BERICHT ÜBER DAS 68. GESCHÄFTSJAHR (2020)

Hilfswerk-Siedlung GmbH
Evangelisches
Wohnungsunternehmen
in Berlin

DENN GOTT HAT UNS NICHT GEGEBEN DEN GEIST DER FURCHT, SONDERN DER KRAFT UND DER LIEBE UND DER BESONNENHEIT.

2. TIMOTHEUS, 1

INHALTSVERZEICHNIS

6 Vorwort des Geschäftsführers

KURZBERICHTE ZU DEN BEREICHEN
10 Eigenbestand
12 Fremdbestand
14 Bestandserweiterung
15 Verwaltungsbestand der HWS
16 Schön, hier zu arbeiten

NEUBAU
20 Jetzt kommt Blankenfelde-Mahlow an die Reihe
24 Familientradition und Familienglück: zwei Begriffe, die zusammenpassen
26 Ramsteinweg: Verjüngungskur mit inneren Werten
30 Vision wird Realität: das Projekt energieautarkes Wohnen
32 Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld: ein autarkiesuchender Energieexperte mit Zukunftsvisionen
33 Wie perfekt ist das beste Haus?

ÖKOLOGISIERUNG
38 Ökologie hat viele Gesichter

ZUKUNFT MIT ZUVERSICHT
44 Die KVI: eine Initiative mit Gespür für Innovationen
46 Weil wir Hoffnung brauchen

LAGEBERICHT
50 Geschäftsmodell des Unternehmens
51 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
53 Geschäftsverlauf
58 Lage
62 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
66 Bericht des Aufsichtsrats

JAHRESABSCHLUSS
70 Bilanz zum 31. Dezember 2020
72 Gewinn- und Verlustrechnung 2020
73 Entwicklung des Anlagevermögens 2020
74 Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020
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,

das vergangene Jahr war für uns alle schwierig, turbulent und entbehrungsreich. Ein Jahr voller trauriger und schwieriger Momente, die Kraft und Mut gekostet haben. Kraft für die zahlreichen Lockdowns, Maßnahmen, Einschränkungen und Regeln, die unseren Alltag beeinflusst und eingeschränkt haben. Mut, um die Situation anzunehmen, zu versuchen, das Beste daraus zu machen, neue Chancen zu schaffen und neue Wege zu gehen.

Das Jahr 2020 wurde nicht nur durch eine gesundheitliche, sondern auch durch eine wirtschaftliche Krise geprägt. Zahlreiche Geschäfte und Unternehmen mussten Insolvenz anmelden oder müssen dies wohl in der Zukunft tun, Mitarbeiter*innen wurden entlassen oder in Kurzarbeit geschickt. Eine harte Situation für alle! Das Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes, ständiges Händewaschen, die Desinfizierung von Flächen und Abstand halten zu unseren Mitmenschen wurden für uns zur Selbstverständlichkeit und zur Normalität. Wer hätte das im Jahr 2019 gedacht? Geschlossene Geschäfte, Sportbetriebe, Restaurants, Theater, Kinos, Kitas und Schulen und vieles mehr bestimmten unseren Alltag. Essen gehen mit Freunden, die Kinder morgens zur Schule fahren, den neuesten Film im Kino anschauen, am Wochenende ins Theater gehen oder etwas für die Gesundheit im Fitnessstudio tun, blieb für uns alle aus. Wir mussten uns mit viel Spazierengehen und neuen Hobbys, die man zu Hause ausüben kann, begnügen. Und leider sind wir noch nicht am Ende der Pandemie angelangt.

Auch das Weihnachtsfest war von Einschränkungen und Regeln überschattet. Die Gottesdienste, wie wir sie kannten, fanden nicht statt oder wurden verkürzt nach draußen verlegt. Gesungen wurde gar nicht. Das Weihnachtsfest wurde im ganz kleinen Kreis gefeiert, so manche liebe Angehörige konnte und durfte man nicht sehen. Natürlich aus Schutz, vor allem für die Älteren. Dies hatte letztes Jahr oberste Priorität. Wir mussten uns damit arrangieren, dennoch hatten sehr viele Menschen, auch ich, ein besinnliches und schönes Fest. Es war sehr ruhig, aber man fand die Zeit, zur Ruhe zu kommen und das letzte Jahr zu reflektieren.

Unsere evangelische Landeskirche und ihre Gemeinden haben in der besonderen Weihnachtszeit eine tolle Kampagne gestartet. Wir haben die gelungene gemeinschaftliche Weihnachtskampagne der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Ober-

lausitz und des Erzbistums Berlin sehr gern als Sponsor finanziell unterstützt. Weitere Informationen finden Sie auf den nächsten Seiten, vielleicht haben auch Sie einen der vielen Hoffnungsbäume vor den Gemeinden bestaunt?

Fast alle Dienstreisen, Termine und Veranstaltungen wurden abgesagt. So leider auch unsere Einweihungsfeier des Theologischen Konvikts inklusive feierlichem Gottesdienst mit unserem Bischof Dr. Stäblein. Das Theologische Konvikt, ein evangelisches Studierendenwohnheim, wurde nach langer und umfangreicher Sanierung im Jahr 2020 „eröffnet". Dies wollten wir mit vielen Gästen feiern. Aber aufgeschoben ist nicht aufgehoben: Wir werden die Einweihungsfeier nachholen, wenn dies wieder möglich ist.

Auch wir mussten unsere betrieblichen und technischen Arbeitsmöglichkeiten ändern und weiterentwickeln, damit der Fortbestand des Betriebs gewährleistet ist. Unsere offenen Besuchszeiten wurden in eine Terminsprechstunde umgestaltet, damit wir unsere Mitarbeiter*innen und auch Mieter*innen schützen können. Während der Lockdowns haben wir auch die Terminsprechstunde eingestellt, waren aber über unsere HWS-App, per E-Mail und per Telefon für unsere Mieter*innen und Geschäftspartner erreichbar.

Zudem arbeiten unsere Kolleg*innen, wenn die aktuelle Infektionslage dies erfordert, in festen Gruppen (Bubbles) im Wechsel mobil und im Büro. Durch dieses Bubble-System werden einerseits die Kontakte stark reduziert, andererseits kann der Geschäftsbetrieb aufrechterhalten werden. Das Modell wurde auf Basis einer Mitarbeiterbefragung entwickelt und hat sich bisher sehr gut bewährt.

Auch während der Corona-Pandemie bleiben weiterhin unsere kostenlose Mietschuldenberatung und die aufsuchende Sozialarbeit für unsere Mieter*innen bestehen.

Im vergangenen Jahr konnten wir unser Neubauprojekt in Berlin-Zehlendorf mit 80 Wohneinheiten erfolgreich voranbringen, sodass wir voraussichtlich im Sommer 2021 mit der Vermietung starten können. Das Besondere an dem Neubau: zwölf Demenz-Wohneinheiten in Kombination mit kleinen, kompakten Wohnungen für Angehörige. Dies ist auch für uns etwas ganz Neues und ein großes Highlight.

Im Namen der Geschäftsleitung möchte ich unseren Mitarbeiter*innen ein großes Lob und einen herzlichen Dank aussprechen. Gemeinsam meistern wir die Corona-Krise, die mit so mancher angespannten und schwierigen Situation einhergeht und viele Herausforderungen sowohl privat als auch geschäftlich bereithält. Dank ihrer Flexibilität und ihrem Einsatz waren und sind wir auch in dieser Krise ein professioneller und verlässlicher Partner für unsere Mieter*innen und Geschäftspartner!

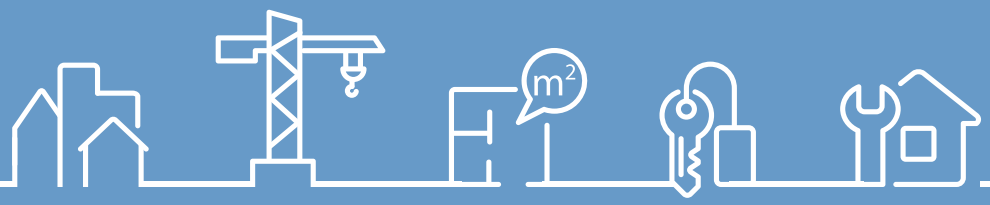
Bleiben Sie gesund und behütet.

Herzlichst

Ihr
Jörn von der Lieth

KURZBERICHTE ZU DEN BEREICHEN

EIGENBESTAND SOZIAL BEWAHREN, BESTANDSERWEITERUNG NACHHALTIG ENTWICKELN UND FREMDBESTAND WETTBEWERBSFÄHIG VERWALTEN. DAS IST DIE BASIS FÜR UNSER ERFOLGREICHES HANDELN – AUCH IN ZUKUNFT.



EIGENBESTAND

Seit über 60 Jahren arbeitet die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) im Bereich der Immobilienwirtschaft. Sie ist das Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz. Mit unserer langjährigen Kompetenz als modernes und leistungsfähiges Unternehmen handeln wir verantwortlich und zukunftsorientiert. Immer im Blick die soziale Gerechtigkeit. Unsere Tradition verpflichtet uns, Werte zu erhalten und Neues aufzubauen. Damit sichern wir nachhaltig unsere langfristige Existenz.

Wir tragen dazu bei, dass unsere Mieter*innen in den Wohnungen der HWS Sicherheit und Geborgenheit erleben und sich entsprechend ihren Bedürfnissen heimisch fühlen. Zu den rund 10.000 verwalteten Einheiten gehören unter anderem Wohnungen in Neubauten, Einfamilienhäuser und Altbauvillen. Es befinden sich drei Großwohnsiedlungen im Bestand der Hilfswerk-Siedlung GmbH: Gropiusstadt (rund 1.500 Wohnungen), Zehlendorf-Süd (rund 900 Wohnungen) und Spandau (rund 500 Wohnungen).

Über die Wohnungsverwaltung hinaus besitzen wir auch für weitere immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen Expertise. Erbbaurechte, Gewerbeeinheiten, Kleingartengrundstücke und Pkw-Stellplätze werden von uns verwaltet. Seit 2009 gehört ein eigener Forst im Landkreis Oder-Spree in Brandenburg zum Bestand.

Neben der Verwaltung von Wohnungen bilden auch die Finanzierung, der Neubau, die Modernisierung, die Instandhaltung sowie die Personalverwaltung die Geschäftsfelder der Eigenbestandsverwaltung.

Verwaltete Wohneinheiten	31.12.2020
Eigenbestand (HWS)	4.719
Fremdverwaltung	2.799
Wohneinheiten gesamt	7.518
Sonstige Einheiten	2.832
Einheiten gesamt	10.350

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 Kinder von HWS-Mieter*innen
- **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 Senior*innen, Gedächtnistraining, Kochkurse und Bingo-Nachmittage, Wäschewaschen und -mangeln, Tanz- und Sportgruppen oder 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 mit u. a. Müttercafé, offenen Spielgruppen (auch im Freien), Sportgruppen, Werk- und Gartengruppen (Frauengarten) sowie Gruppen zur Gewaltprävention
- jährliche 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 2020:

- 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
- Garnisonskirche Potsdam

* Präsenzveranstaltungen mussten COVID-19-bedingt ausfallen.

FREMDBESTAND

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

Neben der Vermietung und Verwaltung von Wohnungen gehören auch die Finanzierung, die Personalverwaltung, das Controlling, die Wirtschafts- und Finanzplanung sowie die Modernisierung und Instandhaltung zur Fremdbestandsverwaltung.

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 Wohnungen 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 Geflüchtete 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:

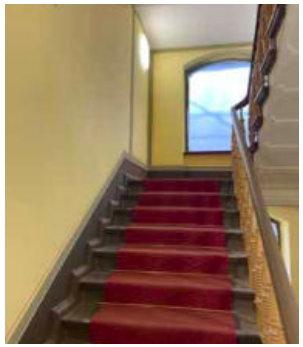
- **Evangelische Kita Viktoria-Luise-Platz,** Träger: Evangelischer Kirchenkreis Tempelhof-Schöneberg

IN ALLEN BEZIRKEN:

- **Mietschuldenberatung,** Träger: gemeinnützige Gesellschaft Beratung + Leben GmbH der Immanuel Albertinen Diakonie sowie die gemeinnützige Gesellschaft GEBEWO – Soziale Dienste – gGmbH; Mieter*innen 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

* Präsenzveranstaltungen mussten COVID-19-bedingt ausfallen.

BESTANDSERWEITERUNG



Auch im Geschäftsjahr 2020 konnte die Hilfswerk-Siedlung GmbH bei der Bestandserweiterung einen wichtigen Beitrag in den Bereichen der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sowie im Sozialen leisten.

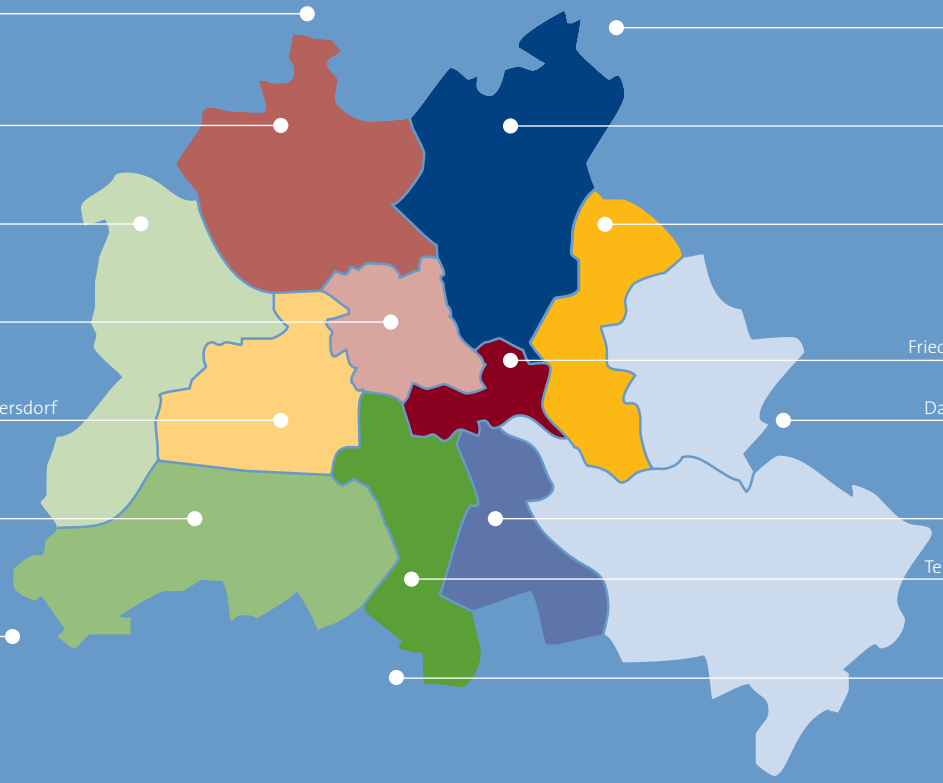
Der Neubau- und Ankaufsbereich wurde weiterentwickelt und neue Projekte entstanden. Auch in Zukunft wird die Hilfswerk-Siedlung GmbH ihre Strategie des Wachstums im Rahmen von Neubau, Ankauf und Verwaltung von Objekten fortsetzen.

Im August 2020 konnte die erste Mieterin des Neubauprojekts in der Bachstraße 1-2 in Berlin-Tiergarten herzlich willkommen geheißen werden, denn der erste Bauabschnitt wurde im Sommer 2020 fertiggestellt. Das Besondere an dem Neubau mit den insgesamt 69 Mietwohnungen sind die modernen und kompakten Grundrisse für unterschiedlichste Zielgruppen.
Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 33 qm und 134 qm. Es gibt frei finanzierte, aber auch WBS-gebundene Wohnungen.

Zudem wurde die umfangreiche Sanierung im Theologischen Konvikt im Geschäftsjahr 2020 erfolgreich abgeschlossen. Die Anzahl der Studierendenzimmer konnte im Rahmen der Sanierung und durch Grundrissänderungen von 74 auf 106 erhöht werden. Das gesamte Gebäudeensemble steht unter Denkmalschutz. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH und die Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz haben im Jahr 2018 einen Erbbaurechtsvertrag geschlossen, der eine Übernahme des evangelischen Wohnheims in Berlin-Mitte durch die HWS vorsah.

Ein weiteres im Bau befindliches Neubauprojekt ist der Ersatzneubau von 80 Wohnungen im Ramsteinweg in Berlin-Zehlendorf. Über das besondere Konzept dieses Bauprojekts berichten wir ausführlich auf den folgenden Seiten.

VERWALTUNGSBESTAND DER HWS



5	Oranienburg
1	Hohen Neuendorf
90	Reinickendorf
1.301	Spandau
1.103	Mitte
350	Charlottenburg-Wilmersdorf
1.607	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

7.518 WOHNEINHEITEN

SCHÖN, HIER ZU ARBEITEN

Im Jahr 2020 erhielt die HWS erstmals das Siegel TOP JOB. Im Rahmen der Mitarbeiter*innenbefragung wurden einige Handlungsfelder für die HWS identifiziert, mit denen sie sich beschäftigen will.

Hieraus ist die Idee entstanden, den aktuellen Blumenstrauß an Leistungen gemeinsam mit der Leitbildgruppe zu evaluieren und aktuelle und zukünftige Anforderungen in den Fokus zu stellen. Gemeinsam mit der Leitbildgruppe wurde das Projekt „Schön, hier zu arbeiten“ im Oktober 2020 ins Leben gerufen. Im Rahmen der Herbstklausurtagung der Geschäftsleitung im letzten Jahr wurden die dazugehörigen Rahmenbedingungen festgelegt. Das Projekt soll im Laufe des Jahres 2021 abgeschlossen werden.

