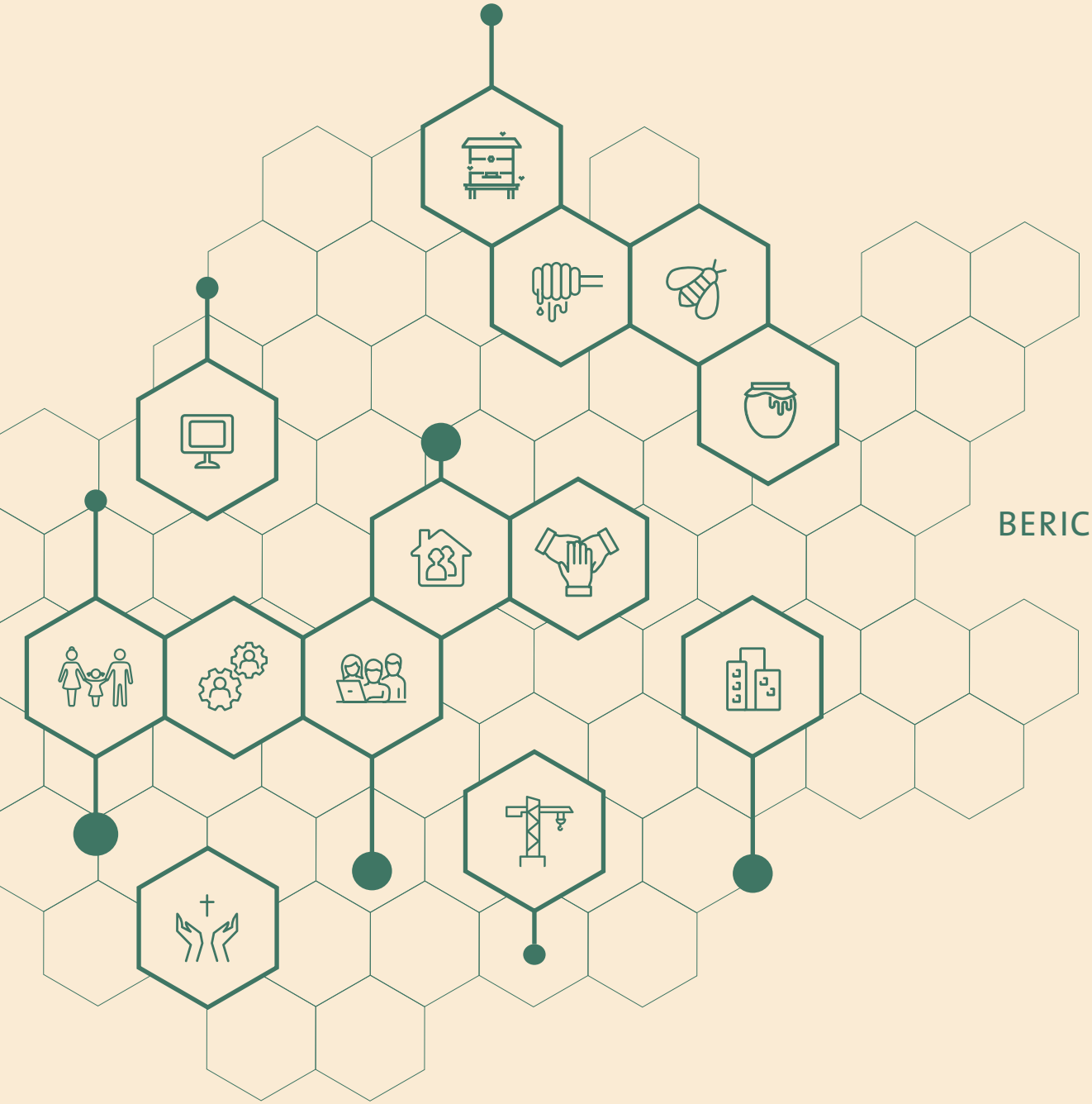


BERICHT ÜBER DAS 67. GESCHÄFTSJAHR (2019)

Hilfswerk-Siedlung GmbH
Evangelisches
Wohnungsunternehmen
in Berlin

SIEHE, WIE FEIN UND LIEBLICH IST'S,
WENN BRÜDER EINTRÄCHTIG
BEIEINANDER WOHNEN!
DENN DORT VERHEISST DER HERR DEN
SEGEN UND LEBEN BIS IN EWIGKEIT.

PSALM 133,1.3

INHALTSVERZEICHNIS

6 Vorwort des Geschäftsführers

KURZBERICHTE ZU DEN BEREICHEN

10 Eigenbestand
12 Fremdbestand
14 Bestandserweiterung
15 Verwaltungsbestand der HWS
16 Stolz und glücklich: Die HWS macht gute Arbeit
18 „Unser Kopf ist rund“: Ein Gespräch zwischen Lara Rentmeister und Dorit Brauns
20 Vorausschauendes Notstandsmanagement und wirksame Konzepte

WERTVOLLES ENGAGEMENT

24 Baustelle Ramsteinweg: Zwei Ersatzneubauten und ein Pilotprojekt
28 Strategische Partnerschaft: Zwei Sozialdienstleister unter dem Dach des Glaubens
30 Theologisches Konvikt: Ein Refugium für Studierende aller Fakultäten, Religionen und Konfessionen
33 Krampnitz: Auf zu neuen Ufern in Potsdams Norden

GESCHÄFTSTÜCHTIGE GEMEINNÜTZIGKEIT

38 Auch die HWS hat fleißige Bienchen
41 Wissenswertes vom Imker

MIT DER ZEIT GEHEN

44 Die EKBO: Eine Gemeinschaft, die aufbaut und zusammenhält
46 Bischof Christian Stäblein: „Mein Glaube ist größer als meine Zweifel“

LAGEBERICHT

50 Geschäftsmodell des Unternehmens
51 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
53 Geschäftsverlauf
58 Lage
62 Prognosebericht, Risikobericht
65 Chancenbericht
66 Bericht des Aufsichtsrats

JAHRESABSCHLUSS

70 Bilanz zum 31. Dezember 2019
72 Gewinn- und Verlustrechnung 2019
73 Entwicklung des Anlagevermögens 2019
74 Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019
81 Gesellschaftsorgane der Hilfswerk-Siedlung GmbH
83 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
86 Die Gesellschafter der Hilfswerk-Siedlung GmbH

VORWORT

Jörn von der Lieth,
Geschäftsführer

LIEBE LESER*INNEN,

in den letzten Monaten haben wir alle erfahren müssen, was es heißt, das eigene Leben und vor allem die eigenen Gewohnheiten drastisch umzustellen. Unser Alltag wurde abrupt von Regeln, Einschränkungen und Maßnahmen bestimmt. Schulen und Kindergärten, Shoppingmalls, Fitnessstudios, Restaurants und Kneipen, Möbelhäuser, Freizeitparks, Kinos und vieles mehr wurden geschlossen. Auch viele soziale Einrichtungen und unsere Kirchen mussten schließen. Einen Abstand von mindestens 1,5 Metern zu unseren Mitmenschen mussten und müssen wir einhalten, soziale Kontakte wurden auf das Mindestmaß reduziert. Mund-Nasen-Masken, Handschuhe, Desinfektion und noch mehr gründliches Händewaschen bestimmten auf einmal unseren Alltag. Noch ist nicht abzusehen, wie viele Klein- und mittelständische Unternehmen Insolvenz beantragen mussten oder noch nicht wissen, ob sie das nächste halbe Jahr überleben. Sehr viele Unternehmen mussten sich neu positionieren, kreativ werden, Kurzarbeit beantragen oder sogar Mitarbeiter*innen entlassen. Die letzten Monate waren nicht nur eine gesundheitliche Krise für uns alle, sondern auch eine wirtschaftliche.

Hinter jeder Herausforderung verbirgt sich aber auch eine Chance. Viele Unternehmen gehen in der Krise neue, mutige und oft sehr kreative Wege. Es gibt sehr viel Solidarität, Hilfsbereitschaft und nachbarschaftliches Engagement.

Auch wir als gemeinwohlorientiertes Unternehmen leisten unseren Beitrag und bieten unseren Mieter*innen in Notlagen unsere Unterstützung an, zum Beispiel in Form von Stundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen. Uns ist dabei wichtig, dass unsere Mieter*innen so frühzeitig wie möglich auf uns zugehen, wenn sie Zahlungsschwierigkeiten haben. Dann können wir rechtzeitig gemeinsam eine Lösung finden. Darüber hinaus verzichten wir auf Räumung der Wohnung aufgrund von Mietschulden im Zusammenhang mit Corona, und wir unterstützen unsere Mieter*innen bei der Nachbarschaftshilfe.

Es liegt uns sehr am Herzen, dass wir unsere Mitarbeiter*innen, Mieter*innen und Geschäftspartner schützen. Daher haben wir unter anderem unsere persönlichen Sprechstunden in der Geschäftsstelle vorübergehend eingestellt. Dennoch sind wir weiterhin für unsere Mieter*innen erreichbar – sei es telefonisch, schriftlich oder auch über unsere HWS-Mieter-App. Die App, die wir im letzten Jahr auf den Markt gebracht haben, hat zahlreiche Funktionen, mit denen

ein persönlicher Kontakt nicht mehr notwendig ist. So können beispielsweise die Mieter*innen Schäden in ihrer Wohnung 24 Stunden am Tag schnell und bequem an uns weitergeben.

Zudem unterstützen wir auch in der Krise notleidende Mieter*innen. Die kostenlose Mietschuldenberatung und die aufsuchende Sozialarbeit bleiben bestehen. Auch die Unterbringung von Geflüchteten und Obdachlosen wird aufrechterhalten.

Die Corona-Pandemie hat uns gezeigt, dass wir ein sehr gutes Krisenmanagement haben und digital sehr gut aufgestellt sind. Unser Tagesgeschäft läuft in einer solchen nie dagewesenen Ausnahmesituation gut weiter, und die HWS ist auch jetzt voll arbeitsfähig.

Es beschäftigt uns nicht nur die Corona-Krise, sondern auch der Mietendeckel – das neue Berliner MietenWoG. Wir waren bis zum Schluss gegen die Einführung des Mietendeckels, denn dieser wird dafür sorgen, dass Investitionen in Neubau, Modernisierungen und Sanierungen im Mietwohnungsbau zurückgehen bzw. im schlimmsten Fall zum Erliegen kommen. Der Mietendeckel wird vermutlich leider keine einzige neue Mietwohnung schaffen. Zudem hat der Mietendeckel neben den wirtschaftlich negativen Auswirkungen auf den Standort Berlin auch hohe Einnahmeneinbußen für die HWS zur Folge, die das Investitionsvolumen und das soziale Engagement reduzieren.

Darüber hinaus mussten wir im letzten Jahr mit Erstaunen und Unverständnis den Beschlusstext der Berliner Enteignungsinitiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ zur Kenntnis nehmen. Dass auch soziale und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen wie wir enteignet werden sollen, hat gezeigt, dass es dabei nicht hauptsächlich um den Erhalt und die Förderung bezahlbaren Wohnraums geht, sondern um Enteignung an sich. Um Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen dauerhaft sicherzustellen, ist es nicht der richtige Weg, zu enteignen. Wir sehen uns in der Verantwortung für unsere Gesellschaft und nehmen an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags teil. Auch und insbesondere deshalb sind wir Gründungsmitglied der deutschlandweiten „Initiative für mehr Gemeinsinn am Wohnungsmarkt“.

Im Namen der Geschäftsleitung möchten wir uns ganz besonders bei unseren Mitarbeiter*innen für das Geschäftsjahr 2019, aber auch für ihren Einsatz, ihre Flexibilität und den Zusammenhalt in der Corona-Krise bedanken. Trotz Doppelbelastung und Betreuungsengpässen mit ihren Kindern, der Kontaktminderung auch innerhalb des Büros, Ausfall von zahlreichen Mitarbeiterveranstaltungen und vielem mehr herrschte eine angenehme Stimmung untereinander, und die Arbeiten wurden sorgsam und professionell bewerkstelligt.

Wir sind stolz, auch in der Krise ein verlässlicher und verantwortungsvoller Partner für unsere Mieter*innen, Geschäftspartner, Kund*innen und Mitarbeiter*innen zu sein.

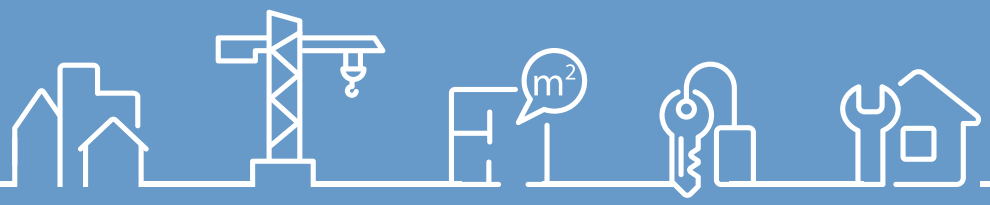
Bleiben Sie gesund!

Herzlichst

Ihr
Jörn von der Lieth

KURZBERICHTE ZU DEN BEREICHEN

AUS TRADITION LEBENSRÄUME ZU BEWAHREN, GEHÖRT ZUR RICHTSCHNUR UNSERES HANDELNS. ZUDEM LASSEN NEUBAU, ANKAUF UND VERWALTUNG VON OBJEKTEN DEN BESTAND STETIG WACHSEN. WIR PFLEGEN KOOPERATIONEN SOZIAL, KIRCHLICH UND NACHHALTIG. DIE FREMDIMMOBILIENVERWALTUNG ERWEITERT UNSER SCHAFFEN MASSGEBEND.



EIGENBESTAND

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) ist das Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz und arbeitet seit über sechzig Jahren im Bereich der Immobilienwirtschaft. Als Unternehmen im Raum der Kirche ist es das Ziel, Sozialverträglichkeit und wirtschaftliches Handeln im Sinne der Mieter*innen und Kund*innen zu verbinden. Ihre Tradition verpflichtet die Hilfswerk-Siedlung GmbH, Werte zu bewahren und Neues zu schaffen.

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

Zu den rund 10.000 verwalteten Einheiten gehören Wohnungen in Neubauten, Einfamilienhäuser sowie Altbauvillen. 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).

Zum Geschäftsfeld der Eigenbestandsverwaltung zählen 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 sowie die Modernisierung.

Verwaltete Wohneinheiten	31.12.2019
Eigenbestand (HWS)	4.633
Fremdverwaltung	2.795
Wohneinheiten gesamt	7.428
sonstige Einheiten	2.829
Einheiten gesamt	10.257

DIE HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH ARBEITET UND KOOPERIERT SEIT VIELEN JAHREN ERFOLGREICH MIT VERSCHIEDENSTEN SOZIALEN UND KIRCHLICHEN EINRICHTUNGEN. DIE EINRICHTUNGEN SIND VORRANGIG IN DEN RÄUMEN DER HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH 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 27 Kitaplätzen
- **Waschhauscafé,** Träger: Gesundheitszentrum Gropiusstadt e. V. – seit 2009 begegnen sich hier Alteingesessene und Neuzugezogene sowie Menschen verschiedener Kulturen und Altersgruppen; zahlreiche Angebote: Nähcafé, Teppichcurling, betreute Eltern-Kind-Gruppen, EDV-Kurse für Senioren, Gedächtnistraining, Kochkurse und Bingo-Nachmittage, Wäschewaschen und Mangeln, Tanz- und Sportgruppen oder auch wöchentlicher Kaffeeklatsch
- **pädagogische Gruppenarbeit/Bildungsangebote (Integrationskurse) für Geflüchtete,** Träger: EJF gemeinnützige AG
- **Lipschitzkids,** Träger: Thessa e. V. – ein Angebot für Familien und Kinder rund um die Lipschitzallee wie beispielsweise Müttercafé, offene Spielgruppen (auch im Freien), Sportgruppen, Werk- und Gartengruppen (Frauengarten) sowie Gruppen zur Gewaltprävention
- jährlich stattfindende Sommerfeste, Pflanzaktionen und Weihnachtsbaumschmücken für Groß und Klein

LICHTENBERG:

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

SPANDAU:

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

KREUZBERG:

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

IN ALLEN BEZIRKEN:

- **Mietschuldenberatung,** Träger: gemeinnützige Gesellschaft Beratung + Leben GmbH der Immanuel Albertinen Diakonie sowie die gemeinnützige Gesellschaft GEBEWO – Soziale Dienste – gGmbH; Mieter*innen der HWS werden bei Mietschulden, einer fristlosen Kündigung des Mietvertrags und drohendem Wohnraumverlust bei einer Räumungsklage beraten und unterstützt
- **Wohnungslosenhilfe,** Träger: Verein für Berliner Stadtmission – die HWS bietet Wohnungslosen, die sich in der Betreuung bei der Berliner Stadtmission befinden, die Möglichkeit, sich auf freie Wohnungen ihres Bestands zu bewerben; die HWS nimmt Bewerbungen unter Berücksichtigung ihrer besonderen Relevanz auf
- **aufsuchende Sozialarbeit,** Träger: Verein für Berliner Stadtmission

Zusätzliche finanzielle Unterstützung durch die HWS im Jahr 2019:

- Berliner Missionswerk, Sportförderung Talitha Kumi
- Evangelischer Kirchenkreis Tempelhof-Schöneberg, Pfingstfest der Kirchen
- Evangelisches Werk für Diakonie und Entwicklung e. V., Brot für die Welt
- EJF gemeinnützige AG, Tagesgruppen des KJHZ Neukölln
- Initiative für mehr Gemeinsinn am Wohnungsmarkt
- Stiftung trias – gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen, „Ankommen und Bleiben – Wohnungen für Geflüchtete“
- blu:boks Kinder- und Jugendbildung gGmbH, Projekte zur Stärkung des Selbstwertgefühls von Jugendlichen
- Gemeinschaft des Theologischen Konvikts Berlin e. V.
- eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland e. V.
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
- Arbeitskreis Evangelischer Unternehmer in Deutschland e. V.
- Trägerverein Gemeinsam Retten e. V., Bündnis United4Rescue

FREMDBESTAND

Zu den Kunden der Hilfswerk-Siedlung GmbH gehören die Landeskirche, die Ev. Kirchengemeinde St. Nikolai, das Diakonische Werk, Stiftungen und andere Einrichtungen.

Zur Verwaltung der Fremdbestände zählen beispielsweise die Vermietung von Wohnungen, die Personalverwaltung sowie die Modernisierung.

