



BERICHT ÜBER DAS 70. GESCHÄFTSJAHR (2022)



Hilfswerk-Siedlung GmbH
Evangelisches
Wohnungsunternehmen
in Berlin

...DASS MEIN VOLK IN FRIEDLICHEN
AUEN WOHNEN WIRD,
IN SICHEREN WOHNUNGEN
UND IN SORGLOSER RUHE.

JESAJA 32,18

INHALTSVERZEICHNIS

- 6 Vorwort des Geschäftsführers

KURZBERICHTE ZU DEN BEREICHEN

- 10 Eigenbestand
- 12 Fremdbestand
- 14 Bestandserweiterung
- 15 Verwaltungsbestand der HWS

JUBELJAHR FÜR JUBILARE

- 18 Aus Überzeugung für gutes Wohnen: 70 Jahre erstklassige Immobilienexpertise
- 20 Jubiläumsinterview mit Dorit Brauns und Marco Nadig
- 22 Die Zukunft im Blick: Wettbewerbsfähigkeit durch digitale Integration
- 23 Mit dem Wandel auf Du und Du
- 24 Die ALEXANDRA-STIFTUNG: ein weiter Weg mit lohnendem Ziel
- 26 Das Gewordensein erfassen: 750 Jahre Stiftungsgeschichte
- 28 Seit Kindheitstagen mit der Stiftung verbunden

KLIMANEUTRALITÄT MIT STRATEGIE

- 32 Neuer Auftrag für grünes Handlungsfeld
- 33 Im Wald wächst Zukunft
- 34 Klima-Roadmap 2045: auf sicherem Fundament zur Klimaneutralität

AUSGEZEICHNETES ENGAGEMENT

- 40 Ein sicheres Zuhause in der Fremde
- 44 Die HWS: einer der attraktivsten Arbeitgeber des deutschen Mittelstands
- 45 Auszeichnung mit Prädikat
- 46 Der Chef in allen Ehren
- 47 Gemeinsam Wege beschreiten
- 48 Die HWS gestaltet mit

LAGEBERICHT

- 52 Geschäftsmodell des Unternehmens
- 53 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- 55 Geschäftsverlauf
- 61 Lage
- 65 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 70 Bericht des Aufsichtsrats

JAHRESABSCHLUSS

- 74 Bilanz zum 31.12.2022
- 76 Gewinn- und Verlustrechnung 2022
- 77 Entwicklung des Anlagevermögens 2022
- 78 Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2022
- 85 Gesellschaftsorgane der Hilfswerk-Siedlung GmbH
- 87 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 90 Die Gesellschafter der Hilfswerk-Siedlung GmbH

VORWORT



Jörn von der Lieth
Geschäftsführer

LIEBE LESER*INNEN,

zum 70. Mal publiziert die Hilfswerk-Siedlung GmbH ihre Jahresabschlusszahlen. Dass wir auch im Jahr 2022 mit einem guten Ergebnis abschließen konnten, macht mich stolz und dankbar für die Arbeit der Mitarbeiter*innen. Wir durften dieses Jubiläumsjahr mit der ALEXANDRA-STIFTUNG begehen, die seit 170 Jahren den sozialen Frieden der Stadt durch den Wohnungsbau unterstützt. Die Stiftung Hospitälere zum Heiligen Geist und St. Georg, die von der HWS verwaltet wird, feierte ebenfalls im Jahr 2022 Jubiläum: Seit 750 Jahren, fast seit der Gründung Berlins, kümmert sie sich um arme Mitmenschen. So vereint die Geschäftsstelle der HWS 990 Jahre soziale Wohnraumversorgung unter einem Dach.

Menschen mit Wohnraum zu versorgen, deren Land der Krieg ausgezehrt hatte, war vor 70 Jahren ein wichtiger Motivator für die Gründung der HWS. Leider ist diese Motivation weiterhin aktuell. Es hat uns erschüttert, dass am 24. Februar 2022 die Ukraine zum Ziel eines Angriffskriegs geworden ist, der seitdem viele Menschen ihr Leben gekostet und viele weitere aus ihren Wohnungen vertrieben hat.

Die HWS hat nach Möglichkeiten gesucht, in dieser Katastrophe den Betroffenen zu helfen. Über den Bischof von Charkiw konnten wir Kontakt zu ukrainischen Familien herstellen, die sich auf der Flucht befanden. Weil wir aber im Bestand kaum Leerstand verzeichnen, haben sich unsere Angestellten zu einem besonderen Schritt entschieden: Sie rückten in den Büros enger zusammen und bauten die frei gewordenen Räume zu einer Wohngemeinschaft um. Das Engagement endete nicht mit dem Umbau. Führungskräfte und Kolleg*innen bildeten Patenschaftsduos, die sich jeweils um eine der angekommenen Familien kümmern. Die Wohngemeinschaft wurde außerdem großzügig von Geschäftspartnern und Freund*innen der HWS unterstützt.

Seit vielen Jahren verwalten wir die Stiftung Hospitälere zum Heiligen Geist und St. Georg in Berlin-Wedding. Ihre Mission ist die Versorgung der alten Menschen in Berlin. Das traditionelle Sommerfest begingen wir deshalb im Juni in besonderem Rahmen mit einem Festakt und Gottesdienst, den der Bischof der Evangelischen Landeskirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlau-

sitz leitete. Nach den pandemiebedingten Einschränkungen insbesondere für ältere Menschen war dieser gemeinsame Tag ein wohltuendes Fest.

Zuletzt war 2022 auch mein persönliches Jubiläum als Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung GmbH. Nicht nur die Berliner Landespolitik trägt dazu bei, dass die Arbeit immer spannend bleibt. Wir entwickeln uns auch als Firma ständig weiter. In einigen Bereichen unserer Arbeit sind wir an der Spitze der Innovation, wie mehrere Auszeichnungen belegen. Die Leitbildgruppe präsentiert Ihnen auf den nächsten Seiten, wie sie das Zertifikat „berufundfamilie“ mit Prädikat errungen hat. Sie werden an der einen oder anderen Stelle auch lesen, wie wir unternehmensweit auf das „Du“ gekommen sind und wie überraschend leicht sich selbst langjährige Kolleg*innen mit dieser Umstellung getan haben.

Im November konnten wir stolz unsere ersten Mietinteressent*innen durch die neu errichteten Reihenhäuser in Blankenfelde-Mahlow bei Berlin

führen. Durch die steigenden Baukosten entdecken immer mehr Firmen die Vorteile der seriellen Bauweise. Die HWS hat mit der Deutschen Reihenhäuser nun ein fertiggestelltes Projekt in ihrem Portfolio. Dank der effizienten Projektleitung der HWS und der schnellen Errichtung durch die Deutsche Reihenhäuser konnten wir trotz steigender Baukosten und der Inflation unser Ziel erfüllen, einen ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Neubau für unter 10 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter vor den Toren Berlins anzubieten.

Unseren Bestand erhalten und stärken wir. Dafür haben wir mit dem Ingenieurbüro iwB eine Klimaroadmap für alle Gebäude der HWS erstellt. Jede Investition wird daraufhin untersucht, wie sie den langfristigen Klimazielen der Gesellschaft dient. Auf dem Weg zur Emissionsfreiheit haben wir schon bedeutende Erfolge errungen: Die HWS konnte gegenüber den Werten von 1990 bereits 60 % CO₂ einsparen.

Im Laufe der Unternehmensgeschichte der HWS

hat sich vieles gewandelt, unser Gesellschaftszweck aber bleibt: eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicherzustellen. Ich bedanke mich, gemeinsam mit der ganzen Geschäftsleitung, herzlich bei den Mitarbeiter*innen der HWS für ihren beherzten Einsatz für unseren Auftrag. Ebenso danke ich unseren Geschäftspartnern und Kunden für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

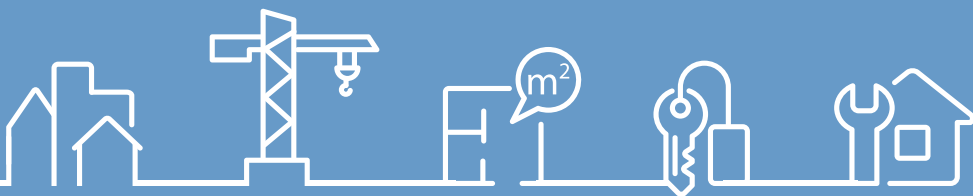
Ich wünsche Ihnen eine angenehme Lektüre!

Herzlichst

Ihr
Jörn von der Lieth

KURZBERICHTE ZU DEN BEREICHEN

BEDÜRFNISSE ERFÜLLEN UND PERSPEKTIVEN SCHAFFEN: FÜR MIETER*INNEN, PARTNER, INVESTOREN. UNSER STÄNDIGES BESTREBEN FUSST AUF VERANTWORTUNGSVOLLER, EFFIZIENTER VERWALTUNG UND AUF CHRISTLICHEN WERTEN VON GEMEINSCHAFT, FÜRSORGLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT.





EIGENBESTAND



Seit 70 Jahren trägt die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) zur sozialen Wohnungswirtschaft in der Bundeshauptstadt bei. Als Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz ist es unser Ziel, wirtschaftlich nachhaltig und gleichzeitig sozial ausgleichend zu arbeiten. Dass die HWS auch in ihrem 70. Geschäftsjahr gut dasteht, unterstreicht den Erfolg dieser Bewirtschaftung.

Die über 10.000 verwalteten Einheiten sind überwiegend Wohnungen, außerdem verwaltet die HWS dazugehörigen Parkraum und Gewerbeeinheiten.

Zum Bestand gehören Einfamilienhäuser und Altbauvillen, aber auch Großwohnsiedlungen wie die Gropiusstadt (rund 1.500 Wohnungen), Zehlendorf Süd (rund 900 Wohnungen) und Spandau (rund 500 Wohnungen). Der Bestand wird stetig durch Neubauten ergänzt.

Im Sinne der Generationengerechtigkeit und der Bewahrung der Schöpfung gehört ebenfalls die nachhaltige Bewirtschaftung eines Forstes in Wendisch-Rietz (Landkreis Oder-Spree in Brandenburg) zu den Aufgaben der Gesellschaft.

| Verwaltete Wohneinheiten | 31.12.2022 |
|---------------------------------|---------------|
| Eigenbestand (HWS) | 4.801 |
| Fremdverwaltung | 2.778 |
| Wohneinheiten gesamt | 7.579 |
| Sonstige Einheiten | 2.604 |
| Einheiten gesamt | 10.183 |

Zu den Geschäftsfeldern der Eigenbestandsverwaltung gehören die Vermietung von Wohnungen, die Wohnungs- und Personalverwaltung, das Portfolio- und Risikomanagement, die Finanzierung, das Controlling, die Wirtschafts- und Finanzplanung, die Instandhaltung, der Neubau und die Modernisierung.



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 55 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 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
- **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.

ZEHLENDORF:

- **Demenz-WG**, Träger: Evangelisches Diakonissenhaus Berlin Teltow Lehnin

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

Zusätzliche finanzielle Unterstützung durch die HWS im Jahr 2022:

- Diakonisches Werk Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz
- Thessa e. V., Lipschitzkids
- Aktion „Jetzt ist die Zeit der Freude“ von EKBO und Bischofskonferenz
- Garnisonskirche Potsdam
- Tansaniaprojekt Kirchenkreis Berlin Nord-Ost
- Aktion Deutschland hilft
- Stiftung Zukunft Berlin
- Armenküche Düsseldorf
- Stift Marienfließ

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 in der Betreuung bei der Berliner Stadtmission 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
- **Wohnungslosenhilfe**, Träger: Housing First - die HWS bietet wohnungslosen Frauen die Möglichkeit, sich auf freie Wohnungen ihres Bestands zu bewerben.

FREMDBESTAND



Die Hilfswerk-Siedlung GmbH verwaltet außer ihrem eigenen Bestand Objekte der Landeskirche, von Stiftungen sowie anderen Einrichtungen. Zu unserem Leistungsspektrum gehören der Vermietungsprozess sowie Instandhaltungsmanagement, Modernisierung, Finanzierung, Controlling und Wirtschafts- und Finanzplanung.



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
- **Senior*innenwohnhäuser**, Träger: Evangelische Kirchengemeinde St. Nikolai
- **Senior*innenwohnhaus**, Träger: Stiftung Hospital zum Heiligen Geist
- **Vermietung von Wohnungen für Kinderheim**, Träger: Evangelischer Verein Sonnenhof

REINICKENDORF:

- **Evangelische Kita Blunckiburg**, Träger: Evangelische Kirchengemeinde Alt-Wittenau

MITTE:

- **Senior*innenwohnanlage**, Träger: Stiftung Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg (SHG)
- **Senior*innenarbeit in der SHG-Wohnanlage** durch stiftungseigene Pfarrerin – zahlreiche Angebote für Mieter*innen, u. a. Sprechstunden, gemeinsame Nachmittage, alljährliche Sommerfeste und Weihnachtsfeiern

- **Kita in der SHG-Senior*innenwohnanlage**,

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: Bahnhofsmision Deutschland e. V.

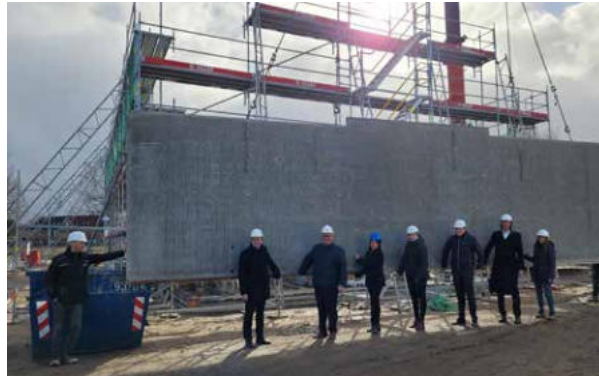
TEMPELHOF-SCHÖNEBERG:

- **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

BESTANDSERWEITERUNG



Im Jahr 2021 hat die HWS ein neues Kapitel in ihrer Neubautätigkeit aufgeschlagen: Auf 8.000 m² Erbaufläche entstanden im direkten Berliner Umland in Blankenfelde-Mahlow neue Reihenhäuser in serieller Bauweise. Diese Konstruktionsweise sowie die Kooperation mit der Deutschen Reihenhaushaus AG sind neu für die HWS: Es ist das erste Bauvorhaben, bei dem ein Bauunternehmen die komplette Planung und alle Bauphasen bis zur Schlüsselübergabe übernommen hat.

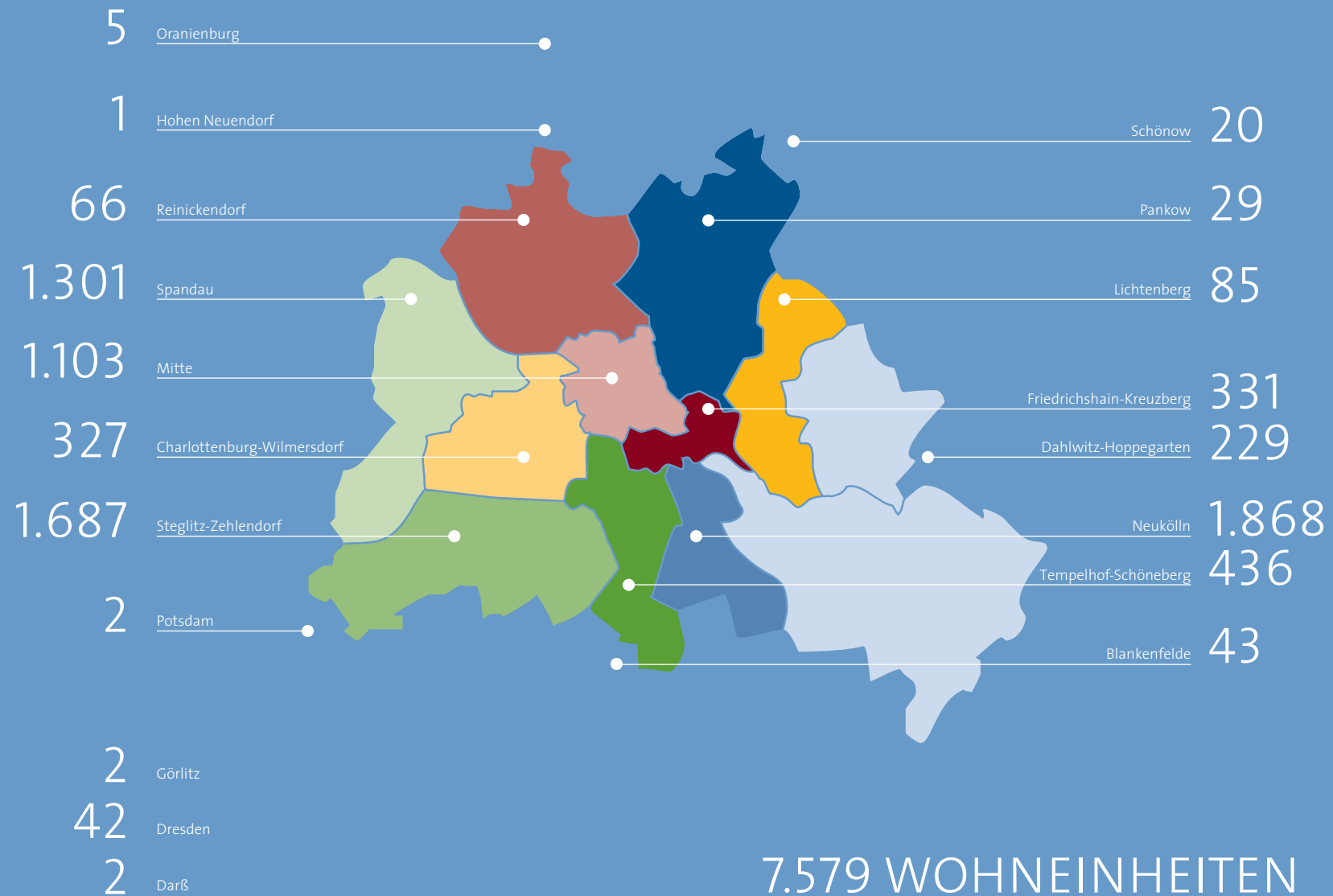
Durch diese Kooperation konnten die in der Baubranche üblichen Fristen massiv unterschritten und auch die geplanten Kosten eingehalten werden: Aufgrund

der seriellen Bauweise und der effizienten Bauablaufprozesse hat die Deutsche Reihenhaushaus AG innerhalb von nur 15 Monaten das leerstehende Grundstück in eine freundliche Wohnsiedlung mit 26 Häusern samt 52 Pkw-Stellplätzen, umbauten Müllplätzen sowie einer gemeinschaftlichen Nahwärmanlage verwandelt.