TOP JOB
Top-Arbeitgeber 2020

LARA RENTMEISTER, HWS-PRESSESPRECHERIN, HAT SICH DAZU BEI DER STELLVERTRETENDEN GESCHÄFTSFÜHRERIN DER HWS, DORIT BRAUNS, ERKUNDIGT.

Wieso wurde das Projekt „Schön, hier zu arbeiten“ ins Leben gerufen?

Dorit Brauns: Wir möchten die Arbeitgeberattraktivität der HWS steigern und alles, was wir verändern wollen, soll das Ergebnis verbessern. Das bedeutet für uns: Zufriedene Mitarbeiter*innen sind motivierte Mitarbeiter*innen und dadurch werden auch die Arbeitsergebnisse verbessert.

Mit welchen Themen beschäftigt sich das Projekt vorrangig?

Zum einen mit dem Thema „mobiles Arbeiten“ und zum anderen mit dem Thema „Arbeitszeit und Entgelt“. Für das Projekt haben wir Projektrollen definiert, eine Präambel beschlossen und einen Zeitplan festgelegt.

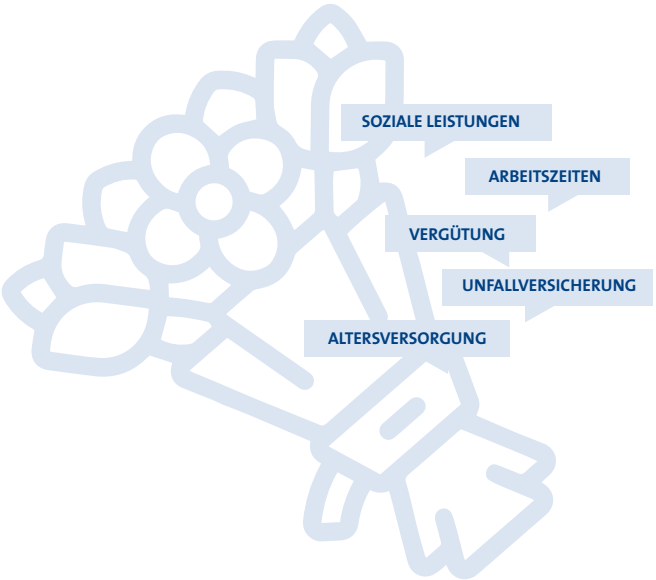
Beides sind sehr wichtige Themen in der heutigen Arbeitswelt und Teil der kulturellen Weiterentwicklung der HWS.

Das stimmt! In der heutigen Zeit müssen wir uns mit diesen Themen auseinandersetzen und uns weiterentwickeln und vor allem aus den Erfahrungen der Pandemie lernen. Mitarbeiter*innen und auch Bewerber*innen sind insbesondere an der Flexibilisierung von Arbeitszeit und -ort interessiert. Es ist wichtig, dass sich der Beruf mit der Familie vereinbaren lässt, und da sind diese Themen wesentliche Punkte. Daher haben wir unsere Leitbildgruppe eng in das Projekt eingebunden. Denn sie begleitet seit Jahren den Zertifizierungsprozess für das Siegel „berufundfamilie“ und kümmert sich um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bei der HWS.

Der „HWS-Blumenstrauß“ besteht aus verschiedenen Betriebsvereinbarungen zu den Themen Altersversorgung, Arbeitszeit, leistungsgerechte Vergütung und Unfallversicherung. Diese Betriebsvereinbarungen wurden im Jahr 2008 eingeführt und stehen nun auf dem Prüfstand.

Können Sie uns die verschiedenen Projektrollen beschreiben?

Die beiden Themen wurden auf zwei Gruppen, bestehend aus Mitglieder*innen der Leitbildgruppe, aufgeteilt. Die Teilgruppen werden von jeweils einer Teilprojektleitung geführt. Die Projektleiter*innen werden wiederum durch jeweils eine stellvertretende Teilprojektleitung unterstützt und vertreten. Für die komplette Organisation des Projekts haben wir eine Koordinatorin. Zudem gibt es einen Lenkungsausschuss, der aus Herrn von der Lieth und mir besteht. And last but not least haben wir einen externen Berater und Moderator hinzugezogen, der uns beim gesamten Projektablauf unterstützt.



Welche Meilensteine wurden bis jetzt erreicht und welche Schritte werden folgen?

Im letzten Jahr haben wir einen Kick-off-Workshop veranstaltet. Dies war unser Projektstart. Zudem erhielten die Gruppenmitglieder eine Projektmanagementschulung durch unseren externen Berater. Im Fokus stand und steht auch weiterhin die Projektarbeit. Die Gruppen sollen ein finales Konzept ausarbeiten, wie zukünftig die Themen in der HWS ausgestaltet werden. Auch die dazugehörigen Betriebsvereinbarungen sollen mit dem Betriebsrat aktualisiert und finalisiert werden. Im Oktober 2021 sollen dann die finalen Konzepte und die abgeschlossene Projektarbeit den Mitarbeiter*innen im Rahmen unserer alljährlichen Schulungsveranstaltung präsentiert werden.

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

NEUBAU

VERANTWORTUNGSVOLLES NEUES BAUEN FÜR MENSCH UND NATUR BIETET DIE CHANCE, INNOVATIONEN ZU NUTZEN, DABEI ROHSTOFFE UND ENERGIE ZU SPAREN – ABER VOR ALLEM, EIN AUCH KÜNFTIG LEBENSWERTES MITEINANDER ZU SCHAFFEN.

JETZT KOMMT BLANKENFELDE-MAHLOW AN DIE REIHE

8.000
qm Erbbau-Fläche

26
Reihenhäuser

52
Pkw-Stellplätze

Auf 8.000 qm Erbbau-Fläche entsteht im direkten Berliner Umland ein neues HWS-Wohnquartier mit einigen Besonderheiten. Geplant sind 26 bis zur Gartenbox durch konzipierte Reihenhäuser samt 52 Pkw-Stellplätzen, umbauten Müllplätzen und einer gemeinschaftlichen Nahwärmeanlage.

Das für diesen großen Plan vorgesehene Grundstück gehört seit knapp 25 Jahren der Hilfswerk-Siedlung GmbH. Sobald die zu erwartende Baugenehmigung erteilt ist, beginnt die Arbeit. Der erste Spatenstich wird voraussichtlich im Sommer 2021 erfolgen.

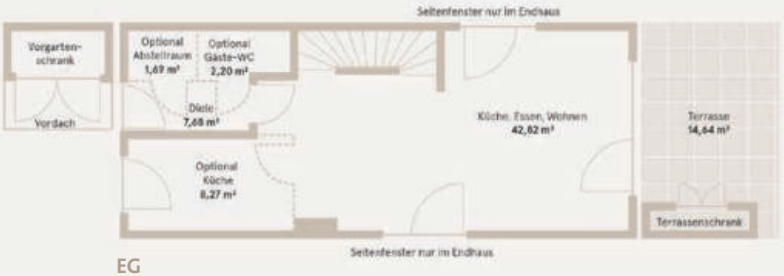
Mit der Vermarktung der Reihenhäuser startet die HWS bereits Mitte 2021. Die Fertigstellung ist gut ein Jahr nach Baubeginn vorgesehen. Innerhalb dieser straffen Bauzeit werden alle notwendigen Bodenaufbereitungsarbeiten, Trockenzeiten, Fassadenarbeiten und das Anlegen der Außenanlagen erfolgen. Am Ende entstehen förderfähige KfW-55-Häuser mit zwei Haustypen unterschiedlicher Größe.

Das Marketing um die künftigen Bewohner*innen kann mit guten Argumenten arbeiten: ein modernes Haus, gute City-Anbindung, lebendige Nachbarschaft, erschwingliche Mietkosten. Hier hat der Berliner Stadtstress keine Chance, das behagliche Zuhause punktet mit Naturnähe und ruhiger Lage. Zusätzliche Attraktivität erhält der Standort durch seine entwickelte Infrastruktur. Der nahegelegene S-Bahnhof Blankenfelde-Mahlow und die vorhandenen Zubringerstraßen gewährleisten die gewünschte Mobilität.

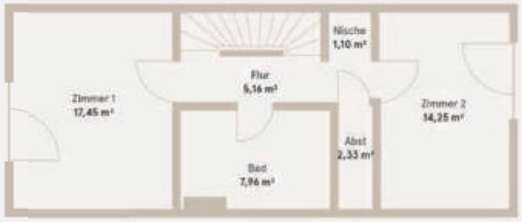
STANDARDISIERTES NEULAND

Seit mehr als 60 Jahren bietet die HWS mit ihrem Immobilienbestand einer breiten Bevölkerungsschicht bezahlbaren Wohnraum. Auf Blankenfelde-Mahlow bezogen, bedeutet das neben einem bereits vorhandenen kleinen HWS-Altbestand von ungefähr 40 Wohnungen nun ein weiteres Projekt: neue, moderne Reihenhäuser zu moderaten Preisen (Miete unter 10 EUR netto kalt/qm).
Unser Projekt mit seinen klaren und für die HWS nicht ungewöhnlichen Parametern ist dennoch Neuland für uns: Es ist das erste Bauvorhaben, bei dem ein Bauunternehmen die komplette Planung und alle Bauphasen bis zur Schlüsselübergabe übernimmt, ohne dass die HWS eigenverantwortlich Architekt*innen, Bauingenieur*innen, Techniker*innen oder weitere Planer*innen ins Boot holen muss.

HAUSTYP „FAMILIENGLÜCK“ – 145 qm



EG



OG

DG

Beispielgrundrisse

Die auf den Abbildungen dargestellten Möblierungen sind nicht Bestandteil der Mietverträge.

Neubau

Deutsche Reihenhaus

VERANTWORTUNG IST EIN STABILES FUNDAMENT: DIE DEUTSCHE REIHENHAUS AG – EIN KÖLNER ERFOLGSMODELL

Als 1899 der Maurermeister Anton Arnold sein Bauunternehmen in Einhausen (Hessen) gründete, legte er den Grundstein für eine nunmehr über 120-jährige Firmengeschichte.

1936 trat der Sohn, Dipl.-Ing. Conrad Arnold, als studierter Architekt in die Fußstapfen seines Vaters, der bereits ein Unternehmen mit einer größeren Wertschöpfungskette etabliert hatte.

Die Grundlagen des heutigen Systems entwickelte 1973 der Enkelsohn, Dipl.-Ing. Robert Arnold, mit einem Fokus auf sozialen Wohnungsbau. Durchdacht geplant und effizient gebaut, entstanden so bereits 1989 die ersten Reihenhäuser in Kaiserslautern.

Seit dem Jahr 2000 setzt der Urenkel, Dr.-Ing. Daniel Arnold, als Vorsitzender des Aufsichtsrats und Hauptgesellschafter den Schwerpunkt auf das Bauträgergeschäft. Er blickt zurück auf eine traditionsreiche Firmengeschichte, die die Deutsche Reihenhaus zu dem gemacht hat, was sie heute ist: ein 2002 gegründetes, überaus erfolgreiches Hausbauunternehmen, das bereits mehr als 300 familiär ausgerichtete Wohnparks in Deutschland verwirklicht hat.

*Aktuell 189 Millionen Euro Umsatz und rund 750 gebaute Häuser pro Jahr sowie ein Vorlauf von 3.500 Einheiten in der Genehmigung sprechen für sich. Die Deutsche Reihenhaus AG ist derzeit an acht Firmenstandorten deutschlandweit mit 200 motivierten Mitarbeiter*innen präsent und hat bereits über 10.000 Familien zu ihrem Wohnglück verholfen. Bezahlbares Wohneigentum, durchdachte Wohnkonzepte, serielle Bauweise und eine nachhaltige Agenda sind das Fundament für eine weiterhin positive Entwicklung eines Familienunternehmens mit gelebter Verantwortung für ihre Projekte und Mitarbeiter*innen.*

Mit der Errichtung dieser standardisierten Wohnanlage in der Tiliastraße wurde die Deutsche Reihenhaus AG beauftragt. Sie wird der HWS das gesamte Objekt schlüsselfertig übergeben. Ein Novum auch in der Hinsicht, dass mittels einer funktionalen Ausschreibung zu einem standardisierten Neubauvorhaben Aufwand und Zeit eingespart werden konnten. Die Deutsche Reihenhaus AG begibt sich dabei ebenfalls auf neues Terrain: Sie baut die Reihenhäuser nicht für den eigenen Endvertrieb, sondern als komplette Einheit, die an die HWS übergehen wird. Durch die nachweislichen Vorteile der seriellen Bauweise konnte Kostensicherheit vereinbart werden und lange Wartezeiten bei der Planung und dem Bau fallen weg. Die Baukosten von rund 2.500 EUR/qm brutto, inklusive Baunebenkosten und Außenanlagen, liegen bei diesem Projekt deutlich unter den derzeit üblichen Wohnungsneubau-Aufwendungen, die bei mindestens 3.500 EUR/qm liegen.

Die auf den Abbildungen dargestellten Möblierungen sind nicht Bestandteil der Mietverträge.

WENIGER IST MEHR

Die standardisierte Bauweise der KfW-55-Reihenhäuser bringt bei der Ausstattung, den Materialien und der Aufteilung eindeutige Klarheit für alle Beteiligten. Einige Optionen, zum Beispiel für ein zusätzliches Bad im Obergeschoss, hat die HWS aus ihrer langjährigen Erfahrung als Vermieterin für alle Häuser im Vorfeld vereinbart. Jedes Haus wird mit industrieller Serienpräzision erstellt. Dabei kommen vorproduzierte Fertigteile wie Wände und Decken, direkt aus dem Betonwerk geliefert, zum Einsatz. Der Rohbau kann auf der Baustelle schnell zusammengefügt werden. Ferner werden die Dächer, die Fenster, die Terrassentüren sowie die Haustüren ebenfalls beim Hersteller vorproduziert und auf die Baustelle geliefert. Alle Bauteile für die Ver- und Entsorgung sind absolut maßgerecht vorproduziert. Die Reihenhäuser werden ohne Keller gebaut, verfügen aber über mehrere alternative Lagerflächen am und im Haus. So können Reihenhäuser überaus effizient erstellt werden.

„WOHNTRAUM“ UND „FAMILIENGLÜCK“

In der Wohnanlage werden 21 Reihenhäuser mit je 120 qm Wohnfläche sowie fünf Reihenhäuser mit je 145 qm Wohnfläche entstehen. Der 120 qm große „Wohntraum“ verfügt über vier Zimmer und das 145 qm große „Familienglück“ bietet Platz in fünf Zimmern. Die zwei familiengerechten Haustypen sollen junge Paare, Eltern und Kinder gleichermaßen ansprechen und bieten Platz auf drei lichtdurchfluteten Etagen – zum Wohnen, Lernen, Spielen, Entspannen und Arbeiten. Zu jedem der kellerlosen Reihenhäuser gehören ein anliegender Gartenbereich, ein Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum im zweiten Obergeschoss. Die obligatorischen Vorgarten- sowie Terrassenschränke und Gartenboxen bieten zusätzlichen Stauraum rund ums Haus. Aus ansprechendem und wetterfestem HPL (harzhaltiger duroplastischer Kunststoff) bestehend, dienen sie zudem als Sichtschutz zum unmittelbaren Nachbarn. Die Außenanlagen werden gepflastert; es werden Steinterrassen, Pkw-Stellplätze und Wege samt Beleuchtung erstellt. Die wohnliche Hausumgebung wird vervollständigt durch Mutterboden und einen umfangreichen Pflanzplan mit Bäumen, Sträuchern, Hecken und Bodendeckern. Ebenfalls nicht vergessen wurden ansprechend umbaute Müllstandplätze.
Gleichermaßen wichtig ist das außerordentlich gut wärmegedämmte Putzverbundsystem, inklusive hochwertiger schallgeschützter und dreifachverglaster Fenster und Türen als Bestandteil der Baubeschreibung. Alle Fenster und Türen besitzen einen erhöhten Einbruchschutz, teilweise mit Aluminiumrollläden. Zur Baubeschreibung gehört ebenso die gesamte Sanitärausstattung aller Bäder inklusive Fliesen-, Maler- und Laminatfußbodenarbeiten bis hin zu Schaltern, Steckdosen sowie Netzwerkanschlüssen. Insgesamt werden damit die Vorgaben eines KfW-Energie-Effizienzhauses 55 erreicht und im Zusammenspiel mit der integrierten Wohnraumlüftung Komfort Plus sind die Wärmeenergiekosten besonders gering.
Mit diesem bereits vielfach erprobten Baukonzept von einem der führenden deutschen Reihenhaus-Bauträger sieht sich die HWS für das Wohnquartier Blankenfelde-Mahlow bestens gewappnet, die selbst gesteckten Ziele zu erreichen. Noch in diesem Jahr können die künftigen HWS-Mieter*innen – Kinder, Eltern, Großeltern – anfangen, ihre Einrichtungs- und Umzugspläne zu schmieden.

FAMILIENTRADITION UND FAMILIENGLÜCK: ZWEI BEGRIFFE UND ZWEI UNTERNEHMEN, DIE ZUSAMMENPASSEN

Carsten Rutz
Vorstandsvorsitzender der Deutschen Reihenhaus AG

Lara Rentmeister, HWS-Pressesprecherin, im Gespräch mit den Vertragspartnern des Projekts Wohnquartier Blankenfelde-Mahlow

Herr von der Lieth, was gab den Ausschlag für die Wahl der Deutschen Reihenhaus AG im Rahmen der HWS-Ausschreibung zum Projekt Wohnquartier Blankenfelde-Mahlow?

