533 (Vorjahr: TEUR 433) Aufwendungen aus Zinseffekten aus den Pensionsrückstellungen, die mit Zinserträgen aus dem Deckungsvermögen in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 4) verrechnet wurden. Auf die Zinsaufwendungen entfallen zum einen TEUR 341 (Vorjahr: TEUR 224) auf Zinsänderungseffekte und zum anderen TEUR 192 (Vorjahr: TEUR 209) auf die Aufzinsung bzw. Abzinsung.

D. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE, SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFT

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 29.387 bis zum Ende der Laufzeiten. Die entsprechenden Verträge laufen im Zeitraum von 2056 bis 2078 aus. Die finanzielle Verpflichtung aus diesen Verträgen für das Jahr 2019 beträgt TEUR 637.

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.

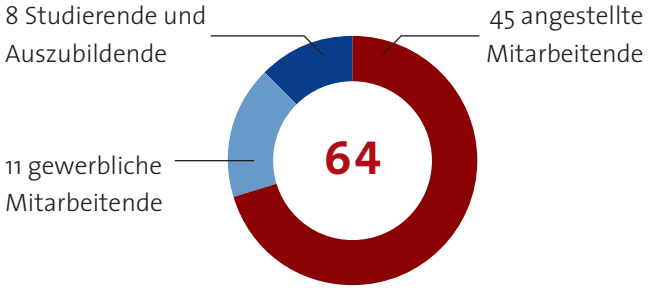
E. WEITERE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische und technische Angestellte	32	13
Hauswarte u. a.	9	2
Insgesamt durchschnittlich:	41	15

Es bestanden zum 31.12.2018 außerdem 8 Ausbildungsverhältnisse.

MITARBEITER



GESELLSCHAFTSORGANE DER HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH

AUFSICHTSRAT

Wolf-Christian Maßner
(Vorsitzender)
Niederlassungsleiter Bankhaus Neelmeyer,
Zweigniederlassung der Oldenburgische
Landesbank AG, Bremen

Alexander Straßmeir
(stellvertretender Vorsitzender)
Präsident Landesamt für
Flüchtlingsangelegenheiten, Berlin

Dr. Jörg Antoine
Konsistorialpräsident
Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesi-
sche 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
Vorstandsvorsitzender
Stiftung Berliner Leben, Berlin

Ralf Techert
Dipl.-Verwaltungswirt/Beamter
Senatsverwaltung für Inneres und Sport
Abteilung I – Staats-, Verwaltungs- und Dienst-
recht, 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:

Im Geschäftsjahr 2018 wurden für frühere Mitglieder des Geschäftsleitungsorgans und ihre Hinterbliebenen Pensionszahlungen in Höhe von EUR 18.541,53 geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 2018 eine Vergütung von insgesamt EUR 51.000,00 erhalten.

	Rückstellung gebildet EUR	Rückstellung nicht gebildet EUR	Insgesamt EUR
Laufende Pensionen	165.148,00	0,00	165.148,00
Anwartschaften	134.918,00	0,00	134.918,00
Insgesamt	300.066,00	0,00	300.066,00

ANGABEN ZUM ANTEILSBESITZ

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

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Volksbegehren zur Enteignung von Wohnungsunternehmen

Die politische Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, die von einem privaten Verein „Mietenvolksentscheid e. V.“ und weiteren Beteiligten betrieben wird, hat ein Volksbegehren, das auf einen politischen Beschluss zur Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen in Berlin mit einem Wohnungsbestand von mehr als 3.000 Wohnungen abzielt, eingeleitet. Die Initiative verfolgt das Ziel einer „sozialen Wohnungsversorgung“ in Berlin in dem die Wohnungsbestände in Eigentum der öffentlichen Hand überführt werden. Die Initiatoren des Volksbegehrens haben nach eigenen Angaben am 14. Juni 2019 rd. 77.000 Unterschriften der Berliner Innenverwaltung übergeben. Laut Berliner Landesgesetz sind 20.000 gültige Unterschriften, die innerhalb von sechs Monaten gesammelt werden müssen, für die Zulassung zum Volksbegehren notwendig. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass aufgrund der einhelligen politischen Willensbekundungen, dass die Hilfswerk-Siedlung GmbH nicht im Fokus dieses Volksbegehrens steht sowie auf Basis eines in Auftrag gegebenen Gutachtens, das zum Ergebnis kommt, dass die Vergesellschaftung eines privaten Wohnungsunternehmens mit religiösem Selbstverständnis wie der Hilfswerk-Siedlung GmbH verfassungswidrig wäre, das Volksbegehren aus heutiger Sicht keine Auswirkung auf die weitere Entwicklung der Gesellschaft hat.

Senatsbeschluss zu den Eckpunkten eines „Berliner Mietengesetzes“ (Mietendeckel)

Der Berliner Senat hat am 18. Juni 2019 die Eckpunkte für ein „Berliner Mietengesetz“ (Mietendeckel) beschlossen. Mit dem Gesetz sollen die Mieten für zunächst fünf Jahre eingefroren werden, mit der Möglichkeit zu einer Absenkung von Bestandsmieten durch die Einführung noch zu definierenden Mietobergrenzen. Die potenziellen Auswirkungen werden durch die Geschäftsleitung untersucht, können jedoch zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der noch nicht spezifizierten Ausgestaltung nicht abschließend qualifiziert werden.

Neubauvorhaben Bachstraße

Die bauausführende Gesellschaft hat am 14. Januar 2019 einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt. Hierdurch wird sich die Fertigstellung verzögern.

Berlin, 20. Juni 2019

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 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 deut-

schen 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 Geschäfts-

vorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes 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 20. Juni 2019

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	6,00
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: Lara Rentmeister, 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, Anja Mey,
Jonas Doehring, PROMOS consult, Evangelische
Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische
Oberlausitz, Diakonisches Werk Berlin-
Brandenburg-schlesische Oberlausitz e. V.,
Die Erklärerei, Erklärhelden GbR, Harald Kahn,
Adobe Stock

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

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