Die KfW-55-Häuser werden für weniger als 10 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter vermietet.

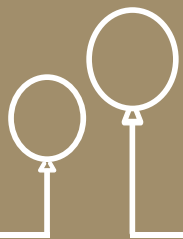
Die HWS erweiterte mit diesem Bauvorhaben ihren Bestand an familienfreundlichen Wohneinheiten in Blankenfelde-Mahlow. Auch in Zeiten, in denen der Neubau durch internationale Krisen unter Druck steht, möchten wir unserer Verantwortung gerecht werden, für alle gesellschaftlichen Gruppen ökonomisch tragfähigen und ökologisch nachhaltigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In diesem Sinne möchten wir auch in den kommenden Jahren weiterhin unseren Bestand durch Neubauten und Ankäufe erweitern.

VERWALTUNGSBESTAND DER HWS



JUBELJAHR FÜR JUBILARE

990 JAHRE IMMOBILIENEXPERTISE AUS EVANGELISCHER HAND –
DREI CHRISTLICHE BERLINER WERKE UNTER EINEM DACH UND IHRE
UNERMÜDLICHE MOTIVATION FÜR GUTES WOHNEN IN UNSERER
STADT



$$70 + 170 + 750 = 990$$





70
JAHRE

2022 vollendete die HWS ihr 70. Geschäftsjahr. Seit der Gründung im Jahr 1952 ist damit, nicht nur für die Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, sehr erfolgreich Unternehmensgeschichte geschrieben worden.

Das Festjahr fiel außerdem mit den Jubiläen zweier Stiftungen zusammen, die die HWS ebenfalls verwaltet: die Stiftung Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg (750 Jahre) und die ALEXANDRA-STIFTUNG (170 Jahre). Gemeinsam vereint die HWS damit 990 Jahre sozial orientierte Wohnungsbereitstellung unter dem Dach ihrer Geschäftsstelle in Zehlendorf.

70 Jahre Rückschau, die stolz auf die Vergangenheit machen und gleichzeitig optimistisch in die Zukunft blicken lassen.

AUS ÜBERZEUGUNG FÜR GUTES WOHNEN: 70 JAHRE ERSTKLASSIGE IMMOBILIENEXPERTISE

Am Beginn stand der Beschluss der 1. Synode der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD) im April 1950, die zur Mitarbeit am sozialen Wohnungsbau aufrief. Die zwei Jahre später gegründete Gesellschaft, trägt ihren Auftrag seit Anbeginn im Namen: Hilfswerk.

DIE ANFANGSZEITEN DER UNTERNEHMENS- SCHICHTE

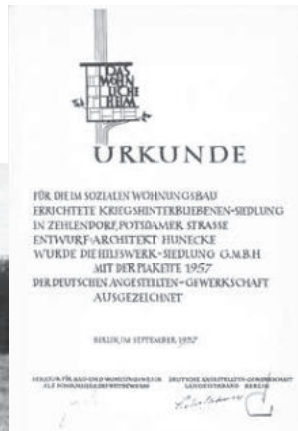
In der veröffentlichten Rückschau zum zehnjährigen Bestehen der HWS wurden die ursprünglichen Erwartungen der EKD, aber auch die erzielten Ergebnisse des Unternehmens benannt.

So ist unter anderem Folgendes zu lesen: *Die Synode erwartet, dass der soziale Wohnungsbau in der Nähe der Arbeitsstätten bevorzugt und beschleunigt wird, damit räumlich getrennte Familien wieder zusammengeführt werden; Heimatlos gewordenen und anderen schwer Getroffenen im Rahmen des Lastenausgleichs geholfen wird.*

Das Hilfswerk der EKD soll in seinen Bemühungen um die Schaffung gewerblicher Siedlungen und Aufbaugemeinschaften fortfahren mit dem Ziele, möglichst vielen zu einem sozial verantwortbaren Eigentum zu verhelfen.

Eines der ersten Projekte war die Übernahme der Trägerschaft für 120 Selbsthilfe-Kleinsiedlungen Erwerbsloser. Das gesamte Bauvorhaben konnte 1955 abgeschlossen werden. 201 Siedlerehepaare und 616 Kinder fanden hier ein Zuhause. Für die Evangelische Kirchengemeinde Heiligensee wurde im Frühjahr 1956 eine neue Kindertagesstätte für bis zu 75 Kinder übergeben. In den dicht besiedelten Gebieten des Berliner Westens bot sich Mitte der 1950er Jahre die Möglichkeit, Grundstücke in den Bezirken Reinickendorf, Wedding, Kreuzberg und Rudow sowie dem Vorort Frohnau anzukaufen und einer Bebauung zuzuführen. So entstanden in den ersten zehn Unternehmensjahren der HWS rund 460 Mietwohnungen, ein Arbeiterwohnheim, ein Altenwohnheim, 34 Familienheime sowie 30 „Kleinsiedlerstellen“ mit Wirtschaftsteil und nutzbarem Land. Ein weiterer Schwerpunkt wurde in der Gemeinde Schönow geschaffen. Auf dem dortigen Pfarracker entstanden 879 Mietwohnungen, 52 Kaufeigenheime und zehn Läden. Zudem entstanden in Zehlendorf ein Studierendenwohnheim mit über 70 Zimmern, einer Mensa und einem Musikraum sowie ein Altersheim der Kirchlichen Hochschule. Im Rahmen eines Berliner Bauprogramms wurde die HWS an der Bebauung des kircheneigenen Geländes zur Verwirklichung der Gropiusstadt beteiligt.

Erste Geschäftsstelle der HWS bis 1959



STOLZ AUF DIE VERGANGENHEIT, OPTIMISTISCH FÜR DIE ZUKUNFT

Im Laufe der folgenden Jahrzehnte hat die HWS als evangelische Wohnungsbaugesellschaft ihren Wohnungsbestand kontinuierlich durch Neubau und Zukauf erweitert sowie weitere Aufträge zur Verwaltung von Fremdbestand dazugewonnen. Daneben nahm sie an vielfältigen sozialen und gemeinnützigen Projekten teil, um die Wohn- und Lebensqualität der Berliner*innen in den Kiezen und in verschiedenen Lebenssituationen zu verbessern. Die HWS verwaltet heute ca. 7.500 Wohnungen auf dem Gebiet der EKBO – hauptsächlich in Berlin.

Zum Bestand gehören Einfamilienhäuser, Altbauvillen, aber auch Großwohnsiedlungen wie die Gropiusstadt (rund 1.500 Wohnungen), Zehlendorf-Süd (rund 900 Wohnungen) und Spandau (rund 500 Wohnungen). Das Portfolio wird stetig durch Neubauten ergänzt. Ob im Innenstadtring oder vor den Toren der Stadt: Die Hilfswerk-Siedlung GmbH kümmert sich um den Erhalt der „Berliner Mischung“, indem beim Bau verschiedene Grundrisse und Wohnungsgrößen realisiert werden, die für Alleinstehende, Senior*innen, Studierende, Paare und

Familien attraktiv und bezahlbar sind und bleiben. Das Unternehmen wird sein Engagement für bezahlbaren Wohnraum und solidarische Gemeinschaften fortsetzen und die Menschen in Berlin weiterhin beim Finden gemeinschaftlicher Lebens- und Wohnwerte unterstützen. Die Arbeit der HWS leistet damit jeden Tag einen wichtigen Beitrag zum sozialen Frieden in der Stadt – im Sinne der Generationengerechtigkeit und der Bewahrung der Schöpfung.

1952



Gründung mit 100.000 DM Stammkapital

Bis 1962



Bau von 1.339 Wohnungen u.v.m.

1970er



Errichtung von Häusern in Gropiusstadt

Seit 2001



Verwaltung ALEXANDRA-STIFTUNG und Stiftung Hospitälerei zum Heiligen Geist und St. Georg

2009



Erwerb eines eigenen Forsts im Land Brandenburg

2012



Firmenumzug in den Kirchblick 13

2018



Einführung SAP-System, Basis für neue digitale Tools

JUBILÄUMSINTERVIEW MIT DORIT BRAUNS UND MARCO NADIG

Zwei langjährige HWSler haben besonderen Anteil am heutigen Erfolg der Hilfswerk-Siedlung GmbH: Dorit Brauns, stellvertretende Geschäftsführerin und Prokuristin sowie Ressortleiterin Immobilien der HWS, und Marco Nadig, Abteilungsleiter Rechnungswesen und F inanzien der HWS. Sie gestalten seit zusammengezählt 67 Arbeitsjahren die HWS mit. Hier berichten sie anlässlich von 70 Jahren HWS aus ihrem Berufsleben.

Daniel Spiesecke: Dorit, wie siehst du die Entwicklung der HWS und was betrachtest du als deinen größten persönlichen Erfolg dabei?

Dorit Brauns: Als ich vor 25 Jahren Führungsverantwortung bei der Hilfswerk-Siedlung übernommen habe, gab es für den heutigen Aufgabenbereich des Ressorts Immobilien noch mehrere Abteilungen, die sich mit der kaufmännischen und technischen Verwaltung und der Steuerung der gewerblichen Mitarbeiter*innen beschäftigt haben. Schnittstellenproblematiken waren an der Tagesordnung und schienen unlösbar. Dies nahm unnötig viele Arbeitsressourcen in Anspruch. Heute arbeiten wir, wenn auch mit unterschiedlichen Aufgaben- und Verantwortungsprofilen, in einer einzigen Abteilung mit den gleichen Zielstellungen und mit durchgängig strukturierten, zumeist SAP-gestützten Prozessab-

läufen. Wir können uns heute auf das Wesentliche konzentrieren! Ich denke, auf diesen gemeinsamen Erfolg, auf unser Know-how, darf auch ich durchaus ein wenig stolz sein.

Du, Marco, bist in der HWS der aus der Schweiz stammende F inanzexperte und gehörst seit 1989 zum Unternehmen. Was geht dir angesichts des F irmenjubiläums durch den Kopf?

Marco Nadig: Ich kam 1986 nach Berlin, arbeitete zunächst in einer Verwaltungsfirma für Grundbesitz, drei Jahre später dann bei der HWS. Ich stamme aus der Schweiz und wurde dort zum Industriekaufmann ausgebildet, habe zunächst in der Schweiz, später auf den Malediven und in Liechtenstein gearbeitet. In Deutschland habe ich mich zum Bilanzbuchhalter und Berufsausbilder weiterqualifiziert. An der HWS hat mich besonders der soziale Aspekt gereizt. Die Hilfswerk-Siedlung hat sich in den 1970er-Jahren stark im sozialen Wohnungsbau, zum Beispiel in der Gropiusstadt, eingebracht. Dieses von der Stadt geförderte Engagement war aber wirtschaftlich kein Selbstläufer. Bis vor ungefähr 20 Jahren hatten wir faktisch ein Negativeigenkapital von etwa 30 Mio. Euro. Doch dann wendete sich das Blatt, als es uns gelang, die HWS so zu entwickeln, dass sie heute ein Eigenkapital von rund 70

Mio. Euro aufweist. Damit ist die Hilfswerk-Siedlung sehr solide aufgestellt.

Schweiz, Malediven, Liechtenstein – das klingt nach internationalem F inanzkapital.

Marco Nadig: (lacht) Ich war nicht im internationalen Investment tätig, falls du das mit den Ländernamen assoziiert. Auf den Malediven habe ich ein Dreivierteljahr lang eine Surf- und Segelbasis geleitet. Ich bin begeisterter Sportler, liebe Windsurfen, Bergwandern und Skifahren. Und in Liechtenstein war ich für ein paar Monate als Buchhalter eines Präzisionsmaschinen-Herstellers beschäftigt. Die positive wirtschaftliche Entwicklung der HWS hat ausschließlich mit guter, solider Unternehmenspolitik und richtigen Entscheidungen in der Unternehmensführung zu tun.

Dürfen wir auch einen kurzen Blick auf deinen beruflichen Werdegang werfen, Dorit?

Dorit Brauns: Gerne! Mein Abitur habe ich an der EOS Georg-Friedrich-Händel, einer Spezialschule für Musikerziehung in Berlin abgelegt. Durch die Ausreise aus der DDR konnte ich das begonnene Studium an der Humboldt-Universität zu Berlin nicht beenden und habe mich beruflich ganz neu

orientiert. Als Angestellte der Hilfswerk-Siedlung habe ich dann berufsbegleitend die Fachwirtausbildung der Immobilienwirtschaft durchlaufen.

Seit 1990 hast du in verschiedenen Bereichen innerhalb der HWS gearbeitet, wurdest Sachbearbeiterin im Rechnungswesen, danach Kommissarische Leiterin der F inanzierungsabteilung, schließlich deren Leiterin. 2003 wurdest du Abteilungsleiterin Hausbewirtschaftung; dir wurde Handlungsvollmacht erteilt und 2005 Gesamtprokura. Aber wo ist auf diesem erfolgreichen Weg eigentlich Georg Friedrich Händel abgeblieben?

Dorit Brauns: (strahlt): Händel und überhaupt die Musik haben mich auf diesem Weg begleitet, ist doch klar. Ich war zwar auf einer musischen Schule, doch ein Beruf als Künstlerin kam für mich nie ernsthaft in Betracht. Mich hat ein handfester Beruf in der Wirtschaft von Anfang an mehr interessiert. Aber ein Leben ohne Konzerte, Sport und meine Familie ist für mich undenkbar.

Auch dir, Marco, wurde 2005 Gesamtprokura erteilt. Was war in all den Jahren bei der HWS die größte Veränderung im Arbeitsalltag und was ist aus der Anfangszeit erhalten geblieben?

Marco Nadig: Die größte Veränderung war die Umstellung unseres ERP-Systems auf die Software von SAP vor etwa fünf Jahren. Damit haben wir die Basis für die Digitalisierung unserer Kernprozesse gelegt, die nun fortlaufend optimiert und weiterentwickelt werden. Aus der Anfangszeit übrig geblieben ist die Freude, mit einem Team zu arbeiten und gemeinsame Ziele zu entwickeln und zu erreichen. Damals wie heute ist es mir wichtig, auch in stressigen Zeiten ein offenes Ohr für Probleme, Meinungen und Alternativen zu haben, um gemeinsam praktikable Lösungen zu finden.

Nachdem ihr euch, wie es bei uns üblich war, mehr als 30 Jahre lang gesiezt habt, haben wir nun im Unternehmen die Du-Form etabliert. Wie schwer ist dir, Dorit, die Umgewöhnung gefallen?

Dorit Brauns: Wir haben viele Erfolge miteinander gefeiert und auch schwierige Entscheidungen zusammen getroffen. Dadurch hatten wir also schon lange eine Vertrautheit im Umgang, die andere trotz Du-Form nicht ohne weiteres erreichen. Diese Anredeveränderung betrifft eher den formalen Umgang miteinander. Insofern war es mehr eine Umstellung der Gewohnheit statt der Haltung. Wo sich die HWS viel mehr gewandelt hat, ist, wie wir mittlerweile auf die familiären Bedürfnisse der Kol-



leg*innen eingehen. Ich habe es selbst erfahren: Die Geburt meines Sohnes hat meinen Arbeitsalltag komplett verändert. Ohne meine Familie und ohne die Unterstützung durch meine Kolleg*innen sowie die Leitung der HWS hätte ich alle Notwendigkeiten und Anforderungen niemals „unter einen Hut“ bringen können. Meine Erfahrungen liegen inzwischen über 20 Jahre zurück. Heute ist die HWS beim „audit berufundfamilie“ mit Prädikat zertifiziert. Vielleicht waren meine Erfahrungen bereits die ersten Schritte hin zu diesem Erfolg. Ich bin stolz auf mein Unternehmen!