Jörn von der Lieth:
Das Interesse an unserem Projekt war riesig, vor allem weil es um Wohnraum ging, der im Unterschied zu Gewerbe- und Büroflächen momentan viel gefragter ist. Jeder weiß, wie groß der Bedarf an passendem, vor allem familiengerechtem Wohnraum ist. Allerdings sind die meisten Bauunternehmen auf Projekte des Wohneigentums aus, das sie möglichst auch in Eigenregie gewinnbringend vermarkten wollen. Dies war bei der Deutschen Reihenhaus AG anders. Sie hat sich auf unsere Bedingungen eingelassen, die es durchaus in sich hatten: Unser Projekt ist nicht als Wohneigentum, sondern als Mietmodell geplant und muss zudem als fertiggestelltes Projekt schlüsselfertig an uns übergeben werden.

Carsten Rutz:
Wir haben immer wieder einmal Anfragen bekommen, ob wir als Generalunternehmer tätig werden wollen. Oft konnten wir die Partnerschaften nicht eingehen, weil die Auftraggeber sich individueller auf sie abgestimmte Konzepte gewünscht haben oder auch an der Qualität sparen wollten.

Letzteres können wir mit unserem Anspruch an gutes Wohnen nicht vereinbaren, weil das immer zu Lasten der Bewohner*innen geht. Das widerspricht unserer Art und Weise des seriellen Bauens, die wir seit mehr als 20 Jahren erfolgreich in ganz Deutschland etabliert haben. Wer immer sich für ein Produkt von uns entscheidet – ob eine Familie, die ein Haus von uns kauft, oder eine Organisation, die sich für ein ganzes Quartier entscheidet –, erhält ein ökonomisch und ökologisch ausgereiftes Ganzes.

Unsere Abläufe sind bewährt und auf größtmögliche Effizienz ausgerichtet. Unsere Kund*innen erhalten keine Überraschungen, sondern ein fest umrissenes Endprodukt in einem fest definierten zeitlichen Rahmen zu einem fairen Preis. Das bedeutet absolute Planungssicherheit für beide Parteien. Wir mögen faire Partnerschaften auf Augenhöhe. Deswegen freuen wir uns über dieses gemeinsame Projekt.

Jörn von der Lieth:
Uns hat aber nicht allein Ihre konzeptionelle und ökonomische Leistungskraft überzeugt, Herr Rutz, wir

waren auch stark beeindruckt von der Firmengeschichte und dem langen Atem des Unternehmens, der nun schon über vier Generationen reicht. Dies entspricht zutiefst dem Menschenbild unseres evangelischen Wohnungsunternehmens. Für uns spielen Familiensinn, Tradition, Solidarität und gelebtes Miteinander eine entscheidende Rolle. Im praktischen Sinne Gutes zu tun, das ist der Auftrag an uns Christen.

Sind die Hausbezeichnungen „120 qm Wohntraum“ und „145 qm Familienglück“ mehr als Wunschträume? Was verbinden Sie mit diesen Namen, Herr Rutz?

Carsten Rutz:
Sie sind Ausdruck der Realität, keine Wünsche. Wir haben über viele Jahre hinweg die Käufer*innen unserer Häuser interviewt. Weil wir wissen wollen, was wir noch besser machen können, aber auch, weil wir wissen wollen, was die Menschen begeistert. Diese Begrifflichkeiten wurden von den Bewohner*innen, die diese Haustypen täglich erleben, auffällig oft genannt. Sie spiegeln ihre Lebenswelten wider. Daher tragen die Häuser diese Namen mit Fug und Recht.

Und welcher Wohnmehrwert oder Standortvorteil könnte potenzielle Mieter*innen in Blankenfelde-Mahlow ansprechen?

Jörn von der Lieth:
Blankenfelde-Mahlow gehört zum Brandenburger Landkreis Teltow-Fläming und zum grünen Gürtel um Berlin. Die Gemeinde zählt über 28.000 Einwohner*innen und zeichnet sich durch kleinstädtisches Flair inmitten einer Erholungslandschaft aus. Hier gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten, ein hervorragendes Bildungsangebot mit modernen Kindergärten und Schulen; aber auch attraktive Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten. Blankenfelde-Mahlow bietet in allen fünf Ortsteilen Dorfkirchen und Kirchengemeinden an. „Das Miteinander ist in Krisenzeiten wichtiger denn je“, sagt der Bürgermeister von Blankenfelde-Mahlow, Michael Schwuchow, und wirbt für Dialog auf allen Ebenen. Zur Förderung der Region hat die Gemeinde die Dachmarke „Groß Grün“ entwickelt: Sie symbolisiert Natur, Zuhause und Gemeindeleben. Das sind doch Standortvorteile, die sehr für unser HWS-Wohnprojekt Blankenfelde sprechen.

Carsten Rutz:
Neben dem unmittelbaren Umfeld des Wohnparks profitieren die Bewohner*innen von einem voll ausgereiften Haus. Materialien, Optik, Gemeinschaftsflächen und ein ökologisch gutes Versorgungskonzept bieten ein wohliges Zuhause. Inmitten eines gemeinschaftlichen Quartiers und einer Nachbarschaft unter Gleichgesinnten macht es die besondere Lebensqualität aus, die unsere Wohnparks auszeichnet.

Jörn von der Lieth
Geschäftsführer der HWS

RAMSTEINWEG: VERJÜNGUNGSKUR MIT INNEREN WERTEN

Die auf der Abbildung dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil der Mietverträge.

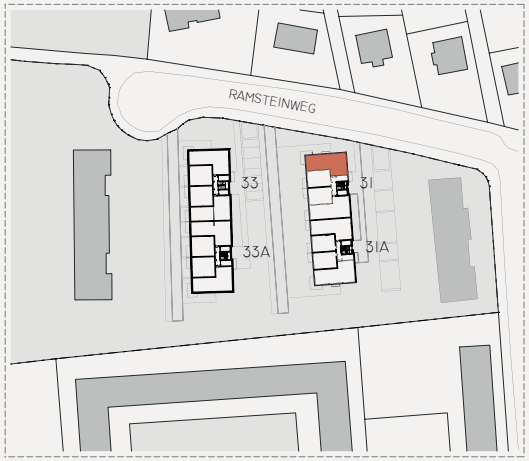
80
Wohneinheiten
gesamt

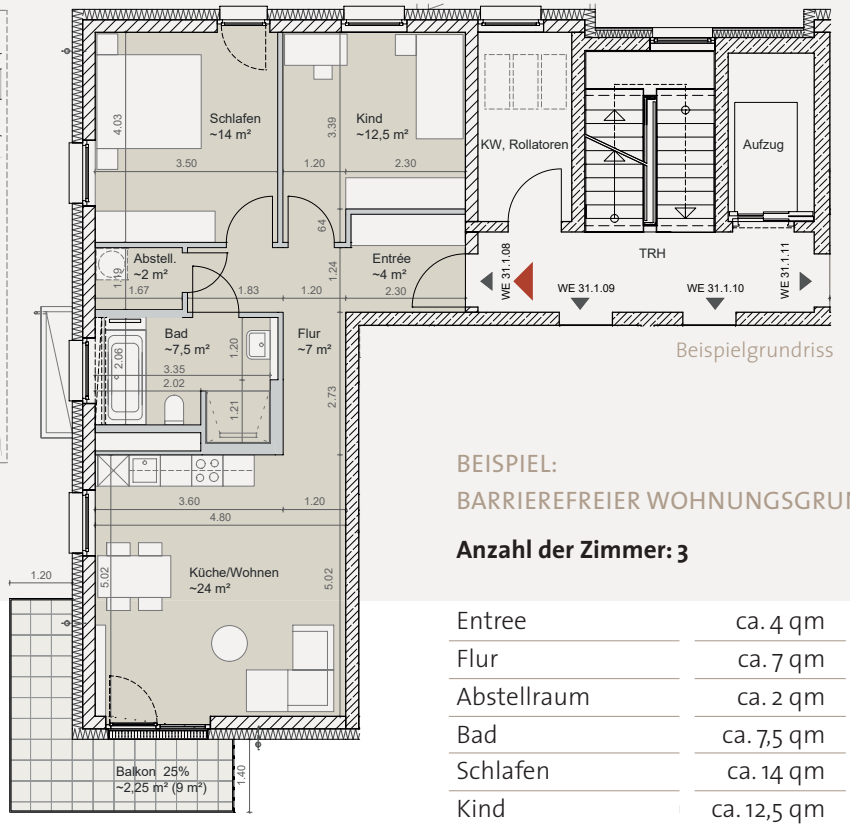
12
davon
Demenz-Wohnungen

56
davon
barrierearme Wohnungen

Das ruhige HWS-Siedlungsgebiet in Berlin-Zehlendorf ist umgeben vom Buschgraben und dem Teltower Damm. Die Wohnanlage wurde zwischen 1961 und 1963 errichtet. In der Anlage werden insgesamt 814 Wohnungen von der Hilfswerk-Siedlung GmbH verwaltet. Viele Familien mit Kindern, Senior*innen, aber auch Paare und Alleinstehende haben hier ihr Zuhause gefunden. Der Großteil der Wohnungen wurde seit 2016 sukzessive saniert und modernisiert. Neben der naturnahen Lage am Stadtrand hat die Wohnsiedlung einen guten Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und eine ausgewogene Mischung an Läden. Die Errichtung von zwei Ersatzneubauten im Ramsteinweg wird die Erneuerung der Großwohnsiedlung abschließen. Dazu wurden zwei nicht mehr zeitgemäße Bestandsgebäude bereits im Winter 2018/2019 abgerissen. Im August 2019 folgte die Grundsteinlegung der beiden Neubauten. Mit dem Berliner Architekturbüro Blumers Architekten, das die Generalplanung und die Bauleitung vor Ort übernahm, hat die HWS einen erfahrenen Partner für das Projekt an ihrer Seite. Die zu verwirklichenden 80 Wohneinheiten im Ramsteinweg 31/31A und 33/33A sind 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkonen bzw. Terrassen im Erdgeschoss und Aufzügen für die 5-Geschosser. Zu ihnen gehören 56 barrierearme Wohnungen in den Vollgeschossen, die sowohl den Wohnvorstellungen von Familien als auch Senior*innen

Die auf der Abbildung dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil der Mietverträge.





Beispielgrundriss

BEISPIEL: BARRIEREFREIER WOHNUNGSGRUNDRISS

Anzahl der Zimmer: 3

Entree	ca. 4 qm
Flur	ca. 7 qm
Abstellraum	ca. 2 qm
Bad	ca. 7,5 qm
Schlafen	ca. 14 qm
Kind	ca. 12,5 qm
Küche/Wohnen	ca. 24 qm
Balkon 25 %	ca. 2,25 qm (ca. 9 qm)
Gesamt	**ca. 74 qm**

entsprechen. Zusätzlich entstehen in den Staffelgeschossen zwölf kompakte Wohnungen, die für Singles oder Paare ausgelegt sind. Alle Wohnungen sind mit bodengleichen Duschen, teilweise auch mit Badewanne und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Jedes Geschoss hält zusätzliche Rollatoren- bzw. Kinderwagenräume bereit. Das bekannte Rohbauunternehmen Bleck & Söhne sorgt seit Baubeginn für einen täglich sichtbaren Baufortschritt. Die finale Übergabe an den Bauherrn, die Hilfswerk-Siedlung GmbH, wird in 2021 erfolgen.

DORIT BRAUNS
Stellv. Geschäftsführerin
und Prokuristin der HWS

Die HWS leitet ein grundsätzlich soziales, christliches Weltbild – das bedeutet, offen, respektvoll und fürsorglich mit den Mitmenschen umzugehen. In der Tradition, Werte zu bewahren und Neues zu schaffen, ist die Demenz-WG im Ramsteinweg eine Herzensangelegenheit für die HWS.

EINE BESONDERE WOHNGEMEINSCHAFT – SELBSTBESTIMMT LEBEN TROTZ DEMENZ

Beispielgebende Innovation bei diesem Neubauprojekt und der sozialen Ausrichtung der HWS in vollem Maße entsprechend ist die Einrichtung einer Demenz-WG im Erdgeschoss des Gebäudes RSW 31 im Ramsteinweg. Mit viel Engagement und besonderer Planung werden hier zwölf Demenz-Wohneinheiten von 22 bis 24 qm Größe entstehen. Die jeweiligen Appartements sind barrierefrei geplant, mit einem robusten Design-Vinyl-Boden in Holzoptik ausgestattet und haben ein eigenes Bad mit bodengleicher Dusche. Der WG steht ein großzügiger Bereich mit Gemeinschafts- sowie Waschküche, Lager, einem „Wohnzimmer für alle“ und einer Gemeinschaftsterrasse im eigenen 173 qm großen Demenzgarten zur Verfügung. Das Gesamtkonzept der Häuser erfüllt damit auch die Idee eines Mehrgenerationenhauses. Geplanter Vermietungsbeginn ist im Sommer 2021.

Den Entwurf für eine Demenzwohngemeinschaft 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 Demenzwohngemeinschaft in Berlin gründete. Unter einer Demenz-WG versteht man eine betreute Wohngemeinschaft mit Menschen mit Demenz. Hierbei ist das Ziel, eine Verbesserung der Lebensqualität von Menschen mit Demenz zu schaffen; vor allem durch Menschen, die die Krankheit respektieren, den notwendigen Schutz zur Verfügung stellen und Sicherheit ermöglichen.

Der Vorortbedarf einer solchen WG für Menschen mit Demenz wurde zuvor durch eine von der HWS in Auftrag gegebene Markt- und Standortanalyse ermittelt. Eine Tendenz zu hoher Nachfrage war vor dem Hintergrund der allgemeinen demografischen Entwicklung in Deutschland ohnehin gegeben.
Die Zehlendorfer Demenz-WG bietet die Chance, dass Betroffene in einer WG länger selbstbestimmt

leben können. Gleichzeitig werden die Partner*innen entlastet und können als Bewohner*innen von separaten Wohnungen in unmittelbarer Nähe ihrer Angehörigen bleiben. Der HWS ist es wichtig, dass die Integration in einer Großwohnsiedlung mit gewachsenen Strukturen stattfindet. Hier werden die neuen Bewohner*innen nicht ausgeschlossen und leben mitten im Geschehen. Als Bauherrin und Vermieterin der Wohnungen möchte die HWS eine Kooperation mit einem professionellen Unternehmen aus dem diakonischen Umfeld zur Betreuung der Demenz-WG-Bewohner*innen eingehen. Ein ambulanter, trägergesteuerter Pflegedienst soll dort mit Rat und Tat zur Seite stehen. Mit dem Evangelischen Diakonissenhaus Berlin Teltow Lehnin hat die HWS einen kompetenten und erfahrenen Partner für diese Aufgabe gefunden.

PIA REISERT
Geschäftsführerin, Unternehmensbereich Altenhilfe, Evangelisches Diakonissenhaus Berlin Teltow Lehnin

» In der Altenhilfe geht es uns nicht um Funktionspflege, sondern um Alltagsbegleitung und Lebensqualität. Eine Demenz-WG bietet Menschen mit Demenz die Chance, weitgehend selbstbestimmt leben zu können und entlastet zugleich die Angehörigen.“

WIR GEHEN WEGE MIT MENSCHEN

Das Evangelische Diakonissenhaus Berlin Teltow Lehnin (EDBTL) ist ein diakonischer Unternehmensverbund. Schwerpunkte der Arbeit sind das Gesundheitswesen, stationäre, teilstationäre und ambulante Altenpflege, altersgerechtes Wohnen und Wohnen für Menschen mit Demenz, die Hospizarbeit, Angebote der Eingliederungshilfe sowie Bildungsangebote. Das EDBTL zählt zu den größten Arbeitgebern im sozialen Bereich in Brandenburg und Berlin.
*Die Arbeit in den Einrichtungen steht unter der Überschrift „Wir gehen Wege mit Menschen“. Die Mitarbeiter*innen verstehen sich als starkes Team für Menschen, die für eine kürzere oder längere Strecke eine helfende Hand, einen stützenden Arm, ein aufmunterndes Wort, einen sicheren Rahmen, Pflege oder medizinische Behandlung brauchen. Die Wegstrecken sind kürzer oder länger, Richtung und Tempo bestimmen die Menschen, denen der Dienst gilt. Geleistet wird dieser Dienst von mehr als 2.300 Mitarbeiter*innen in Luckau, Berlin und Teltow, in Lehnin, Ludwigsfelde und Frankfurt (Oder), in Lauchhammer und Letschin, in Werder und in Potsdam. In den stationären Einrichtungen des Unternehmensbereichs Altenhilfe leben fast 800 Menschen. Langjährige Erfahrung hat das EDBTL in der Begleitung, Betreuung und Pflege von Menschen mit Demenz.*
In den evangelischen Hospizen in Lehnin, Potsdam und Luckau finden schwerstkranke, sterbende Menschen in der letzten Phase ihres Lebens ein letztes Zuhause. Ein weiteres Hospiz in Berlin-Mahlsdorf wird Ende 2021 eröffnet.
Die Krankenhäuser des Diakonissenhauses in Ludwigsfelde, Luckau und Frankfurt (Oder) sichern eine wohnortnahe medizinische Versorgung. Fachliche Schwerpunkte bilden die Geriatrie, die Innere Medizin und die Chirurgie. Die Klinik für Geriatrische Rehabilitation in Lehnin sowie Arztpraxen ergänzen das Angebot.
Das Bildungsangebot des EDBTL reicht von fünf Kindertagesstätten, darunter eine Integrationskita, über Evangelische Grundschule bis hin zur Förderschule mit dem Schwerpunkt geistige Entwicklung. Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit ist es, Menschen mit Behinderungen Teilhabe zu ermöglichen – sei es am Arbeitsleben, an Bildung oder im Bereich Wohnen.
Ein besonderer Ort im Unternehmensverbund ist das ehemalige Zisterzienserkloster Lehnin, wo das EDBTL neben Rehaklinik, Kita, Altenhilfezentrum, Hospiz und Beratungsstellen das Begegnungs-, Tagungs- und Kommunikationszentrum „Zentrum Kloster Lehnin“ betreibt.