DIE HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH ARBEITET MIT DEN FOLGENDEN SOZIALEN UND KIRCHLICHEN EINRICHTUNGEN ZUSAMMEN, 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
- **Seniorenwohnhaus,** Träger: Stiftung Hospital zum Heiligen Geist
- **Vermietung von Wohnung für Kinderheim,** Träger: Evangelischer Verein Sonnenhof

REINICKENDORF:

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

MITTE:

- **Seniorenwohnanlage,** Träger: Stiftung Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg (SHG)
- **Seniorenarbeit in der SHG-Seniorenwohnanlage** durch stiftungseigene Pfarrerin – zahlreiche Angebote für Mieter*innen, u. a. Sprechstunden, Ausflüge, gemeinsame Nachmittage oder auch Seniorenfahrten; alljährliche Sommerfeste und Weihnachtsfeiern
- **Kita in der SHG-Seniorenwohnanlage,** 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.
- **Kinder- und Jugendförderprojekt,** Träger: Bahnhofsmission Deutschland e. V.

TEMPELHOF-SCHÖNEBERG:

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

IN ALLEN BEZIRKEN:

- **Mietschuldenberatung,** Träger: gemeinnützige Gesellschaft Beratung + Leben GmbH der Immanuel Albertinen Diakonie sowie die gemeinnützige Gesellschaft GEBEWO – Soziale Dienste – gGmbH; Mieter*innen der HWS werden bei Mietschulden, einer fristlosen Kündigung des Mietvertrags und drohendem Wohnraumverlust bei einer Räumungsklage beraten und unterstützt
- **Wohnungslosenhilfe,** Träger: Verein für Berliner Stadtmission – die HWS bietet Wohnungslosen, die sich in der Betreuung bei der Berliner Stadtmission befinden, die Möglichkeit, sich auf freie Wohnungen ihres Bestands zu bewerben; die HWS nimmt Bewerbungen unter Berücksichtigung ihrer besonderen Relevanz auf
- **aufsuchende Sozialarbeit,** Träger: Verein für Berliner Stadtmission

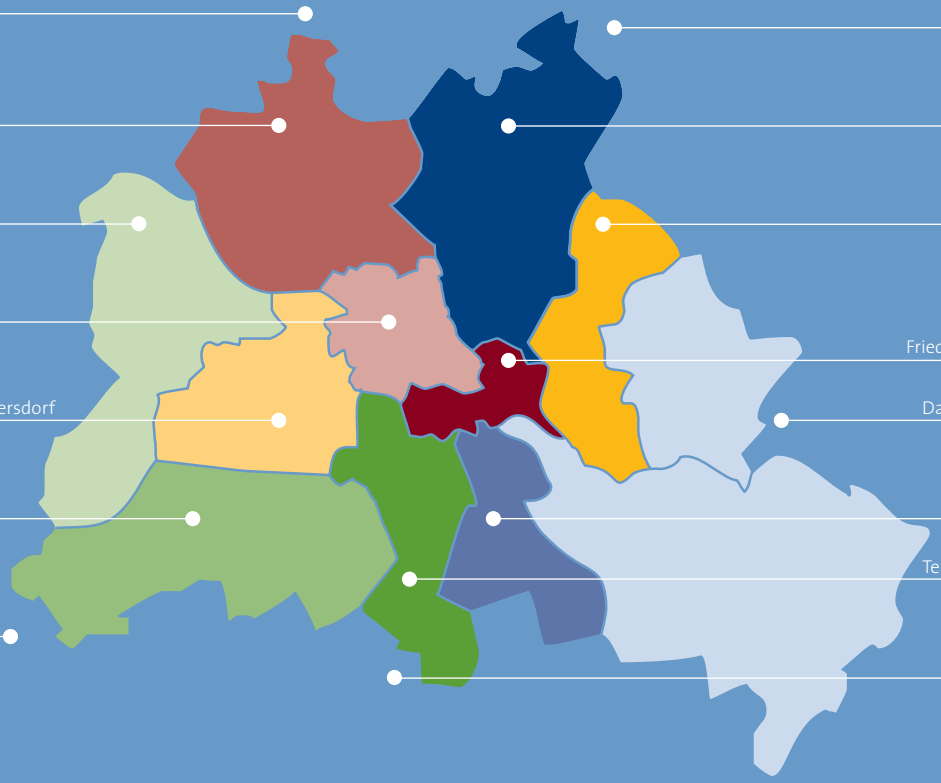
BESTANDSERWEITERUNG

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH konnte im Geschäftsjahr 2019 bei der Bestandserweiterung einen wertvollen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sowie zur Sozialverträglichkeit erfüllen. Der Neubau- und Ankaufsbereich wurde stetig weiterentwickelt, und neue Projekte entstanden. Auch zukünftig werden der Neubau, der Ankauf und die Verwaltung von Objekten von der Hilfswerk-Siedlung GmbH ausgebaut.

Ende November 2019 fand in einer der größten Wohnanlagen der HWS in Berlin-Zehlendorf das Richtfest für ein 80 Wohneinheiten umfassendes Neubauprojekt statt. Unter den 130 Gästen waren auch Bischof Dr. Christian Stäblein, der dem Neubau Gottes Segen gab, und Staatssekretär Dr. Frank Nägele. Mit dem Neubau setzt die Hilfswerk-Siedlung GmbH ein deutschlandweites einzigartiges Konzept um: 12 Demenz-Wohneinheiten in Kombination mit kleinen, kompakten Wohnungen für Angehörige. So können Lebensgemeinschaften in einem Haus wohnen.

Im Jahr 2018 haben die Hilfswerk-Siedlung GmbH und die Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO) einen Erbbaurechtsvertrag über das Theologische Konvikt in Berlin-Mitte und die Übernahme des Studierendenwohnheims durch die HWS abgeschlossen. Der Vertrag beinhaltet den Mietbetrieb und die Sanierung des Wohnheims. Die Zimmer im ersten und zweiten Bauabschnitt wurden erfolgreich saniert und vermietet. Der letzte und dritte Bauabschnitt wurde im Januar 2020 begonnen.

VERWALTUNGSBESTAND DER HWS



5	Oranienburg
1	Hohen Neuendorf
90	Reinickendorf
1.301	Spandau
1.017	Mitte
350	Charlottenburg-Wilmersdorf
1.603	Steglitz-Zehlendorf
1	Potsdam
2	Görlitz
42	Dresden
2	Darß
20	Schönow
29	Pankow
85	Lichtenberg
331	Friedrichshain-Kreuzberg
229	Dahlwitz-Hoppegarten
1.867	Neukölln
410	Tempelhof-Schöneberg
43	Blankenfelde

7.428 WOHNEINHEITEN

STOLZ UND GLÜCKLICH: DIE HWS MACHT GUTE ARBEIT

Dorit Brauns, Ex-Vizekanzler Sigmar Gabriel, Merle Reckner

Seit über sechzig Jahren schafft die Hilfswerk-Siedlung GmbH einen Lebensmittelpunkt für ihre Mieter*innen. Sie trägt dank ihrer Mitarbeiter*innen dazu bei, dass sich die Mieter*innen sicher und geborgen in ihren vier Wänden fühlen. Auch Ermessensspielräume für sozial Schwächere zu schaffen, wo dies immer möglich und vertretbar ist, ist ein Schwerpunkt der Hilfswerk-Siedlung GmbH. Durch ihr immobilienwirtschaftliches Know-how und langjährige Erfahrung ist die Hilfswerk-Siedlung GmbH ein beliebter und erfolgreicher Geschäftspartner. Denn eine solide Rendite ist das Ziel. Das heißt, Kapital für kirchlich-soziale Aufgaben zu gewinnen und so Spielräume für diakonisches Handeln zu schaffen.

Aber nicht nur für die Mieter*innen und Geschäftspartner übernimmt die Hilfswerk-Siedlung GmbH Verantwortung, sondern auch für ihre Mitarbeiter*innen. Das bemerkenswerte soziale Verantwortungsbewusstsein spiegelt sich im transparenten und respektvollen Umgang mit den Mitarbeiter*innen wieder. Das familienfreundliche Unternehmen wird gemeinsam von der Geschäftsleitung und einer Leitbildgruppe weiterentwickelt, die regelmäßig aktuelle Themen und Bereiche besprechen und erarbeiten. Die HWS beschäftigt rund 50 Mitarbeiter*innen, die einen Großteil ihrer Zeit bei der Arbeit verbringen. Daher werden Rahmenbedingungen geschaffen, die es den Mitarbeiter*innen ermöglichen, Berufs- und Privatleben miteinander zu vereinbaren. Dies wurde im Jahr 2019 gewürdigt, als die Hilfswerk-Siedlung GmbH erfolgreich reauditiert wurde und somit das audit berufundfamilie erfolgreich ausführte.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist Vorbild für andere Unternehmen, denn die Mitarbeiter*innen profitieren von zahlreichen Benefits, die in den letzten Jahren eingeführt, ausgebaut und den heutigen Arbeitsbedingungen angepasst wurden.

DIE HWS ZEICHNET SICH UNTER ANDEREM DURCH FOLGENDE BENEFITS ALS TOP-ARBEITGEBER AUS:

- umfassende Weiter- und Fortbildungen
- Smartphone für dienstliche und private Nutzung
- Laptop mit Touch-Funktionen und einer abnehmbaren Tastatur
- Gleitzeit mit Kernarbeitszeiten
- Personalentwicklungskonzept
- Potenzialträgerprogramm
- besondere Arbeitszeitregelungen für Eltern von Klein- und Schulkindern (Kinderbonuszeit)
- betriebliche Altersvorsorge
- Freistellungen von Mitarbeiter*innen bei besonderen Anlässen wie Hochzeiten oder Geburten
- freiwillige soziale Leistungen wie z. B. Eltern-Kind-Theaterkarten
- Verankerung der Vereinbarkeitsförderung als Führungsaufgabe
- Familienbonuszeit für Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter*innen
- Berücksichtigung familiärer Belange bei den Urlaubsplanungen
- Mitarbeiterveranstaltungen wie Betriebsausflüge, Sommerfeste oder Weihnachtsfeiern
- wöchentlicher Obstkorb auf allen Etagen
- kostenlose Yogastunden mit einer professionellen Trainerin
- Eltern-Kind-Zimmer
- u. v. m.

» DURCH DAS PROGRAMM HABE ICH DIE MÖGLICHKEIT, VIELE EINBLICKE ZU ERHALTEN, TOLLE SCHULUNGEN ZU ABSOLVIEREN UND SYSTEMATISCH IN EINE FÜHRUNGSPOSITION HINEINZUWACHSEN.

MERLE RECKNER
Assistentin der Geschäftsführung der HWS, nimmt am Potenzialträgerprogramm teil

» ICH FINDE ES TOLL, DASS ICH ALS FÜHRUNGSKRAFT AUCH IN TEILZEIT TÄTIG SEIN KANN. SO KANN ICH BERUF UND FAMILIE GUT IN EINKLANG BRINGEN.

CAROLIN SCHENKE
Abteilungsleiterin Neubau und Sanierung der HWS

„UNSER KOPF IST RUND, DAMIT DAS DENKEN DIE RICHTUNG WECHSELN KANN“

Im Jahr 2019 führte die Hilfswerk-Siedlung GmbH mithilfe des Zentrums für Arbeitgeberattraktivität (zeag GmbH) eine Mitarbeiterumfrage durch. In den Umfrageergebnissen hat sie in den Bereichen Kommunikation und Kultur brilliert. Vor allem bei den Themen Vertrauen, Zusammenarbeit, Identifikation und Commitment überzeugte die HWS.

Am 28. Februar 2020 erhielt die Hilfswerk-Siedlung GmbH in Berlin das „Top Job“-Siegel aus den Händen des ehemaligen Vizekanzlers Sigmar Gabriel. Mit dem Qualitätssiegel „Top Job“ zeichnet die zeag GmbH Unternehmen aus, die sich auf bemerkenswerte Art und Weise für eine gesunde Arbeitsplatzkultur stark machen. Sigmar Gabriel würdigte die HWS insbesondere für ihre strategische Ausrichtung auf eine nachhaltige Fachkräftesicherung und die kontinuierliche und systematische Weiterentwicklung ihrer Qualitäten als Arbeitgeber.

LARA RENTMEISTER IM GESPRÄCH MIT DORIT BRAUNS ÜBER DIE „TOP JOB“-AUSZEICHNUNG, DIE HWS ALS ARBEITGEBER UND ÜBER IHRE ZUKUNFTSPLÄNE

Wie sehr freuen Sie sich über die „Tob Job“-Auszeichnung?

Dorit Brauns: Ich freue mich sehr über die Auszeichnung. Dies ist unsere erste Auszeichnung als top Arbeitgeber und dies ist immer etwas ganz Besonderes. Die Auszeichnung haben wir an einem Freitagnachmittag mit unseren Mitarbeiter*innen und deren Familien gefeiert. Wir wollten unseren Mitarbeiter*innen einmal Danke für die tollen Umfrageergebnisse sagen. Dank ihrer ehrlichen und offenen Meinung haben wir das „Tob Job“-Siegel erhalten.

Was ist Ihnen als Arbeitgeber wichtig?

Wir werden durch ein christliches Menschenbild geleitet. Das bedeutet für uns, offen, respektvoll und fürsorglich mit unseren Mitarbeiter*innen umzugehen. Ich möchte, dass unsere Mitarbeiter*innen jeden Tag gern zur Arbeit kommen. Daher werden unsere Mitarbeiter*innen gefördert und unterstützt, um ihnen das Arbeitsleben so interessant wie möglich zu gestaltet. Das ist mir wichtig.

Unsere Unternehmenskultur zeichnet sich durch …

… Verantwortung, Professionalität, Verlässlichkeit und Offenheit aus. Wir arbeiten qualitätsbewusst und transparent. Das heißt, dass wir Herausforderungen annehmen, Neues schaffen und auch Meinungsverschiedenheiten ansprechen. Dazu passt ein Zitat von Francis Picabia, einem französischen Künstler: „Unser Kopf ist rund, damit das Denken die Richtung wechseln kann.“

Die HWS bietet verschiedene Unternehmens- und Teambuildings an, beispielsweise im Kloster Lehnin.

Die zweitägigen Schulungsveranstaltungen im Kloster Lehnin finden einmal im Jahr statt, und dazu laden wir Coaches ein, um mit uns ein bestimmtes Schulungsthema zu erarbeiten. Aber hier ist nicht nur die Schulung wichtig, sondern auch das Miteinander. Den Abend lassen wir mit einem gemeinsamen Abendessen und einem netten Programm wie zum Beispiel einer Partie Dart, Teppichcurling oder einem Spieleabend ausklingen.

Welches ist Ihr persönliches Lieblingsbenefit?

Das ist sehr schwierig. Ich finde wirklich alle toll! Aber wenn ich mich entscheiden müsste, würde ich den „Happy Start“ wählen. Der „Happy Start“ findet an jedem ersten Freitag im Monat statt und ist ein gemeinsames Mittagessen in der HWS. Der „Happy Start“ ist Arbeitszeit, und wir feiern damit den Start in den neuen Monat. Es gibt immer ein leckeres Büfett, nette und interessante Gespräche, die sonst vielleicht nicht stattfinden würden. Wenn man gern und gut isst, ist man bei der HWS richtig. Wir mögen alle gutes, natürlich auch gesundes und gemeinsames Essen. *(lacht)*

Haben Sie auch kritisches Feedback in der Umfrage erhalten?

Ja, und das ist ganz normal und sogar gut für uns.

Wieso das? Was haben Sie für die Zukunft vor?

Mit dem kritischen und ehrlichen Feedback unserer Mitarbeiter*innen und mithilfe der Analyse der zeag GmbH werden wir unsere Qualitäten weiter ausbauen. Wir möchten uns nicht auf den Lorbeeren ausruhen, sondern als Ganzes weiterwachsen. Wir möchten wissen, wo es noch nicht ganz rund läuft und wo es noch in den angebotenen Benefits Ausbaupotenzial gibt. Was wünschen sich unsere Mitarbeiter*innen für die Zukunft? Das ist uns wichtig!

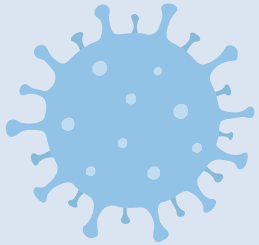
Vielen Dank für das nette und offene Gespräch!

TOP JOB
Top-Arbeitgeber 2020

Dorit Brauns
Stellv. Geschäftsführerin/Prokuristin,
Ressortleiterin Immobilien der HWS,
Vorstand der ALEXANDRA-STIFTUNG

Lara Rentmeister
Pressesprecherin der HWS

AKTUELLES



Die Corona-Krise stellt die Gesellschaft, die HWS und jeden Einzelnen von uns vor große Herausforderungen. Gleichzeitig müssen wir bei unserer täglichen Arbeit auf sich ständig ändernde Rahmenbedingungen reagieren.

Daher hat Lena Karohs, Abteilungsleiterin Unternehmensentwicklung, am Anfang der Corona-Krise den Krisenstab einberufen, bestehend aus Geschäftsleitung, Betriebsrat und Pressesprecherin. Der Krisenstab stellt sicher, dass Entscheidungen schnell getroffen und zeitnah umgesetzt werden. Die HWS verfügt seit Jahren über ein Krisenhandbuch, welches die unterschiedlichen Krisen aufzeigt und Handlungsempfehlungen gibt. Während der Corona-Krise tagt der Krisenstab wöchentlich und wird auch bei neuesten Informationen und Entwicklungen einberufen.

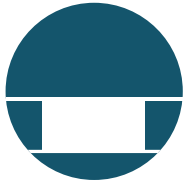
VORAUSSCHAUENDES NOTSTANDS-MANAGEMENT UND WIRKSAME KONZEPTE

Zu Beginn war es sehr wichtig, schnell und effizient zu handeln, damit die Mitarbeiter*innen in der HWS geschützt sind und das Alltagsgeschäft nicht zum Erliegen kommt. Ein Pandemieplan sowie eine Pandemie-Intranetseite wurden erstellt. Der Pandemieplan enthält alle wichtigen Maßnahmen und Regelungen, die der Krisenstab aufgestellt hat. Die Pandemie-Intranetseite dient als wichtigste und aktuellste Informationsquelle für die Mitarbeiter*innen. Hier erfahren sie rund um die Uhr Informationen, Berichte, Links, Tipps und Tricks, aber auch Hinweise, wie man sich innerhalb und außerhalb der HWS zu verhalten hat.