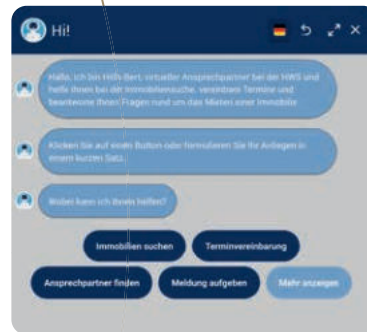
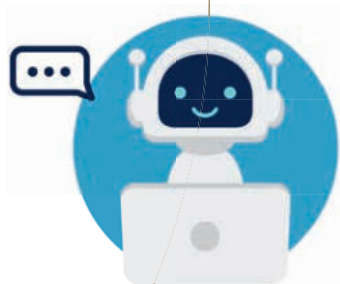
Lena Karohs
Prokuristin/Abteilungsleitung
Unternehmensentwicklung
(IT, Personal, Forst)

DIE ZUKUNFT IM BLICK: WETTBEWERBSFÄHIGKEIT DURCH DIGITALE INTEGRATION

Zum 70-jährigen Jubiläum der HWS ist es naheliegend, auch einige gegenwärtige bzw. künftige Erfordernisse unternehmerischer Entwicklungen zu benennen: Prozessautomation, digitale Analysemethoden und Multichannel-ausgerichtete interne sowie externe Unternehmenskommunikation sind wesentliche Aspekte des HWS-Gesamtbilds der Zukunft.

Die Vorteile ihrer Nutzung bestehen unter anderem darin, die Arbeitsweise des Unternehmens kontinuierlich zu verbessern und sich an die stetig verändernden Marktanforderungen fortlaufend anzupassen. Um die Immobilienverwaltung effizienter und benutzerfreundlicher zu gestalten, setzt die Hilfswerk-Siedlung GmbH innovative Technologien ein. In enger Zusammenarbeit mit spezialisierten Unternehmen konnte so die digitale Fokussierung im 21. Jahrhundert immer weiter vorangetrieben werden. Seit der Einführung der SAP-basierten Softwarelösung PROMOS.GT nutzt die HWS Workflow-orientierte Prozesse und hat somit viele manuelle Schritte automatisiert, Prozesse schlanker und nachvollziehbarer gemacht.

» Die HWS ist dank ihrer Wettbewerbsfähigkeit ein erfolgreiches Immobilienunternehmen. Mit den richtigen Tools bei Prozessautomation und Unternehmenskommunikation ist sie für die Zukunft bestens aufgestellt. Ich freue mich, die digitale Transformation der Hilfswerk-Siedlung aktiv mitgestalten zu können und immer wieder neuen Herausforderungen zu begegnen.



Die Einbindung der Cloud-Plattform „easysquare“ hilft uns ebenfalls bei der unternehmerischen Ressourcenplanung und der Bewältigung des kundenorientierten Tagesgeschäfts. Im Jahr 2022 hat die HWS mit dem Chatbot „Hilfs-Bert“ eine neue Methode für die Kundenkommunikation eingeführt, die spezifische, kurze Antworten auf häufig gestellte Fragen liefert. 2023 soll der telefonische Mieter*innenkontakt mit der Implementierung eines Voicebots effektiv ergänzt werden.

MIT DEM WANDEL AUF DU UND DU

Den stetigen Veränderungen in der Arbeitswelt hat sich die HWS sehr erfolgreich gestellt und sich konstant weiterentwickelt. Im Jahr 2022 wurde das Personalentwicklungskonzept überarbeitet und auf aktuelle Trends im Arbeitsumfeld ausgerichtet. Hierzu zählen unter anderem die Mitarbeiter*innenbeteiligung und die Flexibilisierung des Arbeitsorts sowie neue Ideen bei der Suche nach Fachkräften oder der Reaktion auf globale Krisen wie Pandemien, Kriege und Klimawandel.

Im Rahmen des Personalentwicklungskonzepts erarbeitete die HWS verschiedene Themenschwerpunkte, um veränderten Anforderungsprofilen der Mitarbeiter*innen gerecht werden zu können. So analysierte man, welche Skills in Zukunft benötigt werden und wie sich dies auf das Recruiting, die Aus- und Weiterbildung sowie Führung des Unternehmens auswirkt.

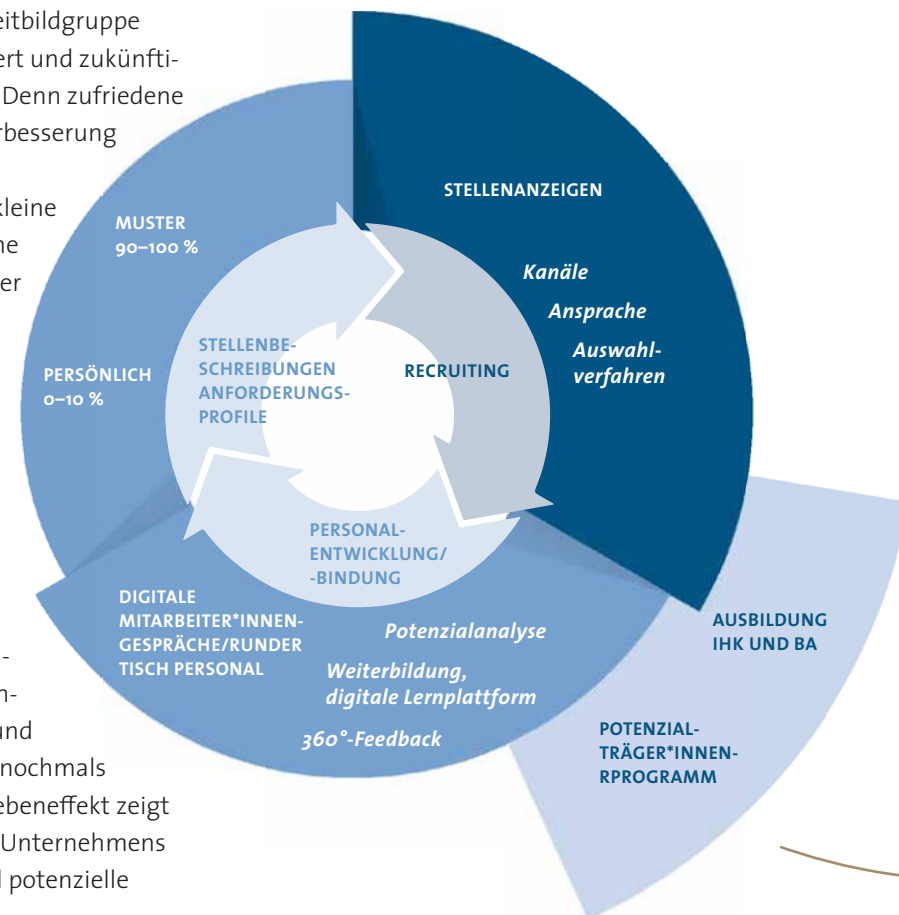
Das Recruiting wurde angepasst und digitale Tools wurden in den Bewerbungsprozess integriert. Eine gestärkte Personalentwicklung und optimierte Prozesse, beispielsweise durch die Einführung digitaler Mitarbeiter*innengespräche und die konzeptionelle Erarbeitung einer digitalen Lernplattform, sind das Ergebnis. Darüber hinaus hat sich die HWS diversen Mitarbeiter*innenbedürfnissen gewidmet – so der Flexibilisierung des Arbeitsorts, der Arbeitszeit und Vergütung, der Weiterbildung sowie dem Thema Mitarbeiter*innenbeteiligung. Das 2020 ins Leben gerufene

und aktuell in der Pilotphase laufende Projekt „Schön, hier zu arbeiten“ erhöht die positive Außenwirkung der HWS sowie die Zufriedenheit der Mitarbeiter*innen. Diese Tatsache führt gleichzeitig zu Produktivitätssteigerungen. Zusammen mit der HWS-Leitbildgruppe wurde das Erreichte periodisch evaluiert und zukünftige Anforderungen wurden fokussiert. Denn zufriedene Mitarbeiter*innen tragen auch zur Verbesserung der Arbeitsergebnisse bei.

Außerdem konnte eine zunächst nur kleine kulturelle Veränderung in der HWS eine beachtliche Wirkung entfalten. Die über alle Ebenen benutzte Du-Ansprache hat nach allgemeiner Zustimmung schnell Einzug gehalten und in der HWS zu einer noch offeneren und zeitgemäßen internen Unternehmenskommunikation auf Augenhöhe beigetragen.

Die Mitarbeiter*innenbefragungen der aktuellen TOP-JOB-Arbeitgeberanalyse bestätigen, dass die Zufriedenheit unter den Angestellten, das gegenseitige Verständnis sowie Teamgeist und Identifikation mit dem Unternehmen nochmals gewachsen sind. Als willkommener Nebeneffekt zeigt sich eine gesteigerte Attraktivität des Unternehmens für alle Mieter*innen, Kund*innen und potenzielle Bewerber*innen.

INTEGRIERTES, DIGITALES PERSONALWESEN DER HWS



170

JAHRE

DIE ALEXANDRA-STIFTUNG: EIN WEITER WEG MIT LOHNENDEM ZIEL



1852 als ältestes Wohnungsbauunternehmen Deutschlands gegründet, blickt die ALEXANDRA-STIFTUNG auf eine bemerkenswerte 170-jährige Geschichte zurück, zu der man ihr nur gratulieren kann. Initiiert von Kaiser Wilhelm I., damals noch Prinz von Preußen, trägt sie den Namen aufgrund der monetären Unterstützung seines russischen Verwandten, Kaiser Nikolaus I. Seine Gattin, Zarin ALEXANDRA, war die geborene Charlotte von Preußen.

In nüchternem Amtsdeutsch kommt das hehre Ziel in der Stiftungssatzung daher. Sinngemäß heißt es, dass in christlicher Nächstenliebe zweckbestimmt Wohnraum nach Größe und Ausstattung für die breiten Schichten des Volkes zu errichten, verwalten und zu angemessenen Preisen zu vermieten sei. Ein sozialer Anspruch und eine Aufgabe, die zu Gründungszeiten der ALEXANDRA-STIFTUNG alles andere als üblich war. Mitte des 19. Jahrhunderts

stellte sich die Wohnungssituation für das einfache Volk in Berlin als sehr schwierig dar. Viele Arbeiter*innen und ihre Familien wohnten in überfüllten und unhygienischen Wohnungen, oft ohne fließendes Wasser und angemessene Sanitäreinrichtungen. Noch schlimmer war es in den Armenunterkünften oder Slums, die unter unsicheren Bedingungen errichtet wurden und keinerlei Privatsphäre boten. Bewundernswert, wie sich die ALEXANDRA-STIFTUNG dieser Mammutaufgabe annahm, Bauvorhaben realisierte und auch in den folgenden schwierigen Zeiten ihre Vision und ihre Werte bewahrte. Der Zweite Weltkrieg hatte 22 Prozent des Wohnungsbestands der ALEXANDRA-STIFTUNG zerstört oder unbewohnbar gemacht. Der noch größere Verlust ergab sich danach durch die Enteignung der im sowjetischen Sektor Berlins gelegenen Häuser. Die Kriegsschäden an der verbliebenen Bausubstanz der ALEXANDRA-STIFTUNG

konnten bis 1952 behoben werden. Mit dem ersten Wohnungsbaugesetz der Bundesrepublik begann das gemeinnützige Unternehmen wieder mit dem Bau von Wohnungen. Die Erfolgskurve strebte fortan nach oben. Der aktuelle Bestand beläuft sich auf ca. 1.000 Wohnungen in Berlin und Brandenburg. Seit 2000 führt die Hilfswerk-Siedlung GmbH die Geschäfte der Stiftung. Mit ihr wurde die energetische Sanierung des Wohnungsbestands der ALEXANDRA-STIFTUNG vorangetrieben. In den letzten Jahren konnten beispielsweise in Berlin-Kreuzberg das Dach des Gebäudes in der Lehnbachstraße saniert, Heizungen und Dächer in der Jahnstraße erneuert und der Bestand in Lichtenrade kernsaniert werden. Weitergehen soll es 2023/24 mit dem Anschluss von Stiftungsobjekten an das Fernwärmenetz. Darauf kann die HWS angesichts der wechselvollen Geschichte und sozialen Mission der ALEXANDRA-STIFTUNG ebenfalls sehr stolz sein.



Dorit Brauns
Vorstand ALEXANDRA-STIFTUNG

FRAGEN AN EINE INSIDERIN AUS BERUFUNG

Frau Brauns, was ist nach Ihrer Meinung das Geheimnis des langen Bestehens der Stiftung?

Dorit Brauns:

Ich glaube, trotz des keineswegs geradlinigen Wegs liegt das Erfolgsgeheimnis in der Kontinuität der Führung und der gemeinschaftlichen Vision der Stiftungsmitglieder. Wir konzentrieren uns seit jeher darauf, bezahlbaren Wohnraum für die breite Masse zur Verfügung zu stellen und taten dies auch in Zeiten geschichtlicher Herausforderungen und politischer Veränderungen. Soziale Verantwortung hat uns vor dem Aufgeben in dunklen Zeiten bewahrt, sogar Kraft zum Durchhalten und für neue Impulse gegeben, was ebenfalls zu unserem langen Bestehen beigetragen hat.

Können Sie uns etwas mehr über die Motivation zur Gründung der Stiftung erzählen?

Zur Gründungszeit fehlte es in den meisten Ballungszentren an zumutbarem Wohnraum für arme Familien, aber auch an bezahlbaren Angeboten für Mittelstand und Handwerk. Das Spekulantentum war weit verbreitet und führte allzu oft zur Vermietung ungesunder, teils schäbiger „Bleiben“. Im Unterschied zu heute wurden damals sogar höhlenartige Keller und feuchte Ställe als Wohnungen vermietet. Die steigenden Preise

für Grund und Boden machten es auch für besser Betuchte immer schwieriger, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Es musste etwas geschehen: Der soziale Frieden und die Wirtschaftskraft waren in Gefahr. Das Ziel des ersten Wohnungsbauvereins Deutschlands war es, bezahlbare Wohnungen für die sogenannten kleinen Leute zu schaffen, die später auch in freies Eigentum übergehen konnten. Die Wohnungen sollten gesund und geräumig sein, um den Bedürfnissen dieser Bevölkerungsgruppe gerecht zu werden. Der Plan dazu kam vom königlich-preußischen Landbaumeister C. W. Hoffmann.

1848 nahm der erste gemeinnützige Wohnungsbauverein als Vorläufer der ALEXANDRA-STIFTUNG seine Tätigkeit auf.

Was sind die Ziele und Pläne für die Zukunft der ALEXANDRA-STIFTUNG?

Wir wollen auch in Zukunft einen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Berliner Wohnraum leisten. Unsere Bestände sollen erhalten und weiter modernisiert werden, um den steigenden Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gerecht zu werden. Die Geschichte der ALEXANDRA-STIFTUNG zeigt, dass jede Zeit ihre eigenen Herausforderungen mit sich bringt, deren Bewältigung sich aber stets lohnt.

750

JAHRE

Die Stiftung Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg feierte im letzten Sommer, kaum fassbar, ihr ehrwürdiges 750-jähriges Bestandsjubiläum.

Die Stiftung wurde im Jahr 1272 gegründet und ist damit eine der ältesten sozialen Einrichtungen Berlins, gerade einmal 50 Jahre jünger als die Stadt selbst. Ein Meilenstein in der karitativen Geschichte der Stadt und ein Beweis der Notwendigkeit kirchlich-sozialer Einrichtungen für die Gesellschaft zu allen Zeiten. Von Beginn an erfüllte die Stiftung ununterbrochen ihre Aufgabe, kranken, bedürftigen und älteren Menschen zu helfen.

Im Laufe der Jahrhunderte erlebte sie viele Veränderungen und Herausforderungen, aber das Engagement und die Hingabe ihrer Betreiber*innen hat nicht nachgelassen.



DAS GEWORDENSEIN ERFASSEN: 750 JAHRE STIFTUNGSGESCHICHTE

MIT NÄCHSTENLIEBE UND BARMHERZIGKEIT

Mit der Vereinigung des Hospitals zum Heiligen Geist, einst unweit des heutigen Hackeschen Markts gelegen, und dem St.-Georg-Hospital am Alexanderplatz begann die Geschichte der Stiftung. Die beiden Hospitäler wurden bereits im 14. Jahrhundert gemeinsam geführt, aber erst mit dem Umzug in den Berliner Wedding war ihre Fusion am Ende des 19. Jahrhunderts vollendet. Lange Zeit drehte sich alles darum, in christlicher Nächstenliebe Dienst an den gebrechlichen und kranken Bürger*innen Berlins zu tun.

DER STIFTUNGSZWECK HAT BESTAND

Genauso gilt auch heute noch der Stiftungszweck, sich den armen Bewohner*innen der Stadt zuzuwenden. Gerade Altersarmut zeigt sich im Berliner Stadtteil Wedding leider allzu oft. Umso mehr eine Aufgabe, der sich die Stiftung mit Hingabe widmet. Sie stellt sich der gefühlten Akzeptanz entgegen, dass bezahlbarer Wohnraum nur noch eine Sache des Glücks ist. Der Chancengleichheit aller Menschen Raum zu geben, ist ihre heutige Prämisse.

FÜR DAS MITEINANDER GUTER GEISTER

Die Senior*innenwohnanlage der Stiftung Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg besteht aktuell aus fünf Häusern mit Wohnungen für verschiedene Ansprüche. 488 altersgerechte Unterkünfte zwischen 28 und 100 m², Aufzüge, Park- und Garagenplätze sind ebenso vorhanden wie Balkone, eine Waschküche und ruhige, begrünte Innenhöfe. Zusätzlich können Serviceangebote wie Fußpflege und Friseur genutzt werden. Ebenfalls gern besucht wird der Tante-Emma-Laden im Kiez. Regelmäßige Gottesdienste finden im Haus der Begegnung statt.