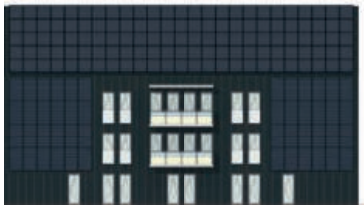
Evangelisches Diakonissenhaus Berlin Teltow Lehnin

VISION WIRD REALITÄT: DAS PROJEKT ENERGIEAUTARKES WOHNEN

KONZEPTIDEE

ANSICHT NORD

ANSICHT OST



ANSICHT SÜD

ANSICHT WEST

Ein Vorzeigestück zur Vereinbarkeit von Ökonomie und Ökologie über das große Thema Wohnen zu schaffen, hat sich dieses Projekt auf die Fahne geschrieben. Nachhaltig, effizient, einfach und kostengünstig sind die Schlagwörter, die der Initiator Prof. Leukefeld mit Leben zu füllen sucht.
Basis für diese zukunftssichere Art des Wohnens ist der kostenfreie, krisensichere und alternative „Rohstoff“ Sonne. Dezentral, mit jedem Hausprojekt als Grundgerüst, soll via Photovoltaik auf Dächern und an der Fassade Strom zur Eigenversorgung mit Strom und Wärme aus der Sonne genutzt werden. Das umfasst auch den Bereich der zukunftsträchtigen Elektromobilität in Form hauseigener Ladestationen. Das Haus wird sozusagen zur „Tankstelle“.

Konzepte für Photovoltaik-Anlagen auf Dächern von Eigenheimen mit der Idee, den erzeugten Sonnenstrom weitgehend selbst zu nutzen, gibt es bereits so einige. Die Herausforderung, das oben genannte Ziel zu erreichen, liegt darin, ein möglichst alle Komponenten berücksichtigendes und skalierbares Schema zu entwerfen. Eine wichtige Säule dieses Systems ist der Einsatz einfacher, solider und wartungsarmer Technik. Bezüglich der notwendigen Heizenergie ist der große Sprung weg von den derzeit meistgenutzten hydraulischen wassergeführten Techniken hin zur direkten Stromnutzung mittels hochwirksamer Infrarotheizungen zu meistern. Sie haben eine Lebensdauer von 30 bis 40 Jahren, sind wartungsfrei, mit 100 % erneuerbarer Energie im Betrieb CO_2-neutral, verbreiten angeneh-

me Strahlungswärme und reduzieren die Investitionskosten fürs Heizen drastisch. Der Wartungsaufwand für die herkömmliche komplexe Heizungstechnik führt im Laufe der Betriebsjahre zu erheblichen zusätzlichen Kosten für Mieter*innen und Vermieter, vor allem, weil es immer weniger Handwerker gibt. Weniger ist mehr, lautet somit die Richtschnur für kommende Investoren. Weitgehend selbst erzeugter solarer Strom ist auch für alle anderen Anwendungen wie die Warmwasserversorgung und das Kochen als Energieträger im Wohnungswesen sinnvoll und macht unabhängig von externen Versorgern. Nach Berechnungen von Prof. Leukefeld kann der eigene Strom innerhalb seines Konzeptes bis zu 70 % des Bedarfs aller Bewohner*innen decken. Hauseigene Stromspeicher auf Batteriebasis sorgen dabei für die notwendige zeitliche Autarkie im System. Als Förderer umweltfreundlicher Elektromobilität bietet sich zudem die Möglichkeit, Ladestrom zu äußerst attraktiven Konditionen oder sogar zum Nulltarif zu erhalten. Neben den technischen Aspekten umfasst das Wohnkonzept organisatorische bzw. wirtschaftliche Möglichkeiten. Der allgemein grassierende Handwerkermangel, die zunehmende Bürokratisierung vieler Lebensbereiche und die demgegenüber eingesetzte „einfache, robuste Technik“ der energieautarken Häuser sind zusätzliche Stellschrauben, die für das Projekt sprechen. Dabei werden umfassende Vorteile sowohl für Mieter*innen als auch Vermieter in Aussicht gestellt. Die radikale Neuausrichtung von Verträgen und Abrechnungen ist ein Mittel dazu, denn jede langfristig günstige, überschaubare Entscheidung ist eine willkommene Erleichterung des bürokratischen Aufwands für alle Seiten. Bei den von Prof. Leukefeld und seinem Autarkieteam geplanten Solaranlagengrößen für Mehrfamilien- oder Reihenhäuser kostet die Stromerzeugung ca. 8 bis 10 Cent je Kilowattstunde, mit sinkender Tendenz. Das macht eine im Raum stehende „Pauschalmiete mit Energieflat“ für künftige Mieter*innen möglich. Sie enthält die Nettokaltmiete, Energie für Heizung und Warmwasser, den Haushaltsstrom und anteiligen Gemeinschaftsstrom für einen festgelegten Zeitraum. Steigende Energiekosten könnten so aus den Alltagssorgen der Nutzer*innen gestrichen werden. Andererseits entfällt auch der Aufwand des Vermieters für wiederkehrende Heizkostenabrechnungen. Im Rahmen des Konzepts können Vermieter ihre Mieteinnahmen um bis zu 3 Euro je Quadratmeter steigern und damit eine höhere Mietrendite erzielen. Das ist laut den Protagonisten des Autarkieteams Jürgen Kannemann (Projektsteurer), Klaus Hennecke (Architekt) und Timo Leukefeld (Energieexperte) ein Anreiz für Investoren, konsequent energieautarke Häuser mit Pauschalmiete zu bauen.

Die HWS plant derzeit im Rahmen eines Pilotprojekts ein energieautarkes Objekt nach den Leitlinien von Prof. Leukefeld, inklusive Solaranlage, Infrarotheizungen und E-Ladesäulen für eines ihrer Neubauprojekte.

„INTELLIGENT VERSCHWENDEN“ – WIR LEBEN IN EINER WELT UNBEGRENZTER ENERGIEN.

Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld, Energieexperte

PROF. DIPL.-ING. TIMO LEUKEFELD: EIN AUTARKIESUCHENDER ENERGIEEXPERTE MIT ZUKUNFTSVISIONEN

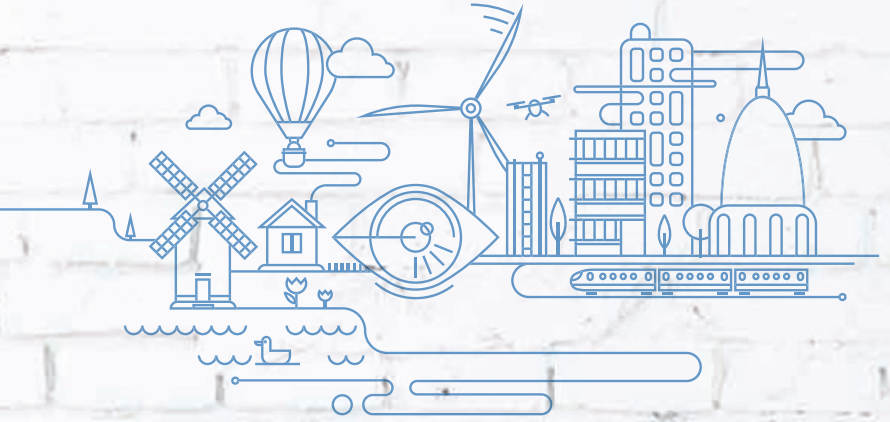
Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld

Der in Annaberg-Buchholz geborene und aufgewachsene Timo Leukefeld kam früh mit den Ursprüngen des Nachhaltigkeitsgedankens in Berührung. Neugierig, das Wesen des Waldes eigenhändig zu erforschen, pflanzte er in seiner Jugend über 1.000 Bäume.

Nach Schule und Abitur absolvierte er von 1986 bis 1989 zunächst eine Lehre als Instandhaltungsmechaniker. Sein Studium der Energetik an der TU Bergakademie Freiberg schloss er 1996 als Diplom-Ingenieur ab und ergänzte es mit einer Ausbildung zum geprüften Solarfachberater an der Solarschule Berlin. Von 1997 bis 2000 arbeitete er als wissenschaftlicher Mitarbeiter an der TU Freiberg, testete dabei innovative Solarkollektoren und ein neuartiges solares Meerwasserentsalzungssystem für Israel. Interdisziplinär unterwegs, studierte er 2002 außerdem Figurentheater an der TU Dresden. Das Talent dazu erbte er von seinem Großvater, einem passionierten Puppenspieler. Daraus entwickelte sich in der Folge das von ihm initiierte »Solare Figurentheater« und die Fähigkeit, Publikum als visionärer Redner u. a. zu Themen wie »Wie wir Menschen in Zukunft leben werden« zu begeistern. Dem Nachhaltigkeitsgedanken weiter folgend, lehrt Timo Leukefeld an der TU Bergakademie Freiberg sowie an der Berufsakademie Sachsen und der Staatlichen Studienakademie Glauchau als Honorarprofessor. Sein 2011 erfolgreich gegründetes Unternehmen „Timo Leukefeld – Energie verbindet“ berät Politik, Wirtschaft, Banken, Bausparkassen, Kommunen und Bauherren in Fragen der Zukunftsgestaltung mit Blick auf Energie und Ressourcen.

Zuvor hatte er mit der HELMA Eigenheimbau AG das erste bezahlbare und tatsächlich energieautarke Haus Europas entwickelt und zur Marktreife geführt. Mit seinen theoretischen Kenntnissen und praktischen Erfahrungen unterstützte Timo Leukefeld als Projektberater der Bauhütte Leitl-Werke GmbH das „Vital-SonnenhausPro“ – das erste energieautarke Haus Österreichs. Er engagiert sich als Mitglied des Sächsischen Innovationsbeirats sowie der Enquete-Kommission „Strategien für eine zukunftsorientierte Technologie- und Innovationspolitik im Freistaat Sachsen“. Als gefragter und publikumsnah interagierender Referent spricht er u. a. über Energieversorgung und Ressourcenmanagement. Regelmäßig reist Timo Leukefeld als Pionier der Energie- und Solarbranche um die Welt und hält Solarfachvorträge. Heute wird er von der Bundesregierung als Energiebotschafter bezeichnet. Als Dreh-, Angel- und Ausgangspunkt seiner Forschung dienen ihm zwei in Freiberg in Sachsen gebaute energieautarke Häuser, von wo er als Dozent für Solarthermie und „energetischer Unternehmensberater“ agiert.

WIE PERFEKT IST DAS BESTE HAUS?



Noch vor wenigen Jahren galt als sicher, dass sich die Welt langsam, aber stetig und grundlegend verändert. Die Auswirkungen der Globalisierung, der Klimawandel, das Bevölkerungswachstum und unkalkulierbare Ereignisse wie Pandemien sind aktuell wesentliche Trend-Beschleuniger in vielen Bereichen des menschlichen Lebens. Umso mehr gilt für das künftige Bauen und Wohnen die Devise: Wer alles berücksichtigen möchte, muss viele Fragen stellen! Da wären richtungweisende Fragen zur Urbanisierung oder zu spezifischen Trends wie Micro Housing und Universal Design. Dazu kommen weiter gefasste Themen wie: Welche Auswirkungen ergeben sich aus neuen Mobilitätsanforderungen oder dem Wandel im Einkaufsverhalten potenzieller Bewohner*innen? Konkrete Aufgabenstellungen entstehen aus einer Betrachtung aus verschiedenen Blickwinkeln.

So führt die ökologische Betrachtung teilweise zu anderen Aspekten als die ökonomische Sicht und weitere soziale Faktoren ergeben sich mieterseitig. Praktisch umgesetzt, entstehen folgende Zuordnungen: Was braucht es ums Haus, am Haus und im Haus?

Diesen Teilbetrachtungen folgend, ist ein Ansatz beispielsweise die Förderung klimaresilienter Außenanlagen. Elementar ist ein Verzicht auf versiegelte Flächen. Dadurch wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit unterstützt und die Wasserdurchlässigkeit erhalten. Im Weiteren trägt auch die Nutzung klimawandeltoleranter Pflanzen für robuste Grünflächen, Gärten und Parks einem funktionierenden Umfeld Rechnung. Die Schaffung weitgehend naturbelassener Habitate als Heimat für Bienen und andere Insekten ist in Wohngebieten durchaus möglich, zum Beispiel in Form sich selbst erhaltender, entwicklungsfähiger Wildblumenwiesen. Die HWS betreut derzeit ein solches Langzeitprojekt. Wachsende Bedeutung für alle Anwohnenden hat zudem die Vermeidung von allergieauslösenden Pflanzungen und die Schaffung von zeitgemäßer, unmittelbarer Infrastruktur wie E-Ladestationen für Pkw und Fahrräder.

JÖRN VON DER LIETH
Geschäftsführer der HWS

» Wer alles berücksichtigen möchte, muss viele Fragen stellen!

Ein neues Zuhause für Biene, Käfer & Co

Unsere Projekte um den Natur- und Artenschutz in der Region zu fördern
Die Naturlandschaft ist durch den intensiven menschlichen Eingriff so stark gewandelt, dass nur noch wenige natürliche Lebensräume für Insekten vorhanden sind. Mit unseren Projekten wollen wir der Natur neuen Raum geben und Platz für Artenvielfalt schaffen.

Wildblumenwiese
Die Wildblumenwiese erfüllt eine wichtige Nahrungs- und Habitatfunktion für zahlreiche Insekten, wie Schmetterlinge, Wildbienen und Käfer. Außerdem bieten sie zahlreichen Vogelarten, sowohl samen- als auch insektenfressenden, gute Nahrungsquellen.

Insektenhotel
Das Insektenhotel bietet ebenfalls zusätzlichen Lebensraum und hilft den Insekten beim Nisten und Überwintern.

Bienenvölker
Die drei Bienenvölker der HWS bieten bis zu 90.000 Bienen ein Zuhause. Unsere ökologische Bienenhaltung ermöglicht den Bienen dabei eine natürliche Vermehrung. Wir unterstützen die Bienen beim Naturwabenbau und ernten nur so viel Honig, wie die Bienen entbehren können.

Bitte nicht betreten!

Hilfswerk-Siedlung GmbH

Am Haus ergeben sich weitere zukunftsorientierte Anforderungen. Der Schutz des Hauses vor dem Klimawandel beginnt mit der Einsicht: Es wird auch in mitteleuropäischen Breiten immer nasser, heißer und stürmischer. Schnee, Hagel, Hochwasser und die UV-Belastung der Sonne wirken auch auf modernste Baukörper und hochentwickelte Baustoffe von allen Seiten erodierend. Bauen mit und nicht gegen die Natur ist eine wertvolle Erfahrung aus Fehlentscheidungen letzter Jahrzehnte. Biotope auf Dächern mit darauf installierten PV-Anlagen, integrierte Tierhabitate, Mobilitätsplätze und Sozialräume, also die im Weitesten gemeinschaftliche, vielfältige Nutzung von üblicherweise brachliegenden Flächen machten ein nachhaltig entwickeltes Haus zukunftsfähig. Neu gedacht werden müssen auch seit langem kaum veränderte Institutionen am Haus wie etwa der Briefkasten oder die Eingangstür. Der künftige Hausbriefkasten soll nebst einer interaktiven Sprach-/Steuereinheit und unterschiedlichen Boxen für Pakete, Dienstleister oder gekühlte Lebensmittellieferungen zum Beispiel auch digitale Namensschilder, zielführende Beleuchtung und Klingelinstallationen enthalten. Variable, nutzerfreundliche bzw. automatisierte Hauseingänge, ihre Barrierefreiheit inklusive digitaler Türspione mit webbasierten Öffnungsmöglichkeiten sind nur einige Attribute, die Berücksichtigung im Entree des „perfekten“ Hauses finden sollten.

Scheinbar ganz im Gegensatz dazu steht die Enttechnisierung von Gebäuden. Der Fokus liegt hier aber auf den aufwendigen, kosten- und wartungsintensiven Anlagen eines Hauses. In erster Linie betrifft das die Wärme- und Energieversorgung. Die Errichtung fast vollständig energieautarker Häuser durch eigene, direkte Energieproduktion mithilfe großflächiger solarer Stromerzeuger auf dem Dach und an Wänden funktioniert heute schon. Zu diesem Konzept gehören im Vergleich günstige, quasi wartungsfreie Infrarot-Heizungsanlagen, die den selbsterzeugten Strom ohne Umwege in Wärme umsetzen. Ähnlich kann mit der Warmwasserversorgung, Klima- oder Lüftungstechnik verfahren werden. Mit der Zeit steigende Reparatur- und War-

tungskosten werden so erheblich gesenkt. Der direkt genutzte PV-Strom macht sogenannte Flatrate-Mieten ohne aufwendige Nebenkostenabrechnungen bzw. zusätzliche Strom- und Wärmekosten für die Bewohner*innen möglich.