Die Geschäftsleitung reagierte schnell und bestellte für alle rund 50 Mitarbeiter*innen einen Laptop. Somit haben die Mitarbeiter*innen die Möglichkeit, von zu Hause mobil zu arbeiten. Zudem wurde eingeführt, dass Büronachbar*innen abwechselnd mobil oder in der HWS arbeiten können, um einen direkten Kontakt zu den Kolleg*innen zu reduzieren und die Kinderbetreuung im Bedarfsfall zu ermöglichen. Die Teams sprechen sich dazu ab.

Die persönlichen Sprechzeiten in der HWS-Geschäftsstelle wurden ausgesetzt. Dennoch war und ist die HWS jederzeit telefonisch, schriftlich und digital für ihre Mieter*innen und Geschäftspartner erreichbar. Da die HWS seit dem letzten Jahr unter anderem über eine Mieter- und Interessenten-App verfügt, ist sie sehr gut digital aufgestellt. Mit der App kann ein*e Mieter*in einen Schaden innerhalb der Wohnung 24 Stunden am Tag unverzüglich und bequem an die HWS weitergeben. Zudem hat er*sie die Möglichkeit, jederzeit alle Mietdokumente schnell und übersichtlich abzurufen – egal ob Mietvertrag oder Nebenkostenabrechnung.

Schon ein paar Wochen vor der Maskenpflicht in Bus und Bahn erwarb die HWS Mund-Nasen-Masken und verteilte diese kostenlos an die Mitarbeiter*innen. Zudem verschenkte die HWS 5.000 Mund-Nasen-Masken in unterschiedlichen Größen an verschiedene Kooperationspartner. Bereits seit Jahren stellt die HWS ausreichend Hände- und Flächen-Desinfektion auf allen Etagen, wie beispielsweise in den Küchen, Toiletten oder am Empfang, zur Verfügung und war auch hier bereits optimal aufgestellt.



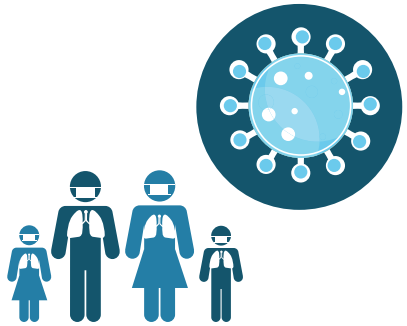
FOLGENDE WEITERE MASSNAHMEN UND RE-GELUNGEN FÜHRTE DIE HWS INNERHALB DER CORONA-KRISE EIN:

- Einführung eines Hygienekonzepts
- Aufstockung des Arbeitszeitrahmens von 6 Uhr bis 22 Uhr
- keine Kernarbeitszeit
- Stundenabbau auf max. 40 Stunden minus
- Stundenaufbau bis max. 40 Stunden plus
- Samstagsarbeit auf freiwilliger Basis
- Mittagspausen dürfen auch am eigenen Arbeitsplatz verbracht werden
- keine externe Teilnahme an Veranstaltungen, Dienstreisen und Terminen
- interne Termine nur unter Einhaltung der Abstandsregelung
- erhöhte Frequenz der Reinigungsarbeiten in der HWS-Geschäftsstelle
- Ausrüstung der Dienstfahrzeuge mit Desinfektionsmaterial
- bei Bedarf konnten bereits beantragte und genehmigte Urlaubstage bis zum 30.04.2020 um 50 Prozent zurückgezogen werden
- Schutzmaßnahmen für Risikogruppen
- Gefährdungsanalyse
- u. v. m.

Auch für die HWS ist die Pandemie eine erschreckende, unvorhersehbare und herausfordernde Krise. Doch dank einer jahrelang guten Zusammenarbeit im Krisenstab und der Entstehung eines professionellen Krisenhandbuchs war es möglich, so schnell zu reagieren und viele Maßnahmen, die vorher noch nicht existiert haben, ins Leben zu rufen. Die HWS ist an der Krise gewachsen und hat sie als Chance genutzt, einige Maßnahmen zu überdenken und auch für die Zukunft weiter auszubauen – auch ohne eine Krise.

LENA KAROHS
Abteilungsleiterin
Unternehmensentwicklung
der HWS

» Es ist fantastisch, wie gut die HWS auch bei Krisen funktioniert. Es wurde sehr schnell reagiert sowie geplante Maßnahmen umgesetzt und weiter ausgebaut. Dank des Zusammenhalts, der Zusammenarbeit und der Flexibilität aller konnten wir das Alltagsgeschäft der HWS aufrechterhalten.



WERTVOLLES ENGAGEMENT

FÜR STUDIERENDE MIT BLICK IN DIE ZUKUNFT SANIEREN UND BEWAHREN WIR TRADITIONSREICHE GEMÄUER. DEM GRUNDBEDÜRFNIS WOHNEN FOLGEND, PROJEKTIEREN WIR GENERATIONSÜBERGREIFENDES ZUSAMMENLEBEN, UND MIT PARTNERSCHAFTLICHER UND VERTRAUENSVOLLER ZUSAMMENARBEIT IM NEUBAUSEKTOR PRAKTIZIEREN WIR EIN HANDELN NACH DEM EVANGELIUM!

DEN ERHALT
KONVIKTS
Alte Mauern voller Liebe
Ev. Kirche Ber
eologisc

BAUSTELLE RAMSTEINWEG: ZWEI ERSATZNEUBAUTEN UND EIN PILOTPROJEKT

2019 ERFOLGTE DIE GRUNDSTEINLEGUNG FÜR ZWEI NEUBAUTEN

Der Ramsteinweg befindet sich in der HWS-Großwohnsiedlung in Berlin-Zehlendorf. Sie wurde zwischen 1961 und 1963 errichtet und umfasst 878 Wohnungen, die von der HWS verwaltet werden. Nach fast sechzig Jahren stand eine Kompletterneuerung auf der Tagesordnung. Da nicht mehr alle Bestandsgebäude erhaltenswert waren, hat die HWS die Errichtung zweier Ersatzneubauten beschlossen. Im Winter 2018 begann der Abriss der Altsubstanz. Im Juni 2019 erfolgte die Grundsteinlegung für die Neubauten. Für das Jahr 2021 ist die Fertigstellung der beiden Neubauten geplant.

80 WOHNEINHEITEN FÜR FAMILIEN, PAARE UND SINGLES

Mit der Planung und Bauleitung wurde das Berliner Architekturbüro Blumers Architekten beauftragt. Ein weiterer erfahrener Partner bei diesem Bauprojekt ist das Berliner Bauunternehmen Bleck & Söhne. Beide Neubauten verfügen über vier Obergeschosse. Es entstehen 56 barrierefreie Wohnungen, die den Anforderungen an seniorengerechtes Wohnen entsprechen werden, aber auch für Familien geeignet sind. Ganz oben, in den sogenannten Staffelgeschossen, werden zwölf kompakte Wohnungen für Singles oder Paare angelegt. Das Besondere an dem Neubauprojekt ist allerdings, dass im Erdgeschoss des einen Gebäudes zwölf Demenz-Wohneinheiten mit Gemeinschaftsflächen und einem großzügigen Garten entstehen werden. Insgesamt sind es 80 Wohneinheiten in der Größe von einem bis zu vier Zimmern.

Alle Wohnungen sind mit bodengleichen Duschen (einige zusätzlich mit Badewanne) sowie einer Fußbodenheizung ausgestattet. Zudem verfügen alle Wohnungen über einen Balkon und im Erdgeschoss über Terrassen. Neben den Aufzügen wird es in jedem Geschoss separate Räume für Rollatoren oder Kinderwagen geben.

„Wir leben Baukultur“ – Blumers Architekten

Raumwelten innovativ gestalten und bleibende Werte schaffen: Blumers Architekten stehen für zeitlose, ästhetische und zukunftsweisende Architektur, die den Lebensraum von Menschen bereichert und die Infrastruktur von Stadt und Land nachhaltig aufwertet.

Das Architekturbüro Blumers Architekten ist nach seinem Mitgründer und Inhaber, dem Architekten Sven Blumers, benannt. Ihm zur Seite stehen als Geschäftsführer bzw. Gesellschafter Gerhard Kruschhausen, Sven Nolte, Michael Koehntopp und Martin Neuß. 1998 gegründet, beschäftigen Blumers Architekten heute 40 Architekten und Ingenieure. Für ihre Bauherren entwickeln und bauen sie anspruchsvolle Projekte im Bereich Wohnen und Gewerbe. In Schönefeld werden derzeit mehrere Stadtquartiere mit zirka 1.000 Wohnungen und zahlreichen Bürogebäuden realisiert. Zudem sind Blumers Architekten Experten für die Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz, Gebäudeumnutzungen sowie umfangreiche Modernisierungen und Innenausbauten. Hervorzuheben sind hier der Um- und Neubau der Spanischen Botschaft in Berlin-Tiergarten sowie die Sanierung der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung Elstal bei Berlin, die 2015 den Deutschen Bauherrenpreis erhielt.

Blumers Architekten haben Erfahrung mit internationalen Projekten und nehmen mit Erfolg an Architekturwettbewerben teil. Sie übernehmen alle Aufgaben, vom Entwurf über die Planung bis zur Ausführung, bei Bedarf auch Generalplanung und Projektsteuerung.

Staatssekretär Dr. Frank Nägele, Jörn von der Lieth, Bischof Dr. Christian Stäblein, Dorit Brauns

RICHTFEST 2019 – EIN WICHTIGES ETAPPENZIEL IST ERREICHT

Am 29. November 2019 fand im Beisein des Bischofs der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz Christian Stäblein und des Staatssekretärs für Verwaltungs- und Infrastrukturmodernisierung Frank Nägele sowie weiteren 130 Gästen das Richtfest statt. Bischof Stäblein spendete dem Neubau Gottes Segen. Als Bauherr und Geschäftsführer der HWS begrüßte Jörn von der Lieth die Gäste und strich dabei die Besonderheit des Projekts heraus, das sich seit Anfang Mai 2019 im Bau befindet: „Wir setzen ein deutschlandweit einzigartiges Konzept um. Hier entsteht eine Demenz-WG und daneben kleine, kompakte Wohnungen für Angehörige. So können Lebensgemeinschaften zusammen in einem Haus wohnen, ohne selbst die Pflege des an Demenz erkrankten Partners übernehmen zu müssen."

„HANDELN NACH DEM EVANGELIUM"

Bischof Stäblein betonte in seiner Kurzpredigt die gesellschaftliche Relevanz des HWS-Neubaus: „Wohnungen schaffen für Menschen, die es schwer haben in dieser Stadt, Wohnungen, wie sie hier entstehen, das ist Handeln nach dem Evangelium." Zum Abschluss des offiziellen Festakts bedankte sich Dorit Brauns, stellvertretende Geschäftsführerin der HWS, bei allen Projektbeteiligten für die partnerschaftliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit und lud alle Anwesenden zum gemeinsamen Feiern ein.

PILOTPROJEKT DEMENZ-WOHNGEMEINSCHAFT: NIEMANDEN AUSSCHLIESSEN UND DIE SCHWÄCHEREN SCHÜTZEN

Zum Pilotprojekt wird der Ramsteinweg durch die geplante Demenz-Wohngemeinschaft. Dieses Konzept gibt es bereits seit über 25 Jahren. Es geht auf den Verein Freunde alter Menschen e. V. zurück, der gegen Ende der 1990er Jahre die erste Demenz-WG in Berlin gegründet hat. Nun wird es zum Glück Realität. Die stellvertretende HWS-Geschäftsführerin Dorit Brauns beschreibt das Pilotprojekt der HWS folgendermaßen:

„Unter einer Demenz-WG versteht man eine betreute Wohngemeinschaft von Demenzkranken, zum Beispiel Alzheimer-Patienten. Hierbei ist das Ziel, eine Verbesserung der Lebensqualität von Demenzkranken zu schaffen; vor allem durch Menschen, die die Krankheit respektieren, den notwendigen Schutz zur Verfügung stellen und Sicherheit ermöglichen. Es ist wichtig, dass Menschen, trotz ihrer Erkrankung, eine größtmögliche Selbstbestimmtheit über ihr Leben haben: vor allem durch die Kombination von Erkrankten in einer Demenz-WG und barrierefreien Wohnungen für die gesunden Partner. Aber auch ein Mehrgenerationen-Ansatz – alle wohnen in einem Haus – ist dadurch möglich.“

Bleck & Söhne – 80 Jahre Familientradition

Das Unternehmen wurde 1940 in Berlin-Mahlsdorf von Eduard Bleck gegründet. Kerngeschäft war damals der Tiefbau: Straßen, Trassen, Gleise. Nach Ende des Zweiten Weltkriegs beteiligte sich die Firma am Wiederaufbau Berlins. Das Unternehmen wuchs auf zwei Firmenstandorte, einer im sowjetischen und einer im britischen Sektor. Nach der Teilung Berlins arbeitete die Firma in Charlottenburg weiter.

Ab 1990 half das Unternehmen, die Verkehrsnetze von West- und Ostberlin wieder miteinander zu verbinden: Trassenbau und Bahnhofssanierung. Darüber hinaus war Bleck & Söhne auch an der Sanierung des Roten Rathauses, des Alten Stadthauses, des Kammergerichts Berlin und anderer Bauobjekte beteiligt. Seit dem Jahr 2000 arbeitet das Unternehmen auch außerhalb der Berliner Region und bietet eine erweiterte Leistungspalette bis hin zum Schlüsselfertigbau und zum Hightech-Bereich. Der Familientradition folgend, ist die vierte Generation bereits seit 2013 Teil des Unternehmens und seit 2019 Mitglied der Geschäftsführung.

Die Demenz-WG wird zwölf Wohneinheiten mit je rund 23 Quadratmetern im Erdgeschoss umfassen, einen Gemeinschaftsbereich mit zirka 173 Quadratmetern sowie einen großzügigen Garten. Das Pilotprojekt ermöglicht die Integration der Demenz-WG innerhalb der Großwohnsiedlung mit ihren gewachsenen Strukturen. Auf diese Weise werden die neuen Bewohner*innen nicht ausgeschlossen, sondern leben mitten im Geschehen.

STRATEGISCHE PARTNERSCHAFT: ZWEI SOZIALDIENSTLEISTER UNTER DEM DACH DES GLAUBENS

Pfarrer Matthias Blume
Theologischer Vorstand und Vorstandsvorsitzender des Evangelischen Diakonissenhauses Berlin Teltow Lehnin (EDBTL)

Dorit Brauns, stellvertretende Geschäftsführerin der HWS, im Gespräch mit Pfarrer Matthias Blume, Theologischer Vorstand und Vorstandsvorsitzender des Evangelischen Diakonissenhauses Berlin Teltow Lehnin (EDBTL)

Pfarrer Blume, ich würde mich sehr freuen, wenn wir das Diakonissenhaus als Servicepartner für unsere Großwohnsiedlung in Zehlendorf-Süd gewinnen und mit Ihnen gleichzeitig unser Pilotprojekt einer Demenz-WG im Ramsteinweg starten könnten.

Wir sind ja beide evangelische Körperschaften, da liegt strategische Partnerschaft natürlich nahe. Das Diakonissenhaus und seine Mitarbeiter*innen verfügen über lange Erfahrung in der häuslichen Begleitung und Pflege von Menschen. Das reicht von der klassischen Hauskrankenpflege bis hin zum ambulanten Hospizdienst. Dieser Dienst wird durch Beratungs- und Unterstützungsangebote zur Entlastung von Angehörigen ergänzt. Auch in der Begleitung von Menschen mit Demenz in stationären Einrichtungen und in Wohngemeinschaften verfügt das Diakonissenhaus über große Erfahrungen. Im Land Brandenburg gehörte es zu den Pionieren dieser Arbeit.
Wir schätzen das Engagement der HWS, gerade auch den Menschen ein Zuhause zu schaffen, die Unterstützung benötigen. Es entspricht ja unserem gemeinsamen Bild vom Menschen: Jeder Mensch ist bedingungslos wertvoll. Das Diakonissenhaus und die HWS sind Institutionen, in denen sich Glaube und Handeln verbinden.

Ihre Tradition der Diakonissenhäuser reicht weit zurück, bis in das Jahr 1841. Übrigens wurde 1841 auch der Zoologische Garten in Berlin gegründet.

Das bringt mich zum Schmunzeln und erinnert zugleich daran, dass alles, was lebt, Gottes Geschöpf ist. Wenn sich für großartige Projekte Menschen zusammenschließen, liegt darin immer ein Funken Hoffnung und ein Stück Zukunft. So war es auch damals bei der Initiative von Berliner Frauen, die sich für straffällig gewordene und sozial ausgegrenzte Frauen eingesetzt hatten: Aus ihr ging letztendlich unser heutiger Unternehmensverbund hervor, der inzwischen mehr als 2.300 Kolleg*innen beschäftigt.

2021 werden Sie auf ein 180-jähriges Bestehen zurückblicken können. Da ziehen wir jetzt schon mal den Hut. Die HWS wird ein Jahr später 70 Jahre alt sein. Sie sind uns also historisch um Längen voraus. Unsere Entstehung fällt in die schwierigen Nachkriegsjahre und in die Zeit der Ost-West-Konfrontation. Ein Drittel des Berliner Wohnbestands war nach 1945 zerstört, da war Aufbauhilfe von allen Seiten gefragt. Nach Überwindung der deutschen Teilung konnten wir wieder wachsen und unsere Strukturen erweitern: auf inzwischen etwa 10.000

Einheiten in Berlin, Brandenburg, Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern.

Die Arbeit des EDBTL hat sich im Laufe der Jahrzehnte ebenfalls stark verändert und den jeweiligen Möglichkeiten und Herausforderungen angepasst. Geblieben sind die Überzeugung und der Glaube, dass die Liebe und Barmherzigkeit Gottes allen Menschen gilt und jedem Menschen die gleiche Würde zukommt. Zum Umgang miteinander gehört die Achtung, die jedem Menschen gebührt.
In unserem Leitbild steht der Satz: „Wir gehen Wege mit Menschen." Er beschreibt sehr gut, wie wir diakonische Arbeit verstehen: Wir begleiten Menschen auf ihren Wegen. Die Wegstrecken sind kürzer oder länger, Richtung und Tempo bestimmen nicht wir, sondern die Menschen, die sich uns anvertrauen.