Die Mieten für die Senior*innenwohnungen bewegen sich je nach Größe zwischen 191 und 722 Euro netto kalt. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH und die Stiftung Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg sorgen dafür, dass diese Wohnungen auch heute gut geführt werden und in Zukunft bezahlbar bleiben.





750 – EINE STOLZE ZAHL FÜR ALLE GUTEN GEISTER IM „HEILIGGEIST“

Am 29. Juni 2022 feierte die Stiftung Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg in ihrer Senior*innen-wohnanlage im Wedding das 750-jährige Bestehen mit einem Sommerfest. Begangen wurde das Jubiläum mit der Würdigung des beachtlichen Bestehens der Stiftung in der Festrede von Martin Kirchner, dem Vorsitzenden des Stiftungsvorstands. Im Anschluss an den Gottesdienst und eine

kurzweilige Predigt von Dr. Christian Stäblein, dem Bischof der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, wurden die rund 150 Gäste bei bestem Wetter mit Musik, Kaffee, Kuchen und Grillgut im Innenhof der Anlage unterhalten. Einer der Höhepunkte war der Auftritt einer Gruppe von Kindern aus der Kita „Pinocchio“, die auf dem Gelände der Senior*innenwohnanlage liegt.

Die Stiftung zeichnet sich heute unter anderem durch ihr mieter*innennahes Facility Management aus. Die Pfarrerin leitet Gottesdienste und weitere Aktivitäten vor Ort. Die Gemeindegarbeit ist ein wichtiger Teil des humanen Anspruchs der Stiftung, der immer den einzelnen Menschen mit seinen Nöten und Wünschen sieht.

SEIT KINDHEITSTAGEN MIT DER STIFTUNG VERBUNDEN



Martin Kirchner

Seit 2006 ehrenamtliches Mitglied des Stiftungsvorstands der Stiftung Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg, seit 2014 Vorsitzender des Stiftungsvorstands

*Welche Rolle spielen die Senior*innenwohnhäuser im Sozialraum an der Osloer Straße?*

Martin Kirchner:

Das Wohnhausensemble der Stiftung steht im Wedding an der Grenze zum ehemaligen Bezirk Gesundbrunnen. Dort bildet die zusammenhängende Wohnanlage einen Ruhepunkt in einer bewegten Umgebung. Es ist für die älteren Bewohner*innen Berlins nicht leicht, einen an ihre Bedürfnisse angepassten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu finden. Bei uns ist das möglich. Die Stiftung wirkt damit wie eine Oase für dieses Quartier.

Was unterscheidet die Stiftung Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg von anderen Wohnsiedlungen?

Der Zweck der Stiftung ist es, Wohnungen für arme ältere Mitbürger*innen zur Verfügung zu stellen. Dieser Zweck und seine geistliche Motivation prägen das Miteinander. Neben Freizeitangeboten gehören dazu eben auch die Gottesdienste mit der Stiftungspfarrerin. Unsere 750-jährige Geschichte macht uns stolz, aber auch demütig vor dem Wirken, das uns vorangegangen ist. Wir wollen den „guten Geist von Heilig Geist“ stärken und erhalten.

WEGPUNKTE

Martin Kirchner, 64 Jahre, verheiratet, ist Vater zweier Kinder und Großvater eines Enkels. Seit Kindertagen fühlt er sich mit der Stiftung verbunden – sein Vater war bereits Stiftungsvorstand. 1987 übernahm Martin Kirchner den Pfarrdienst in Berlin-Schöneberg, zudem wurde er Kreisjugendpfarrer. 2002 folgte die Wahl zum Superintendenten im Bezirk Wedding, 2006 zusätzlich in Pankow und 2008 in Berlin Nord-Ost. Neben den Aufgaben als Superintendent liegen ihm besonders die kirchliche Kindertagesstättenarbeit und Krankenhauseelsorge am Herzen. Ehrenamtlich engagiert er sich seit 35 Jahren für den Aufbau und Betrieb einer Berufsschule in Tansania am Kilimanjaro.

Welchen Beitrag hat die HWS dazu geleistet, die Stiftung langfristig zu sichern?

Dass die HWS die Stiftung seit nunmehr 20 Jahren verwaltet, ist ein Glücksfall, denn sie hat die gleichen Überzeugungen wie wir: aus dem christlichen Geist heraus durch nachhaltiges Wirtschaften einen Beitrag zu einer sozialen Stadt zu leisten. Sie hat die Stiftung durch alle turbulenten Phasen des Berliner Wohnungsmarkts stets verlässlich begleitet. Die HWS identifiziert sich klar mit unserem Stiftungsauftrag und hat die langfristige Erhaltung der Stiftung im Blick.



DIE STIFTUNG HOSPITÄLER ZUM HEILIGEN GEIST UND ST. GEORG – INSEL DER BEGEGNUNG

Einsamkeit und Existenzängste können jeden treffen, aber besonders ältere Menschen sind davon häufig betroffen. Die Stiftung Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg ist heute ein Ort, wo Menschen ankommen und Geborgenheit finden. Es ist eine Insel der Begegnung im Großstadtgewühl, die dem Alleinsein eine würdige Alternative bietet. Hausgemeinschaften, neue Freundschaften, erfüllende Arbeitsplätze, ein Verbund der Lebendigkeit im Alltag, bei Kulturveranstaltungen, Gottesdiensten und sogar beim hauseigenen Glockengeläut – eine gesellige Gemeinde.



AUSZÜGE AUS DER PREDIGT VON BISCHOF DR. CHRISTIAN STÄBLEIN AN DIE TEILNEHMER DES JUBILÄUMSFESTS AM 29. JUNI 2022

Liebe Gemeinde,

Bingo. Ein reines Glücksspiel. Die klassische Variante heißt 75-Ball. 75 Felder. Hängen wir eine Null dran, sind wir beim Jubiläum des heutigen Tages. 750 Jahre Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg. 1272. Und zu allen Zeiten, sage ich mal, war es eine Art Bingo, in einem diesem Häuser einen Platz zu bekommen, an die Reihe zu kommen.

Weil Gott ein Faible für eben die hat, deren Los nicht einfach ist. Gottes Bingo ist seine Barmherzigkeit. Und mit 66, ja mit 75 ist noch lange nicht Schluss. Nicht mal mit 750, was die Stiftung angeht. Heute hat sie knapp 500 Seniorenwohnungen in fünf Häusern. Die Hilfswerk-Siedlung und der Kirchenkreis sorgen dafür, dass diese Wohnungen gut geführt und bezahlbar sind. Sozial im besten Sinne. Das ist unsere Aufgabe. Es kann ja nicht eine Frage von Lotterie und Glück sein, dass ältere Menschen in Berlin bezahlbaren Wohnraum finden, das dürfen wir nicht zulassen, dass das zum seltenen Glückslos wird.

Die Stiftung Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg hat sich stets allen Menschen zugewendet. Das tut sie auch heute. Wer etwas dagegen hat, dass es Gottes Eigenart ist, den Rand für die Mitte zu nehmen, der sollte hier nicht wohnen wollen.



Bischof

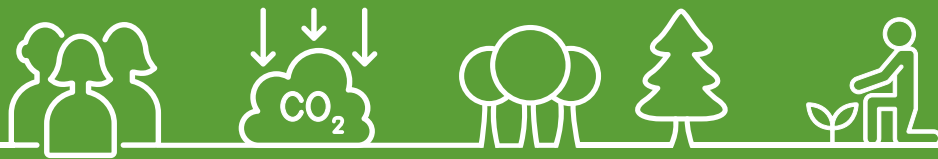
Dr. Christian Stäblein

Bischof der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz

Seit 750 Jahren sind die, die in den Hospitäler-Häusern wohnen dürfen, die Reichen. Nicht materiell vermutlich. Aber wer will schon alleine wohnen? Und wenn es auch an der Schlossallee ist. Nee, nee. Schon gar nicht in Berlin. So alt wie die Stadt, so alt die Stiftung der Hospitäler, fast wa? Im Grunde ist det nen richtijet Bingo: Berlin und die Stiftung. Sie und die Häuser. Die Hilfswerk-Siedlung und das Miteinander hier. Gottes Los. Und nun feiern Sie schön, gibt keine Ausrede mehr, dass Sie nicht feiern. Gott lädt ein. Zum großen Fest. Alle, ja, so einfach ist das Evangelium: alle. Bingo? Bingo! Amen.

KLIMANEUTRALITÄT MIT STRATEGIE

INVESTITIONEN IN ERNEUERBARE ENERGIEN, DIE
DEKARBONISIERUNG DES BESTANDS UND DIE STRATEGISCHE
BERÜCKSICHTIGUNG ANALYSierter ENTWICKLUNGSPFADE:
WIR BESCHREITEN KONSEQUENT UNSEREN WEG ZUR
KLIMANEUTRALITÄT.





NEUER AUFTRAG FÜR GRÜNES HANDLUNGSFELD



ERIKA SCHMEIER
Vorsitzende der FBG

Forstwirtschaftlich zu arbeiten, bedeutet für die HWS, den ihr anvertrauten Wald nachhaltig und ökonomisch zu bewirtschaften. In Zeiten der Rohstoffverknappung und vermehrten Nutzung erneuerbarer Energien ist der Wald zu einem begehrten Wirtschaftsgut geworden. Verantwortlich für den HWS-eigenen und den ihr anvertrauten Wald ist der oberste „Waldmitarbeiter“, Förster Christoph Zabel, Diplom-Ingenieur der Forstwirtschaft.

Die HWS bietet sich nicht nur in der Immobilienverwaltung von Fremdbestand erfolgreich als Dienstleister an, sondern auch in ihrem grünen Handlungsfeld. In diesem Zusammenhang freut sich das Unternehmen, seit dem 1. Januar 2022 im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags für die Forstbetriebsgemeinschaft (FBG) Glienick im brandenburgischen Landkreis Teltow-Fläming tätig sein zu können. Auch dank einer Empfehlung der vormals im FBG-Waldgebiet tätigen Försterin konnte die HWS diesen „Betreuungsauftrag“ gewinnen. Dass die HWS gute Arbeit leistet, hat sich also schon in Berlin-Brandenburger Wäldern herumgesprochen. Forstbetriebsgemeinschaften wie die FBG Glienick sind privatrechtliche Zusammenschlüsse von privaten Waldbesitzer*innen.

» *Mit Christoph Zabel haben wir einen Fachmann vor Ort, der sich durch die komplizierten Eigentümerstrukturen schnell durchgearbeitet hat. So konnte er gleich im ersten Jahr unserer Zusammenarbeit umfangreiche Maßnahmen abschließen. Bei der HWS sind wir in guten Händen, sowohl was die fortlaufende Bewirtschaftung angeht, als auch, wie wir den Wald langfristig als ökologischen Lebensraum erhalten können.*

Das Bundeswaldgesetz schafft die rechtliche Grundlage für diese Zusammenschlüsse. Sie haben sich als funktionierende Instrumente etabliert, die helfen, die Nachteile einer kleinparzellierten Besitzstruktur im Wald zu überwinden.

Mit der durch den Zusammenschluss möglichen Bündelung der Kräfte können die Aufgaben und Ziele von Waldbesitzer*innen besser gemeistert werden. Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels erfordert die Bewirtschaftung von Wäldern ein gemeinschaftliches Denken und Handeln, das über das persönliche Eigentum hinausgeht.

Im Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der FBG Glienick und der Hilfswerk-Siedlung GmbH sind alle Aufgaben, Rechte und Pflichten geregelt. Darin enthalten ist auch die Einwerbung von Fördermitteln für Waldpflegeverträge als finanzielle Grundlage zur Durchführung des Vertrags.

Die HWS unterstützt und berät den Vorstand der FBG bei der forstlichen Betriebsführung und der Umsetzung von Wirtschaftsmaßnahmen planerisch sowie organisatorisch. Ebenso wird die Vorbereitung und Organisation der Holzerntemaßnahmen von der HWS erbracht. Der Vertrag wurde zunächst für drei Jahre geschlossen.

FORSTBETRIEBSGEMEINSCHAFT GLIENICK



360
HEKTAR WALD

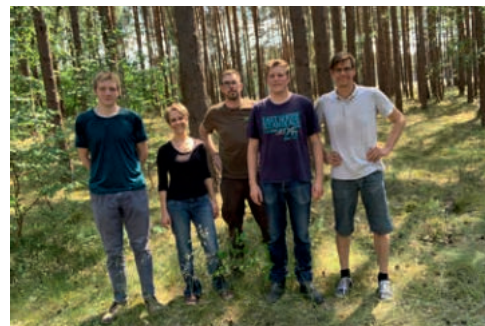


73
MITGLIEDER

IM WALD WÄCHST ZUKUNFT

Die „Waldtage“ sind eine feste Größe und bewährte Unternehmenstradition im Event-Kalender der HWS. Alle Kolleg*innen sind eingeladen, im Wald der HWS Bäume und Sträucher zu pflanzen, Baumschutz anzubringen, Kulturpflege zu betreiben u.v.m. Während der Pausen zwischen der durchaus schweißtreibenden Arbeit wird den Teilnehmenden Wissen über die Zusammenhänge im Wald, Holznutzung und Waldschädlinge nähergebracht. Mit dem schönen Gefühl, etwas Gutes zu tun, sind die HWS-Waldtage eine wunderbare Abwechslung und lehrreiche Erfahrung für alle HWS-Naturfans. In den vergangenen Jahren haben die Mitarbeiter*innen der HWS auch geerntet, was sie gesät haben: Eine Plantage mit verschiedenen Tannen, die von der Belegschaft gepflegt wurden, fanden als Weihnachtsbäume in den Wohnzimmern der Mitarbeiter*innen ihre Bestimmung.

Christoph Zabel, der Förster der HWS, leitet diese Einsätze: „Ich freue mich, dass ich die Kolleg*innen ein paar Tage im Jahr an meinen Arbeitsplatz mitnehmen kann. Neben dem Spaß, gemeinsam in der Natur zu sein, soll der Waldtag auch dazu dienen, die ökologischen Ziele der HWS ganz handfest zu erleben. Mit dem Waldtag tun wir uns selbst und dem Wald etwas Gutes.“



Der Forst der HWS umfasst ca. 300 Hektar Waldfläche. Wir setzen auf eine naturnahe Waldbewirtschaftung, um Holz zu erzeugen und den Wald als selbstregulierendes Ökosystem zu erhalten. Die Bewirtschaftung des HWS-Forstes erfolgt nachhaltig und schafft Raum für die Entfaltung wild lebender Pflanzen und Tiere.

» Manchmal kommen wir Jahre später an einen Ort zurück, wo wir etwas gepflanzt oder gepflegt haben. Es ist toll, die langfristigen Resultate unseres Einsatzes zu sehen.
Daniel Spiesecke

» Gemeinsamer Ausflug mit netten Kollegen, Natur erleben ist Stärkung für Körper, Geist und Seele.
Carsten Dassler

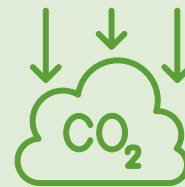
» Eine gelungene Abwechslung zum Arbeitsalltag.
Frank Schnegelsberg

KLIMA-ROADMAP 2045: AUF SICHEREM FUNDAMENT ZUR KLIMANEUTRALITÄT

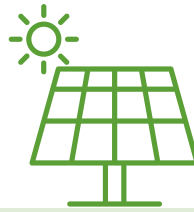


Die im Rahmen des EU-Pakets „Fit for 55“ erstellte EU-Novelle für den Gebäude- und Immobiliensektor hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2030 die Treibhausgasemissionen um 55 % im Vergleich zum Niveau von 1990 zu reduzieren. Ein wichtiger Teil dieses Ziels ist die Reduzierung der Emissionen im Gebäude- und Immobiliensektor, der derzeit für etwa 40 % des Energieverbrauchs und 36 % der CO₂-Emissionen in der EU verantwortlich ist. Wesentlich ambitioniertere Ziele hat sich die Bundesregierung mit der deutschen Energieeinsparverordnung und dem Klimaschutzgesetz gesteckt. Bis 2045 soll Deutschland klimaneutral werden, das

heißt, es sollen nur noch so viele Treibhausgase ausgestoßen werden, wie durch Senken wieder gebunden werden können. Noch ehrgeiziger ist das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz. Dessen neue Vorgaben beinhalten höhere Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden und schreiben den Einsatz erneuerbarer Energien vor.



Im Jahr 2022 hat die HWS das gesamte Kerngeschäft analysiert und auf die Kompatibilität mit den Klimaschutzzielen überprüft. Dazu wurden umfangreiche Daten aller Objekte gesammelt und mit externer Unterstützung ausgewertet. Dies ermöglicht nun kontinuierliches und systematisches Arbeiten an unserer Emissionsverringerung. Die entstandene umfangreiche Handlungsanalyse gibt uns einen zeitlichen Vorsprung gegenüber Mitbewerbern. Mit der Nutzung dieses Instruments kann die HWS ihrer Vorreiterrolle in der Branche gerecht werden.