Für das beste Haus sind die Thematiken Barrierefreiheit und Einrichtung der Wohnungen/Räume zusätzliche „Baustellen“, die Beachtung finden müssen. Derartige Anforderungen bedürfen einer Komplettbetrachtung der Wohnräume und sollten von der Eingangstür über die Bedienung von Fenstern, der Küche, technischer Installationen bis zum Bad für alle Bewohner*innen funktionierende Lösungen bereithalten. In diesem Zusammenhang kommt dem Design von Wohnungseinrichtungen künftig noch größere Bedeutung zu. Dazu finden sich bereits heute zahlreiche Ideen bzw. Umsetzungen, die aufgrund leichter Erweiterbarkeit und cleverem Mehrfachnutzen das Prädikat „Universal Design“ verdienen. Derlei flexible Ausstattungsmerkmale zollen den Lebensabschnitten von Mieter*innen mit ihren veränderlichen Anforderungen Tribut. Der gleiche Grundgedanke steht hinter der Frage, welche Wohnungsgrößen und -grundrisse kosten- und platztechnisch im urbanen Umfeld künftig noch sinnvoll und nötig sind. Ein Ideenpool von Möglichkeiten sind in diesem Zusammenhang Tiny Houses mit ihrer kreativen Variabilität.

Im Ergebnis bleibt die Erkenntnis, dass selbst ein zukunftweisendes, ganzheitlich geplantes Wohngebäude den stetigen, sich schnell verändernden Ansprüchen der Welt nicht auf Dauer entsprechen kann.

Das perfekt, für alles und jeden funktionierende Haus bleibt eine Illusion – das bestmögliche Haus aber kann wissenschaftlich fundierte ökologische, ökonomische, funktionale plus soziokulturelle Qualitäten abbilden und damit eine Vorreiterrolle für Wirtschaft und Gesellschaft übernehmen.

DAS PERFEKTE HAUS – DIE UNTERSCHIEDLICHEN BLICKWINKEL

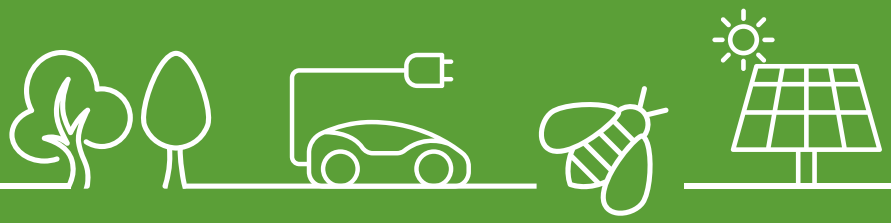
UMWELT/ÖKOLOGIE

KUNDEN/SOZIALES

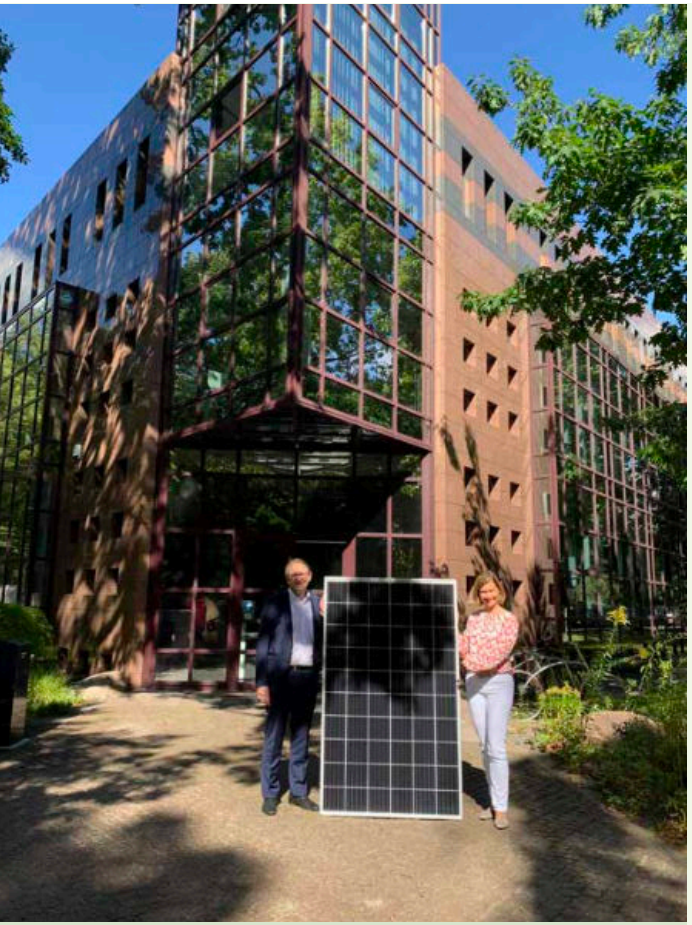
ÖKONOMIE/ WIRTSCHAFTLICHKEIT

ÖKOLOGISIERUNG

GRÜNE INVESTITIONEN IN REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG, GEMEINSCHAFTLICHE ELEKTROMOBILITÄT PLUS GELEBTER NATURSCHUTZ MIT BIENENZUCHT UND ÖKOLOGISCHER FORSTWIRTSCHAFT SIND KONSEQUENTE, SOZIALE UND ERFOLGREICHE BEITRÄGE ZUM SCHUTZ UNSERER UMWELT.



ÖKOLOGIE HAT VIELE GESICHTER



EINGEFANGEN

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat ihre „grünen“ Investitionen durch den Kauf einer Solaranlage ausgebaut. Die Solaranlage wurde auf dem Dach der HWS-Geschäftsstelle installiert und nutzt die direkte Sonnenstrahlung zur regenerativen Stromerzeugung.

Seit dem Anschluss an das öffentliche Netz am 23.11.2020 kann die HWS einen weiteren Schritt in Richtung einer Verkleinerung ihres CO_2-Fußabdrucks vermelden.

Die Anlage hat eine Leistung von 22,1 kWh. Dafür wurden 69 Module auf 114 qm Dachfläche des Bürogebäudes im Kirchblick 13 verbaut. Der von dieser Photovoltaik-Anlage erzeugte Solarstrom kann gut 20 % des aktuellen Strombedarfs vor Ort abdecken. Ein sichtbarer konsequenter Schritt zum Schutz der Umwelt, den alle HWS-Mitarbeiter*innen begrüßen.

22,1 kWh

69 Module

114 qm Dachfläche

20 % Abdeckung des Strombedarfs

ABGEFAHREN

Die Elektromobilität hat bei der HWS ebenfalls Einzug gehalten. Geleast wurden bisher insgesamt vier Pkw vom Typ VW ID3 über einen Zeitraum von drei Jahren. Diese als reine Elektrofahrzeuge konzipierten Autos zeichnen sich durch ein hochmodernes Gesamtpaket aus, das neben dem effizienten Antrieb eine ausgezeichnete Vernetzung für bequemes Handling, besondere Sicherheitsausstattung und den umweltorientierten Einsatz von Materialien beinhaltet. Dabei wird ein späteres bestmögliches Recycling bereits am Anfang eingeplant. Drei E-Autos der Flotte können von HWS-Mitarbeiter*innen als Poolwagen genutzt werden. Sie sind mit unterschiedlichen Batteriekapazitäten

und somit Reichweiten ausgestattet. Für alle Ausführungen gilt die Effizienzklasse A+ mit einer schnellen Lademöglichkeit von 100 kW in 30 Minuten. Zur Verfügung stehen zwei Pkw mit 58 kWh und maximal 420 km Aktionsradius sowie ein Modell mit 77 kWh und maximal 550 km Reichweite. Zur Abdeckung der notwendigen Dienstfahrten und für eine leichtere planerische Orientierung wurde ein klares Farbkonzept für die Fahrzeuge gewählt. Von Weiß für die kleinere Reichweite für alle Fahrten in und um Berlin bis Mangan-Grau, für maximale Kapazität und die Möglichkeit, mit einer Batterieladung zum Beispiel bis nach Dresden oder Görlitz zu gelangen, erklärt sich diese Idee auf einen Blick.
Es ist noch weitere Ladeinfrastruktur in der HWS-Geschäftsstelle geplant.

GRÜNE ENERGIE – ÖKOLOGISCHES LEBEN UND ARBEITEN

BEHÜTET

Bei den HWS-Betriebsbienen herrscht noch Winterruhe in den Boxen. Dicht gedrängt bilden sie dort Trauben, um sich gegenseitig zu wärmen. Zeit für den Imker und seine HWS-Helfer*innen, die Ausrüstung für die kommende Saison wieder fit zu machen. Ab Mai 2020 bot die HWS insgesamt drei Bienenvölkern ein Zuhause auf dem Betriebsgelände. Gut betreut durch den Profi-Imker Herrn Eberhard Spoht, gab es seitdem viel über die Arbeit mit Bienenvölkern zu lernen.
Neben den wiederkehrenden Durchsichten der Waben, dem Check der Bienenköniginnen und der Brut wurden Milben bekämpft und Zuckersirup für den Winter eingefüttert.
Trotz großen Bemühungen haben sich die Bienenvölker nicht optimal entwickelt und sind relativ klein geblieben.
Zudem hat eine notwendige Milbenbehandlung im Sommer zum Verlust eines Volkes geführt und im Herbst 2020 wurden die verbleibenden Völker für die bevorstehende harte Winterzeit vereint. Nun ruht die Hoffnung auf einer guten Fortentwicklung im kommenden Frühling und Sommer. In diesem Jahr kommt außerdem ein weiterer, nicht weit entfernter Bienenstandort hinzu: Die Wohnanlage Zehlendorf-Süd der Hilfswerk-Siedlung GmbH dient derzeit der Schaffung eines Bereichs, in dem bienenbegeisterte Mitarbeiter*innen eigene Bienenvölker aufstellen dürfen. Überdies stehen dort ungenutzte Räumlichkeiten zur Umwidmung als Imkerräume zur Honiggewinnung, als Werkstatt und Lager zur Verfügung.

GEERNTET

Etwa 3.050 Festmeter Holz konnten 2020 im HWS-Forst im Rahmen einer Pflegedurchforstung geerntet werden. Gefällt wurde von Januar bis März und nochmals im Juni und Juli. Das bedeutete bereits im Vorfeld über Wochen viel Arbeit, zum Beispiel: das Ausmessen der Grundstücksgrenzen, das Markieren der Fahrgassen für die Holzerntemaschinen und das Kennzeichnen der Bäume. Weitere Aufgaben bestanden in der Pflege der Waldbestände und anberaumten Durchforstungen sowie der Auslichtung älterer Baumbestände im Kronendach. Dadurch konnten Voraussetzungen für eine natürliche Verjüngung geschaffen werden. Die gerodeten Bäume werden je nach Sorte und Qualität unterschiedlich verwendet. Gute, starke Hölzer werden im Sägewerk zu Baumaterialien wie Brettern, Balken und Leisten verarbeitet. Unförmige Stammteile ergeben sogenanntes Industrieholz für die Papier- oder Spanplattenindustrie. Aus dem Restholz entstehen Holzhackschnitzel, die als Brennstoff zur Energiegewinnung und Wärmeerzeugung zum Einsatz kommen. Einigen Forstbäumen wurde im Dezember 2020 eine besondere Verwendung zuteil. HWS-Mitarbeiter*innen bekamen sie als Weihnachtsbäume in zwei Größen zur Auswahl geschenkt. Die Bäume wählten der Förster und ein Auszubildender sorgsam aus. Nach Fällung, Transport und Verpackung standen sie im Kirchblick zur Abholung bereit – eine mit Augenmerk auf eine angemessene Christbaumanzahl freudig geplante Premiere und ein kleines Mitarbeiter*innen-Dankeschön mit individuellem Charakter zugleich. 40 HWS-Küsten- und Nordmanntannen konnten so in der Weihnachtszeit für die neuen Besitzer*innen einen ganz eigenen Bezug zum Unternehmen stiften.

LENA KAROHS
Abteilungsleiterin Unternehmensentwicklung und Prokuristin der HWS

» Seitdem wir 2009 unseren Forst erworben haben, entwickeln und bewirtschaften wir diesen nachhaltig und naturnah. Unser langfristiges Ziel ist es, einen standortgerechten und klimaresilienten Wald für die nächsten Generationen zu gestalten, der einen Beitrag zur Sicherung unseres Ökosystems leistet. Unser HWS-Wald liegt uns sehr am Herzen.

ZUKUNFT MIT ZUVERSICHT

IM AUSNAHMEJAHR 2020 WAREN KRAFT, GEBORGENHEIT UND HOFFNUNG ETWAS GANZ ELEMENTARES: KRAFT FÜR EIN ZUKUNFTWEISENDES IMMOBILIENMANAGEMENT, HOFFNUNG AUF UNTERSTÜTZUNGSWÜRDIGE WISSENSCHAFTLICHE ZUKUNFTSFORSCHUNG UND GEBORGENHEIT DURCH GEMEINSAME DIGITALE KIRCHLICHE KAMPAGNEN, ANDACHTEN UND GOTTESDIENSTE.

wenn vieles anders wird ...
e Liebe
eibt.
l wir Hoffnung brauchen
Weihnachten 2020
die Liebe
bleibt.
Auch wenn vieles anders wird ...
die Liebe
bleibt.
Weil wir Hoffnung brauchen
Weihnachten 2020
die Liebe
bleibt.
Auch wenn vieles anders
die Liebe
bleibt.
Weil wir Hoffnung brauchen

DIE KVI: EINE INITIATIVE MIT GESPÜR FÜR INNOVATIONEN

> VERWALTUNG 4.0 – DER MENSCH IM MITTELPUNKT
>
> **KVI Kongressmotto 2020**

(von links) Andreas Czubaj, Oberkonsistorialrat in der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, Lena Karohs, Abteilungsleiterin der Unternehmensentwicklung und Prokuristin, HWS, sowie Dr. Jörg Antoine, Präsident des Konsistoriums der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz

Die KVI Initiative – Kirche, Verwaltung und Information greift seit ihrer Gründung 2004 Jahr für Jahr aktuelle und zukunftweisende Themen auf, um verwaltungsorientierten Führungskräften in Kirchen, kirchlichen und kirchennahen Organisationen neue Impulse für die tägliche Arbeit zu geben. Sie sieht sich als eine produkt-, verbands- und arbeitsfeldübergreifende Plattform für den Erfahrungsaustausch von Führungskräften. In regelmäßigen Dialog mit Expert*innen und der Wissenschaft eintretend, kommt ihr eine Brückenfunktion zwischen anbietenden Unternehmen und dem Sektor Kirche und Sozialwirtschaft zu. Trägergesellschaft der KVI Initiative ist die interim200 GmbH, die seit über 15 Jahren im Dienst für die Kirche, Caritas und Diakonie sowie für kirchliche Unternehmen und Stiftungen tätig ist.

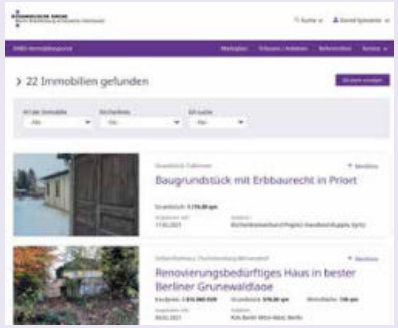
Der jährlich ausgelobte KVI Innovationspreis wird vom Beirat der KVI Initiative vergeben. Er würdigt herausragende, nachhaltige und innovative Leistungen mit Vorbildcharakter für andere Bistümer, Landeskirchen sowie kirchliche und kirchennahe Organisationen. Im KVI Beirat sitzen ausgewählte verwaltungsorientierte Persönlichkeiten der Deutschen Bischofskonferenz, des Kirchenamtes der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD), einiger Bistümer und Landeskirchen, die

Vorsitzenden der KVI Fachgruppen, Vertreter kirchlicher Unternehmen und Stiftungen sowie namhafte Branchenexpert*innen.

Die drei erstplatzierten Projekte werden mit dem KVI Innovationspreis traditionell auf dem einmal pro Jahr stattfindenden KVI Kongress prämiert. Unter dem Motto „Verwaltung 4.0 – Der Mensch im Mittelpunkt“ fand der Kongress 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie digital statt. Davon unbenommen war der 15. KVI Kongress mit über 500 Teilnehmer*innen der bisher erfolgreichste seiner Geschichte. Vom 17. Juni bis 30. September 2020 wurde ein Programm angeboten, in dem aktuelle und zukunftweisende Verwaltungsthemen über Impulsvideos, Live-Onlinesessions und einem Managementforum für das Fachpersonal aufbereitet wurden. Bei der Wahl der Preisträger zum KVI Preis 2020 hatte die Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO) mit dem von ihr initiierten Projekt „Einführung eines Immobilienportals zur Bewahrung und nachhaltigen Bewirtschaftung des kirchlichen Immobilienbestands der EKBO“ den größten Erfolg.

Gemeinsam mit der Auftraggeberin und Initiatorin des Immobilienportals, der EKBO, konnte sich die HWS als Entwicklerin und Betreiberin über den Sieg freuen.