Mit unseren geplanten zwölf Demenz-Wohneinheiten, zu denen auch ein großzügiger Garten gehört, und weiteren 68 barrierefreien Wohnungen in den Obergeschossen werden wir 2021 den am meisten Hilfebedürftigen ein neues und behütetes Zuhause anbieten können. Damit erweitern wir unser großes Wohnangebot für Menschen aus dem gesundheitlich schwächsten Teil der Berliner Bevölkerung. Das ist der HWS ebenso ein Herzensanliegen wie Ihnen im Diakonissenhaus.

Die Vorstellungen davon, wie wir alt werden und wie wir im Alter leben wollen, haben sich verändert. Deshalb brauchen wir genau solche Angebote, die es Menschen ermöglichen, so lange wie möglich zu Hause zu leben. Denn unser Dienst hat das Ziel, die Selbstständigkeit und Selbstbestimmung der Menschen zu fördern. Wir sind sehr dankbar dafür, in der HWS einen Partner gefunden zu haben, mit dem wir unseren Ansatz verwirklichen können.

Mit der zunehmenden Lebenserwartung und entsprechenden Verlängerung der Altersphase steigen die Herausforderungen für die Sozialsysteme, zu denen das Diakonissenhaus mit seinen vielfältigen Einrichtungen und unsere HWS gehören. Unser Engagement ist auch in Zukunft gefragt und wird weiterwachsen.

Das sehe ich genauso. Wir beobachten ja auch, dass Familienstrukturen sich verändern, dass Vereinsamung ein wachsendes Thema ist. HWS und EDBTL sind aufgrund ihrer Geschichte und wegen ihrer Haltung die richtigen Partner, um Antworten auf diese gesellschaftlichen Herausforderungen zu finden.

Dorit Brauns
Stellvertretende Geschäftsführerin der HWS

THEOLOGISCHES KONVIKT: EIN REFUGIUM FÜR STUDIERENDE ALLER FAKULTÄTEN, RELIGIONEN UND KONFESSIONEN

Die Zukunft im Blick und einer neuen Herausforderung gestellt, hat sich die HWS als berufener Verwalter und Bestandshalter im historisch gewachsenen Studierendenwohnheim der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO) mitten in Berlin.

Im Nutzungskonzept und Erbbaurechtsvertrag zwischen der EKBO und der Hilfswerk-Siedlung GmbH wurde am 17. April 2018 vereinbart, dass sich die HWS als Erbbaurechtsnehmer, Vermieter, Verwalter und Instandhalter verpflichtet, das konzeptionelle Leitbild des Theologischen Konvikts zu tragen und zu bewahren. Der Erbbaurechtsvertrag sah eine Übernahme des Evangelischen Wohnheims in der Borsigstraße 5 in Berlin-Mitte durch die HWS ab dem 1. April 2018 mit einer Laufzeit von 60 Jahren vor. Die enge Zusammenarbeit beider Partner bildet dabei ein festes Fundament. Der eigens dazu gegründete Konviktsverein ist seinerseits hauptverantwortlich für die Aufrechterhaltung des geistlichen Hauslebens ebenso wie für das Auswahlverfahren der vielen Studienbewerber*innen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes erfordert in einem laufenden Prozess zunächst eine umfangreiche Sanierung durch die HWS als neuen Betreiber. Zuvor hatte sich die Landeskirche in den vergangenen Jahren immer wieder um den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes bemüht.

Konsistorialpräsident Dr. Jörg Antoine betonte seinerzeit anlässlich der Unterzeichnung des Vertrags: „Ich bin erleichtert, dass es nun gelungen ist, mit der Hilfswerk-Siedlung GmbH einen kompetenten Partner für die dringend notwendige Sanierung des traditionsreichen Hauses gefunden zu haben. Besonders erfreulich ist, dass es mit der Hilfswerk-Siedlung GmbH gelingen wird, den besonderen Geist des Hauses mit seinem außerordentlichen studentischen Engagement und der Vielzahl an Aktivitäten zu erhalten.“ Im Gegenzug antwortete Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der HWS, bei dieser Gelegenheit: „Wir freuen uns, das spannende Projekt gemeinsam mit der EKBO umzusetzen und somit das Fortbestehen des Theologischen Konvikts zu sichern.“

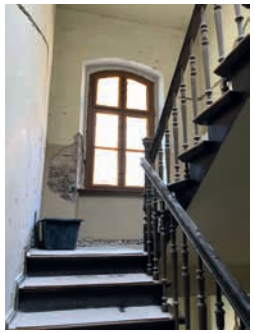
HISTORISCHE MAUERN, DIE SO EINIGES ERZÄHLEN KÖNNTEN

In unmittelbarer Nähe der Borsigschen Fabrik und unweit des Stettiner Bahnhofs in Berlin kam es Ende des 19. Jahrhunderts zum Aufbau evangelischer und sozialer Einrichtungen. In den Jahren 1891/1892 wurde im Auftrag des „Vereins zur Fürsorge für die weibliche Jugend“ von dem Architekten Otto March das Wohnheim „Marienheim I“ für erwerbstätige Frauen errichtet.

Neben einer Haushaltungsschule für Dienstmädchen und einer Kochschule für Arbeitermädchen entstand auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück bereits 1877–1887 das Kinderheim „Zoar“.

Im Marienheim I konnten erwerbstätige junge Frauen dauerhaft wohnen. Insgesamt verfügte das Wohnheim über zirka hundert Plätze. Vor allem Frauen aus der Unterschicht und unteren Mittelschicht nutzten das Angebot. Die Bewohnerinnen konnten bei Bedarf eine volle Verpflegung mit Frühstück, Mittagessen, Nachmittagskaffee und Abendbrot dazukaufen. Aufnahme fanden Mädchen und Frauen aller Konfessionen, wenn auch die Mehrheit evangelisch war. Das Marienheim I bot neben Übernachtungsmöglichkeiten einen Mittagstisch an, der auch nicht im Heim wohnenden Frauen die Möglichkeit bot, eine warme Mahlzeit zu sich zu nehmen. Im Jahre 1893 kamen täglich 40 bis 45 Arbeiterinnen (darunter auch viele Fabrikarbeiterinnen) zum Mittagessen in die Borsigstraße. Auswärtigen Gästen standen zudem der große Saal und kleinere Aufenthaltsräume an den Wochenabenden und am Sonntag zur Verfügung, um ihre Freizeit dort in Gesellschaft mit Handarbeiten, Lesen oder Schreiben zu verbringen.

Das ehemalige Marienheim in der Borsigstraße 5 steht heute unter Denkmalschutz. Ab dem Jahr 1920 erfolgte die Umnutzung in ein Studierendenwohnheim durch die Deutsche Christliche Studentenvereinigung (DCSV). Bereits 1928 übernahm der Berliner Stadtsynodalverband den Komplex, der zunächst von der Golgathagemeinde, ab 1941 vom „Evangelischen Verein für soziale Zwecke“ als Studierendenwohnheim bis 1950 betrieben wurde. Im selben Jahr übernahm das neu gegründete Sprachenkonvikt der Evangelischen Kirche in Berlin-Brandenburg das Zepter. Nun wurde den Studierenden Wohnen und gleichzeitiger Unterricht in den drei alten Sprachen Hebräisch, Griechisch und Latein ermöglicht. In dieser Zeit erfolgten sukzessive Rekonstruktions-, Sanierungs- und Umbauarbeiten. Schornsteine, Wohnräume, Küchen und ein vielseitig genutzter Hörsaal entstanden. Mit der Teilung der Stadt Berlin 1961 begann der Ausbau der Ausbildung zu einem vollständigen Theologiestudium, und es erfolgte die offizielle Umbenennung in „Sprachenkonvikt – Theologische Ausbildungsstätte der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg“. Die kirchliche Hochschule wurde von der evangelischen Kirche für theologische Forschung und Lehre in akademischer Freiheit ohne staatliche Bevormundung genutzt. Sie war damit eine Stätte freier Ausbildung für Theolog*innen in der DDR. Dank diesen Freiraums wurde das Sprachenkonvikt 1989 zu einem der intellektuellen Zentren der friedlichen Revolution. Hier wurde die Gründung der Sozialdemokratischen Partei in der DDR (SDP) und der Bürgerbewegung „Demokratie jetzt“ vorbereitet. Nach der Wiederverei-



nigung der beiden deutschen Staaten fusionierten die Theologische Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin, die Kirchliche Hochschule Zehlendorf und das Sprachenkonvikt am 1. März 1991. Das Theologische Konvikt blieb anschließend als Wohnheim für Studierende aller Fakultäten bestehen.

SANIERUNG IM LAUFENDEN BETRIEB

Am Beginn stand die Überprüfung und Optimierung der Grundrisse. Mit dieser umfangreichen Planung im Gepäck begann für die HWS im Herbst 2018 die Sanierung mit dem ersten Bauabschnitt.

Aus ungenutzten Gemeinschaftsflächen wurden Studierendenzimmer, neue Sanitäranlagen, Küchen, attraktive Gewerbeflächen und ein studentisches Café. Insgesamt drei Bauabschnitte im Gebäudeensemble sorgen dafür, dass das Studierendenwohnheim auch mit zwischenzeitlich verringerter Zimmerzahl weitergeführt werden kann. Die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts erfolgt ab Sommer 2020.

Nach Abschluss der Sanierung wird die HWS die Zimmeranzahl von ehemals 74 auf 106 steigern können.

INVESTITION BELEBT TRADITION

Nicht nur in gemeinsamer Nutzung der Flurküchen und durch theologisch-praktische Hausübungen zu unterschiedlichsten Themen und Anlässen lebt der weltoffene und vorurteilsfreie Spirit des Hauses. Einen festen Rahmen bilden zum Beispiel selbst gestaltete Gottesdienste zu Semesterbeginn und -ende in der benachbarten Golgathakirche. Die Studierenden regeln viele Angelegenheiten selbst und wählen dafür regelmäßig eine Vertretung. Hausinterne Angelegenheiten werden basisdemokratisch gesteuert, so auch die Neubesetzung der ehrenamtlichen Tätigkeiten im Haus. Die vielen Gemeinschaftsräume, Kellerräume, der Kneipenkeller und eine Werkstatt bieten weiteren Platz zum Feiern oder zum gemeinsamen Musizieren. Besonders durch interkulturelles und interkonfessionelles, interreligiöses, akademisches und nichtakademisches Lernen und Leben im Konvikt wird die Tradition dieses geistreichen Wohnheims in die Zukunft geführt.

Derzeit profitieren rund 50 Studierende aller Fachrichtungen und Nationalitäten von diesem Engagement und freuen sich auf den Abschluss der Sanierungsarbeiten sowie auf die geplante feierliche finale Einweihung am 7. November 2020.

KRAMPNITZ: AUF ZU NEUEN UFERN IN POTSDAMS NORDEN

Das ehemalige Kasernengelände Krampnitz im Norden Potsdams erfährt einen Wandel der besonderen Art. Im Verlauf der kommenden zehn bis fünfzehn Jahre soll hier ein urbanes, attraktives, gemeinsames Lebensquartier für Jung und Alt direkt am Wasser entstehen.

Potsdam-Krampnitz hat das Potenzial, ein Vorzeigeprojekt im besten Sinne der Generationenverständigung zu werden. Die Kirchenkreise Potsdam und Falkensee, die LAFIM-Diakonie, das Oberlinhaus sowie die Hilfswerk-Siedlung GmbH bringen sich mit ihren eigenen Stärken in den neu entstehenden Stadtteil ein. Die HWS übernimmt für dieses Team die Projektsteuerung.

Mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt zirka 10.796 Quadratmetern und Bestandsgebäuden unter Denkmalschutz wartet es mit gleich mehreren besonderen Herausforderungen in Planung und Projektierung auf. Im derzeitigen Status erfolgt die Erstellung von Machbarkeitsstudien. Diese dienen als Grundlage für das Konzept, mit dem das Team an einer Ausschreibung teilnehmen wird.

AUS DER ALTEN PANZERHALLE KÖNNTE DANN BALD NEUES LEBEN ENTSTEHEN, SO DIE IDEE

Das Konzept sieht vor, dass neben Wohneinheiten auch andere Einrichtungen des kulturellen, kirchlichen und sozialen Miteinanders entstehen. Kirche und Diakonie erhielten so genügend Raum, um sich mitten im urbanen Leben zu präsentieren. Neben einer Kita bilden Pflegeeinrichtungen, Beratungsstellen, Senioren- und Behindertenwohnungen das Herzstück des diakonischen Angebots. Weiterhin würde die Kirche mit Gemeindesaal und Quartiersladen künftig vielen Menschen ein „Ich bin Zuhause angekommen“-Gefühl ermöglichen.
Ein gemeinsames Bedarfskonzept von Kirche, Diakonie und Hilfswerk-Siedlung GmbH gibt differenzierte Einblicke in die konkreten Planungsgrundlagen:

Das Oberlinhaus hat die Zukunft in seiner Mitte

Der Verein Oberlinhaus ist als anerkannter Träger sozialer Leistungen und mit einem qualifizierten Erfahrungsschatz in der Region der geplante Betreiber einer Kita mit zirka 160 Plätzen.
Ein Architekturbüro hat mit einem Entwurf bereits passende Möglichkeiten aufgezeigt, in der denkmalgeschützten alten Panzerhalle eine Kita mit diversen Begegnungsräumen zu schaffen. Das Außengelände um die Panzerhalle ist hervorragend geeignet, Kindern ein Areal für Spaß, Erholung und spielerisches Lernen zu bieten.

Wohnen ohne Behinderungen für Menschen mit Einschränkungen

Erschwingliche Wohnungen für Menschen mit unterschiedlichsten Einschränkungen ist ein erklärtes Ziel der Arbeitsgruppe. Das Oberlinhaus ist auch hier neben anderen Akteuren ein denkbarer Sozialhilfeträger vor Ort. Zum einen geht es um refinanzierbare räumliche Angebote, bei denen stationäre oder teilstationäre Leistungen erforderlich sind, zum anderen um barrierefreie oder -arme Wohnmöglichkeiten zu adäquaten Mieten in Krampnitz. Medizinische und therapeutische Infrastruktur mit kurzen Wegen sowie bezahlbarer freier Wohnraum, der sich am Sozialhilfesatz orientiert, sind im innerstädtischen Potsdam kaum zu finden. Insgesamt soll sich in Potsdam-Krampnitz ein nennenswerter Teil von bis zu 15 Prozent an behindertengerechten Wohnmöglichkeiten in der Gesamtplanung wiederfinden. Das Schaffen von Rehabilitation und Teilhabe für Menschen mit Einschränkungen durch ambulante Wohnformen, Wohngemeinschaften oder Komplexbetreuung ist aktuell nicht mehr und nicht weniger als die Umsetzung bereits geltenden Rechts in Deutschland und von jeher ein Anliegen aller Beteiligten dieses Projektes.

Senior*innen und Mitarbeiter*innen unter einem Dach

Einer der größten gemeinnützigen Anbieter für Seniorenarbeit im Land Brandenburg, die LAFIM-Diakonie, hat Interesse, in Krampnitz zirka 80 Plätze vorzuhalten und mit Alltagsunterstützung ihre Pflege- und Betreuungsangebote abzurunden. Verschiedene Wohnformen mit generationenübergreifenden und bedarfsorientierten Angeboten sind ein wesentlicher Bestandteil des inhaltlichen Konzepts. Ein unter Denkmalschutz stehendes Bestandsgebäude mit insgesamt rund 44 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen für Service-Wohnen und Mitarbeiter*innen, einer Demenz-WG mit 10 Bewohner*innen und einer Tagespflege mit 12 Plätzen ist dafür bereits planerisch durchdacht worden. Begegnungsmöglichkeiten von Senior*innen mit Kindern der angrenzenden Kindertagesstätte sowie die Möglichkeit, kurze Fußwege zur Kirchengemeinde vorzufinden, sind Vorteile des Standortnetzwerks. Darüber hinaus wird angestrebt, mit bezahlbarem Wohnraum für Mitarbeiter*innen die Gewinnung von Fachkräften zu unterstützen.

Berufsausbildung ohne Schranken

Ein Berufsbildungswerk aus Potsdam-Babelsberg plant, in einer Außenstelle auf dem Krampnitzer Baufeld verschiedenen Berufsgruppen praktische Erfahrungen anzubieten. Hier eignet sich eine verzahnte Ausbildung zusammen mit unterschiedlichen Betrieben zum Beispiel aus dem Einzelhandel. Das Areal für ein Gebäude mit Therapieräumen und einem medizinischen Versorgungszentrum wäre gut genutzt.

Gottesdienst für die Kirchenkreise Potsdam und Falkensee

Die EKBO möchte für künftige Bewohner*innen und Beschäftigte einen Ort, an dem Gottesdienste gefeiert werden können, errichten. Ein Teil der „Großen Halle“ der ehemaligen Panzerhalle kann hierfür vorgesehen werden, um die Flächen optimal auszunutzen. Bildungs-, Begegnungs- und Beratungsmöglichkeiten der Kirchenkreise kämen den Neuankömmlingen dort ebenso zugute. In enger Verzahnung von Kindertagesstätte und Kirchengemeinde ist eine gemeinsame, wechselseitige, aber auch individuelle Nutzung geplant.

Bürgerhaus statt Panzerhalle

Was sollte Bürger*innen als gute Infrastruktur außerhalb von Supermarkt und Arztpraxis angeboten werden? Platz für zivilbürgerliches Engagement, Begegnungsräume, Feiermöglichkeiten, Beratungen, Angebote für Kinder und Jugendliche zusammen in einem Haus. Ein Konzept und Räume, die von Anfang an auf unterschiedliche Bedürfnisse ausgerichtet sind. Dies beinhaltet aber auch die Schaffung separater Küchen bzw. Toiletten, klare Abgrenzungen, zum Beispiel zur Kita, individuelle Zugänge sowie funktionale Differenzierungen im Außenbereich. Bezüglich Kosten und Realisierung ist ein Signal seitens der Landeshauptstadt Potsdam erforderlich, dass ein solches Bürgerhaus erwünscht ist und die Finanzierung anteilig übernommen werden kann.

Digitale und multimediale Kirche

Die Kirchenkreise Potsdam und Falkensee stehen Konzepten für eine digitale Kirche sehr offen gegenüber. Die digitale Ansprache der aktuellen und kommenden Generationen von Anwohner*innen und Gemeindemitgliedern kann im regionalen Kontext sinnvoll erarbeitet werden und der technisch-kulturellen Transformation der Kirche eine Tür öffnen. Krampnitz bietet die Möglichkeit, gängige Standards in bestehende Nutzungskonzepte einzubauen.