IWB – Berater und Ideengeber der Immobilienbranche

Die IWB (Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH) berät seit fast 30 Jahren die Wohnungswirtschaft unter anderem zum Thema energetische Konzepte und hilft bei der Entwicklung unternehmensindividueller Wege. Mehr als 450 Kunden aus unterschiedlichen Bereichen werden von ihr bundesweit betreut. Als eines der erfahrensten Beratungsunternehmen der Immobilienbranche bietet die IWB ihren Kunden alles aus einer Hand. Mit spezifischen Analysemodulen können zum Beispiel technische, kaufmännische und energetische Perspektiven einzelner Portfoliobereiche aufgezeigt werden. Durch enge Kundenkooperationen und datenintensiven Austausch werden punktgenaue Handlungsempfehlungen und fundierte Investitionsplanungen entwickelt.

Im Ergebnis des Consultings durch die IWB entstand für die HWS eine aussagekräftige, nachhaltige und bis ins Jahr 2045 geplante Klimaschutzstrategie.

iwb
IMMOBILIEN
WIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG



Klimaneutralität mit Strategie



ANFORDERUNGEN DER GESETZGEBER

Durch die Bundesregierung und die Vorgaben der Europäischen Union (EU) werden für die nächsten Jahre die wesentlichen Linien der energetischen Erneuerung/Dekarbonisierung im Gebäudebereich aufgezeigt.

Wichtige Aspekte dazu sind:

- *keine Förderung fossiler Heizungen ab 2023*
- *Solardachpflicht bei Neubau und Modernisierung ab 2023 in Berlin*
- *verpflichtende Erstellung einer CO₂-Bilanz ab 2023*
- *alle neuen Heizungen mit einem Mindestanteil erneuerbarer Energien von 65 % ab 2024*
- *KfW 70 wird Mindeststandard bei energetischer Modernisierung ab 2024*
- *Erstellung einer Klimastrategie ab 2024*
- *Sanierung von Gebäuden mit Energieklasse G und H bis 2030*



PHILIPP KNAUER
Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung

» *Die Herausforderungen des Klimawandels für die Immobilienwirtschaft lassen sich nur mit einer klaren Strategie bewältigen. Dafür haben wir den Bestand vollständig analysiert und nun einen wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen Fahrplan für jedes einzelne Gebäude vorliegen.*

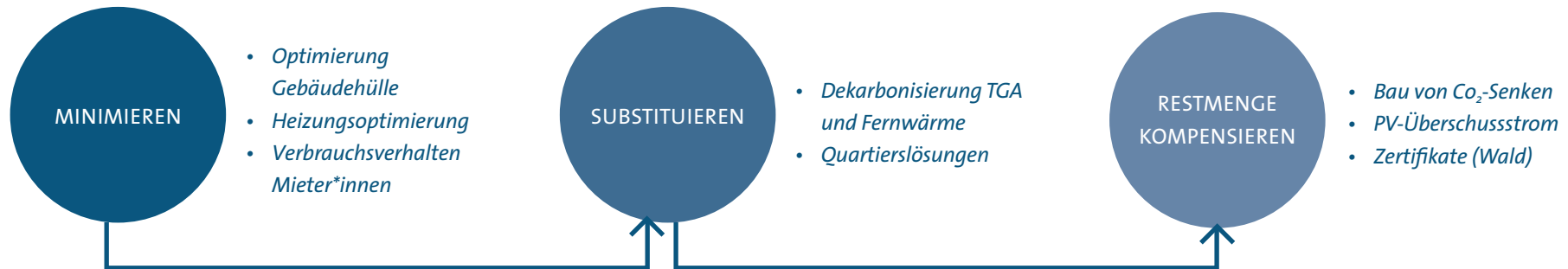
DIE KLIMAPFAD-SZENARIEN DER HWS



Die Auswertung ergab, dass bei den Gebäudehüllen insgesamt ein hoher Handlungsbedarf bis 2030 besteht. Allein mit ihrer Ertüchtigung können die Klimaziele nicht erreicht werden. Das hohe Fernwärmepotenzial Berlins kann sich jedoch positiv auf die Entwicklung des CO₂-Fußabdrucks der HWS auswirken. Die Berliner Fernwärme hat bereits jetzt eine sehr geringe CO₂-Intensität, wodurch nach Anschluss der in Frage kommenden HWS-Objekte nahezu Klimaneutralität geschaffen würde. Ein konsequenter Ausbau der Fernwärme und zusätzlich der Einbau von Wärmepumpen kann zum Erreichen der gesteckten Ziele führen.

Mittelfristige Handlungsempfehlungen für die HWS lauten: die Prüfung und Planung von energetischen Quartierslösungen, die Fortschreibung der Digitalisierung und die konsequente Nutzung von geeigneten Dachflächen für PV-Anlagen.

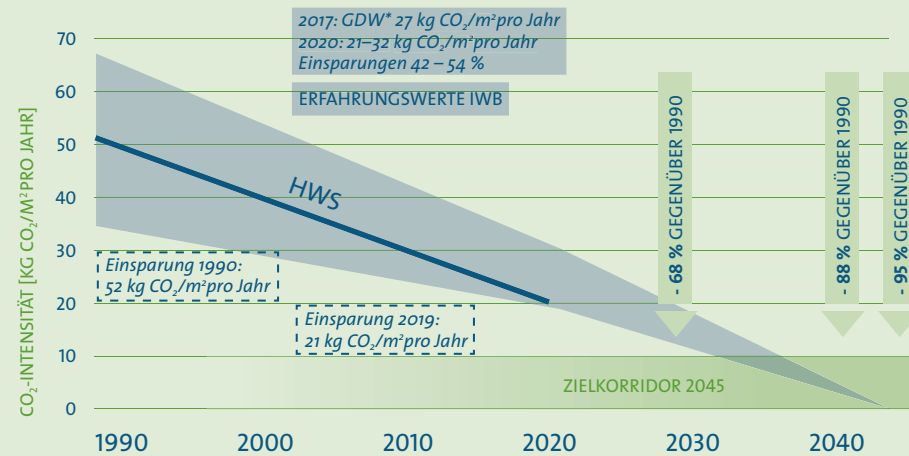
DIE HWS-STRATEGIESTUFEN ZUR KLIMANEUTRALITÄT



WEG UND ZIEL AUF EINER LINIE

Der Klima- und Umweltschutz ist eine wichtige und zukunftsorientierte Aufgabe und zugleich Herausforderung. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH setzt die verschiedensten Maßnahmen grüner Investitionen unter anderem in ihrem Immobilienbestand und in ihren Neubauten laut ihrem Leitbild kontinuierlich um. Vorrangiges Ziel der Hilfswerk-Siedlung GmbH ist es, die Umwelt zu schützen und Lebensraum zu erhalten. Durch die intensivierete Nutzung digitalisierter Prozesse können immer wieder Ressourcen eingespart werden. Mit der nun vorgelegten Klima-Roadmap 2045 wird es der HWS planerisch exakt gelingen, eine auf Nachhaltigkeit und wirtschaftliche Solidität ausgerichtete, ökologisch-sozial orientierte Unternehmenspolitik umzusetzen.

MIT DEN BIS HEUTE GETROFFENEN MASSNAHMEN HAT DIE HWS BEREITS 60 % DER CO₂-EMISSIONEN GEGENÜBER 1990 EINGESPART



* Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

AUSGEZEICHNETES ENGAGEMENT

ANTEILNAHME DURCH SELBSTLOSEN EINSATZ UND VERPFLICHTUNG FÜR SOZIALES MITEINANDER, EHRliche FREUDE ÜBER DEN DANK HILFSBEDÜRFTIGER UND GESELLSCHAFTLICHE ANERKENNUNG FÜR QUALIFIZIERTES MITWIRKEN IN POLITISCHER KOOPERATION: UNBEZAHLBARE BELOHNUNG FÜR UNS ALLE.

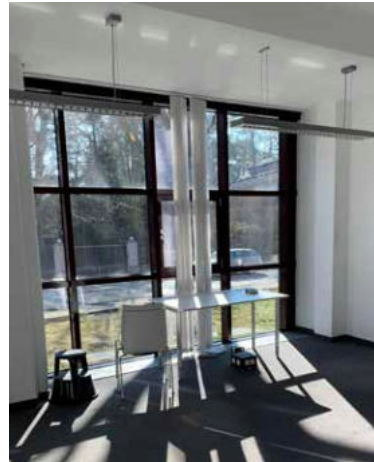




EIN SICHERES ZUHAUSE IN DER FREMDE



Anfang März 2022 waren sich die Mitarbeiter*innen und die Geschäftsführung der Hilfswerk-Siedlung GmbH sofort einig: „Wir möchten helfen“, lautete der gemeinsame Tenor. Und das so schnell und direkt wie möglich. Geflüchtete Frauen und Kinder aus der Ukraine sollten im Gebäude der HWS-Geschäftsstelle ein neues Zuhause finden.



WENN ALLE MITMACHEN

Schon im April bezogen vier Mütter, eine Großmutter und sechs Kinder im Alter von zwei bis 16 Jahren die gesamte untere Etage. Damit sich die Kinder schnell integrieren und die neue Sprache erlernen konnten, wurde im Schulungsraum der HWS ein täglicher Deutschunterricht organisiert und finanziert. Überdies konnten schnell benötigte reguläre Schulplätze gefunden werden. Die Frauen fanden schnell feste Bezugspersonen, die unter anderem bei Behördengängen, Kontoeröffnungen, Einkäufen oder dem Ausfüllen von Formularen begleitend unterstützten. Dazu meldeten sich hochmotivierte Mitarbeiter*innen, um Patenschaf-

ten im Tandem zu übernehmen. Seitdem können sich die neuen Mitbewohner*innen jederzeit vertrauensvoll an ihre Pat*innen wenden.

FLEISSIGE BIENCHEN

Zahlreiche Geld- und Sachspenden wie Kleidung, Hygieneartikel, Spiele und Kochutensilien wurden von der HWS-Belegschaft gesammelt. Aber auch Geschäftspartner meldeten sich bei der HWS und unterstützten die Aktion finanziell. Der hauseigene Imker und HWS-Mitarbeiter Carsten Dassler übernahm mit einer



Kollegin ebenfalls eine Patenschaft. Die Bienen-AG des Hauses traf eine ganz besondere Kooperation mit dem Imkerverein Berlin-Zehlendorf e. V. Die geflüchteten Frauen und Kinder sind hellauf begeistert von dem gespendeten Honig, der nicht nur beim täglichen Frühstück geschlemmt wird, sondern auch beim Kochen und Backen Verwendung findet. Durch den großartigen Einsatz des Vereins sind zudem weitere Spenden für die Wohngemeinschaft abgegeben worden. Gleichermassen engagiert zeigte sich die benachbarte Evangelische Kirchengemeinde Schlachtensee, die unter anderem ein Willkommens-Café für Geflüchtete ins Leben rief und ein tägliches Frühstück organisierte.

BEISPIELHAFTES ENGAGEMENT UND SOLIDARITÄT

Die HWS-Initiative belegt, wie schnell und effektiv es möglich ist zu handeln, um Bedürfnissen von Menschen in Not zu entsprechen. Die Hilfsbereitschaft innerhalb der Belegschaft hat beeindruckt. Alle zogen an einem Strang. Die zahlreichen Geld- und Sachspenden zeigten, dass auch die HWS-Partner, Mieter*innen und Anwohner*innen das Bedürfnis haben, Solidarität und Fürsorglichkeit im Alltag zu leben.

Das Unternehmen hat mit diesem Projekt nicht nur dem Bedarf von Geflüchteten christlich und pragmatisch Rechnung getragen, sondern auch der Öffentlichkeit eine starke Botschaft des solidarischen Handelns und handfester Unterstützung gesendet. Eine unübersehbar gelungene und notwendige Hilfsaktion mit andauernder Vorbildwirkung.



GEBEN IST DIE GRÖSSTE FREUDE

*Im Namen unserer ukrainischen Bewohner*innen sagen wir Danke! Die Spenden halfen, grundlegende Bedürfnisse zu erfüllen. Aber sie bedeuten noch viel mehr als das: Ihre Unterstützung zeigt den Geflüchteten, dass sie nicht allein sind und dass es Menschen gibt, die sich um sie kümmern.*

Wir danken ganz herzlich:

Wolf-Christian Maßner

Dr. Hans-Michael Brey

Astrid Fograscher

Pfarrerin Irene Ahrens-Cornely

Dr. Christoph und Ruth Vogel

Prof. Dr. Matthias Gülzow

Hartmut Fritz

Spendensammlung des HWS-Kollegiums

Herrn Fraenkel von der Kanold GmbH

Herrn Fuchs vom Allianz Handwerkerservice

Evangelische Kirchengemeinde Schlachtensee

Imkerverein Berlin-Zehlendorf e. V.

Dr. med. Reinhard Rudloff

Flüchtlingspaten aus dem Kollegium der HWS

*anonymen Spendern und weiteren Helfer*innen*



DORIT BRAUNS

Stellvertretende Geschäftsführerin und Prokuristin, Ressortleiterin Immobilien der HWS

» Die Kolleg*innen beteiligten sich sehr vielfältig beim Räumen, Säubern, Einkaufen von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen. Schnell entstand eine Wohngemeinschaft mit sechs Zimmern, einem gemeinsamen Wohnzimmer und einer Gemeinschaftsküche. Zudem stehen ein Quarantänezimmer, ein Arztzimmer, ein Schulungsraum sowie eine Küchenzeile mit Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Auch die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der benachbarten Evangelischen Kirchengemeinde Schlachtensee, der Ukraine Initiative Schlachtensee und dem Diakonischen Werk Steglitz und Teltow-Zehlendorf hilft uns sehr. So können wir zahlreiche Angebote wie beispielsweise kostenlose Friseurtermine, Musik- und Bastelangebote unterbreiten. Es hat uns wirklich gerührt, wie viele Geschäftspartner ihre Unterstützung anboten und spendeten. Dafür sind wir sehr dankbar.



CAROLIN SCHENKE
Stellvertretende Stabsstellenleiterin
Neubau und Sanierung

» Mit Kriegsbeginn war ich erschüttert und wütend über den Angriff Russlands auf die Ukraine. Zudem war ich unglaublich betroffen vom Schicksal der Ukraine und ihrem Volk. Darum habe ich mich sofort zu einer Patenschaft bereit erklärt. Dadurch konnte ich nicht nur mit Geld oder Sachspenden unterstützen, sondern auch direkt und persönlich etwas tun. Los ging es mit dem Umbau unserer Büroetage im Erdgeschoss inklusive Möbelbestellung und -aufbau, Besorgen von Erstaussstattungen und Lebensmitteleinkäufen. Den „HWS-Patenkindern“ kann ich insbesondere bei bürokratischen Angelegenheiten wie Anmeldungen bei Behörden, Beantragung von Sozialbezügen oder Vergünstigungen als SGB-II-Empfänger*innen und der Anmeldung in Schul- sowie Sporteinrichtungen helfen. Wir bekommen viel Dankbarkeit von unseren ukrainischen Bewohner*innen zurück, zum Beispiel durch für uns gekochtes Essen der ukrainischen Familien. Ich freue mich über die glücklichen Kinderaugen, wenn gespendete Kleider oder Roller, Fahrräder und auch kleine Geburtstagsgeschenke ankommen. Weihnachten war für mich ein emotionaler Höhepunkt.



MANDY ILGERT
Kaufmännische Objektverwalterin

» Meine Bereitschaft zur Patenschaft: Ich möchte den Menschen in Not einfach helfen. Da sind die alltäglichen Dinge wichtig für unsere neuen ukrainischen Bewohner*innen, wie das Zurechtfinden beim Einkaufen oder Hilfe mit den Anträgen beim Jobcenter. Ein aufrichtiges Lächeln, wenn man bei Anliegen helfen konnte oder die Geburtstagsparty eines Patenkindes sind mir als besonders schöne Erlebnisse im Gedächtnis.