„Das Immobilienportal der EKBO will sicherstellen, dass kirchliche Immobilien zukünftig noch stärker für kirchliche und diakonische Zwecke zur Verfügung stehen. Und da, wo eine kirchlich-diakonische Nutzung nicht gegeben ist, sollen kirchliche Immobilien nicht durch Veräußerung an den Markt verloren gehen, sondern im Eigenbestand profitabel entwickelt werden. Der Immobilienmarkt in Berlin und im Umland ist mit großen Preissprüngen sehr dynamisch. Unser Immobilienportal stellt sicher, dass in dieser Situation die kirchlichen Immobilien nachhaltig für die kirchliche Arbeit selbst und zur Finanzierung kirchlicher Tätigkeit entwickelt und erhalten bleiben“, so Dr. Jörg Antoine, Präsident des Konsistoriums, Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz. Mit diesem Immobilienportal wurde innerhalb kurzer Zeit eine digitale, transparente und für alle Betroffenen gut zugängliche Möglichkeit geschaffen, den §66a des HKVG (Haushalts-, Kassen- und Vermögensverwaltungs-Gesetz) der EKBO mit Leben zu füllen.
Grund genug für die HWS, einmal innezuhalten und stolz auf das mit diesem Projekt Geleistete und ihre Mitarbeiter*innen zu sein. Aktuell präsentiert sich das erst im Frühjahr 2020 live geschaltete und sich ständig weiterentwickelnde Portal bereits mit im Schnitt 70 Nutzer*innen. Derzeit sind 14 inserierte Immobilienobjekte online, die sich über das gesamte Landesgebiet der EKBO verteilen.



WEIL WIR HOFFNUNG BRAUCHEN

Michael Müller (SPD), seit 2014
amtierender Regierender Bürgermeister
von Berlin

Weil wir Hoffnung brauchen
Weihnachten 2020

Das vergangene Weihnachtsfest war für uns alle etwas Besonderes, denn es war ganz anders als sonst. Aufgrund der Corona-Pandemie und der dazugehörigen Kontaktbeschränkungen wurden viele Gottesdienste zu Weihnachten abgesagt, minimiert oder nach draußen verlegt. Da aber Weihnachten, besonders in dieser schwierigen und kräftezehrenden Zeit, Hoffnung, Geborgenheit und Stärke schenken soll, riefen die Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, das Erzbistum Berlin und der Ökumenische Rat der Kirchen Berlin-Brandenburg zu einer weihnachtlichen Aktion auf, die durch eine Weihnachtskampagne begleitet wurde.

Bei der Weihnachtsaktion „Weil wir Hoffnung brauchen“ wurden unter anderem Weihnachtsbäume zu Hoffnungsbäumen, an die Passant*innen Sterne mit ihren Wünschen hängen konnten. Zahlreiche Kirchengemeinden, Schulen und Pflegeeinrichtungen in Berlin, Brandenburg, Vorpommern und Teilen Sachsens beteiligten sich an dieser tollen Aktion.

Für die Weihnachtskampagne fand die EKBO in der Hilfswerk-Siedlung GmbH eine große Unterstützerin. So konnten Plakate mit sieben verschiedenen Motiven unter dem Motto „Vieles wird anders, aber...“ gestaltet und gedruckt werden. Die Plakate, die in Berlin und Brandenburg montiert wurden, erinnerten daran, dass Nähe, Liebe, Freude und Glaube trotz allem bleiben. Des Weiteren erhielten die Gemeinden ein Paket mit Plakaten, Sternen und Lichttüten.

DIE 7 MOTIVE DER KOMMUNIKATIONSKAMPAGNE

Zudem wurde zu der Aktion eine Social-Media-Kampagne ins Leben gerufen, die auf digitale Angebote wie Andachten und Gottesdienste in der Advents- und Weihnachtszeit hinwies. Auf der dafür eigens erstellten Website www.weil-wir-hoffnung-brauchen.de konnte man Weihnachtsmusik und Andachten für zu Hause herunterladen und jeden Tag ein Türchen im digitalen Adventskalender öffnen.

Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung GmbH: „Als wir von der Weihnachtsaktion der EKBO hörten, war uns sofort klar, dass wir uns daran beteiligen und sie unterstützen möchten. So eine besondere Aktion muss gefördert werden. Vor allem in dieser außergewöhnlichen Weihnachtszeit waren Kraft, Geborgenheit und Hoffnung etwas ganz Elementares. Noch nie war es so wichtig, sich gegenseitig zu stärken, aufzubauen und Mut zuzusprechen. Auch vor meinem Gemeindehaus stand ein Hoffnungsbaum, an dem zahlreiche Sterne, Gedichte und sogar kleine Geschenke wie Pflanzen- und Kräutersamen hingen. Eine ganz wunderbare Idee!“

BISCHOF DR. CHRISTIAN STÄBLEIN
Geistlicher Leiter der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz

» ***Uns war klar, dass diese Advents- und Weihnachtszeit durch die Pandemie ganz anders werden würde, als wir es gewohnt waren. Mit unserer Kampagne konnten wir zeigen, dass wir als Gemeinden und Kirchen trotzdem und erst recht da sind. Dass die Botschaft von der Geburt Jesu Licht ins Dunkle bringt und Hoffnung in schweren Zeiten.***

LAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020
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 7.500 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 sowie Baumkontrollen.

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 DURCH COVID-19 SCHWER GETROFFEN

Aufgrund der Corona-Pandemie ist die deutsche Wirtschaft 2020 nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als im Vorjahr.

Für 2021 wird zwar mit einer Erholung der Konjunktur gerechnet. Allerdings ist eine Prognose angesichts der weltweiten Corona-bedingten Wirtschaftskrise und der Risiken weiterer Infektionswellen mit hohen Unsicherheiten behaftet. Mit dem Wirtschaftsaufschwung endete 2020 auch der 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland. Im Jahresdurchschnitt 2020 waren rund 44,8 Millionen Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2020 1,1 % niedriger als 2019. Dank verschiedener arbeitsmarktpolitischer Instrumente – insbesondere das angepasste Kurzarbeitergeld – nahm die Arbeitslosigkeit aber nur vergleichsweise moderat zu. Das Arbeitnehmerentgelt sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 %. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2020 im Vorjahresvergleich um 0,5 % (2019: +1,4 %).

1.2 SCHLÜSSELBRANCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT WEITER STABIL

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft musste 2020 leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit sieben Jahren wohl vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien. Bei der Wohnungsvermietung sind hingegen bisher keine signifikanten Mietrückstände oder Einnahmeausfälle feststellbar. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 % deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung. Auch bei Andauern der Pandemielage ist auch für 2021 mit einer weitgehenden Stabilität der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu rechnen. Nachdem die Baupreise jahrelang kontinuierlich anstiegen, machte sich die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer preisreduzierend bemerkbar. Im vierten Quartal 2020 gab es deshalb einen minimalen Rückgang der Preise für den Neubau von Wohngebäuden von 0,1 %. 2021 dürfte auch das Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung für wieder steigende Bauleistungspreise sorgen.

1.3 BERLIN: WIRTSCHAFTSEINBRUCH TIEFER ALS BUNDESDURCHSCHNITT

Die Wirtschaftsleistung der Hauptstadt ist 2020 von der Krise stärker betroffen als während der Finanz-und Wirtschaftskrise 2008/2009. 2020 wird der Einbruch des Bruttoinlandsprodukts in Berlin mit einem voraussichtlichen Minus von 6 % noch stärker als im Bundesdurchschnitt ausfallen (Bund: -5,0 %). Hintergrund ist die stärkere Ausrichtung der Berliner Wirtschaft auf Dienstleistungen und Handel, die beide durch die Pandemie und ihre Folgen besonders stark in Mitleidenschaft gezogen worden sind. Eine Prognose für 2021 ist angesichts der zahlreichen Unsicherheitsfaktoren schwierig. Ein Lichtblick könnte die Entwicklung im Baugewerbe sein; allerdings ist hier noch unklar, wie sich der „Mietendeckel“ weiter negativ auswirken wird. Eine Rückkehr der Wirtschaftsleistung auf Vorkri-

senniveau wird wohl frühestens 2022 denkbar sein. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 0,7 % auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Die Baupreise stiegen dagegen weiter deutlich: Der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 3,1 %. Selbst im vierten Quartal – im Bund von einem (minimalen) Preisrückgang bei Neubauten gekennzeichnet – stiegen die Baupreise in Berlin weiter. Die Arbeitslosigkeit stieg in Berlin im Jahresdurchschnitt deutlich auf 9,7 %. Gleichzeitig ist die Zahl der Erwerbstätigen 2020 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,2 % auf 2.063.200 gesunken. Insgesamt ist der Berliner Arbeitsmarkt robust. Auch hier sind die Unsicherheitsfaktoren aber erheblich.

1.4 ANHALTEND HOHE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM TROTZ WENIGER BEVÖLKERUNGSDYNAMIK

Die Stagnation im ersten und dritten Quartal 2020 sowie ein Bevölkerungsrückgang im zweiten Quartal führten in Berlin zu einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen. Da die deutsche Volkswirtschaft und auch Berlin-Brandenburg bisher deutlich besser durch die Krise kommen als beispielsweise südeuropäische Volkswirtschaften, dürfte bei einem Wiederanziehen der deutschen Wirtschaftsleistung mit einem erneuten deutlichen Anstieg der Einwanderung zu rechnen sein. Deshalb, aber auch wegen des seit Jahren aufgebauten deutlichen Nachfrageüberhangs bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt. Verfassungsrechtlich angegriffene Maßnahmen wie der „Berliner Mietendeckel“ oder die fortdauernde Debatte um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen sind mit ursächlich dafür, dass sich daran aufgrund von Investitionszurückhaltung am Wohnungsmarkt auf mittlere Sicht wahrscheinlich auch wenig ändern wird.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Am 31.12.2020 verwaltete die Hilfswerk-Siedlung GmbH 4.719 (Vorjahr: 4.633) eigene Wohnungen, wobei rund ein Drittel dieser Wohnungen den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegt. Der Anstieg der Wohnungen resultiert dabei aus der Fertigstellung des Neubaus in der Bachstraße 1-2 und der Modernisierung des Theologischen Konviktes in der Borsigstraße. Darüber hinaus wurden 2.799 Wohnungen (Vorjahr: 2.795 Wohnungen) fremdverwaltet. Hierbei konnte die Hausverwaltung für vier neue Wohnungen akquiriert werden.

Zusammen mit den sonstigen Einheiten von 2.832 (Vorjahr: 2.829) verwaltet die Hilfswerk-Siedlung GmbH damit insgesamt 10.350 Einheiten (Vorjahr: 10.257).

Aus der Vermietung der eigenen Wohnungen wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 35.971 (Vorjahr: TEUR 35.013) erwirtschaftet.

Die Mieterfluktuation im eigenen Bestand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr gesunken. Nach 299 Kündigungen im Jahr 2019 (6,5 %) haben im Jahr 2020 248 Mieter*innen (5,3 %) ihre Wohnung gekündigt bzw. ist der Mietvertrag ausgelaufen. Hiervon entfallen 26 Kündigungen auf das Studierendenwohnheim „Theologisches Konvikt“, in dem eine höhere Fluktuation üblich ist.

Insgesamt standen zum 31.12.2020 50 Wohnungen leer. Hiervon konnten 39 Wohnungen nicht zur Vermietung angeboten werden, weil sie sich in Wiederherrichtung befanden, oder noch nicht fertiggestellt waren. Dies war im Neubau in der Bachstraße sowie im Theologischen Konvikt der Fall. Der Leerstand bei den für die Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen (bereinigte Leerstandsquote) betraf zum 31. Dezember des abgelaufenen Geschäftsjahres elf Wohnungen (Vorjahr: zwölf Wohnungen). Davon standen in der Bachstraße sieben und im Theologischen Konvikt drei für die Vermietung zur Verfügung. Die bereinigte Leerstandsquote von 0,24 % (Vorjahr: 0,26 %) liegt damit weiterhin unter dem Berliner Branchenschnitt.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat damit einen Leerstand erreicht, der einen fluktuationsbedingten Leerstand darstellt und sich in ausgeglichenen Märkten 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 EUR 7,60 je m² Wohnfläche im Monat. Die Miete je m² Wohnfläche liegt auch im Geschäftsjahr 2020 unter der genannten Sozialmiete.

Mieterfluktuation/Jahr	2016	2017	2018	2019	2020
%	6,1	6,2	7,7	6,5	5,3

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

Leerstandsentwicklung/Jahr	2016	2017	2018	2019	2020
Bereinigte Leerstandsquote (%)	0,48	0,48	0,31	0,26	0,24
Leerstandsquote (%)	1,39	1,22	2,69	1,62	1,06

Die Entwicklung der Wohnungsmieten ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Mietentwicklung/Jahr	2016	2017	2018	2019	2020
(in EUR/m²)					
Kaltmiete*	6,22	6,45	6,61	6,76	6,77
Vorauszahlungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten	0,84	0,77	0,77	0,80	0,75
Betriebskosten	2,07	2,12	2,12	2,18	2,28
Bruttowarmmiete	**9,13**	**9,34**	**9,50**	**9,74**	**9,80**

* 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 6,68 EUR/m² (Vorjahr: 6,72/m²) zum 31.12.2020.

Infolge der Mietabsenkungen gemäß § 5 MietenWoG Bln zum 23.11.2020 wurden in 578 frei finanzierten Wohnungen der Hilfswerk-Siedlung GmbH die Mieten abgesenkt. Diese Absenkung konnte durch die Fertigstellung des Neubaus Bachstraße 1-2 und der Fertigstellung der Modernisierung des Theologischen Konvikts nur zum Teil kompensiert werden. Dies hat dazu geführt, dass die Mietentwicklung zum 31.12.2020 entgegen den Vorjahren stagniert.

2.2 FREMDVERWALTUNG

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist auch als Geschäftsbesorger und Verwalter für Stiftungen sowie kirchliche und diakonische Einrichtungen tätig. Insgesamt verwaltete die Hilfswerk-Siedlung GmbH im Geschäftsjahr 2020 15 (Vorjahr: 14) fremde Bestände. Zum 01.01.2020 übernahm die Hilfswerk-Siedlung GmbH die Verwaltung von vier Wohnungen und einer Gewerbeeinheit für den Verband der Deutschen Evangelischen Bahnhofsmission e. V. in Berlin-Steglitz. Die EJF Diakonie-Pflege gGmbH hat den Hausverwaltervertrag zum 31.12.2020 gekündigt, somit werden im Geschäftsjahr 2021 14 Fremdverwaltungen getätigt.

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 80 Wohnungen (inklusive einer Demenz-WG mit zwölf Wohneinheiten). Bauherr und Bauleute haben das Richtfest im November 2019 gefeiert. Mit der Fertigstellung wird im Sommer 2021 gerechnet, die Bauarbeiten liegen im Zeitplan.

Das zweite große Neubauprojekt ist die Bachstraße 1-2 in Berlin-Tiergarten mit 69 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Die bauausführende Gesellschaft hat am 14.01.2019 einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt. Hierdurch hat sich der Bau verzögert. Trotz weiterer coronabedingter Verzögerungen, wurden die Bauarbeiten erfolgreich fertiggestellt. Die Vermietung des ersten Bauabschnittes startete im August 2020. Aktuell werden noch Mängel im letzten Bauabschnitt beseitigt, hier konnten bereits im Dezember 2020 die ersten Mietverträge abgeschlossen werden. Im ersten Halbjahr 2021 sollen alle Arbeiten final abgeschlossen werden, sodass auch die restlichen Wohnungen in die Vermietung gehen.

In Blankenfelde-Mahlow plant die Hilfswerk-Siedlung GmbH den Bau von 26 Reihenhäusern gemeinsam mit der Deutschen Reihenhaus AG. Der Bauantrag wurde eingereicht, mit dem Bau wird noch in 2021 begonnen. Des Weiteren ist ein Neubauprojekt in Ahrensfelde in Planung.

2.4 INSTANDHALTUNG

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH im Geschäftsjahr 2020 TEUR 7.670 (Vorjahr: TEUR 6.088) aufgewendet. Dies entspricht 25,23 EUR je m² Wohnfläche (Vorjahr: 20,33 EUR je m² Wohnfläche). Die für die Instandhaltung aufgewendeten Mittel zeigen, dass die Hilfswerk-Siedlung GmbH die nötigen Mittel aufwendet, um möglichen Schäden bzw. Verfall konsequent entgegen zu wirken.

2.5 INTERNE ORGANISATION

Allgemeine Verwaltung

Die Verwaltung der Hilfswerk-Siedlung GmbH ist in die zwei Ressorts Unterstützungsprozesse sowie Immobilien Hauptprozesse geteilt. Der Personalbestand setzt sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Geschäftsführung	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Assistenz der Geschäftsführung	1,0	0,0	1,0	3,0	2,0
Ressort Unterstützungsprozesse	19,8	25,0	21,5	25,4	22,2
Ressort Immobilien Hauptprozesse (inklusive Ressortleitung)*	34,3	25,7	24,1	20,0	20,2
davon: Gewerbliche Mitarbeiter*innen	16,3	10,1	8,7	5,7	5,8
Gesamt (inklusive Geschäftsführung)	**56,1**	**51,7**	**47,6**	**49,4**	**45,4**
Ausbildungsverhältnisse**	7,0	10,0	8,0	6,0	7,4

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

* Der Mitarbeiter Forst war bis 2019 dem Ressort Unterstützungsprozesse zugeordnet.