WOHNEN IST EIN GRUNDBEDÜRFNIS

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH sieht im Falle der Realisierung vor, neben dem Bau eines ökonomischen Zentrums etwa 19 Mehrfamilienhäuser mit jeweils zirka 27 Wohnungen mit 1,5 bis 4 Zimmern im neuen Stadtteil Potsdam-Krampnitz zu bauen. Damit kann sie ungefähr 500 Wohnungen für junge Familien, Alleinstehende oder auch Senior*innen realisieren. Die Wohnanlagen können sich auch auf verteilt liegenden Grundstücken entfalten. Viele bereits erfolgreich abgeschlossene Bauprojekte der HWS haben die Gemeinwohlorientierung im Zentrum. Bei Modernisierungsmaßnahmen und Neubauprojekten wird stets ein besonderes Augenmerk auf den schonenden Umgang mit Ressourcen, die Einsparung von Energie und Betriebskosten, den Einsatz von Solaranlagen bis hin zur Anbringung von Nistkästen gelegt.

All diese imposanten Konzepte und Nutzungen zeichnen ein unterstützungswürdiges Zukunftsbild gelebten kirchlichen Gemeinwohls in Potsdam-Krampnitz. Eine große Aufgabe, bei der die HWS ihre Stärke als effizientes und modernes Wohnungsunternehmen unter Beweis stellen möchte.

GESCHÄFTSTÜCHTIGE GEMEINNÜTZIGKEIT

EMSIG, EFFEKTIV, WELTWEIT AKTIV UND NACHHALTIG – DAS SIND NUR EINIGE VON VIELEN POSITIVEN ATTRIBUTEN, DIE MAN DEN BIENEN ZUSCHREIBEN KANN. DIESE SPEZIES BEWAHREN ZU HELFEN IST NICHT NUR EIN GEMEINNÜTZIG SINNVOLLES MARKETINGPROJEKT, SONDERN AUCH EIN ELEMENTARER BAUSTEIN FÜR EINE LEBENSWERTE ZUKUNFT.

AUCH DIE HWS HAT FLEISSIGE BIENCHEN

Der ökologischen und sozialen Historie der HWS folgend, möchten wir unser Engagement für Umwelt und Natur weiter intensivieren. Dazu erachten wir auch vermeintlich kleine Projekte mit großer Wirkung als lohnenswert, denn die Motivation zur Nachahmung kann eine dynamische Entwicklung und Verbreitung guter, gemeinnütziger Ideen zur Folge haben.
Dafür sind wir natürlich immer zu haben. Konkret möchten wir gern für die Ansiedlung von Bienenvölkern im Unternehmensumfeld begeistern.

1 GLAS HONIG

3 ERDUM-KREISUNGEN

1,5 MIO. BLÜTENBE-STÄUBUNGEN

UNGEAHNTE DIMENSIONEN

Um ein Glas Honig zu füllen, muss ein Bienenvolk umgerechnet dreimal um die Erde fliegen und dabei bis zu 1,5 Millionen Blüten bestäuben. Indem sie Pollen sammeln, helfen Bienen Pflanzen und tragen so zur Erhaltung der Arten und damit zur Vielfalt der Natur bei. Ohne sie gäbe es nur Flora, welche durch Wind- bzw. Selbstbestäubung auskommt. Die Honigbiene ist das drittwichtigste Nutztier des Menschen nach Rind und Schwein. Bis zu 80 Prozent unserer Nutz- und Wildpflanzen sind auf sie angewiesen. Bienen erhöhen den Ernteertrag und die Qualität von Früchten in vielen Obst- und Pflanzenkulturen um ein Vielfaches. Der landwirtschaftliche Ertrag durch die Bestäubungsleistung der Biene ist im Vergleich 15-mal höher als der Ertrag durch die Honigproduktion. Laut Bundesumweltministerium beträgt allein in Deutschland der volkswirtschaftliche Nutzen durch Bienen und das Bestäuben rund 2 Milliarden Euro pro Jahr.

Ohne die Biene ist die heutige Entwicklung der Menschheit kaum vorstellbar. Die Biene ist mit ihrem Fleiß sogar bis in unsere Sprache vorgedrungen. Doch nicht nur mit ihrem Bienenfleiß ist sie uns Menschen ein Vorbild für Nachhaltigkeit.

EINE FÜR ALLE UND ALLE FÜR EINE

Ein Bienenvolk besteht aus drei Bienenwesen: Königin, Drohnen, Arbeiterinnen. Die weiblichen Bienen stellen den größten Teil des Bienenvolks dar. Sie übernehmen die meisten der anfallenden Aufgaben des Volkes. Über den Verlauf ihres wenige Wochen andauernden Lebens hat nur die Arbeitsbiene so verschiedene Aufgaben wie Putzen, „Ammen“, Bauen, Wachen und Sammeln. Dabei ist sie äußerst produktiv und stellt neben Honig noch mehr Wertvolles her. Dazu gehören das Bienenwachs als Baustoff, Propolis – als Allround-Bienenschutz – und natürlich das Sammeln von Pollen und Nektar als täglich Brot fürs Bienenvolk und Grundlage des Honigs.

Aus besonders kohlenhydratreichem Nektar machen die Bienen den Honig. Dieser ist Bestandteil des Larvenfutters, der bei der Überwinterung „zu Hause“ eine wichtige Rolle spielt. Er dient als Nahrungsvorrat in den blütenlosen kalten Monaten und sichert so das Überleben des gesamten Volkes. Allgemein sind Honigbienen unauffällige, sanftmütige und fleißige Sammlerinnen und stechen nur, wenn sie sich angegriffen fühlen. Sie machen keinen Lärm, mögen keine anderen Süßigkeiten und sorgen an sonnigen Tagen für ein angenehmes, natürliches und beruhigendes Summen.

BIENEN IN NOT

Albert Einstein war einer der ersten Wissenschaftler, der vor dem Aussterben gewarnt hat. Dass die Bienenvölker aussterben, wird bereits seit Jahrzehnten beobachtet. Seit 1985 wird in Mitteleuropa das Verschwinden der Bienen registriert. Heute existieren hier nur noch 53 Prozent der ursprünglichen Honigbienenvölker. Unser Land ist da keine Ausnahme: Gab es in Deutschland 1990 noch 1,2 Millionen Bienenvölker, so sind es 2015 nur noch 700.000, also rund 40 Prozent weniger. Schuld daran sind laut der Umweltorganisation Global 2000 die sogenannten Agrargifte aus der industriellen Landwirtschaft: Das sind Insektizide und Pestizide, die vor Pflanzenkrankheiten und Schädlingsbefall schützen sollen, um die Ernteerträge nicht zu gefährden. Durch Monokulturen, die Verbreitung der Varroamilbe und die fortschreitende Flächenversiegelung schrumpft der Bestand der fleißigen Bestäuberinnen jedoch weltweit.

EINFACH HALTUNG ZEIGEN

Um den Bienen auch langfristig beim Überleben zu helfen, ist die Ausrichtung auf eine ökologische im Gegensatz zur konventionellen Bienenhaltung hilfreich. Der grundsätzliche Fokus zeigt den Unterschied. So ging und geht es im konventionellen Bereich hauptsächlich um das Produkt Honig. Der ökologische Ansatz stellt die Biene selbst ins Zentrum aller Bemühungen. So wird unter anderem der natürliche Schwarmtrieb, die natürliche Vermehrung, der Naturwabenbau – also kein Einsatz von unnötigen fremden Baustoffen – und die Bienenernährung mittels des selbstproduzierten Honigs zugrunde gelegt. Die Honigernte beschränkt sich auf den für die Bienen „entbehrlichen“ Honig.

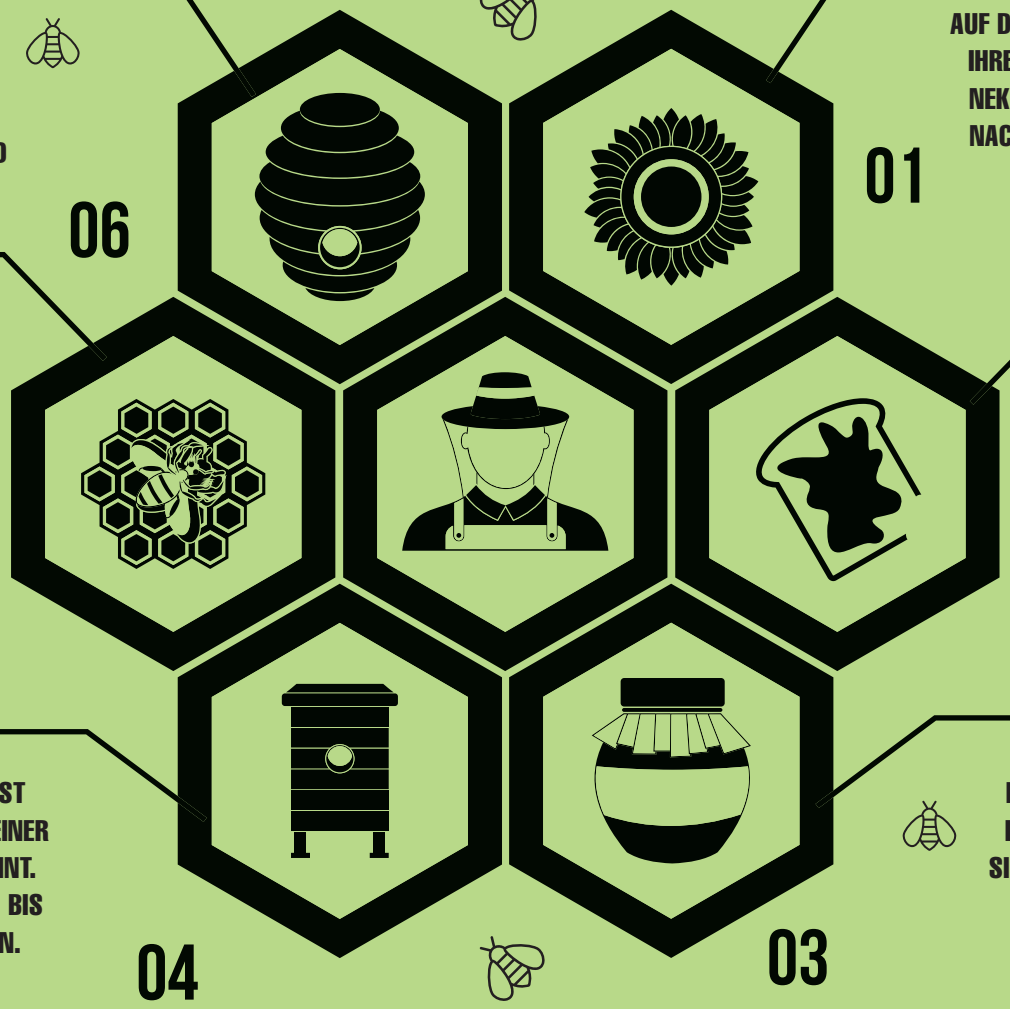
STADTBIENEN BEI DER HWS

Die Aufstellung und Betreuung von Bienen direkt an unserem Firmensitz im Hof des Kirchblicks 13 ist das Projekt der Stunde. Ab April 2020 geben wir in Etappen insgesamt drei Bienenvölkern ein neues ökologisches Zuhause in unserem Unternehmen und uns eine weitere Möglichkeit, aktiv am „urbanen Bienenschutz“ teilzunehmen. Es werden bis zu 90.000 neue kleine, fleißige Bewohner in unser Hofgrün einziehen. Sie sorgen für die Bestäubung von zirka 750.000 Blüten am Tag und können uns mit der eigenen Honigernte von fast 45 Kilogramm pro Jahr erfreuen. Maßgeblicher Partner dabei ist der Stadtbienen e. V. mit weiteren Teilnehmern und Initiativen in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Ziel des Vereins ist es, aus den Erlösen der Unternehmensprojekte an Schulen und Kitas Umweltbildungsmaßnahmen zu finanzieren sowie Naturschutzinitiativen zu unterstützen. Durch eine hohe Projektreichweite wird ein Bewusstsein für das Thema Honig- und Wildbienenschutz geschaffen.

Das speziell entwickelte Angebot an Unternehmen beinhaltet ein Rundum-Sorglos-Paket: die Aufstellung extra entwickelter Bienenboxen in Holzbauweise, die Versorgung mit allen Materialien, eine ganzheitliche Jahresbetreuung, die Zusammenarbeit mit einem*einer Imker*in aus der Region plus Auftaktveranstaltung mit Vor-Ort-Präsentation des Projekts. Optional gibt es Mitarbeiterschulungen zu ökologischem Imkern, die individuelle Gestaltung der Honigetiketten und das werbewirksame Unternehmensbranding der Bienenboxen. Eine Ernte von überschüssigem Honig wird auf Wunsch durchgeführt, im Vordergrund steht aber die wesensgemäße Bienenhaltung und der Beitrag zur Bestäubung. Eine Win-win-Situation über die Akteure dieses Projekts hinaus, aber auch ganz handfeste Argumente für nachhaltig arbeitende Firmen.

Neben positiver Marketing-Außenwirkung, der vielversprechenden Mitarbeiterbindung und gutem Teambuilding werden aktive Naturerfahrung und regionaler Natur- und Artenschutz gefördert. So gesehen ist ökologische Bienenhaltung ein innovativer Baustein der modernen Unternehmenskommunikation, die bei der HWS nur offene Türen und breite Zustimmung vorfindet. Als Opener ist zunächst ein sechsstündiger Grundkurs für bis zu zehn HWS-Mitarbeiter*innen mit dem Profiimker Eberhard Spohd und nachfolgend die regelmäßige Arbeit mit den Bienenvölkern bei weiteren Terminen geplant.

WISSENSWERTES VOM IMKER



01

AUF DER BLÜTE SAUGEN DIE BIENEN MIT IHREM LANGEN RÜSSEL DEN SÜSSEN NEKTAR IN IHREN HONIGMAGEN, DER NACH ETWA 200 BLÜTEN KOMPLETT GEFÜLLT IST.

02

HONIG IST EIN NATÜRLICHER SÜSSMACHER. ER ENTHÄLT VITAMINE UND MINERALSTOFFE.

03

FEST VERSCHLOSSEN, TROCKEN UND LICHTGESCHÜTZT GELAGERT, HÄLT ER SICH JAHRE, OHNE ZU VERDERBEN ODER AN QUALITÄT ZU VERLIEREN.

04

DER OPTIMALE BIENENSTANDORT IST HALBHOCH, AUF EINEM HANG ODER EINER EMPORE, AUF DEN DIE SONNE SCHEINT. DAS FLUGLOCH SOLLTE NACH OSTEN BIS SÜDOSTEN AUSGERICHTET WERDEN.

05

DIE WABEN SIND FÜR DAS BIENENVOLK GEBURTS- UND LEBENSRAUM. SIE DIENEN ZUR AUFZUCHT VON LARVEN UND ZUR LAGERUNG VON HONIG.

06

DIE KORBIMKEREI GEHT AUF EINE ALTE TRADITION ZURÜCK, DIE ES BEREITS BEI DEN GERMANEN GAB. EINE VOM MENSCHEN ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE BIENENWOHNUNG WIRD „BEUTE" GENANNT.

MIT DER ZEIT GEHEN

BISCHOF CHRISTIAN STÄBLEIN UND DIE EVANGELISCHE KIRCHE BERLIN-BRANDENBURG-SCHLESISCHE OBERLAUSITZ IM FOKUS: MIT NEUER DIGITALER UND ERFAHRENER MENSCHLICHER KOMPETENZ WIRD GLAUBEN ZU WISSEN UND BLEIBT FÜRSORGE DIE BERUFUNG.

DIE EKBO: EINE GEMEINSCHAFT, DIE AUFBAUT UND ZUSAMMENHÄLT

Die Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO) hat in ihrem Bestand um die 6.000 Gebäude, davon rund 2.000 Sakralgebäude (Kirchen und Kapellen). Bei etwas unter 1 Million Mitgliedern, über 8.000 Beschäftigten und über 40.000 Ehrenamtlichen wird dieser Gebäudebestand benötigt, um als Kirche auch verortet zu sein.

Das Gebiet der Landeskirche beginnt im südlichen Mecklenburg-Vorpommern und führt über Berlin und Brandenburg bis ins östliche Sachsen. Gottes- und Nächstenliebe prägen das Selbstverständnis dieser Kirche. Gottesdienst und Liturgie, Begleitung in den Wendepunkten des Lebens und Seelsorge in allen Lebenssituationen sind ebenso wichtig wie die tätige Nächstenliebe im diakonischen Wirken. Stolz kann die EKBO auf ihre hochwertigen Gottesdienst-, Bildungs- und Kulturofferten als auch auf ihre vielfältigen Hilfeangebote sein. Das gemeinschaftliche Wirken braucht Orte und Stätten. Die Evangelische Kirche mit ihren Körperschaften besitzt dafür einen vielfältigen Bestand an Immobilien, in deren Räumen sie ihren kirchlichen Auftrag erfüllt.

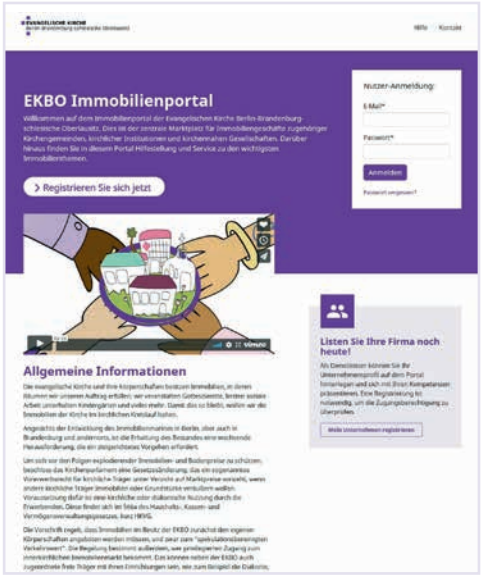
Damit diese bauliche Grundlage auch künftig Bestand hat, sollen die Immobilien im kirchlichen Kreislauf verbleiben. Angesichts der besonderen Entwicklung des Immobilienmarkts in Berlin, Brandenburg und andernorts ist die Erhaltung des Baubestands der Evangelischen Kirche eine wachsende Herausforderung, die ein zielgerichtetes Vorgehen erfordert. Für die EKBO ein Grund zum konkreten Handeln, das bereits 2019 in einem neuen Verwaltungsgesetz mündete.
Das Haushalts-, Kassen- und Vermögensverwaltungsgesetz, kurz HKVG, regelt in Paragraf 66a, wie die Immobilien der Landeskirche und die ihrer Körperschaften nachhaltig zu bewirtschaften und zu mehren sind. Durch die Maßnahme eines privilegierten Zugangs zum kirchlichen Immobilienmarkt für die EKBO und deren privatrechtliche Träger – samt Einrichtungen und Werken – soll das ermöglicht werden.