DIE HWS: EINER DER ATTRAKTIVSTEN ARBEITGEBER DES DEUTSCHEN MITTELSTANDS

*Ausgezeichnet wurde die HWS vom Zentrum für Arbeitgeberattraktivität (zeag GmbH) auf Basis einer wissenschaftlich fundierten Mitarbeiter*innen- und Managementbefragung. Bei der zweiten Teilnahme an „TOP JOB“ zeigte sich erneut, dass die Mitarbeiter*innen der HWS mit ihrem Arbeitgeber in vielerlei Hinsicht sehr zufrieden sind. Sie fühlen sich bestens aufgehoben und bescheinigen der HWS eine hohe Motivationskraft. Das soziale Handeln aller Beteiligten ist eine Verpflichtung, der die HWS-Führungsebene aus Überzeugung nachkommt, zumal sie die Mitarbeitenden dadurch eng an sich bindet. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH versteht sich als offenes, transparentes und verlässliches Unternehmen, das viel für das Miteinander tut. Neben der Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter*innen mit diversen Schulungen und Fachtagen stehen daher auch Veranstaltungen für alle im Fokus.*

» *Wir freuen uns sehr über die erneute Auszeichnung. Mit dem ehrlichen Feedback unserer Mitarbeiter*innen und mithilfe der Analyse haben wir versucht, unsere Qualitäten seit der ersten Auszeichnung im Jahr 2020 weiter auszubauen. Die Ergebnisse bestätigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Uns ist es wichtig, dass wir weiterhin zufriedene und engagierte Mitarbeiter*innen haben, die gern bei der Hilfswerk-Siedlung GmbH arbeiten.“*

JÖRN VON DER LIETH
Geschäftsführer der HWS

TOP
JOB

Arbeitgeber
2023

TRIEBKRAFT FÜR BESTÄNDIGES STREBEN

Die HWS wurde und wird für ihre exzellenten Leistungen in der Ausbildung und als Arbeitgeber immer wieder ausgezeichnet. Einige aktuelle oder weiterhin gültige Auszeichnungen schätzt die Belegschaft dabei besonders: Der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV) vergab das Siegel „Ausbildung in Bestform“ an die HWS und die IHK Berlin zeichnete sie öffentlichkeitswirksam mit dem „Siegel für exzellente Ausbildungsqualität“ aus. Als einer der Top 1 % aller Arbeitgeber in Deutschland wurde die HWS in einer unabhängigen Untersuchung auf Basis mehrerer



Millionen Metadaten als „LEADING EMPLOYER“ ausgezeichnet. Die Creditreform Gruppe bescheinigte ihr mit der Bewertung „Solventes Unternehmen“ darüber hinaus eine tadellose Bonität und bestätigte, dass sie ein verlässlicher Geschäftspartner im deutschen Wirtschaftsmarkt ist. Die HWS verfolgt seit ihrer Gründung einen ganzheitlichen Ansatz, bei dem immobilienwirtschaftliche Kompetenz mit

sozialer Verantwortung und Gerechtigkeit verbunden wird. Dank ihrer kompetenten Geschäftsführung, der zielbewussten Mitarbeiter*innenbeteiligung und der gemeinsamen Entscheidungen zu Leitlinien und Arbeitskultur ist die HWS ein über Branchengrenzen hinaus vielseitig geschätzter Vorreiter.

AUSZEICHNUNG MIT PRÄDIKAT



Am 30. September 2022 erhielt die Hilfswerk-Siedlung GmbH erneut das Zertifikat „berufundfamilie“ der Hertie-Stiftung. Es gilt als Qualitätsiegel für eine strategisch angelegte Vereinbarkeitspolitik von Arbeit und Familie und mit dem Prädikat „ausgezeichnet“ hat sich die HWS die höchstmögliche Anerkennung verdient.

Bereits seit 2009 wird die HWS vom audit „berufundfamilie“ der gemeinnützigen Hertie-Stiftung zertifiziert. Mit Unterstützung des audits konnte die HWS ihre Personalpolitik familien- und lebensphasenbewusst ausrichten. Durch die Maßnahmen möchte sie die Bindung, Motivation und Identifikation der eigenen Mitarbeiter*innen steigern und die Attraktivität des Unternehmens auf dem Arbeitsmarkt erhöhen. Seit der ersten Zertifizierung entwickelt die aus HWS-Mitarbeiter*innen bestehende Leitbildgruppe die relevanten Maßnahmen gemeinsam mit der Geschäftsführung weiter.

BERUFLICHE UND PRIVATE ZIELE BESSER VEREINEN – DAS SAGT DIE HWS DAZU:

Es ist uns wichtig sicherzustellen, dass unser christliches Menschenbild auch im Arbeitsleben konkret erlebbar wird. Durch unsere familienbewusste Personalpolitik schaffen wir attraktive Arbeitsbedingungen und Zufriedenheit für unsere Mitarbeiter*innen. Viele müssen den oft schwierigen Spagat

zwischen Beruf und Privatleben vollbringen. Aus diesem Grund haben wir uns seit 2009 durch das audit „berufundfamilie“ der Hertie-Stiftung zertifizieren lassen.

In den letzten drei Jahren wurden HWS-spezifische Lösungen konzipiert und realisiert. So erarbeitete die Leitbildgruppe die „Re-Auditierung zur Konsolidierung einer familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik“. Neben der Inanspruchnahme von Sportangeboten, gemeinsamen Mittagessen, Firmenevents und der Möglichkeit, mobil zu arbeiten, bieten wir unseren Mitarbeiter*innen weitere betriebliche Errungenschaften:

- *Gleitzeit mit Kernarbeitszeiten*
- *besondere Arbeitszeitregelungen für Eltern von Klein- und Schulkindern*
- *Angebot zur Altersteilzeit*
- *betriebliche Altersvorsorge*
- *intensive Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen*
- *Familienbonuszeit*
- *Eltern-Kind-Arbeitszimmer*

Die Leitbildgruppe der HWS wird sich in der Zwischenzeit nicht auf den Lorbeeren ausruhen; sie arbeitet bereits intensiv an weiteren Maßnahmen. Derzeit steht die Verbesserung von Unterstützungsangeboten bei Pflegeaufgaben ganz oben auf der Agenda.



Leitbildgruppe der HWS

» **Wir haben das Vertrauen der Geschäftsleitung, uns selbst das Zertifikat „berufundfamilie“ zu erarbeiten. Das Vertrauen lösen wir ein: Wir werden regelmäßig rezertifiziert, 2022 sogar mit Auszeichnung!**

SUSANNE ROCH

Sekretärin der Geschäftsführung und
Kordinatorin der Leitbildgruppe

» **Bei uns stehe ich wirklich als Arbeitnehmerin im Fokus. Die HWS ermöglicht es mir, mein privates und berufliches Leben flexibel zu vereinbaren. Die Gleitzeit ist ideal für Termine, die man bei anderen Arbeitgebern nur mit Urlaub wahrnehmen könnte. Und ein super Team rundet das Ganze ab.**

ANNE-KATRIN GIESE

Werkstudentin der HWS

DER CHEF IN ALLEN EHREN



» *Jörn von der Lieth hat uns vor 20 Jahren sofort durch seine aufgeschlossene, kompetente, aber durchaus auch leidenschaftliche Art überzeugt. Ich habe in meiner Laufbahn mit vielen Menschen zusammengearbeitet, aber Jörn von der Lieth sticht heraus als jemand, auf den man sich verlassen kann, der Vertrauen nicht enttäuscht und der für die gute Sache an seine Grenzen geht. Jörn von der Lieth ist ein Glücksfall für die Hilfswerk-Siedlung GmbH.*

WOLF-CHRISTIAN MASSNER
Aufsichtsratsvorsitzender der HWS

Der 1. März 2022, ein sonniger Dienstagmorgen, kündete vom kommenden warmen Frühling. Passend zum 20-jährigen Dienstjubiläum, das Jörn von der Lieth als Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung GmbH an diesem Tag feierte. Eine besonders gelungene morgendliche Überraschung erwartete Herrn von der Lieth zusätzlich. Er wurde bereits auf dem Hof der HWS-Geschäftsstelle vom Aufsichtsrat der Hilfswerk-Siedlung GmbH, von der stellvertretenden Geschäftsführerin, vielen Kolleg*innen sowie der BBU-Vorständin Maren Kern mit einem Empfang freudig begrüßt. Sie überreichte ihm die höchste Auszeichnung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. Für sein Engagement und sein erfolgreiches langjähriges Wirken in der Immobilienbranche

erhielt Jörn von der Lieth die goldene Ehrennadel des BBU. Sie zeichnet Persönlichkeiten aus, die sich in besonderem Maße für die Belange des Verbandes und die Wohnungswirtschaft in Berlin-Brandenburg eingesetzt haben. In der Laudatio von Maren Kern hieß es: „Das Vortreiben, Ausprobieren und Hinterfragen gehört zu Ihrer DNA. Bekanntermaßen besteht unsere DNA aber aus zwei Strängen, die miteinander verwoben sind. Und bei Ihnen ist dieser zweite Strang Ihr soziales Bewusstsein. Vielleicht ist es deshalb kein Zufall, dass Sie die Geschicke der HWS leiten und dafür genau der richtige Mann sind.“ Seit über 20 Jahren ist Jörn von der Lieth als studierter Volkswirt ein wichtiger Repräsentant der sozialen Wohnungswirtschaft. Er ist häufiger Referent

und Gast bei diversen landesweiten immobilienwirtschaftlichen Veranstaltungen, Netzwerktreffen und Podiumssitzungen. Jörn von der Lieth stellt stets die zukunftsorientierte und innovative Weiterentwicklung des Bauens und Wohnens in den Mittelpunkt und hat dabei zahlreiche richtungweisende Debatten angestoßen. Sein Engagement und die damit verbundene kontinuierliche Weiterentwicklung der HWS haben dem Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen und Preise beschert. Seit vielen Jahren bringt er sein Wissen und seine Erfahrung in den Gremien des BBU ein. Als Lehrbeauftragter für Immobilienmanagement an der Technischen Hochschule in Mainz und Autor in Fachbüchern gibt Jörn von der Lieth sein Wissen weiter.

GEMEINSAM WEGE BESCHREITEN

In den vergangenen Jahren haben Sie den Mietendeckel kommen und gehen sehen, die Vergesellschaftungsdebatte dauert an. War die Berliner Landespolitik früher kooperativer gegenüber der Wohnungswirtschaft?

Maren Kern:

Politik ist immer ein Spiegel der Gesellschaft. Und da haben wir seit ein paar Jahren eine Tendenz, dass Themen immer kontroverser, polarisierter und entsprechend auch weniger pragmatisch und lösungsorientiert diskutiert werden. Hinzu kommt, angefangen bei der Finanz- über die Corona- bis hin zur heutigen Energiekrise, dass ein Stück weit das Maß für staatliche Ausgaben verlorengegangen zu sein scheint. Sind die Summen nur groß genug, so entsteht der Eindruck, spielt die mindestens ebenso wichtige Optimierung von Prozessen kaum noch eine Rolle. Das ist eine schwierige Entwicklung.

Jörn von der Lieth:

Der Wohnungsmarkt in Berlin war schon immer besonders, sei es zu Zeiten der geteilten Stadt oder im Bauboom nach dem Hauptstadtbeschluss. Mit dem Enteignungsvolksentscheid hat die Debatte in Berlin einen Tiefpunkt erreicht. Die Unternehmen im BBU, die sich alle dem Berliner Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen angeschlossen haben, zeigen jedoch, dass wir unseren Beitrag zu einer sozial und wirtschaftlich nachhaltigen Wohnungsversorgung leisten wollen.

In welcher Weise unterstützt der BBU die soziale Wohnungswirtschaft in der Stadt?

Maren Kern:

Der BBU stellt Informationen für Mitgliedsunternehmen und Öffentlichkeit bereit – und er ist die Stimme der Wohnungswirtschaft gegenüber Politik und Verwaltung. Dabei ist er auf das Vertrauen und die Mitwirkung seiner Mitglieder angewiesen. Deshalb freue ich mich auch sehr, dass Jörn von der Lieth sich seit Jahren stark im BBU und seinen Gremien engagiert.

Was zeichnet die HWS als soziales Wohnungsunternehmen aus?

Jörn von der Lieth:

Wir haben in den vergangenen Jahren mit innovativen, kompakten Grundrissen gebaut, die Wohnen mit geringerem Flächenverbrauch und damit auch geringen Mieten ermöglichen. In der Kooperation mit Bildungs- oder sozialen Einrichtungen stellen wir für Gemeinschaftsprojekte kostenfreie oder vergünstigte Räumlichkeiten bereit. Unter den vielen Maßnahmen ist uns die Verteilungsgerechtigkeit besonders wichtig: Wir vergeben unsere Wohnungen so, dass sie optimal ausgelastet sind. In eine begehrte Vier-Zimmer-Wohnung ziehen bei uns typischerweise Familien mit Kindern oder Wohngemeinschaften ein und keine alleinstehenden Gutverdiener.



Maren Kern
Vorständin des BBU



Jörn von der Lieth
Geschäftsführer der HWS

DIE HWS GESTALTET MIT

Die HWS schreckt auch in schwierigen Zeiten nicht davor zurück, öffentliche Verantwortung zu übernehmen. Auch mit den politischen Kräften, die eine weitgehende Umgestaltung des Mietmarkts, sogar auf Kosten der sozial orientierten Unternehmen planen, bleiben wir im Dialog. Als eng mit Berlin und seiner Geschichte verwachsenes Unternehmen ist die HWS seit vielen Jahren als gut vernetzter, gesuchter und engagierter Gesprächspartner in der Stadt unterwegs.

Herr von der Lieth wurde als Geschäftsführer der HWS und damit einer der Repräsentanten der sozialen Wohnungswirtschaft 2022 in das Bündnis für Wohnen Berlin berufen und hat dort seine Expertise in den Arbeitsgruppen Mietenentwicklung und Mieter*innenschutz sowie Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen eingebracht.

START DER INITIATIVE

Mit dem offiziellen, vom Berliner Senat geplanten Gesprächsstart des „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ am 28. Januar 2022 erhoffte sich der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) den Abbau zahlreicher Hürden. Gemeinsam mit einer Vielzahl



Auftaktveranstaltung des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen im Roten Rathaus in Berlin

von wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Akteur*innen sollten der Neubau und gutes Wohnen in Berlin vorangebracht werden. Die Verhandlungen starteten mit einem klaren Ziel: Berlin als soziale Stadt soll für alle erhalten bleiben.

SCHNELLE VEREINBARUNG MIT GEEINTEM WILLEN

Nur ein halbes Jahr später, am 20. Juni 2022, wurde die getroffene Vereinbarung zum Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen im Roten Rathaus unterzeichnet. Dabei haben sich die Vertreter*innen des Landes Berlin, der kommunalen und privaten Wohnungswirtschaft, der Industrie- und Handelskammer Berlin sowie der Wohlfahrtsverbände zu den zentralen Themen verständigt. Neben

Neubauzielen wurden auch Vereinbarungen zur Mietenentwicklung und zum Mieter*innenschutz getroffen. In der Präambel des Bündnistextes heißt es: „Das Wohnen ist zur sozialen Frage unserer Zeit geworden, auf die wir entschieden reagieren wollen, damit die Berlinerinnen und Berliner sich ihr Zuhause auch in Zukunft leisten können und Berlin eine lebenswerte Stadt bleibt. Die Bündnispartnerinnen und Bündnispartner eint der Wille, einen aktiven Beitrag gegen den Kostenanstieg für die privaten Haushalte zu leisten und damit ein Zeichen für eine gemeinsame, verantwortungsbewusste Gesellschaft zu leisten.“

WICHTIGE PUNKTE DER ZIELVEREINBARUNG DES BÜNDNISSES FÜR WOHNUNGSNEUBAU UND BEZAHLBARES WOHNEN

BIS ENDE 2026

100.000

WOHNUNGEN
FERTIGSTELLEN

PRO JAHR

5.000

SOZIALWOHNUNGEN
FÖRDERN

PRO JAHR

2.500

WOHNUNGEN IM
GMS* VERMITTELN

WIEDERVERMIETUNG

30 %

WOHNUNGEN AN
WBS-BERECHTIGTE

**geschütztes Marktsegment*

KOMMISSIONSARBEIT ZUM VOLKSENTSCHEID

Zu der am 9. Dezember 2022 vom Berliner Senat einberufenen Expertenkommission zur „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ war Jörn von der Lieth als Sachverständiger eingeladen und konnte seine Expertise in den Arbeitsgruppen Mietenentwicklung und Mieter*innenschutz sowie Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen bestens einbringen.

Die Aufgaben der Kommission sind Erörterungen zur Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt und zu wohnungswirtschaftlichen Fragen. Vor allem soll die Verfassungskonformität einer möglichen Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände und die Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Betroffenen untersucht werden.

Die Ergebnisse werden dem Senat 2023 in Form eines schriftlichen Berichts vorgelegt.

NEUE WEGE FÜR BERLIN

Der Verein „Neue Wege für Berlin e.V.“ hat sich mit dem Ziel gegründet, der Berliner Zivilgesellschaft Mittel an die Hand zu geben, um die entscheidenden Zukunftsfragen unserer Stadt sachgerecht, offen und parteiunabhängig diskutieren zu können. Ins Leben gerufen wurde der Verein von engagierten Berliner*innen aus Wirtschaft, Politik und Gesellschaft. Auch die HWS beteiligt sich mit Sachverstand und 70-jähriger Erfahrung bei der öffentlichen Aufklärungsarbeit.

Enteignungen sind nach Auffassung des Vereins „Neue Wege für Berlin e.V.“ ein Irrweg. Sie fordern hohe Entschädigungszahlungen und schaffen keinen neuen Wohnraum. Stattdessen muss der Neubau von mindestens 12.500 sozialen und bezahlbaren Wohnungen pro Jahr gefördert werden. Der Senat soll eigene Grundstücke bereitstellen und freie Flächen im Landesbesitz für ökologische Wohnquartiere nutzen. Bürokratische Hürden sollen abgebaut und eine Ombudsstelle soll eingerichtet werden. Der Fokus soll auf Neubau gelegt werden, statt auf Enteignungen.

Die HWS engagiert sich als wirtschaftspolitischer Akteur in Berlin im Sinne ihrer Mieter*innen, Mitarbeiter*innen und Partner. Damit schreibt sie sich den Erhalt und gleichzeitig den Anstoß zu neuen gesellschaftlichen Errungenschaften im Bau- und Mietwesen der Stadt groß auf die Fahne. Gemeinsam an den verschiedenen Stellschrauben arbeiten, mit denen die Baukosten gesenkt und Bauinnovationen mit nachhaltigen Baustandards durchgesetzt werden können, sind die wirtschaftlichen Lösungsansätze für notwendige Neubauinitiativen.