** In den Ausbildungsverhältnissen ist eine Werkstudentin in TZ enthalten.

Damit verwaltet jede/r Mitarbeiter*in (ohne gewerblichen Bereich und Forst) der Hilfswerk-Siedlung GmbH zum 31.12.2020 durchschnittlich 199 Wohnungen. Der branchenübliche Durchschnitt Berliner Wohnungsgesellschaften beträgt 131 Wohnungen je Mitarbeiter*in.

Die Personalentwicklung und -förderung nimmt bei der Hilfswerk-Siedlung GmbH weiterhin eine bedeutende Stellung ein. Hierzu gehören eine jährliche zweitägige Mitarbeiterschulung und eine in der Balanced Scorecard verankerte Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung.

Durch die bereits erfolgten Schritte in der Digitalisierung aller Geschäftsbereiche fiel es der Hilfswerk-Siedlung GmbH im Jahr 2020 leicht, auch aus dem mobilen Arbeiten heraus leistungsfähig zu bleiben. Die Ausstattung mit mobilen Endgeräten wurde ausgeweitet und vorgezogen, so dass im März 2020 alle Mitarbeiter*innen ausgerüstet waren.

Sozialbericht

Erstmals in 2020 beteiligte sich die Hilfswerk-Siedlung GmbH an der humanitären Initiative „United4Rescue“. Der Kindergarten „Lipschitz Kids“ in der Gropiusstadt wurde wie bereits in den vergangenen Jahren weiter gefördert. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH unterstützte außerdem in der Weihnachtszeit die gemeinsame Initiative der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, Erzbistums Berlin und des Ökumenischen Rates der Kirchen Berlin-Brandenburg „Weil wir Hoffnung brauchen“. Darüber hinaus wurden weitere soziale und kirchliche Projekte gefördert.

Beruf und Familie

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH möchte das christliche Menschenbild auch im Arbeitsleben verankern. Aus diesem Grund hat sich die Hilfswerk-Siedlung GmbH für ihre Mitarbeiter*innen durch eine familienbewusste Personalpolitik attraktive Arbeitsbedingungen geschaffen.

Als weiterer Ausdruck ihrer gesellschaftlichen Verantwortung hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH am Audit „berufundfamilie“ der Hertie-Stiftung teilgenommen. Die aus Mitarbeiter*innen bestehende Leitbildgruppe entwickelt diese Maßnahmen seit 2009 kontinuierlich mit den Kollegen*innen und der Geschäftsleitung weiter. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist im Jahr 2019 zum dritten Mal durch das Audit zertifiziert worden. Die Zertifizierung steht unter dem Motto „Vielfalt voraus – auf Kurs mit fortschrittlichem Personalmanagement“. Aktuell bearbeitet die Leitbildgruppe die nächsten Aufgaben und Maßnahmen des Audits, um eine erneute Zertifizierung zu erreichen.

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.

KVI Innovationspreis 2020

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat gemeinsam mit der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO) das Projekt „Einführung eines Immobilienportals zur Bewahrung und nachhaltigen Bewirtschaftung des kirchlichen Immobilienbestands“ im Frühjahr 2020 erfolgreich abschlossen. Das Projekt wurde vom Beirat der „Initiative Kirche, Verwaltung und Information“ zum ersten Sieger des KVI Innovationspreises gewählt.

Umweltschutz

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH achtet auf Nachhaltigkeit und verpflichtet sich zu wirtschaftlicher Solidität sowie zu einer ökologisch und sozial orientierteren Unternehmenspolitik. Sie strebt eine ökologische Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes an. Modernisierungsmaßnahmen und Neubauprojekte werden vorausschauend und ressourcensparend geplant. Durch den Einsatz von Fernwärme konnten seit dem Jahr 2014 104 Tonnen CO_2 jährlich eingespart werden.

Auch beim Betrieb des Bürogebäudes nutzt die Hilfswerk-Siedlung GmbH verschiedene Möglichkeiten zur CO_2-Einsparung und zur Ökologisierung der Verwaltung. Auf dem Dach der Geschäftsstelle wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 22,1 KWh installiert, mit der knapp 20 % des Strombedarfs gedeckt werden. Zudem beziehen alle von der Hilfswerk-Siedlung GmbH verwalteten Liegenschaften Ökostrom.

Der Fuhrpark der HWS wird schrittweise auf Fahrzeuge mit Elektro- und Hybridmotoren umgestellt. Es wurden bereits vier Elektroautos bestellt, die im ersten Quartal 2021 geliefert werden. Weitere Hybridfahrzeuge sind in Planung.

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 Kohlenstoffdioxidkompensation geleistet.

2.6 SONSTIGES

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

3. LAGE

3.1 ERTRAGSLAGE

Der folgenden Aufstellung liegen die Werte der Gewinn- und Verlustrechnung zugrunde. Im Zins- und Beteiligungsergebnis wurden die Abzinsung der Rückstellungen und die Zinserträge zusammengefasst.

	2020		2019		Ergebnis-veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	35.970,6	93,4	35.013,1	93,8	957,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	2.081,3	5,4	2.146,4	5,7	-65,1
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	459,5	1,2	185,0	0,5	274,5
	38.511,4	**100,0**	**37.344,5**	**100,0**	**1.166,9**
Betriebskosten und Grundsteuern	11.310,0	29,3	11.016,6	29,5	293,4
Instandhaltungsaufwand	7.670,1	19,9	6.088,2	16,3	1.581,9
Personalaufwendungen	3.502,5	9,1	3.260,3	8,7	242,2
Abschreibungen	5.757,5	15,0	5.562,5	14,9	195
Zinsaufwand	2.386,8	6,2	2.339,8	6,3	47,0
Übrige Aufwendungen	3.239,7	8,4	3.308,6	8,9	-68,9
	33.866,6	**87,9**	**31.576,0**	**84,6**	**2.290,6**
Geschäftsergebnis	**4.644,8**	**12,1**	**5.768,5**	**15,4**	**-1.123,7**
Zins- und Beteiligungsergebnis	-388,9		-491,0		102,1
Neutrales Ergebnis	914,0		195,2		718,8
Steuern	-398,9		-456,3		57,4
Jahresergebnis	**4.771,0**		**5.016,4**		**-245,4**

Das Geschäftsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.124 vermindert. Ursächlich hierfür sind insbesondere um TEUR 1.582 gestiegene Instandhaltungsaufwendungen, um TEUR 293 gestiegene Betriebskosten und Grundsteuern und um TEUR 242 gestiegene Personalaufwendungen. Dem stehen insbesondere um TEUR 958 höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber.

3.2 FINANZLAGE

Liquidität

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

		2020	2019
		TEUR	TEUR
	Jahresergebnis	4.771,0	5.016,4
+	Abschreibungen	5.757,5	5.562,5
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	673,2	-340,3
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	201,9	312,9
-/+	Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	738,6	-311,4
+/-	Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	-100,0	311,7
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.775,7	2.830,9
+/-	Ertragssteueraufwand/-ertrag	398,9	456,3
-/+	Ertragssteuerzahlungen	-679,5	-727,6
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**14.537,3**	**13.111,4**
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-181,0	-273,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.874,0	-12.215,3
+	Erhaltene Zinsen	91,0	63,6
=	**Cashflow aus Investitionstätigkeit**	**-12.964,0**	**-12.424,7**
+	Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	4.500,0	8.400,0
-	Auszahlungen aus planmäßigen Tilgungen	-5.309,4	-5.061,5
-	Auszahlungen aus außerplanmäßigen Tilgungen	-735,9	-2.814,1
-	Gezahlte Zinsen	-2.386,7	-2.339,8
=	**Cashflow aus Finanzierungstätigkeit**	**-3.932,0**	**-1.815,4**
=	**Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes**	**-2.358,7**	**-1.128,7**
	Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Anfang der Periode	23.270,3	24.399,0
	Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Ende der Periode	**20.911,6**	**23.270,3**

Im Geschäftsjahr 2020 beträgt der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit TEUR 14.537. Der bestehende Finanzmittelfonds soll zur Rückführung von Kreditverbindlichkeiten sowie zur Abdeckung von zukünftig entstehenden Mittelbedarfen aus Investitionen genutzt werden.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

3.3 VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur auf Grundlage der Bilanz zum 31.12.2020 stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände	159.789,7	83,1	152.492,2	81,1	7.297,5
Finanzanlagen	2,4	0,0	2,4	0,0	0,0
	159.792,1	83,1	152.494,6	81,1	7.297,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauten	0,0	0,0	794,5	0,4	-794,5
Übriges Vorratsvermögen	10.401,9	5,4	10.054,8	5,3	347,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.219,2	0,6	1.459,0	0,8	-239,8
Liquide Mittel	20.911,6	10,9	23.270,3	12,4	-2.358,7
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	55,0	0,0	28,2	0,0	26,8
	32.587,7	16,9	35.606,8	18,9	-3.019,1
Bilanzsumme	**192.379,8**	**100,0**	**188.101,4**	**100,0**	**4.278,4**
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	60.313,8	31,3	55.542,7	29,5	4.771,1
Fremdkapital	110.596,8	57,5	112.142,1	59,6	-1.545,3
Pensionsrückstellungen	5.708,3	3,0	5.627,1	3,0	81,2
	176.618,9	91,8	173.311,9	92,1	3.307,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	2.387,3	1,2	1.315,3	0,7	1.072,0
Verbindlichkeiten	13.373,6	7,0	13.474,2	7,2	-100,6
	15.760,9	8,2	14.789,5	7,9	971,4
Bilanzsumme	**192.379,8**	**100,0**	**188.101,4**	**100,0**	**4.278,4**

Die Vermögenslage der Hilfswerk-Siedlung GmbH zeigt unverändert den für anlageintensive Gesellschaften typischen hohen Anteil des Anlagevermögens von 83,1 % am Gesamtvermögen mit TEUR 192.380. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden dem langfristigen Bereich zugeordnet, da wir davon ausgehen, dass grundsätzlich die Tilgungen des Folgejahres durch die Abschreibungen auf das Anlagevermögen refinanziert werden. Die Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten, die sonstigen Verbindlichkeiten sowie die übrigen Rückstellungen wurden vollständig dem kurzfristigen Bereich zugeordnet.

Das langfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um TEUR 7.298 auf TEUR 159.792 und die langfristigen zur Verfügung stehenden Mittel stiegen um TEUR 3.307 auf TEUR 176.619. Die vollständige Finanzierung des Anlagevermögens durch langfristige Mittel ist zum Bilanzstichtag gegeben. Das Nettoumlaufvermögen als Ausdruck betriebswirtschaftlicher Liquidität verminderte sich um TEUR 3.996,5 auf TEUR 16.827. 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 55.543 (29,5 %) auf TEUR 60.314 (31,3 %). 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. 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 weiterhin auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen, es sind jedoch Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Hilfswerk-Siedlung GmbH erkennbar.

Dennoch erwarte die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Im Geschäftsjahr 2021 wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 1.068 ausgegangen. Grundlage hierfür ist eine Erhöhung der Sollmieten auf TEUR 25.939 und eine Reduzierung der Kosten für Instandhaltungen auf TEUR 6.647. Dem stehen zum einen eine Steigerung der Abschreibungen auf TEUR 6.300, der erstmalige Ansatz der Aufwendungen für strategische Zielvorgaben in Höhe von TEUR 1.000 sowie Aufwendungen aus der Auslagerung der Personalverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.873 gegenüber.

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

Ferner sind für das Geschäftsjahr 2021 für Neubauinvestitionen und Objektzugänge TEUR 11.770 sowie für die Umsetzung strategischer Ziele TEUR 750 geplant.

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

Der für das Wirtschaftsjahr 2020 erwartete Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.511 wurde übertroffen und beläuft sich auf TEUR 4.771. Ursächlich hierfür waren insbesondere höhere sonstige Erträge, höhere Ertragssubventionen, geringere Kosten der Verwaltung (Personal- und Sachkosten), geringerer Miet- und Forderungsausfall sowie geringere Aufwendungen für Erbbauzinsen. Gegenläufig wirkten höhere Instandhaltungsaufwendungen.

2. RISIKOBERICHT

Risikomanagement

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH verfügt über ein der Unternehmensgröße angemessenes Risikomanagement. Dazu gehören u. a. die, 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 können alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden.

Daneben verfügt die Hilfswerk-Siedlung GmbH über eine Interne Revision.

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 ex-post-Betrachtung wesentlicher Kennzahlen im Fünfjahreszeitraum enthalten. In 2021 wird ein Kennzahlen-Dashboard fertiggestellt, das der Geschäftsleitung und dem Aufsichtsrat tagesaktuelle Analysen zur Verfügung stellt.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Kapitaldienstquote (ohne Sondertilgungen) ist von 29,9 % im Jahr 2019 auf 30,5 % in 2020 gestiegen. Darüber hinaus hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH ihre Einlagen und Kredite auf verschiedene Kreditinstitute gestreut, so dass kein Klumpenrisiko besteht. 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 zu minimieren. Gesamtkonjunkturelle Schwankungen bleiben hierbei immer als Restrisiko bestehen.

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

Um Planungssicherheit und dem Risiko von Preisschwankungen zu minimieren, erfolgt die Auftragsvergabe der Instandhaltungsmaßnahmen im Wesentlichen über die bestehenden Einheitspreisabkommen.

Marktrisiken

Die Corona-Pandemie birgt Herausforderungen für den Immobilienmarkt.

Angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheit hatte der Gesetzgeber den Mieterschutz bei Zahlungsrückständen ausgeweitet. Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 berechtigten den Vermieter für die Dauer von 24 Monaten nicht zur Kündigung. Diese Einschränkung galt für die Fälle, in denen die Rückstände auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhen. Erst, wenn der Mieter*innen die Zahlungsrückstände auch nach dem 30.06.2022 noch nicht beglichen hat, kann ihm wieder gekündigt werden. Dies wurde nur in Einzelfällen in Anspruch genommen. Diese Regelungen sind zum 01.07.2020 ausgelaufen und wurden nicht verlängert. Weil die Hilfswerk-Siedlung GmbH wenig Gewerbeeinheiten verwaltet und folglich in dieser Kategorie kaum Mietausfälle verzeichnete, waren die bisherigen Umsatzausfälle marginal.

Mittelfristig bestehende Risiken sind Verzögerungen in Bau und Instandhaltung durch den gestiegenen Organisationsaufwand, den die Hygienemaßnahmen mit sich bringen. Außerdem werden Begehungen von Wohnungen gestreckt und benötigen in Summe mehr Zeit, was den Leerstand unter Umständen leicht anhebt.

Die mittelfristigen Auswirkungen auf die Attraktivität des Mietmarktes in Berlin sind risikobehaftet. Der Zuzug von Menschen aus dem Ausland nach Berlin verringerte sich massiv, während weiterhin Berliner, die Stadt in Richtung Brandenburg und darüber hinaus verließen. Berlin bilanzierte damit erstmals seit dem Jahr 2006 einen negativen Bevölkerungssaldo. Einem Brutto-Zuzug von circa 20.000 Personen in 2019 stand ein Bevölkerungsverlust von circa 6.500 Einwohnern entgegen. Ob Großstädte insgesamt wegen coronabedingter Einschränkungen und anderen Trends mittelfristig an Attraktivität verlieren, ist ungewiss.

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die politische Bearbeitung des Wohnraummangels fand im vergangenen Jahr seinen vorläufigen Höhepunkt in der Verabschiedung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), dem sogenannten Mietendeckel, durch das Berliner Abgeordnetenhaus am 30.01.2020. Der Mietendeckel hat eine Laufzeit von fünf Jahren und eine rückwirkende Geltung ab dem 18.06.2019, zu diesem Stichtag werden die Berliner Mieten eingefroren. Er gilt für alle Wohnungen in Berlin, ausgenommen sind Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Sozialwohnungen), Trägerwohnungen, Wohnheime und Neubauwohnungen, die seit dem 01.01.2014 erstmals bezugsfertig wurden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH alle Informationspflichten, die Rücknahme von Mietsteigerungen seit 18.06.2019 sowie die Absenkung betreffender Mieten ab dem 23.11.2020 durchgeführt. Derzeit sind Normenkontrollklagen gegen das Gesetz beim Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin sowie beim Bundesverfassungsgericht anhängig.

Weiterhin besteht das Risiko, dass der Mietendeckel nach planmäßigem Auslauf weiter verlängert wird. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat sich entschieden, die aktuellen Neubauvorhaben in Berlin erfolgreich abzuschließen. Künftige Neubauvorhaben und Projekte strebt die Hilfswerk-Siedlung GmbH nun verstärkt andernorts, etwa in Brandenburg an.

Des Weiteren hat die Initiative „DW und Co. Enteignen“ ein Volksbegehren zur Enteignung aller großen Immobilienunternehmen in Berlin angestrengt und das Quorum erreicht. Das Abgeordnetenhaus wird innerhalb des ersten Quartals 2021 entscheiden, ob es das Volksbegehren annimmt oder ablehnt. Bei einer Ablehnung durch das Abgeordnetenhaus müssen innerhalb von weiteren vier Monaten circa 170.000 Unterstützer eines Volksentscheides unterschreiben, woraufhin dieser gegen Ende des Jahres stattfinden könnte. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH überschreitet die kritische Größenordnung von 3.000 Wohnungen und wäre von der Enteignung unmittelbar betroffen.

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.

Mit dem Klimapaket der Bundesregierung wird ab 2021 erstmals eine Abgabe für CO_2-Ausstoß im Gebäudesektor eingeführt. Die Abgabe wird für alle Haushalte die mit Gas, Öl oder Kohle heizen fällig. Mieterinteressentenverbände werben dafür, diese Position in Zukunft nicht auf die Mieter*innen umzulegen.