Die Umsetzung der Gesetzesänderung wird unterstützt von einem in Arbeit befindlichen Immobilienportal der EKBO und der HWS. Es dient mittels der Erfassung aller relevanten Immobilien in einer Bestandsliste unter anderem als Marktplatz für die Vermittlung von kirchlichen Liegenschaften, Häusern und Grundstücken. Alle Körperschaften der EKBO sollen hier die Möglichkeit haben, sich einzuloggen, ihre Immobilien einzupflegen und bei Bedarf anzubieten. Neben Mitarbeiter*innen und Mitgliedern finden hier Käufer*innen und Verkäufer*innen, Mieter*innen und Vermieter*innen an einem Ort zusammen.

Auch die Thematiken: Pacht, Erbbau und Erbschaft/ Schenkung präsentieren sich als gut verlinkte Infopunkte. Erklärfilme, Standortkarten, Newsticker, diverse Checklisten, Musterverträge, Suchprofile, automatisierte Angebotserstellungen, Downloadmöglichkeiten plus Support- und Kontaktformulare stellen weitere praktische, stets aktuelle Inhalte und Funktionen dar. Zudem wird es eine Referenzliste von Firmen geben, die sich zum Beispiel mit Verkehrssicherung, Baumaßnahmen, Investitionen, Immobilienbegehung/-bewertung, Nutzungsprüfungen und vielen weiteren Dienstleistungen der Branche befassen. An ergänzende Links beispielsweise zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder zu einem Flächeninformationssystem für Berlin wurde ebenfalls gedacht. Ein Nutzerhandbuch, ein Glossar, ein Abkürzungsverzeichnis und die etablierte Hilfefunktion FAQ runden dieses Tool ab.

Die HWS durfte das EKBO-Immobilienportal entwickeln und erstellen und freut sich besonders, diesen digitalen Treffpunkt für alle eingebundenen Akteure und Interessierte ab Sommer 2020 betreiben zu können.

Das Ziel einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung in guten Händen kann sich mit dieser Hilfe auf den Erhalt des kirchlichen Besitzes in Gegenwart und Zukunft stützen.



BISCHOF CHRISTIAN STÄBLEIN: „MEIN GLAUBE IST GRÖSSER ALS MEINE ZWEIFEL“

Dr. Christian Stäblein
Bischof der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO)

In einem Interview mit einer Berliner Zeitung sagte Bischof Stäblein einmal: Als Oberschüler habe er Predigten für „Gesülze“ gehalten; das war damals, als ihm sein „Kinderglaube“ abhandengekommen sei. Doch später und mit immer mehr Wissen hätten sich seine Zweifel gelegt. Längst sei sein Glaube stärker als jeder Zweifel, sagt er. „Jetzt steht mein Wissen meinem Glauben nicht mehr im Weg.“ Nach einem Studium der Evangelischen Theologie war er Pastor in Lengede, später in Nienburg. Den Doktortitel erlangte er an der Universität Göttingen. Als Konventual-Studiendirektor war er später für die Ausbildung der Pfarrer*innen in den niedersächsischen Kirchen zuständig. 2014 wurde er von der Landessynode zum Propst der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO) gewählt und am 4. April 2019 zum Bischof.

Die HWS hat sich mit ihm über Krisen, Glaube, das Demenz-WG-Projekt und Berlin unterhalten – und darüber, wo er das Glück findet.

Herr Bischof, ist in Krisenzeiten, wie wir sie heute durch das Corona-Virus erleben, der Glaube eher gefragt als in Zeiten der Sorglosigkeit?

Not lehrt beten, sagt der Volksmund. Das würde ein Ja auf Ihre Frage nahelegen. Aber so einfach sind die Dinge ja oft nicht. Eine Krise macht nicht einfach fromm, das wäre auch eine sehr instrumentelle Vorstellung von Krise, dann müsste man sich die regelrecht wünschen. Das will ich nicht. Richtig scheint mir: In schwierigen Zeiten besinnen wir uns auf das Wesentliche, das, was uns trägt, worauf wir im tiefsten Innern vertrauen. Das gilt aber genauso für die guten Tage.

Die Kirche steht ja in Zeiten epidemiologischer Restriktionen selbst vor dem Dilemma, verstärkt helfen zu wollen und gleichzeitig durch Kontaktschutzmaßnahmen daran gehindert zu werden. Wie lösen Sie dieses Dilemma auf?

So kreativ, wie es die Situation eben zulässt. Im Halten von Gottesdiensten haben wir viele neue Formate in den letzten Wochen ausprobiert, digital, ja sogar als Telefonkonferenz. Der Glaube findet seine Bahn. Schwieriger ist es bei diesen Formen, die Kollekte für die Bedürftigen zu sammeln. Hier

setzen wir sehr auf Spenden. Und ganz dankbar bin ich, dass Kirchengemeinden Lösungen für Bedürftige finden, etwa bei „Laib und Seele“, also der Essensausgabe für Bedürftige. Da wird das Essen entweder zu den Menschen gebracht oder die Ausgabestellen sind draußen vor der Tür statt in der Kirche.

Immobilien sind ja nun auch ein Schwerpunkt unserer Arbeit als Hilfswerk-Siedlung GmbH. Welchen Stellenwert messen Sie als Bischof unserer Arbeit bei?

Wohnen gehört zu den elementarsten Dingen unseres Lebens, einen Ort haben, an dem ich zu Hause sein kann in dieser Welt, die sonst wortwörtlich „unbehaust“ wird. Die Arbeit der Hilfswerk-Siedlung GmbH sorgt dafür, dass gerade auch Menschen mit nicht so großem Portemonnaie gut wohnen können. Wir wissen aus den letzten Jahren, wie schwer es für viele Menschen geworden ist, in der Stadt ein angemessenes, finanzierbares Zuhause zu finden. Dass die Hilfswerk-Siedlung GmbH dafür sorgt, dass hier das Soziale und das Menschliche vor dem Profit stehen, darüber bin ich sehr froh.

Mit unserem Pilotprojekt Demenz-WG im Ramsteinweg versuchen wir unterschiedliche Generationen unter einem Dach zu vereinen, um eine soziale Balance zwischen alten und jungen Menschen herzustellen und positive Effekte gerade für die Schwächsten unter uns zu bewirken. Welche Mittel setzt die EKBO ein, um verstärkt junge Menschen zu erreichen und den Generationenmix der Gemeinden zu stärken?

Generationenhaus-Projekte, wie Sie sie beschreiben, finde ich faszinierend und wichtig. In der Kirche ist die Jugendarbeit ständig auf der Suche nach neuen Wegen. Hier bieten sich Formate der sozialen Medien an. In der Jugendarbeit gibt es aber heute viele Initiativen zu gemeinsamen Fahrten, gerade auch mit den Konfirmand*innen. Wir freuen uns ja immer, wenn sie nach der Konfirmation nicht aus den Gemeinden verschwinden.

Was für eine Beziehung haben Sie zu Berlin? Fühlen Sie sich von der Metropole herausgefordert?

Ich finde Berlin schön, manchmal allerdings auch nervig. Die Großstadt hat manche Wirkung und Nebenwirkung, sie animiert durch ihre vielen Impulse: kulturell, geistig, sozial – „die Stadt, die niemals schläft“. Manchmal macht einen das aber selbst auch schlaflos, das ist dann nicht so gesund.

Geboren sind Sie in der Kurstadt Bad Pyrmont. Heute leben und agieren Sie in Berlin. Mit welchem irdischen Ort verbinden Sie Ihre Vorstellung von persönlichem Glück?

Weder Bad Pyrmont noch Berlin liegen am Meer, vielleicht deshalb: Ich fahre sehr gern ans Meer, Nord- oder Ostsee. Ich sehe so gern, wie Himmel und Erde aufeinanderstoßen.

Vielen Dank, Herr Bischof, für das Gespräch.

LAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019
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 Kund*innen zu verbinden, ist weiterhin unser Ziel.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 DEUTSCHE WIRTSCHAFT: SCHWACHES WACHSTUM, ROBUSTE VERFASSUNG

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und kann damit die längste Wachstumsphase seit der Einheit verzeichnen. Das Wachstum hat 2019 jedoch weiter an Schwung verloren und erreichte nur noch einen Wert von 0,6 %. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP laut Statistischem Bundesamt deutlich stärker gestiegen (2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %). Für 2020 wird mit einem ähnlichen Rückgang in Höhe von 6,0 % wie in der Wirtschaftskrise 2009 (Einschätzung der Bundesregierung Ende März) oder auch einem noch stärkeren Einbruch der Konjunktur gerechnet. Trotz der leichten konjunkturellen Flaute hat sich der Arbeitsmarkt auch 2019 robust gezeigt.

Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung haben im Jahresdurchschnitt 2019 weiter abgenommen, während die Beschäftigung erneut gestiegen ist. Die Arbeitslosenquote ist 2019 auf durchschnittlich 5,0 % gesunken und lag damit 0,2 % unter dem Vorjahreswert (5,2 %). Gleichzeitig entwickelten sich auch die Einkommen weiterhin positiv. Angesichts der aktuellen Situation wird die Arbeitslosenquote in 2020 Schätzungen zu Folge wieder ansteigen. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % gegenüber 2018. Damit lag die Inflationsrate 2019 niedriger als im Vorjahr (2018: +1,8 %).

1.2 SCHLÜSSELBRANCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT WEITER STABIL

Im Gefolge der robusten Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt ist die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zwar insgesamt weiterhin stabil, allerdings bleiben die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfungsregionen deutlich ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 % deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten gleichauf mit der allgemeinen Inflationsentwicklung. Deutlich stärker als die Mieten sind deutschlandweit die Baupreise gestiegen.

Im Februar 2019 erreichte der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Im vierten Quartal 2019 lag der Auftrieb mit einem Plus von 3,8 % weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Die Engpässe bei den Baukapazitäten machten sich nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch in ländlichen Regionen deutlich – und preistreibend – bemerkbar. Für das Baugewerbe ist es zurzeit schwierig eine Prognose für 2020 zu treffen und die Folgen der Corona-Krise auf die Baukonjunktur richtig einzuschätzen. Die Liste der möglichen Auswirkungen auf die Bauwirtschaft ist jedenfalls lang. Die gestiegenen Baugenehmigungszahlen spiegeln nicht die aktuelle Situation wider.

1.3 BERLIN: WACHSTUM WEITERHIN ÜBER DEM BUNDESDURCHSCHNITT

Die Berliner Wirtschaft hat sich 2019 weiterhin besser als der Bundesdurchschnitt entwickelt. Mit einem Plus von drei Prozent (preisbereinigtes Wachstum 1. Halbjahr 2019: +1,9 %); wuchs die Wirtschaftsaktivität in der Bundeshauptstadt rd. fünfmal so schnell wie im Bundesdurchschnitt (+0,6 %). Dennoch ist die wirtschaftliche Dynamik

im Vergleich zu 2018 (+3,1 %) gesunken. Mit 1,3 % ging der Preisauftrieb 2019 im Vorjahresvergleich (+1,8 %) in Berlin zurück. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 1,4 % auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Weit überdurchschnittlich stiegen hingegen die Baupreise: sie legten 2019 in Berlin im Vorjahresvergleich um 5,4 % zu. 2018 hatte die Baupreisinflation in Berlin allerdings noch bei 6,3 Prozent gelegen. Der Rückgang der Arbeitslosigkeit ist im Vergleich zu den Vorjahren 2019 ins Stocken geraten. Mit 7,7 % lag die Quote im Dezember 0,1 % über dem Vorjahreswert. Gleichzeitig setzte sich aber der Aufbau von Beschäftigung fort: im Vorjahresvergleich waren 2019 rund 49.600 Personen (2,5 %) mehr beschäftigt. Entsprechend der hohen Nachfrage nach Arbeitskräften verzeichneten auch die Einkommen eine weiterhin positive Entwicklung.

1.4 ANHALTEND HOHE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM

Das Bevölkerungswachstum in Berlin hat sich weiter abgeschwächt. Bis September 2019 nahmen die Bevölkerungszahlen um rund 11.700 Personen zu. Das war der geringste Wert seit 2011. Das Wachstum speist sich fast ausschließlich durch Zuzug von im Ausland geborenen Menschen bzw. durch den in dieser Gruppe besonders ausgeprägten Geburtenüberschuss. Angesichts der nach wie vor hinter dem Bedarf zurückbleibenden Neubauzahlen (bei rückläufigen Baugenehmigungszahlen) bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt angespannt.

1.5 PROGNOSE BERLIN: SCHWIERIGE GEMENGELAGE

Die Investitionsbank des Landes Berlin (IBB) geht in ihrer „Berlin Konjunktur“ vom Dezember 2019 für 2020 für Berlin von einem Wirtschaftswachstum von 2,2 % aus. Allerdings ist es angesichts des nach wie vor schwierigen internationalen Umfelds – Stichworte hier sind die anhaltenden Handelskonflikte sowie der zum 31. Januar 2020 vollzogene „Brexit“ – für die Wirtschaft insgesamt und vor dem Hintergrund des am 30. Januar 2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossenen „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)“ insbesondere für die Wohnungswirtschaft schwierig, einen stringenten Ausblick auf 2020 zu versuchen.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Am 31.12.2019 verwaltete die Hilfswerk-Siedlung GmbH 4.633 (Vorjahr: 4.684) eigene Wohnungen, wobei rd. ein Drittel dieser Wohnungen den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegt. Darüber hinaus wurden 2.795 Wohnungen (Vorjahr: 2.598 Wohnungen) fremdverwaltet. Zusammen mit den sonstigen Einheiten von 2.829 (Vorjahr: 2.810) verwaltet die Hilfswerk-Siedlung GmbH damit insgesamt 10.257 Einheiten (Vorjahr: 10.092).

Aus der Vermietung der aufgeführten eigenen Wohnungen wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 35.013 (Vorjahr: TEUR 34.841) erwirtschaftet.

Die Mieterfluktuation im eigenen Bestand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr gesunken. Nach 359 Kündigungen im Jahr 2018 (7,7 %) haben im Jahr 2019 299 Mieter*innen (6,5 %) ihre Wohnung gekündigt. Hiervon entfallen 64 Kündigungen auf das Studentenwohnheim „Theologisches Konvikt“, indem eine höhere Fluktuation der Studenten üblich ist.

Insgesamt standen zum 31.12.2019 75 Wohnungen leer. Hiervon konnten 63 Wohnungen 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 12 Wohnungen (Vorjahr: 14 Wohnungen). Die bereinigte Leerstandsquote von 0,26 % (Vorjahr: 0,31 %) liegt damit weiterhin unter dem Berliner Branchenschnitt.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat damit einen Leerstand erreicht, der insbesondere einen fluktuationsbedingten Leerstand darstellt und sich in ausgeglichenen Märkten ohne weiteres nicht mehr signifikant verringern lässt.

Durch ein straffes Betriebskostenmanagement und regelmäßige Neuausschreibungen soll die Mietbelastung für die Mieter*innen wie in den Vorjahren moderat bleiben. Die durchschnittlichen Bewilligungsmieten für Sozialmieten bei der Hilfswerk-Siedlung GmbH liegen bei rd. EUR 7,60 je m² Wohnfläche im Monat. Trotz der gestiegenen durchschnittlichen Miete im Geschäftsjahr 2019 liegt diese noch unter der genannten Sozialmiete.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde begonnen, das neu erworbene Theologische Konvikt zu modernisieren. Der erste Bauabschnitt wurde erfolgreich zum 01.08.2019 vermietet. Der Baubeginn des Bauabschnitts zwei ist im Mai 2019 erfolgt. Fertigstellung ist hier für April 2020 geplant. Der Baubeginn des dritten und letzten Bauabschnitts erfolgte zum 06.01.2020.

Darüber hinaus wurden keine weiteren Wohnanlagen entsprechend dem Portfoliomanagement modernisiert. Die wohnungspolitischen Handlungsfelder werden zukünftig insbesondere von dem zum 23.02.2020 in Kraft getretenen „Mietendeckel“ MietenWoG Bln beeinflusst.

Mieterfluktuation/Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
%	6,8	6,1	6,2	7,7	6,5

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

Leerstandsentwicklung/Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Bereinigte Leerstandsquote (%)	0,16	0,48	0,48	0,31	0,26
Leerstandsquote (%)	2,09	1,39	1,22	2,69	1,62

Die Entwicklung der Wohnungsmieten ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Mietentwicklung/Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
(in EUR/m²)					
Kaltmiete*	6,03	6,22	6,45	6,61	6,76
Vorschüsse für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten	0,84	0,84	0,77	0,77	0,80
Betriebskosten	2,05	2,07	2,12	2,12	2,18
Bruttowarmmiete	**8,92**	**9,13**	**9,34**	**9,50**	**9,74**

* Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Theologisches Wohnheim erworben. In diesem werden die Mieteinheiten zu Bruttowarmmieten vermietet. Diese Bruttomieten werden ab 2018 in der Kaltmiete berücksichtigt. Ohne das Theologische Wohnheim beträgt die Kaltmiete 6,72 EUR/m² zum 31.12.2019.

2.2 FREMDVERWALTUNG

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist auch als Geschäftsbesorger für Stiftungen sowie kirchliche und diakonische Einrichtungen tätig. Insgesamt verwaltet die Hilfswerk-Siedlung GmbH vierzehn fremde Bestände.

2.3 NEUBAUTÄTIGKEIT

Das größte Neubauprojekt der Hilfswerk-Siedlung GmbH ist aktuell der Ramsteinweg in Berlin-Zehlendorf. Hier begannen im vierten Quartal 2018 die erforderlichen Abrissmaßnahmen. Geplant ist ein Ersatzneubau mit rd. 80 Wohnungen (inklusive einer Demenz-WG mit 12 Wohneinheiten). Im November 2019 wurde hier das Richtfest gefeiert. Mit der Fertigstellung wird in 2021 gerechnet. Das zweite große Neubauprojekt ist die Bachstraße in Berlin-Tiergarten mit rd. 70 Einheiten. Die bauausführende Gesellschaft hat am 14. Januar 2019 einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt. Hierdurch hat sich der Bau verzögert, die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2020 geplant.