Unabhängig vom Streben nach stetigen Verbesserungen sozialer Unternehmenskompetenz ist sich die HWS ihrer großen Verantwortung für leistbare und funktionierende Ergebnisse gemeinschaftlicher Arbeit mit anderen Willigen aus Politik und Wirtschaft bewusst.

LAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022
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 7.600 Wohneinheiten sowie rund 2.600 sonstige Einheiten aus eigenem und fremdem Bestand. Zu den sonstigen Einheiten gehören u. a. Gewerbeeinheiten, Gartenanlagen, Garagen und Stellplätze. Daneben zählt ein eigener Forst zum Bestand.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat sich als kirchliches Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt auf 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, 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 2022 IN SCHWIERIGSTEM UMFELD BEHAUPTET

Neben den andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie führte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 durch Materialengpässe, unsicherer Energieversorgung und massiv steigenden Energiepreisen zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft. Diesen Negativeinflüssen zum Trotz ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % gestiegen. Entsprechend stabil zeigte sich auch der deutsche Arbeitsmarkt. 2022 stieg die Erwerbstätigkeit mit einem Jahresdurchschnitt von 45,6 Millionen Erwerbstätigen auf einen neuen Rekordstand während die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 mit 5,4 % gegenüber Januar 2022 unverändert war.

Sehr ungünstig entwickelten sich allerdings die Preise. Die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 % (2021: +3,1 %). Wesentliche Triebfeder dieser Entwicklung waren die massiven Energiepreissteigerungen. Auch temporäre Maßnahmen der Bundesregierung (wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabatt oder die Übernahme der Heizkosten im Dezember) konnten diese Entwicklung nur abbremsen.

Entsprechend endete 2022 auch die lange Phase extrem niedriger Zinsen. Ab Anfang 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis 21. Dezember 2022 in mehreren Schritten von zuvor 0,0 % auf dann 2,5 % an. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Auch wenn die Arbeitnehmerentgelte mit einem Plus von 5,5 % stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

1.2 SCHLÜSSELBRANCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2022 rund zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnete sie einen Volumenzuwachs um ein Prozent auf 349 Milliarden Euro. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,8 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2022 deutlich schwächer als die allgemeine Inflation und insbesondere die Bau(-material)preise, die Ende 2022 um 16,9 % über dem Vorjahr lagen.

Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Gerechnet wird nach derzeitigem Stand für 2023 mit einer sich abschwächenden Inflationsdynamik sowie mit einem – wenn auch mit 0,2 % minimalen – Wirtschaftswachstum.

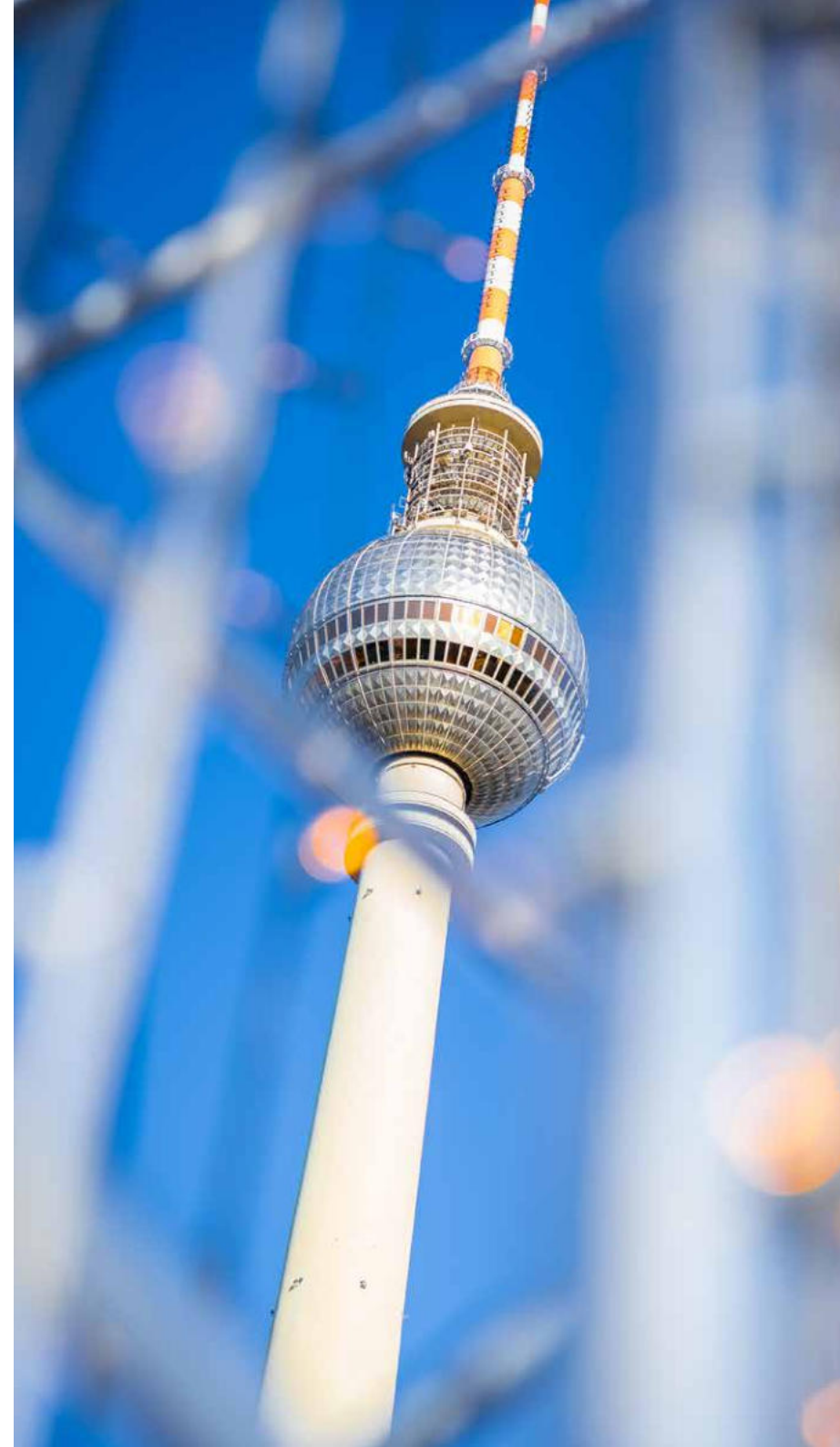
1.3 BERLIN KANN SICH WEITERHIN BEHAUPTEN

Die Berliner Wirtschaft wuchs im ersten Halbjahr 2022 um 3,7 % im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum und damit erneut stärker als im bundesweiten Durchschnitt (Bund: +2,8 %). Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Dezember 2022 verglichen mit dem Vorjahresmonat um 7,9 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3,4 %. Insgesamt sank die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt von 9,8 % 2021 auf 8,8 % 2022. Die Einkommen waren 2022 wie im Bundestrend angesichts der hohen Inflation durch einen Reallohnverlust gekennzeichnet.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2022 angespannt. Die anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung führt ebenso wie der Zustrom von Geflüchteten u.a. aus der Ukraine zu wachsenden Bevölkerungszahlen und entsprechend ungebrochen hoher Wohnraumnachfrage. Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen mit schätzungsweise 16.500 Wohnungen deutlich unter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Auch ist die Zahl der Baugenehmigungen zum wiederholten Male gesunken. Mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Materialengpässen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung bleiben die Bauhemmnisse vielfältig. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen bis November 2022 im Schnitt um 16,5 % über denen von 2021. Demgegenüber lagen die Nettokaltmieten im Dezember 2022 nur um 1,7 % über dem Vorjahresmonat.

Vor dem Hintergrund ungünstiger Rahmenbedingungen für den Neubau, eher schwacher Mietenentwicklung sowie mit Blick auf die anhaltenden Diskussionen um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen dürften die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 weiter an Schwung verlieren.



2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 BESTANDSENTWICKLUNG

Am 31.12.2022 verwaltete die Hilfswerk-Siedlung GmbH wie im Vorjahr 4.801 eigene Wohnungen. Darüber hinaus wurden zum 31.12.2022 2.778 Wohnungen (Vorjahr: 2.775 Wohnungen) fremdverwaltet. Somit befinden sich zum 31.12.2022 insgesamt 7.579 Wohnungen in der Verwaltung. Rund ein Drittel des Wohnungsbestands der Hilfswerk-Siedlung GmbH unterliegen zum 31.12.2022 den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus. Ein Großteil dieser Bindungen läuft bis zum 31.12.2027 aus.

Neben den Wohnungen verwaltet die Hilfswerk-Siedlung GmbH noch Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze sowie sonstige Einheiten. Zum 31.12.2022 befinden sich insgesamt 2.604 Einheiten (Vorjahr: 2.836 Einheiten) in der Verwaltung, wobei 2.156 (Vorjahr: 2.153) auf die Hilfswerk-Siedlung GmbH entfallen.

Insgesamt befinden sich somit 10.183 Einheiten (Vorjahr: 10.412 Einheiten) in der Verwaltung der Hilfswerk-Siedlung GmbH.

Zum 31.12.2021 wurde die Verwaltung von 208 sonstigen Einheiten durch die Hilfswerk-Siedlung GmbH gekündigt. Des Weiteren wurde die Verwaltung von 30 weiteren sonstigen Einheiten zum

31.03.2022 durch die Hilfswerk-Siedlung GmbH abgegeben.

| Jahr | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Wohnungen | 4.684 | 4.633 | 4.719 | 4.801 | 4.801 |
| Gewerbe | 58 | 58 | 61 | 60 | 60 |
| Wohnfläche in m ² | 302.801 | 299.542 | 303.950 | 308.614 | 308.614 |
| Nutzfläche in m ² | 5.683 | 5.754 | 5.905 | 5.872 | 5.872 |

2.2 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Aus der Vermietung der eigenen Wohnungen wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 39.078 (Vorjahr: TEUR 38.137) erwirtschaftet.

Die Mieterfluktuation im eigenen Bestand hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr vermindert. Nach 297 Kündigungen im Jahr 2021 (6,2 %) haben im Jahr 2022 279 Mieter*innen (5,8 %) ihre Wohnung

| Mieterfluktuation/Jahr | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------------|------|------|------|------|------|
| % | 7,7 | 6,5 | 5,3 | 6,2 | 5,8 |

| Leerstandsquote/Jahr | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|
| Bereinigte Leerstandsquote in % | 0,31 | 0,26 | 0,24 | 0,17 | 0,08 |
| Leerstandsquote in % | 2,69 | 1,62 | 1,06 | 0,29 | 0,19 |

gekündigt bzw. ist der Mietvertrag ausgelaufen. Hiervon entfallen 47 Kündigungen auf das Studierendenwohnheim „Theologisches Konvikt“, in dem eine höhere Fluktuation üblich ist.

Insgesamt standen zum 31.12.2022 neun Wohnungen leer. Hiervon konnten fünf nicht zur Vermietung angeboten werden, weil sie sich in Wiederherichtung befanden. Der Leerstand bei den für die Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen (bereinigte Leerstandsquote) betraf zum 31.12.2022 vier Wohnungen (Vorjahr: acht Wohnungen). Die bereinigte Leerstandsquote von 0,08 % (Vorjahr: 0,17 %) liegt weiterhin deutlich unter dem Berliner Branchenschnitt.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat somit seit Jahren einen rein fluktuationsbedingten Leerstand erreicht, der 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. Infolge der Energiekrise und der einhergehenden Preissteigerungen war eine Anpassung der Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten sowie der Betriebskosten im Geschäftsjahr 2022 unumgänglich.

Die durchschnittlichen Bewilligungsmieten für Sozialmieten bei der Hilfswerk-Siedlung GmbH liegen 2022 bei EUR 7,60 je m² Wohnfläche im Monat. Die Miete je m² Wohnfläche liegt somit auch im Jahr 2022 unter der genannten Sozialmiete.

Die Steigerung der Kaltmiete im Geschäftsjahr 2022 resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen sowie Neuvermietungszuschlägen.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

| Mietentwicklung/Jahr | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| (in EUR/m ²) | | | | | |
| Kaltmiete* | 6,61 | 6,76 | 6,77 | 7,08 | 7,22 |
| Vorauszahlungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten | 0,77 | 0,80 | 0,75 | 0,71 | 1,83 |
| Betriebskosten | 2,12 | 2,18 | 2,28 | 2,41 | 2,48 |
| Bruttowarmmiete | 9,50 | 9,74 | 9,80 | 10,20 | 11,53 |

* 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 7,13 EUR/m² (Vorjahr: 6,99/m²) zum 31.12.2022.

2.3 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 zum 31.12.2022 zwölf (Vorjahr: 14) fremde Bestände.

Zum 31.12.2021 wurde der Verwaltervertrag mit der Siedlung Heiligensee durch die Hilfswerk-Siedlung GmbH gekündigt. Des Weiteren wurde zum 31.03.2022 die Zusammenarbeit mit der Siedlung Rudow beendet.

Im Geschäftsjahr 2023 ist die Hilfswerk-Siedlung GmbH für elf Geschäftsbesorgungen und Fremdverwaltungen tätig. Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Evangelischen Kirchengemeinde St. Nikolai endete zum 31.12.2022. Die Wohnungen

und sonstigen Einheiten der Kirchengemeinde werden im Geschäftsjahr 2023 im Rahmen eines einjährigen Generalmietvertrages durch die Hilfswerk-Siedlung GmbH übernommen und verwaltet.

2.4 NEUBAUTÄTIGKEIT

Im September 2021 feierte die Hilfswerk-Siedlung GmbH gemeinsam mit der Deutschen Reihenhäuser AG und dem Bürgermeister der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow den ersten Spatenstich für das Bauvorhaben mit 26 Reihenhäusern und 52 dazugehörigen Stellplätzen. Die Bauarbeiten wurden nun im vierten Quartal 2022 abgeschlossen. Eine Vermietung der Reihenhäuser ist für das erste Quartal 2023 vorgesehen.

Des Weiteren ist ein Neubauprojekt in Ahrensfelde und ein weiteres in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow in Planung.

| Instandhaltungsaufwand | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| in TEUR* | 5.307 | 6.088 | 7.670 | 7.290 | 8.275 |
| Wohn- und Nutzfläche in m ² | 308.484 | 305.296 | 309.855 | 314.486 | 314.486 |
| Instandhaltungsaufwand je m ² WFL/NFL | 17,20 | 19,94 | 24,75 | 23,18 | 26,31 |



2.5 INSTANDHALTUNG

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH im Geschäftsjahr 2022 TEUR 8.275 (Vorjahr: TEUR 7.290) aufgewendet. Dies entspricht 26,31 je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 23,18 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.

* inkl. Rückstellungsbeeinflussung und Instandhaltungsaufwendungen aus Versicherungsschäden

2.6 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:

| | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Geschäftsführung | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Assistenz der Geschäftsführung* | 1,0 | 3,0 | 2,0 | 3,0 | 2,0 |
| Ressort Unterstützungsprozesse | 21,5 | 25,4 | 22,2 | 15,1 | 12,1 |
| Ressort Immobilien | 24,1 | 20,0 | 20,2 | 19,2 | 18,3 |
| Hauptprozesse (inklusive Ressortleitung)** | | | | | |
| davon: gewerbliche Mitarbeiter*innen | 8,7 | 5,7 | 5,8 | 2,8 | 2,8 |
| Gesamt (inklusive Geschäftsführung) | 47,6 | 49,4 | 45,4 | 38,3 | 33,4 |
| Ausbildungsverhältnisse/ Werkstudent*innen | 8,0 | 6,0 | 7,4 | 7,0 | 6,4 |

(Teilzeitarbeitsverhältnisse wurden gewichtet berücksichtigt/inklusive Mitarbeitende in Elternzeit und dauerhaft Erkrankte)

* Seit dem Geschäftsjahr 2021 sind die Mitarbeitenden im Sekretariat bzw. in der Öffentlichkeitsarbeit dem Geschäftsführer bzw. der stellvertretenden Geschäftsführerin unterstellt.

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

Damit verwaltet jede/r Mitarbeitende (ohne gewerblichen Bereich und Forst) der Hilfswerk-Siedlung GmbH zum 31.12.2022 durchschnittlich 256 Wohnungen (Vorjahr: 225). Der branchenübliche Durchschnitt Berliner Wohnungsgesellschaften beträgt 113 Wohnungen je Mitarbeiter*in.

Die Personalentwicklung und -förderung nimmt bei der Hilfswerk-Siedlung GmbH eine immer bedeutendere Stellung ein. Hierzu gehören eine jährliche zweitägige Mitarbeiter*innenschulung sowie regelmäßige Weiterbildungen und das Potenzialträger*innenprogramm.

Beruf und Familie

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

Hierfür hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH in den vergangenen Jahren verschiedene Auszeichnungen und Zertifikate bekommen. Bereits seit 2009 arbeitet die aus Mitarbeiter*innen bestehende Leitbildgruppe kontinuierlich am audit „berufundfamilie“ der Hertie-Stiftung, durch das die HWS im Jahr 2022 erneut – mit Prädikat – zertifiziert wurde. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Hilfswerk-Sied-

lung GmbH erstmals von der IHK Berlin für ihre exzellente Ausbildungsqualität ausgezeichnet. Im Jahr 2022 hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH das Siegel „Ausbildung in Bestform“ vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. sowie das Siegel „Beste Ausbilder 2022“ vom Handelsblatt erhalten. Darüber hinaus gewann die Hilfswerk-Siedlung GmbH die Auszeichnung „Leading Employers“.