Ein weiteres Risiko besteht in der aktuellen Debatte der Betriebskostenverordnung zur Umlagefähigkeit des Breitbandanschlusses. Das Bundeskabinett hat am 16.12.2020 einen Entwurf des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKMoG) beschlossen, wonach u.a. die Umlagefähigkeit binnen 24 Monaten nach Gesetzesveröffentlichung abgeschafft werden soll.

Der Koalitionsvertrag zwischen den Berliner Landesverbänden von SPD, Die Grünen, sowie der Linkspartei sieht das Ziel der „Asbestfreien Stadt“ bis 2030 vor. Im aktuellen Haushalt sind Gelder für die „interdisziplinäre Asbestberatungsstelle für Bürger*innen, Immobilieneigentümer und Immobilie-

neigentümerinnen und Erarbeitung von Strategien für Gesundes und Asbestfreies Wohnen in Berlin“ verplant. Je nach Ergebnis der Abgeordnetenhauswahl im Herbst ist mit verschärfter Regulierung zu rechnen.

3. CHANCENBERICHT

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

Die intensivierte Neubautätigkeit der letzten Jahre ermöglicht der Hilfswerk-Siedlung GmbH, die Stadt Berlin und das Berliner Umland aktiv im Sinne des Unternehmenszwecks mitzugestalten und den erhöhten Bedarf an Wohnungen, insbesondere im bezahlbaren Marktsegment, zu bedienen.

Durch die strategische Erweiterung des Portfolios um das Theologische Konvikt hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH 2018 erstmals dieses Marktsegment erschlossen. Mit der Fertigstellung der Sanierung kann dieses Potential ab 2021 voll genutzt werden.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat viele kleine und dennoch barrierearme Wohnungen mit optimierter Grundfläche im Bestand und neu errichtet, die es auch ärmeren Bevölkerungsschichten ermöglicht, in Berlin anzusiedeln und zu verbleiben. Dieses Konzept wurde zum Beispiel in den Neubauten Potsdamer Chaussee, Bachstraße und im Ramsteinweg umgesetzt.

Weitere Chancen sieht die Hilfswerk-Siedlung GmbH in der zunehmenden Digitalisierung von Prozessen, die zur Steigerung der Effizienz der Verwaltung beitragen und die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios sicherstellen. Die Kernprozesse sind nun größtenteils digital, was einen bedeutenden Schritt darstellt.

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

Die Chancen und Risiken stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.

Berlin, 19. Februar 2021

Jörn von der Lieth
Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Wolf-Christian Maßner,
Aufsichtsratsvorsitzender

Während des Geschäftsjahres 2020 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 2020 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, Theologisches Konvikt, Ramsteinweg sowie der Bau der Reihenhäuser in Blankenfelde.

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 DOMUS AG zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 gewählt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates hat den entsprechenden Auftrag erteilt.

Am 26. Februar 2021 ließ sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates von der Geschäftsführung und den verantwortlichen Wirtschaftsprüfern über den Prüfungsverlauf und die Prüfungsfeststellungen auf der Grundlage des von der DOMUS AG erstellten und zur Verfügung gestellten Entwurfs des Prüfungsberichts informieren.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 24. März 2021 mit Teilnahme der Wirtschaftsprüfer den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresbericht für das Jahr 2020 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 umfassend behandelt. Es wurde auf den im Februar 2020 in Kraft getretenen „Mietendeckel“ (Mieten-WoG Berlin) hingewiesen. Dieses Gesetz soll dazu dienen, den Anstieg der Mieten im Land für einen bestimmten Zeitraum zu regulieren. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH musste zum 23. November 2020 die Absenkung der betroffenen Mieten durchführen.

Ferner wird auf die im Jahr 2020 eingetretene Corona-Krise hingewiesen. Diese stellt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko für den Fortbestand der Hilfswerk-Siedlung GmbH dar. 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 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4.771.044,97. Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von EUR 5.016.355,58 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Es ergibt sich zum 31. Dezember 2020 ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.771.044,97.

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

- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 festzustellen
- den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.771.044,97 in andere Gewinnrücklagen einzustellen
- der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 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 ihr vorausschauendes Handeln und ihre große Flexibilität konnte die Hilfswerk-Siedlung GmbH den eigenen Geschäftsbetrieb in der Corona-Pandemie stets aufrechterhalten und sich zudem als wichtiger Ansprechpartner und Hilfsgeber im öffentlichen und kirchlichen Raum präsentieren.

Berlin, den 24. März 2021

Wolf-Christian Maßner
Aufsichtsratsvorsitzender

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2020

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

1.	Aktiva	31.12.2020		31.12.2019	
		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	820.546,98	820.546,98	975.840,36	975.840,36
II.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.410.034,87		123.461.238,30	
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.057.622,30		4.227.708,96	
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	794.532,00		1,00	
4.	Forstflächen	966.336,31		966.336,31	
5.	technische Anlagen und Maschinen	24.407,94		1.193,67	
6.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.071,67		118.881,37	
7.	Anlagen im Bau	11.750.053,65		22.716.318,33	
8.	Bauvorbereitungskosten	834.059,19	158.969.117,93	24.678,22	151.516.356,16
III.	**Finanzanlagen**				
1.	Beteiligungen	1,00		1,00	
2.	andere Finanzanlagen	2.380,00	2.381,00	2.380,00	2.381,00
Anlagevermögen			159.792.045,91		152.494.577,52
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		794.531,00	
2.	unfertige Leistungen	10.239.230,16		9.862.585,19	
3.	andere Vorräte	162.624,80	10.401.854,96	192.228,52	10.849.344,71
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**				
1.	Forderungen aus Vermietung	145.137,77		252.235,52	
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	43.872,83		70.018,85	
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.221,49		27.649,52	
4.	sonstige Vermögensgegenstände	959.976,13	1.219.208,22	1.109.107,23	1.459.011,12
III.	**Flüssige Mittel**				
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		20.911.634,06		23.270.333,01
Umlaufvermögen			32.532.697,24		35.578.688,84
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**				
	andere Rechnungsabgrenzungsposten		54.991,42		28.182,00
Bilanzsumme			**192.379.734,57**		**188.101.448,36**
Treuhandvermögen:					
Mietkautionen			4.008.756,26		3.847.869,57

2.	Passiva	31.12.2020		31.12.2019	
		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		45.775.726,89		40.759.371,31
III.	**Bilanzgewinn**		4.771.044,97		5.016.355,58
Eigenkapital			60.313.781,86		55.542.736,89
B.	**Rückstellungen**				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.708.282,58		5.627.074,80	
2.	sonstige Rückstellungen	2.387.290,32	8.095.572,90	1.315.299,53	6.942.374,33
C.	**Verbindlichkeiten**				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.148.122,54		102.354.414,45	
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.674.640,22		10.013.628,96	
3.	erhaltene Anzahlungen	10.995.424,42		10.431.977,91	
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	709.493,36		1.074.565,00	
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.412.122,30		1.662.503,05	
6.	sonstige Verbindlichkeiten	30.576,97	123.970.379,81	79.247,77	125.616.337,14
	davon aus Steuern:				
	EUR 14.711,89 (Vorjahr: EUR 74.037,92)				
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
	EUR 15.235,95 (Vorjahr: EUR 3.238,07)				
Bilanzsumme			**192.379.734,57**		**188.101.448,36**
Treuhandverbindlichkeiten:					
Mietkautionen			4.008.756,26		3.847.869,57

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

		2020		2019	
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse				
a)	aus der Hausbewirtschaftung	35.970.560,57		35.013.060,37	
b)	aus Betreuungstätigkeit	1.632.155,34		1.618.698,56	
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	161.065,13	37.763.781,04	154.006,85	36.785.765,78
2.	Erhöhung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		376.644,97		66.019,78
3.	andere aktivierte Eigenleistungen		82.807,94		119.015,63
4.	sonstige betriebliche Erträge		1.433.848,95		907.931,48
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.534.535,95		16.761.430,77	
b)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	117.468,67	18.652.004,62	89.860,93	16.851.291,70
6.	Personalaufwand				
a)	Löhne und Gehälter	2.701.960,85		2.606.321,90	
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: EUR 288.641,96) (Vorjahr: EUR 174.036,33)	800.537,22	3.502.498,07	654.018,53	3.260.340,43
7.	Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.757.533,84		5.562.488,37
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen		2.446.702,12		2.532.509,70
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		65,40		76,60
10.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		91.021,52		63.594,39
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.866.735,59		2.894.470,11
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		398.876,58		456.346,48
13.	**Ergebnis nach Ertragssteuern**		**6.123.819,00**		**6.384.956,87**
14.	sonstige Steuern		1.352.774,03		1.368.601,29
15.	**Jahresüberschuss**		**4.771.044,97**		**5.016.355,58**
16.	Gewinnvortrag		5.016.355,58		5.580.422,16
17	Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-5.016.355,58		-5.580.422,16
18.	**Bilanzgewinn**		**4.771.044,97**		**5.016.355,58**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2020

in EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020	Abschreibungen (kumuliert) per 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumuliert) per 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
									Zugängen/Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.707.140,22	181.044,92	0,00	0,00	0,00	1.888.185,14	731.299,86	336.338,30	0,00	0,00	0,00	1.067.638,16	820.546,98	975.840,36
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	273.758.753,58	2.553.466,73	0,00	19.517.025,16	0,00	295.829.245,47	150.297.515,28	5.121.695,32	0,00	0,00	0,00	155.419.210,60	140.410.034,87	123.461.238,30
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	4.418.444,65	170.086,66	0,00	0,00	0,00	4.588.531,31	4.057.622,30	4.227.708,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00	794.531,00	0,00	0,00	0,00	794.532,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	794.532,00	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	24.032,76	0,00	0,00	0,00	338.954,17	313.727,74	818,49	0,00	0,00	0,00	314.546,23	24.407,94	1.193,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	795.497,61	138.953,03	122.242,31	0,00	0,00	812.208,33	676.616,02	125.762,95	0,00	122.242,31	0,00	680.136,66	132.071,67	118.881,37
Anlagen im Bau	22.716.318,33	8.550.760,48	0,00	-19.517.025,16	0,00	11.750.053,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.750.053,65	22.716.318,33
Bauvorbereitungskosten	24.678,22	812.213,09	2.832,12	0,00	0,00	834.059,19	0,00	2.832,12	0,00	2.832,12	0,00	0,00	834.059,19	24.678,22
	307.222.660,07	12.873.957,09	125.074,43	0,00	0,00	319.971.542,73	155.706.303,69	5.421.195,54	0,00	125.074,43	0,00	161.002.424,80	158.969.117,93	151.516.356,16
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	**309.106.908,63**	**13.055.002,01**	**125.074,43**	**0,00**	**0,00**	**322.036.836,21**	**156.612.330,89**	**5.757.533,84**	**0,00**	**125.074,43**	**0,00**	**162.244.790,30**	**159.792.045,91**	**152.494.577,52**

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2020

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. 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.

Grundstücke ohne Bauten des Anlagevermögens werden mit Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Für das bewegliche Anlagevermögen wurde bei linearer Abschreibung eine Nutzungsdauer von 2 bis 10 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.

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 4.008.756,26 werden als Bilanzvermerk gezeigt.

Die Pensionsverpflichtungen wurden nach der Projected Unit Credit Method (PUCM) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 2,30 % 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 222) wurden im Berichtsjahr gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Pensionsrückstellungen (TEUR 5.930) 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 55) 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 642. 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.

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)“ wurde zum 31.12.2019 das Erbbaurecht an einer 10.393 m² großen erschlossenen Fläche in Blankenfelde mit EUR 794.531,00 ausgewiesen. Mit der Entscheidung, die Flächen zu bebauen und die Wohngebäude der Vermietung zuzuführen, wurden die Grundstücke in das Anlagevermögen umgegliedert.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 10.239.230,16 (2019: EUR 9.862.585,19) 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 687.826,34).

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	40.759.371,31	5.016.355,58	0,00	45.775.726,89
Bilanzgewinn	5.016.355,58	-5.016.355,58	0,00	4.771.044,97
Eigenkapital	**55.542.736,89**	**0,00**	**0,00**	**60.313.781,86**

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

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2020 von EUR 4.771.044,97 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltungsleistungen (TEUR 1.537), Rückstellungen für Tantiemezahlungen und leistungsgerechte Vergütungen (TEUR 304), Rückstellungen für Altersvorsoge (TEUR 164) sowie Rückstellungen für Dauerwohnrechte (TEUR 151).

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 31.12.2020	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	101.148.122,54	5.005.466,09	96.142.656,45	77.206.484,58	101.148.122,54	GPR
	(102.354.414,45)	(5.301.611,48)	(97.052.802,97)	(77.405.193,53)	(102.354.414,45)	(GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.674.640,22	351.359,06	9.323.281,16	7.784.859,41	9.674.640,22	GPR
	(10.013.628,96)	(338.988,74)	(9.674.640,22)	(8.190.383,36)	(10.013.628,96)	(GPR)
Erhaltene Anzahlungen	10.995.424,42	10.995.424,42	0,00	0,00	0,00	-
	(10.431.977,91)	(10.431.977,91)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	709.493,36	709.493,36	0,00	0,00	0,00	-
	(1.074.565,00)	(1.074.565,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.412.122,30	1.412.122,30	0,00	0,00	0,00	-
	(1.662.503,05)	(1.662.503,05)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	30.576,97	30.576,97	0,00	0,00	0,00	-
	(79.247,77)	(79.247,77)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Gesamtbetrag	**123.970.379,81**	**18.504.442,20**	**105.465.937,61**	**84.991.343,99**	**110.822.762,76**	
	(125.616.337,14)	(18.888.893,95)	(106.727.443,19)	(85.595.576,89)	(112.368.043,41)	

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 21.622. Die latenten Steuern wurden auf Basis des durchschnittlichen Gesamtsteuersatzes i. H. v. 30,18 % ermittelt. 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.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen EUR 232.659,37

Die Zinsaufwendungen enthalten mit TEUR 483 (Vorjahr: TEUR 559) 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 329 (Vorjahr: TEUR 381) auf Zinsänderungseffekte und zum anderen TEUR 154 (Vorjahr: TEUR 177) 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 252.189,24. Auf Basis eines Energieliefervertrages für die Wohnsiedlung Zehlendorf-Süd stellt die Hilfswerk-Siedlung GmbH eine Bankbürgschaft über EUR 800.000,00.

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 28.113 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 2021 beträgt TEUR 637.

Das Foto enstand vor der Corona-Pandemie.

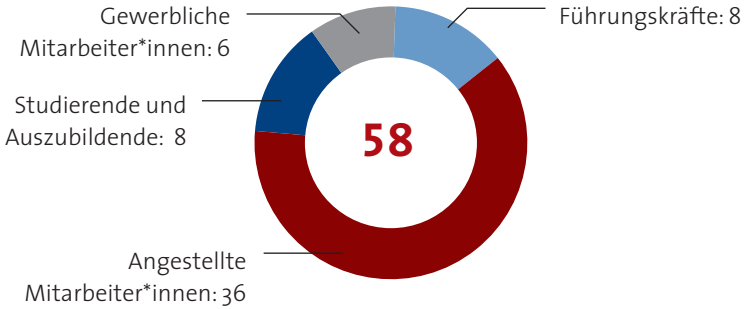
E. WEITERE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer*innen betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische und technische Angestellte	30	14
Objektbetreuer	5	1
Insgesamt durchschnittlich:	35	15

Es bestanden zum 31.12.2020 außerdem 7 Ausbildungsverhältnisse.

MITARBEITER*INNEN



GESELLSCHAFTSORGANE DER HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH

AUFSICHTSRAT

Wolf-Christian Maßner
(Vorsitzender)
Inhaber WCMB Unternehmensberatung und Coaching, Bremen

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

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

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

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

Dr. Hans-Michael Brey
Vorstandsvorsitzender
Stiftung Berliner Leben, Berlin

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

Das Foto enstand vor der Corona-Pandemie.

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

	Rückstellung gebildet EUR	Rückstellung nicht gebildet EUR	Insgesamt EUR
Laufende Pensionen	161.261,00	0,00	161.261,00
Anwartschaften	169.139,00	0,00	169.139,00
Insgesamt	**330.400,00**	**0,00**	**330.400,00**

Im Geschäftsjahr 2020 wurden für frühere Mitglieder*innen des Geschäftsleitungsorgans und ihre Hinterbliebenen Pensionszahlungen in Höhe von EUR 19.426,32 geleistet.

Die Mitglieder*innen des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 2020 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

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Berlin, 19. Februar 2021

Jörn von der Lieth
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hilfswerk-Siedlung GmbH Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Hilfswerk-Siedlung GmbH Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hilfswerk-Siedlung GmbH Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht im 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 AUFSICHTSRATES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 gesetz-

lichen 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 im 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 LAGEBERICHTES

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 im 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 Kontrollsystems 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 des Unternehmens.

- 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.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Berlin, den 19. Februar 2021

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

Frank Fiolka
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: Jenny Menzel
Layout: www.neuzeit-agentur.de
Fotos: Adobe Stock, Bleck & Söhne Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG, Blumers Architekten Generalplanung und Baumanagement GmbH, Deutsche Reihenhaus AG, Evangelisches Diakonissenhaus Berlin Teltow Lehnin, Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlautsitz, Formfix, Hilfswerk-Siedlung GmbH, iStockphoto, kakoii GmbH, Matthias Kauffmann, Timo Leukefeld GmbH, Anja Mey, Manuela Schneider, Theologisches Konvikt e. V., zeag GmbH

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

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