In Blankenfelde-Mahlow plant die Hilfswerk-Siedlung GmbH den Bau von 25 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 (6,8 Mitarbeiter*innen) und die Stabsstellen Interne Dienste (8,6 Mitarbeiter*innen), Neubau und Sanierung (5,5 Mitarbeiter*innen), Assistenten der Geschäftsführung (3,0 Mitarbeiter*innen) und Unternehmensentwicklung/Forst (4,5 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 5,8 bzw. 7,0 Mitarbeiter*innen und die Stabsstelle Hauswartdienste mit 6,2 (Vorjahr 9,1) 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 31.12.2019 rd. 178 Wohnungen. Der branchenübliche Durchschnitt Berliner Wohnungsgesellschaften beträgt 125 Wohnungen je Mitarbeiter*in. Die Anzahl der Gewerblichen Mitarbeiter*innen ist in den vergangenen Jahren zurückgegangen, da die Hilfswerk-Siedlung GmbH sich entschieden hat, auf externe gewerbliche Dienstleister umzusteigen.
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. Im Jahr 2019 schritt die Hilfswerk-Siedlung GmbH in der Digitalisierung weiter voran. Neben der digitalen Schadensmeldung und Verkehrssicherung, der Mobilen Wohnungsabnahme/-übergabe, einem Ticketsystem der IT-Abteilung, wurde auch die Mieter-App, die sowohl Interessenten als auch Mieter integriert, erfolgreich eingeführt. Daneben verläuft der Vermietungsprozess seit Sommer 2019 gänzlich digital über die Vermietungslösung.
Für das kommende Jahr hat sich die Hilfswerk-Siedlung GmbH auch aus ökologischen Gründen u. a. die Digitalisierung des Posteingangs sowie des Postausgangs, der Mieterakten und das Thema „Papierloses Büro“ als nächstes großes Ziel auf die Agenda gesetzt.

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Geschäftsführung & Ressortleitung Unterstützungsprozesse/Neubau	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
Angestellte Mitarbeiter*innen					
RW/Finanzen/FM	9,7	8,6	8,7	6,7	6,8
Interne Dienste	0	0	8,6	5,5	8,6
Unternehmensentwicklung/Forst	0	0	4,3	4,3	4,5
Assistenten- u. Projektteam der GL	10,2	8,2	0	0	0
Assistenz der GF	0	1	0	1	3,0
Neubau u. Sanierung	3,1	3	3,4	5	5,5
Ressortleitung Immobilien Hauptprozesse	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
Angestellte Mitarbeiter*innen					
Hausbewirtschaftung I	9	7	7,2	6	5,8
Hausbewirtschaftung II	9	8	6	8	7
Hauswartdienste (Stabsstelle)	**0**	**2**	**1,4**	**0,4**	**0,5**
Zwischensumme Angestellte	**42,0**	**38,8**	**40,6**	**37,9**	**42,7**
Gewerbliche Mitarbeiter*innen					
Hauswarte	16,9	15,9	10,1	8,7	5,7
Betreuung von Sondereinrichtungen	0,4	0,4	0	0	0
Zwischensumme Gewerbliche	**17,3**	**16,3**	**10,1**	**8,7**	**5,7**
Gesamt	60,3	56,1	51,7	47,6	49,4
Ausbildungsverhältnisse*	6	7	10	8	6

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

Sozialbericht

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

Um das soziale Engagement weiter auszubauen, wurde im Juni 2019 eine weitere Kooperation mit der Berliner Stadtmission geschlossen, bei der Wohnungen an Wohnungslose vermietet wurden, die durch die Berliner Stadtmission betreut werden. Ziel der Vereinbarung ist die Unterstützung von sozial schwächeren Mieter*innen.

Zusätzlich hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH das Projekt „Housing First“ für Frauen unterstützt. Bei diesem wurden wohnungslosen Frauen Wohnungen vermietet.

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 31.12.2019 waren insgesamt fünf Auszubildende, sowie eine Praktikantin und eine Werksstudentin beschäftigt. Hierzu gehören Kaufleute der Immobilienwirtschaft. Im Jahr 2020 ist geplant, ebenfalls wieder eine*n Kauffrau*mann für Büromanagement einzustellen.

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.

Zertifikat seit 2009
audit berufundfamilie

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. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist im Jahr 2019 zum dritten Mal durch das Audit berufundfamilie der Hertie-Stiftung zertifiziert worden. Die Zertifizierung steht unter dem Motto „Vielfalt voraus – auf Kurs mit fortschrittlichem Personalmanagement“.

TOP JOB

Mit dem Qualitätssiegel „Top Job“ zeichnet das Zentrum für Arbeitgeberattraktivität, zeag GmbH, Unternehmen aus, die sich auf bemerkenswerte Art und Weise für eine gesunde Arbeitsplatzkultur stark machen. Im Herbst 2019 hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH zum ersten Mal an der Mitarbeiterbefragung der zeag GmbH teilgenommen. Die Befragung bestand aus den sechs Bewertungskategorien Führung & Vision, Motivation & Dynamik, Kultur & Kommunikation, Mitarbeiterentwicklung & -perspektive, Familienorientierung & Demografie sowie Internes Unternehmertum.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat vor allem in den Bereichen Kultur und Kommunikation, die die Themen Vertrauen, Zusammenarbeit, Commitment, Identifikation und Kommunikation beinhalten, überzeugt. Sie schafft und pflegt eine leistungsstarke sowie gleichermaßen gesunde Arbeitskultur und hat daher im Februar 2020 das Siegel „Top Job – Top Arbeitgeber 2020“ erhalten.

Umweltschutz

Die Umwelt zu schützen und unseren Lebensraum zu erhalten ist eine Aufgabe, die alle auf der Erde miteinander teilen. Insbesondere Unternehmen sind gefordert ihrer Verantwortung für den Erhalt der Natur nachzukommen und Ressourcen so wirtschaftlich und schonend wie möglich einzusetzen.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH strebt eine ökologische Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes an. Durch den Einsatz von Fernwärme konnten bereits knapp 200 Tonnen CO2 eingespart werden. Weiterhin fördert die Hilfswerk-Siedlung GmbH den Einsatz von Solartechnik auf den Dächern. Elektromobilität gilt als umweltfreundliche und zukunftsweisende Fortbewegungstechnik. So soll der Fuhrpark der HWS schrittweise auf Fahrzeuge mit alternativen Antriebstechnologien umgestellt werden. Ein erster Anfang soll im Jahr 2020 erfolgen.

Modernisierungsmaßnahmen und Neubauprojekte werden vorausschauend geplant. Die Reduktion von CO_2 und Einsparung von Energie gelingt der Hilfswerk-Siedlung GmbH schon heute.

Der HWS-Forst wird nachhaltig und naturnah bewirtschaftet. Neben der forstlichen Nutzung wird Raum für die Entfaltung von wildlebenden Pflanzen und Tierarten geschaffen und ein Beitrag zur CO_2-Kompensation geleistet.

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.

	2019		2018		Ergebnis-veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	36.786	98,5	36.483	98,8	303
Bestandsveränderungen und Sonstige betriebliche Erträge	559	1,5	437	1,2	122
Betriebliche Erträge	**37.345**	**100,0**	**36.920**	**100,0**	**425**
Materialaufwand	16.851	45,1	15.248	41,3	-1.603
Personalaufwand	3.260	8,7	3.492	9,5	232
Abschreibungen	5.562	14,9	5.442	14,7	-120
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.194	5,9	2.366	6,4	172
Betriebliche Aufwendungen	**27.867**	**74,6**	**26.548**	**71,9**	**-1.319**
Betriebsergebnis	**9.478**	**25,4**	**10.372**	**28,1**	**-894**
Finanzergebnis	-2.831	-7,6	-2.923	-7,9	92
Ordentliches Ergebnis	6.647	17,8	7.449	20,2	-802
Neutrales Ergebnis	195	0,5	282	0,8	-87
Steuern	1.825	4,9	2.151	5,8	326
Jahresergebnis	**5.017**	**13,4**	**5.580**	**15,2**	**-563**

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr erwartungsgemäß um TEUR 894 vermindert. Ursächlich hierfür sind insbesondere gestiegene Materialaufwendungen. Dem stehen um TEUR 303 gestiegene Umsatzerlöse gegenüber.

3.2 FINANZLAGE

Liquidität

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	5.017	5.580
Abschreibungen	5.562	5.442
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	157	329
Zinserträge	-64	-58
Zinsaufwendungen	2.894	2.980
Cashflow	**13.566**	**14.273**
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Forderungen und Vorräte	-250	-508
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	279	-26
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	**13.595**	**13.739**
erhaltene Zinsen	64	58
Investitionen in das Anlagevermögen	-12.488	-7.353
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	**-12.424**	**-7.295**
Kreditaufnahme (Zugänge inkl. Zinsabgrenzung)	8.626	5.856
Planmäßige Tilgung der Kredite (inkl. Zinsabgrenzung)	-5.218	-5.496
gezahlte Zinsen	-2.894	-2.980
Sondertilgung	-2.814	-412
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**-2.300**	**-3.032**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.129	3.412
Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Anfang der Periode	24.399	20.987
Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Ende der Periode	**23.270**	**24.399**

Im Geschäftsjahr 2019 beträgt der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit TEUR 13.595. Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (TEUR 12.424) und der Finanzierungstätigkeit (TEUR 2.300) konnten somit weitestgehend 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 2019 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

3.3 VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur auf Grundlage der Bilanz zum 31.12.2019 stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2019		**31.12.2018**		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva						
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Finanzanlagen	152.495	81,1	145.569	80,0	6.926	4,8
Langfristiges Vermögen	152.495	81,1	145.569	80,0	6.926	4,8
Vorräte	10.849	5,8	10.830	5,9	19	0,2
Kurzfristige Forderungen und Rechnungsabgrenzung	1.487	0,8	1.256	0,7	231	18,4
Flüssige Mittel	23.270	12,4	24.399	13,4	-1.129	-4,6
Kurzfristiges Vermögen	35.606	18,9	36.485	20,0	-879	-2,4
	188.101	**100,0**	**182.054**	**100,0**	**6.047**	**3,3**
Passiva						
Eigenkapital	55.543	29,5	50.526	27,8	5.017	9,9
Langfristige Rückstellungen	5.627	3,0	5.470	3,0	157	2,9
Langfristige Kredite	112.368	59,7	111.774	61,4	594	0,5
Langfristige Mittel	173.538	92,3	167.770	92,2	5.768	3,4
Kurzfristige Schulden	14.563	7,7	14.284	7,8	279	2,0
	188.101	**100,0**	**182.054**	**100,0**	**6.047**	**3,3**
Netto-Umlaufvermögen	**21.043**		**22.201**		**-1.158**	**-5,2**

Die Vermögenslage der Hilfswerk-Siedlung GmbH zeigt unverändert den für anlageintensive Gesellschaften typischen hohen Anteil des Anlagevermögens von 81,1 % am Gesamtvermögen mit TEUR 188.101. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden vollständig dem langfristigen Bereich zugeordnet, da die Hilfswerk-Siedlung GmbH davon ausgeht, 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 6.926 auf TEUR 152.495 und die langfristigen zur Verfügung stehenden Mittel stiegen um TEUR 5.768 auf TEUR 173.538. Die vollständige Finanzierung des Anlagevermögens durch langfristige Mittel ist zum Bilanzstichtag gegeben. Das Nettoumlaufvermögen als Ausdruck betriebswirtschaftlicher Liquidität verminderte sich um TEUR 1.158 auf TEUR 21.043. Als wesentliche Faktoren sind einerseits das positive Jahresergebnis und andererseits der Mittelabfluss aufgrund von Investitionen zu nennen.

Das bilanzielle Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 50.526 (27,8 %) auf TEUR 55.543 (29,5 %). 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 2020 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Im Geschäftsjahr 2020 wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 3.511 ausgegangen. Grundlage hierfür ist eine Erhöhung der Sollmieten auf TEUR 25.737. Dem stehen zum einen eine Steigerung der Abschreibungen auf TEUR 6.055 sowie ein Anstieg der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auf TEUR 2.970 insbesondere aufgrund der Fertigstellung des Neubaus Bachstraße und der Modernisierungsmaßnahmen beim Theologischen Konvikt gegenüber. Sollmieten werden hierbei objektkonkret ermittelt.

Diese Plan-Werte gehen von der aktuellen Unternehmensplanung und der aktuellen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus. Ob und inwieweit sich aufgrund der Corona-Krise weitere Auswirkungen ergeben, kann zur Zeit noch nicht abschließend beurteilt werden.

Ferner sind für das Geschäftsjahr 2020 für Neubauinvestitionen und Objektzugänge (TEUR 14.524) sowie für die Modernisierung von Bestandsbauten rd. TEUR 2.900 geplant.

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

Der für das Wirtschaftsjahr 2019 erwartete Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.819 wurde übertroffen und beläuft sich auf TEUR 5.016. Ursächlich hierfür sind insbesondere geringere Kosten der Verwaltung (Personal- und Sachkosten) sowie geringere Aufwendungen für Erbbauzinsen.

Im Übrigen wird auf die derzeit schwierigen aktuellen Rahmenbedingungen verwiesen, welche im Abschnitt „Marktrisiken“ erläutert werden.

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. Darüber hinaus wird gerade an einem Kennzahlen-Dashboard gearbeitet, das voraussichtlich im Jahr 2020 produktiv geht.

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 31,2 % im Jahr 2018 auf 30,3 % in 2019 zurückgegangen. Darüber hinaus hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH ihre Einlagen und Kredite auf verschiedene Kreditinstitute gestreut, so dass sich hieraus auch kein Klumpenrisiko ergibt. Gleichzeitig wurde auf eine Verteilung der Zeitpunkte des Auslaufs von Zinsbindungen geachtet.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat solide und langfristig geschlossene Konditionsvereinbarungen bei Darlehen um Zinsänderungsrisiken des Kapitalmarktes fernzubleiben. Gesamtkonjunkturelle Schwankungen bleiben hierbei immer als Restrisiko bestehen.

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. In Berlin gibt es aktuell zwei wohnungspolitische Schwerpunktthemen.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), der sog. Mietendeckel, wurde am 30.01.2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und ist am 23.02.2020 in Kraft getreten. Der Mietendeckel hat eine Laufzeit von fünf Jahren und eine rückwirkende Entfaltung ab dem 18.6.2019, zu diesem Stichtag werden die Berliner Mieten „eingefroren“. Er gilt für alle Wohnungen in Berlin, ausgenommen Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Sozialwohnungen), Trägerwohnungen, Wohnheimen und Neubauwohnungen, die seit dem 01.01.2014 erstmals bezugsfertig wurden. Von der Hilfswerk-Siedlung GmbH sind 21 Wirtschaftseinheiten bzw. 3.013 Wohnungen betroffen. Zwei Berliner Parteien haben die Einleitung von Normenkontrollverfahren (auf Bundes- und auf Länderebene) bereits angekündigt, um zu klären, ob das Gesetz verfassungskonform ist. Es ist von einem Zeithorizont von 1-3 Jahren auszugehen.

Der Mietendeckel hat gravierende Auswirkungen auf den gesamten Berliner Wohnungsmarkt. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat sich entschieden die aktuellen Neubau- und Sanierungsvorhaben in Berlin erfolgreich abzuschließen. Künftige Neubauvorhaben und Projekte führt die Hilfswerk-Siedlung GmbH auch in Brandenburg aus.

Der zweite Schwerpunkt ist die Diskussion, um die mögliche Enteignung von Wohnungsunternehmen mit über 3.000 Wohnungen. Initiiert wurde dies durch eine linke Sammlungsbewegung mit der Aktion „DW und Co. Enteignen“, die vom Verfassungsschutz als gewaltbereit und demokratiefeindlich eingestuft wird. Die erste Hürde des Verfahren, die Unterschriftensammlung, wurde erfolgreich genommen. Der Senat prüft derzeit die weiteren Schritte.

Die Neuordnung der Grundsteuer auf Bundesebene soll voraussichtlich ab 2025 in einem dreistufigen Verfahren eingeführt werden. Hierbei sollen die Einheitswerte, die aus dem Jahr 1964 und in den neuen Bundesländern aus dem Jahr 1935 stammen, für Häuser und unbebaute Grundstücke, gesetzlich neu geregelt werden und zum 01.01.2022 neu bewertet werden. Zudem wird diskutiert, ob in diesem Zuge die Umlagefähigkeit der Grundsteuer, abgeschafft wird.

III. PROGNOSE-, CHANCEN UND RISIKOBERICHT

Mit dem Klimapaket der Bundesregierung soll ab 2021 erstmals eine direkte Besteuerung von CO_2 im Gebäudesektor eingeführt werden. Ziel dieser CO_2 Steuer soll sein: weg von fossilen Brennstoffen wie Öl und Gas, bis hin zu klimaneutraleren und erneuerbaren Rohstoffen. Die Steuer soll fossile Brennstoffe im Verkehr und im Gebäudesektor bepreisen. Alle Haushalte, die mit Gas, Öl oder Kohle heizen, müssen voraussichtlich diese Abgabe zahlen. Als Folge sollen die Preise für Heizöl voraussichtlich um ein Drittel steigen. Durch diesen Anstieg, steigen auch die Heizkosten. Der Deutsche Mieterbund hat aufgerufen, dass diese Erhöhung nicht auf den Mieter weitergetragen werden soll und nicht mehr umlegbar sein soll – Schließlich hätte der Mieter keinen Einfluss darauf, mit welcher Heizart die Wohnung geheizt wird.

Diese Diskussionen werden ggf. gravierende Auswirkungen auf die Märkte und die Hilfswerk-Siedlung GmbH haben.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Hilfswerk-Siedlung GmbH zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Zur Abmilderung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie hat der Deutsche Bundestag ein Gesetz verabschiedet, wonach Mieter*innen für den Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 nicht wegen ausgefallener Mietzahlungen aufgrund der COVID-19-Pandemie gekündigt werden kann. Diese gesetzliche Regelung entbindet sie jedoch nicht von der Pflicht zur Zahlung der Miete. Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 müssen bis zum 30. Juni 2022 beglichen werden. Mieter müssen im Streitfall glaubhaft machen, dass die Nichtleistung der Miete auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht.

Die Bundesregierung wird ermächtigt, die Regelungen durch Rechtsverordnung auf Mietrückstände für den Zeitraum 1. Juli 2020 bis 30. September 2020 zu erstrecken, wenn das soziale Leben, die wirtschaftliche Tätigkeit und die Erwerbstätigkeit durch die COVID-19-Pandemie weiterhin erheblich beeinträchtigt bleibt.

Die potenziellen Auswirkungen der Marktrisiken werden durch die Geschäftsleitung untersucht, können jedoch zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der noch ungewissen Lage 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. Mit den für das Jahr 2020 geplanten Digitalisierungsprojekten, wird eine wichtige Grundlage zur Flexibilität und insbesondere zur Mobilität der Arbeit der Mitarbeiter*innen der Hilfswerk-Siedlung GmbH gelegt.

Das im vergangenen Jahr noch als Risiko beurteilte fehlende Angebot an Handwerker- und Baubetrieben und zudem steigenden Preisen, könnte sich durch die COVID-19-Pandemie als Chance herauskristallisieren. Die sinkenden Aufträge der Handwerker- und Baufirmen können zu schnelleren Leistungsdurchführungen und Preissenkungen führen.

Zudem sind am Markt sinkende Boden- und Grundstückspreise zu erwarten. Wodurch sich eine Chance zur Investition ergeben könnte.

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.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es wird auf den im Februar 2020 in Kraft getretenen „Mietendeckel“ (MietenWoG Berlin) hingewiesen. Dieses Gesetz soll dazu dienen, den Anstieg der Mieten im Land für einen bestimmten Zeitraum zu regulieren. Die Auswirkungen dieses Gesetzes auf den Immobilienmarkt im Land Berlin und damit auf die Gesellschaft können derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden.

Ferner wird auf die im Jahr 2020 eingetretene Corona-Krise hingewiesen, ob und inwieweit die wirtschaftlichen Folgen dieser Krise sich auf das Unternehmen auswirken, lässt sich derzeit noch nicht abschließend beurteilen.

Weitere berichtspflichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die im vorliegenden Jahresabschluss oder Lagebericht hätten berücksichtigt werden müssen, sind nicht eingetreten.

Berlin, den 6. Mai 2020

Jörn von der Lieth
Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Wolf-Christian Maßner,
Aufsichtsratsvorsitzender

Während des Geschäftsjahres 2019 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 2019 insgesamt viermal zusammen. Gegenstand der Sitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Entwicklung der Finanz- und Ertragslage in Form von Quartalsberichten und Abweichungsanalysen sowie über die Bauprojekte Bachstraße 1-2, Theologisches Konvikt und Ramsteinweg 33/33A.

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 den wohnungspolitischen Debatten Berlins beschäftigt.

Durch Beschluss des Aufsichtsrates wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 gewählt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates hat den entsprechenden Auftrag erteilt.

Am 6. Mai 2020 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 11. Juni 2020 mit Teilnahme der Wirtschaftsprüfer den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresbericht für das Jahr 2019 geprüft und sich über die Jahresabschlussprüfung und über die wesentlichen Ergebnisse durch den Wirtschaftsprüfer berichten lassen. Der mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss und der Lagebericht wurden ausführlich erörtert und um-

fassend behandelt. Es wurde auf den im Februar 2020 in Kraft getretenen „Mietendeckel“ (MietenWoG Berlin) hingewiesen. Dieses Gesetz soll dazu dienen den Anstieg der Mieten im Land für einen bestimmten Zeitraum zu regulieren. Die Auswirkungen dieses Gesetzes auf den Immobilienmarkt im Land Berlin und damit auf die Gesellschaft können derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden.

Ferner wird auf die im Jahr 2020 eingetretene Corona-Krise hingewiesen, ob und inwieweit die wirtschaftlichen Folgen dieser Krise sich auf die Hilfswerk-Siedlung GmbH auswirken, lässt sich derzeit noch nicht abschließend beurteilen.

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 2019 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 5.016.355,58. Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von EUR 5.580.422,16 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Es ergibt sich zum 31. Dezember 2019 ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 5.016.355,58.

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

- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 festzustellen
- den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 5.016.355,58 in andere Gewinnrücklagen einzustellen
- der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und allen Mitarbeiter*innen für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit seinen besonderen Dank und seine Anerkennung aus. Durch ihren Einsatz wird die Hilfswerk-Siedlung GmbH als wichtiger Ansprechpartner und Hilfsgeber im öffentlichen und kirchlichen Raum wahrgenommen.

Berlin, den 11. Juni 2020

Wolf-Christian Maßner
Aufsichtsratsvorsitzender

WIR NEHMEN ABSCHIED

VON UNSEREM LANGJÄHRIGEN EHEMALIGEN AUFSICHTSRATMITGLIED

DR. HEIDRUN-INGEBORG SCHNELL

* 3. MÄRZ 1969 † 4. JANUAR 2020

Frau Dr. Heidrun-Ingeborg Schnell war von 2003 bis 2016 Mitglied des Aufsichtsrats der Hilfswerk-Siedlung GmbH, evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin. In dieser Zeit hat sie den Aufsichtsrat sowohl menschlich als auch fachlich bereichert und die Entwicklung des Unternehmens nicht nur mit ihrer juristischen Fachkompetenz vorangetrieben.

Dies erfüllt uns mit großer Dankbarkeit. Unsere tiefe Anteilnahme gilt ihren Angehörigen.

HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH
Gesellschafter
Geschäftsführer
Aufsichtsrat

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2019

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

1.	Aktiva	31.12.2019		31.12.2018	
		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	975.840,36	975.840,36	994.688,14	994.688,14
II.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.461.238,30		125.209.290,57	
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.227.708,96		4.397.795,62	
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00		1,00	
4.	Forstflächen	966.336,31		966.336,31	
5.	technische Anlagen und Maschinen	1.193,67		1.611,61	
6.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.881,37		89.793,30	
7.	Anlagen im Bau	22.716.318,33		13.156.694,65	
8.	Bauvorbereitungskosten	24.678,22	151.516.356,16	750.208,54	144.571.731,60
III.	**Finanzanlagen**				
1.	Beteiligungen	1,00		1,00	
2.	andere Finanzanlagen	2.380,00	2.381,00	2.380,00	2.381,00
Anlagevermögen			152.494.577,52		145.568.800,74
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	794.531,00		794.531,00	
2.	unfertige Leistungen	9.862.585,19		9.796.565,41	
3.	andere Vorräte	192.228,52	10.849.344,71	239.175,26	10.830.271,67
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**				
1.	Forderungen aus Vermietung	252.235,52		226.632,04	
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	70.018,85		160.349,17	
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.649,52		154.212,72	
4.	sonstige Vermögensgegenstände	1.109.107,23	1.459.011,12	481.888,74	1.023.082,67
III.	**Flüssige Mittel**				
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		23.270.333,01		24.399.031,96
Umlaufvermögen			35.578.688,84		36.252.386,30
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**				
1.	Geldbeschaffungskosten	0,00		133,33	
2.	andere Rechnungsabgrenzungsposten	28.182,00	28.182,00	233.157,01	233.290,34
Bilanzsumme			**188.101.448,36**		**182.054.477,38**
Treuhandvermögen:					
Mietkautionen			3.847.869,57		3.757.741,17

2.	Passiva	31.12.2019		31.12.2018	
		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		40.759.371,31		35.178.949,15
III.	**Bilanzgewinn**		5.016.355,58		5.580.422,16
Eigenkapital			55.542.736,89		50.526.381,31
B.	**Rückstellungen**				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.627.074,80		5.469.967,81	
2.	sonstige Rückstellungen	1.315.299,53	6.942.374,33	1.257.987,32	6.727.955,13
C.	**Verbindlichkeiten**				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.354.414,45		100.464.678,43	
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.013.628,96		11.308.711,65	
3.	erhaltene Anzahlungen	10.431.977,91		10.413.382,41	
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.074.565,00		700.208,55	
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.662.503,05		1.750.103,69	
6.	sonstige Verbindlichkeiten	79.247,77	125.616.337,14	163.056,21	124.800.140,94
	davon aus Steuern:				
	EUR 74.037,92 (Vorjahr: EUR 131.875,59)				
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
	EUR 3.238,07 (Vorjahr: EUR 171,62)				
Bilanzsumme			**188.101.448,36**		**182.054.477,38**
Treuhandverbindlichkeiten:					
Mietkautionen			3.847.869,57		3.757.741,17

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

		2019		2018	
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse				
a)	aus der Hausbewirtschaftung	35.013.060,37		34.840.947,05	
b)	aus Betreuungstätigkeit	1.618.698,56		1.505.837,98	
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	154.006,85	36.785.765,78	136.094,26	36.482.879,29
2.	Erhöhung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		66.019,78		41.660,15
3.	andere aktivierte Eigenleistungen		119.015,63		0,00
4.	sonstige betriebliche Erträge		907.931,48		925.912,85
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.761.430,77		15.104.145,96	
b)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	89.860,93	16.851.291,70	144.287,13	15.248.433,09
6.	Personalaufwand				
a)	Löhne und Gehälter	2.606.321,90		2.716.721,20	
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: EUR 174.036,33) (Vorjahr: EUR 281.067,24)	654.018,53	3.260.340,43	775.767,65	3.492.488,85
7.	Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.562.488,37		5.442.040,71
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen		2.532.509,70		2.613.561,48
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		76,60		76,60
10.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		63.594,39		57.961,57
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.894.470,11		2.980.503,47
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		456.346,48		780.982,65
13.	**Ergebnis nach Steuern**		**6.384.956,87**		**6.950.480,21**
14.	sonstige Steuern		1.368.601,29		1.370.058,05
15.	**Jahresüberschuss**		**5.016.355,58**		**5.580.422,16**
16.	Gewinnvortrag		5.580.422,16		6.374.495,80
17	Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-5.580.422,16		-6.374.495,80
18.	**Bilanzgewinn**		**5.016.355,58**		**5.580.422,16**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2019

in EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019	Abschreibungen (kumuliert) per 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumuliert) per 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
									Zugängen/Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.434.132,70	273.007,52	0,00	0,00	0,00	1.707.140,22	439.444,56	291.855,30	0,00	0,00	0,00	731.299,86	975.840,36	994.688,14
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	270.455.573,95	3.303.179,63	0,00	0,00	0,00	273.758.753,58	145.246.283,38	5.051.231,90	0,00	0,00	0,00	150.297.515,28	123.461.238,30	125.209.290,57
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	4.248.357,99	170.086,66	0,00	0,00	0,00	4.418.444,65	4.227.708,96	4.397.795,62
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	313.309,80	417,94	0,00	0,00	0,00	313.727,74	1.193,67	1.611,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	717.512,97	77.984,64	0,00	0,00	0,00	795.497,61	627.719,45	48.896,57	0,00	0,00	0,00	676.616,02	118.881,37	89.793,30
Anlagen im Bau	13.156.694,65	8.834.093,36	0,00	725.530,32	0,00	22.716.318,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.716.318,33	13.156.694,65
Bauvorbereitungskosten	750.208,54	0,00	0,00	-725.530,32	0,00	24.678,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.678,22	750.208,54
	295.007.402,44	12.215.257,63	0,00	0,00	0,00	307.222.660,07	150.435.670,62	5.270.633,07	0,00	0,00	0,00	155.706.303,69	151.516.356,16	144.571.731,60
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	**296.618.643,48**	**12.488.265,15**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**309.106.908,63**	**151.049.842,52**	**5.562.488,37**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**156.612.330,89**	**152.494.577,52**	**145.568.800,74**

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2019

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 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 bis zum Geschäftsjahr 2017 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.

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.

Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten sind mit den geleisteten Ausgaben, die nach dem Stichtag zu Aufwendungen werden, aktiviert.

Die zum Bilanzstichtag getrennt vom Vermögen verwalteten Mietkautionen in Höhe von EUR 3.847.869,57 werden als Bilanzvermerk gezeigt.

Die Pensionsverpflichtungen wurden nach der Projected Unit Credit Method (PUCM) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 2,71 % 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 218) wurden im Berichtsjahr gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Pensionsrückstellungen (TEUR 5.845) 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 51) 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 654. 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.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 9.862.585,19 (2018: EUR 9.796.565,41) 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 407.237,53).

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

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausbezahlte Rechnungen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit.

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	35.178.949,15	5.580.422,16	0,00	40.759.371,31

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

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2019 von EUR 5.016.355,58 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltungsleistungen (TEUR 443), Rückstellungen für Tantiemezahlungen und leistungsgerechte Vergütungen (TEUR 297); Rückstellungen für Dauerwohnrechte (TEUR 156) sowie Rückstellungen für Altersvorsoge (TEUR 155).

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 31.12.2019	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr	von mehr als fünf Jahren		Art der Sicherung [1])
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.354.414,45	5.301.611,48	97.052.802,97	77.405.193,53	102.354.414,45	GPR
	(100.464.678,43)	(5.053.613,52)	(95.411.064,91)	(76.410.189,05)	(100.464.678,43)	(GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.013.628,96	338.988,74	9.674.640,22	8.190.383,36	10.013.628,96	GPR
	(11.308.711,65)	(292.124,36)	(11.016.587,29)	(9.737.373,44)	(11.308.711,65)	(GPR)
Erhaltene Anzahlungen	10.431.977,91	10.431.977,91	0,00	0,00	0,00	-
	(10.413.382,41)	(10.413.382,41)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.074.565,00	1.074.565,00	0,00	0,00	0,00	-
	(700.208,55)	(700.208,55)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.662.503,05	1.662.503,05	0,00	0,00	0,00	-
	(1.750.103,69)	(1.750.103,69)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	79.247,77	79.247,77	0,00	0,00	0,00	-
	(163.056,21)	(163.056,21)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Gesamtbetrag	**125.616.337,14**	**18.888.893,95**	**106.727.443,19**	**85.595.576,89**	**112.368.043,41**	
	(124.800.140,94)	(18.372.488,74)	(106.427.652,20)	(86.147.562,49)	(111.773.390,08)	

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 23.418. 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 131.918,41

Die Zinsaufwendungen enthalten mit TEUR 559 (Vorjahr: TEUR 533) 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 381 (Vorjahr: TEUR 341) auf Zinsänderungseffekte und zum anderen TEUR 177 (Vorjahr: TEUR 192) auf die Aufzinsung bzw. Abzinsung.

D. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE, SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

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

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

Im Rahmen der städtebaulichen Maßnahme Bachstraße 1-2 hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH gegenüber dem Land Berlin eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Form einer Bankbürgschaft über EUR 34.000,00 zu stellen. Für das Neubauvorhaben Bachstraße 1-2 stellt die Hilfswerk-Siedlung GmbH über eine Bankbürgschaft eine Bauhandwerkersicherung gemäß § 650 f BGB von EUR 215.225,38.

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

Aus Erbbaurechtsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von TEUR 28.750 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 2020 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.

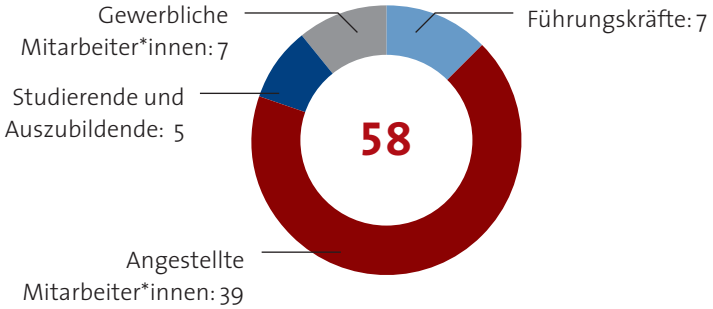
E. WEITERE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische und technische Angestellte	28	18
Hauswarte u. a.	6	1
Insgesamt durchschnittlich:	34	19

Es bestanden zum 31.12.2019 außerdem 5 Ausbildungsverhältnisse.

MITARBEITER*INNEN



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

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

	Rückstellung gebildet EUR	Rückstellung nicht gebildet EUR	Insgesamt EUR
Laufende Pensionen	167.633,00	0,00	167.633,00
Anwartschaften	152.786,00	0,00	152.786,00
Insgesamt	320.419,00	0,00	320.419,00

Im Geschäftsjahr 2019 wurden für frühere Mitglieder des Geschäftsleitungsorgans und ihre Hinterbliebenen Pensionszahlungen in Höhe von EUR 18.811,02 geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 2019 eine Vergütung von insgesamt EUR 51.000,00 erhalten.

ANGABEN ZUM ANTEILSBESITZ

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

NACHTRAGSBERICHT

Es wird auf den im Februar 2020 in Kraft getretenen „Mietendeckel“ (MietenWoG Berlin) hingewiesen. Dieses Gesetz soll dazu dienen den Anstieg der Mieten im Land für einen bestimmten Zeitraum zu regulieren. Die Auswirkungen dieses Gesetzes auf den Immobilienmarkt im Land Berlin und damit auf die Gesellschaft können derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden.

Ferner wird auf die im Jahr 2020 eingetretene Corona-Krise hingewiesen, ob und inwieweit die wirtschaftlichen Folgen dieser Krise sich auf die Gesellschaft auswirken, lässt sich derzeit noch nicht abschließend beurteilen.

Berlin, 6. Mai 2020

Jörn von der Lieth
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und

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

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

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

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

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

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

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen 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 6. Mai 2020

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
	6.511.340	**100,00**

13

IMPRESSUM

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

V.i.S.d.P.: Jörn von der Lieth
Text: Lara Rentmeister, Günter Egemann, Danilo Nacke, Lena Karohs, Jörn von der Lieth, Wolf-Christian Maßner, Marco Nadig
Lektorat: Claudia Kühne
Layout: www.neuzeit-agentur.de
Fotos: Adobe Stock, Bleck & Söhne Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG, Blumers Architekten Generalplanung und Baumanagement GmbH, Jonas Doehring, Evangelisches Diakonissenhaus Berlin Teltow Lehnin, Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlautsitz, Fotostudio Faceland, Konstantin Gastmann, Hilfswerk-Siedlung GmbH, iStockphoto, Matthias Kauffmann, Martin Kirchner, Machleidt GmbH, Benjamin Maltry, Anja Mey, Pixabay GmbH, Stadtbienen e. V., Theologischen Konvikts Berlin e. V., zeag GmbH

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

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