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH außerdem im Unternehmensprojekt „Schön, hier zu arbeiten“ ihr Vergütungs- und Arbeitszeitenmodell überarbeitet und dies im Rahmen einer Pilotphase im Geschäftsjahr 2022 getestet.



Sozialbericht

Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine und der einhergehenden Flüchtlingswelle zu Beginn des Jahres 2022 wurde in der Hilfswerk-Siedlung GmbH der Entschluss gefasst, diesen Flüchtlingen schnell zu helfen. So räumten die Mitarbeiter*innen ihre Büros im Erdgeschoss und rückten auf den beiden verbleibenden Etagen des Bürogebäudes enger zusammen. Die frei werdende Fläche konnte schnell so umgestaltet werden, dass Frauen und Kinder aus der Ukraine ein neues Zuhause fanden. Diese werden seit dem Einzug durch Patenschaften, Sprachunterricht und viele weitere Hilfsangebote weiterhin unterstützt.

Die Kinderbetreuung „Lipschitz Kids“ in der Gropiusstadt wird 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, des Erzbistums Berlin und des Ökumenischen Rates der Kirchen Berlin-Brandenburg „Jetzt ist die Zeit der Freude“. Darüber hinaus wurden weitere soziale und kirchliche Projekte gefördert.

Umweltschutz

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH achtet auf Nachhaltigkeit und verpflichtet sich zu wirtschaftlicher Solidität sowie zu einer ökologisch und sozial orientierten Unternehmenspolitik. Sie strebt eine ökologische Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes an.

So werden im Rahmen des Neubaus die aktuellen EnEV-Standards eingehalten, Maßnahmen zur Förderung der E-Mobilität ergriffen und die Nutzung von Solartechnik wird vorangetrieben. Auch die effektive Mülltrennung und das Regenwassermanagement sind Bestandteil der ökologischen Maßnahmen im Rahmen des Neubaus.

70 % der Bestände der Hilfswerk-Siedlung GmbH wurden bereits wärme gedämmt. Ein Blockheizkraftwerk wurde erneuert. Des Weiteren wurde bereits Solartechnik auf einigen Gebäuden der Hilfswerk-Siedlung GmbH verbaut. Darüber hinaus wachsen rund 2.500 Bäume in den Wohnanlagen der Hilfswerk-Siedlung GmbH.

Des Weiteren wird bei Neu- und Umgestaltung der



Außenanlagen darauf geachtet, dass im Sinne der Biodiversität standortgerechte, heimische Bäume/Pflanzen eingesetzt und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten geschaffen werden.

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

Darüber hinaus wird der Fuhrpark der Hilfswerk-Siedlung GmbH schrittweise auf Fahrzeuge mit Elektro- und Hybridmotoren umgestellt.

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.

| | 2022 | | 2021 | | Ergebnis- veränderung TEUR |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|----------------------------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 39.078,2 | 92,3 | 38.137,5 | 93,3 | 940,7 |
| Andere Umsatzerlöse und Erträge | 2.197,9 | 5,2 | 2.209,2 | 5,4 | -11,3 |
| Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen | 1.077,5 | 2,5 | 539,7 | 1,3 | 537,8 |
| | 42.353,6 | 100,0 | 40.886,4 | 100,0 | 1.467,2 |
| Betriebskosten und Grundsteuern | 13.266,9 | 31,3 | 12.168,4 | 29,8 | 1.098,5 |
| Instandhaltungsaufwand | 8.275,2 | 19,5 | 7.289,7 | 17,8 | 985,5 |
| Personalaufwendungen | 3.034,0 | 7,2 | 3.343,4 | 8,2 | -309,4 |
| Abschreibungen | 6.361,5 | 15,0 | 6.230,8 | 15,2 | 130,7 |
| Zinsaufwand | 2.114,7 | 5,0 | 2.276,0 | 5,6 | -161,3 |
| Übrige Aufwendungen | 3.156,7 | 7,5 | 3.317,8 | 8,1 | -161,1 |
| | 36.209,0 | 85,5 | 34.626,1 | 84,7 | 1.582,9 |
| Geschäftsergebnis | 6.144,6 | 14,5 | 6.260,3 | 15,3 | -115,7 |
| Zins- und Beteiligungsergebnis | -154,6 | | -521,1 | | 366,5 |
| Neutrales Ergebnis | 627,7 | | 33,5 | | 594,2 |
| Steuern | -608,4 | | -643,4 | | 35,0 |
| Jahresergebnis | 6.009,3 | | 5.129,3 | | 880,0 |

Das Geschäftsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 116 vermindert. Ursächlich hierfür sind insbesondere um TEUR 1.099 gestiegene Betriebskosten und Grundsteuern und um TEUR 986 gestiegene Instandhaltungsaufwendungen. Gegenläufig wirken insbesondere um TEUR 941 höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und um TEUR 538 höhere Bestandsveränderungen. Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Sollmieten und der Steigerung der Umlagen für Heizkosten. Des Weiteren sind die Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Die Personalaufwendungen haben sich um TEUR 309 vermindert. Ursächlich hierfür ist u. a. der rückläufige Personalbestand.

Die Instandhaltungen liegen aufgrund höherer Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen über dem Niveau des Vorjahres.

Der Anstieg der planmäßigen Abschreibungen resultiert insbesondere aus der Fertigstellung des Neubaus Ramsteinweg 31,31a,33,33a im Geschäftsjahr 2021.

3.2 FINANZLAGE

Liquidität

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

| | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Jahresergebnis | 6.009,3 | 5.129,3 |
| + Abschreibungen | 6.361,5 | 6.450,8 |
| +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | 882,0 | -656,3 |
| +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | 157,1 | 180,1 |
| +/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 1,1 | 0,0 |
| -/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva | -1.406,2 | -1.064,6 |
| +/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva | 1.558,7 | 251,8 |
| +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge | 2.269,4 | 2.797,1 |
| +/- Ertragssteueraufwand/-ertrag | 608,4 | 643,4 |
| -/+ Ertragssteuerzahlungen | -135,3 | -21,7 |
| = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 16.306,0 | 13.709,9 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -78,6 | -211,7 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -6.212,2 | -3.667,3 |
| + Erhaltene Zinsen | 18,6 | 2,0 |
| = Cashflow aus Investitionstätigkeit | -6.272,2 | -3.877,0 |
| + Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen | 0,0 | 0,0 |
| - Auszahlungen aus planmäßigen Tilgungen | -5.053,9 | -5.101,5 |
| - Auszahlungen aus außerplanmäßigen Tilgungen | -2.784,3 | -2.659,4 |
| - Gezahlte Zinsen | -2.114,7 | -2.276,0 |
| = Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -9.952,9 | -10.036,9 |
| = Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 80,9 | -204,0 |
| Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Anfang der Periode | 20.707,6 | 20.911,6 |
| Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Ende der Periode | 20.788,5 | 20.707,6 |

Im Geschäftsjahr 2022 beträgt der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit TEUR 16.306. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, den Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit und der Investitionstätigkeit zu kompensieren.

Der bestehende Finanzmittelfonds soll zur Rückführung von Kreditverbindlichkeiten sowie zur Abdeckung von zukünftig entstehenden Mittelbedarfen aus Investitionen genutzt werden.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

3.3 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Hilfswerk-Siedlung GmbH zeigt unverändert den mit TEUR 191.062 für anlageintensive Gesellschaften typischen hohen Anteil des Anlagevermögens von 82,2 % am Gesamtvermögen. 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.

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur auf Grundlage der Bilanz zum 31.12.2022 stellen sich wie folgt dar:

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | | Veränderung TEUR |
|---|------------------|--------------|------------------|--------------|---------------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | |
| Aktiva | | | | | |
| Langfristiger Bereich | | | | | |
| Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände | 157.145,9 | 82,2 | 157.217,7 | 82,7 | -71,8 |
| Finanzanlagen | 2,3 | 0,0 | 2,4 | 0,0 | -0,1 |
| | 157.148,2 | 82,2 | 157.220,1 | 82,7 | -71,9 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich | | | | | |
| Übriges Vorratsvermögen | 12.326,0 | 6,5 | 10.999,1 | 5,8 | 1.326,9 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 799,0 | 0,4 | 933,4 | 0,5 | -134,4 |
| Liquide Mittel | 20.788,5 | 10,9 | 20.707,6 | 10,9 | 80,9 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 0,0 | 0,0 | 220,1 | 0,1 | -220,1 |
| | 33.913,5 | 17,8 | 32.860,2 | 17,3 | 1.053,3 |
| Bilanzsumme | 191.061,7 | 100,0 | 190.080,3 | 100,0 | 981,4 |
| Passiva | | | | | |
| Langfristiger Bereich | | | | | |
| Eigenkapital | 71.452,4 | 37,4 | 65.443,1 | 34,4 | 6.009,3 |
| Fremdkapital | 94.997,6 | 49,7 | 102.835,8 | 54,1 | -7.838,2 |
| Pensionsrückstellungen | 5.933,0 | 3,1 | 6.098,4 | 3,2 | -165,4 |
| | 172.383,0 | 90,2 | 174.377,3 | 91,7 | -1.994,3 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich | | | | | |
| Rückstellungen | 3.495,3 | 1,8 | 2.078,3 | 1,1 | 1.417,0 |
| Verbindlichkeiten | 15.183,4 | 8,0 | 13.624,7 | 7,2 | 1.558,7 |
| | 18.678,7 | 9,8 | 15.703,0 | 8,3 | 2.975,7 |
| Bilanzsumme | 191.061,7 | 100,0 | 190.080,3 | 100,0 | 981,4 |

Das langfristig gebundene Vermögen verminderte sich um TEUR 72 auf TEUR 157.148. Es enthält insbesondere Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 156.726 (Vorjahr: TEUR 156.551). Ursächlich für die Verminderung des langfristig gebundenen Vermögens sind insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 6.362. Gegenläufig wirken Investitionen in Höhe von TEUR 6.291.

Die langfristigen zur Verfügung stehenden Mittel verminderten sich auf TEUR 172.383.

Das bilanzielle Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 65.443 (34,4 %) auf TEUR 71.452 (37,4 %). Es enthält die Posten „Gezeichnetes Kapital“ (TEUR 6.511), „Gewinnrücklagen“ (TEUR 58.932) und den „Bilanzgewinn“ in Höhe von TEUR 6.009. Die Eigenkapitalausstattung soll in den nächsten Jahren weiter verbessert werden, um die sinnvollen und üblichen Werte vergleichbarer Wohnungsunternehmen zu erreichen.

Das langfristige Fremdkapital setzt sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zusammen.

Die vollständige Finanzierung des Anlagevermögens durch langfristige Mittel ist zum Bilanzstichtag gegeben. Das Nettoumlaufvermögen als Ausdruck betriebswirtschaftlicher Liquidität beträgt zum 31.12.2022 TEUR 15.235 (Vorjahr: TEUR 17.157).

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



III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

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

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH erwartet für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Im Geschäftsjahr 2023 gehen wir von einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 2.903 aus und rechnen mit einem Anstieg der Umsatzerlöse insbesondere aufgrund des geschlossenen Generalmietvertrages mit der Evangelischen Kirchengemeinde St. Nikolai. Dementsprechend stehen höhere Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen gegenüber.

Die Plan-Werte gehen von der aktuellen Unternehmensplanung und der aktuellen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus. Genaue quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs sowie der Energiekrise auf die wirtschaftliche Entwicklung der Hilfswerk-Siedlung GmbH sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Allerdings ist insbeson-

dere ein Anstieg der Betriebs- und Heizkosten in der Planung berücksichtigt. Der Miet- und Forderungsausfall ist wie in den Vorjahren konservativ geplant. Die wirtschaftliche Entwicklung hängt zudem vom Ausmaß und der Dauer des Krieges sowie der Energiekrise und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings weiterhin mit negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Ferner sind für das Geschäftsjahr 2023 Investitionen in Höhe von TEUR 2.550 vorgesehen.

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

Der für das Wirtschaftsjahr 2022 erwartete Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.815 wurde übertroffen und beläuft sich auf TEUR 6.009. Ursächlich hierfür waren insbesondere die Verschiebung der strategischen Ziele auf die Folgejahre, der geringere Miet- und Forderungsausfall, die höheren Sollmieten, höhere sonstige Erträge, geringere Aufwendungen für Erbbauzinsen sowie geringere Kosten der Verwaltung (Personal- und Sachkosten). Gegenläufig wirkten insbesondere die höheren Instandhaltungsaufwendungen.

2. RISIKOBERICHT

Risikomanagement

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH verfügt über ein der Unternehmensgröße angemessenes Risikomanagement. Dazu gehören u. a. die aus Objektbetrachtungen hergeleiteten, zehnjährigen Finanz- und Erfolgspläne, das Finanzierungs-, Darlehens- und Beleihungsmanagement 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.

Insbesondere der Bereich der Risikoberichte wurde im Geschäftsjahr 2022 in Zusammenarbeit mit der Internen Revision umfassend überarbeitet.

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

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Kapitaldienstquote (ohne Sondertilgungen) hat sich von 27,4 % im Jahr 2021 auf 26,0 % im Jahr 2022 vermindert. Darüber hinaus hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH ihre Einlagen und Kredite auf verschiedene Kreditinstitute gestreut, sodass 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. Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen auch bei einem dauerhaften Anstieg zu keinen wesentlichen Risiken für die Hilfswerk-Siedlung GmbH.

Die Bankguthaben werden von Kreditinstituten verwaltet, die Mitglieder im Einlagensicherungsfonds für deutsche Banken oder einer adäquaten

Institution sind. Die Einlagensicherungsinstrumente decken einen möglichen Schaden allerdings nur zum Teil.

Darüber hinaus hat die Deutsche Bundesbank unsere Notenbankfähigkeit erneut bestätigt. Die Creditreform hat das Bonitätszertifikat „CrefoZert“ an die Hilfswerk-Siedlung GmbH vergeben.

Forderungsausfälle sind durch ein gut strukturiertes Forderungsmanagement, angepasste Prozessvorgaben und die aktive Schuldnerberatung auf einem geringen Niveau von unter 0,5 % der Sollmieten. Den Risiken aus steigenden Mietrückständen insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten begegnet die Hilfswerk-Siedlung GmbH mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen.

Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten

in den Folgejahren erfolgen.

Marktrisiken

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichenden Gasvorräte der Versorger werden für den Winter 2022/2023 keine Engpässe mehr erwartet.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Hilfswerk-Siedlung GmbH wurden überprüft. Bezüglich der Stromversorgung ergeben sich ab 01.01.2023 aufgrund neu abgeschlossener Verträge deutliche Preiserhöhungen. Die Verträge bezüglich der Versorgung mit Gas haben Laufzeiten bis Ende 2023. Bei Verträgen zur Belieferung mit Fernwärme bestehen Preisanpassungsklauseln. Insgesamt haben sich erhebliche Preissteigerungen ergeben.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter*innen erhöht. In erheblichem Umfang haben die Mieter*innen

auch auf freiwilliger Basis ihre Vorauszahlungen angepasst.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter*innen begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter*innen zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Hilfswerk-Siedlung GmbH finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei

der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt.

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer und die beschlossene Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie die verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Im Zusammenhang mit dem Krieg gegen die Ukraine werden verstärkt Cyber-Angriffe gegen kritische Infrastruktur und Unternehmen festgestellt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch unser Unternehmen hinsichtlich Cyber-Angriffen über das übliche Maß hinausgehenden Risiken ausgesetzt ist.

Nach wie vor will die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ das Problem hoher und steigender Mieten in Berlin durch die Enteignung bzw. Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen lösen.

Im September 2021 hatten 59 % der Wähler*innen in einer Volksentscheidung für eine Enteignung bzw. Vergesellschaftung gestimmt. Die Expertenkommission des Berliner Senats hält in einem ersten Zwischenbericht eine Enteignung großer Wohnungsunternehmen grundsätzlich für möglich. Das Risiko, dass die Hilfswerk-Siedlung GmbH hiervon betroffen ist, wird als sehr gering eingeschätzt, da u. a. das kirchliche Vermögen zum Zweck der Religionsfreiheit im Grundgesetz geschützt ist. Mit einem abschließenden Ergebnis der Expertenkommission wird im April 2023 gerechnet.

Die Neuregelung in § 2b UStG und die Verabschiedung eines Umsatzsteueranpassungsgesetzes durch die Kirche führten dazu, dass die Hilfswerk-Siedlung GmbH mit Kirchenkreisen und Kirchengemeinden keine Geschäftsbeziehungen mehr unterhalten darf. Dies hat zu einem dazu geführt, dass ein Gesellschafter – die Evangelische Kirchengemeinde St. Nikolai – die Geschäftsbeziehung mit der Hilfswerk-Siedlung GmbH zum 31.12.2022 beenden musste. Zum anderen wurde der Hilfswerk-Siedlung GmbH durch die Verabschiedung des Umsatzsteueranpassungsgesetzes ein Geschäftszweig beschränkt, der die Akquirierung neuer Kirchengemeinden und deren

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Verwaltung verhindert. Die Beendigung der Geschäftsbesorgung konnte für 2023 dahingehend kompensiert werden, dass über einen Generalmietvertrag die Einheiten für ein Jahr angemietet wurden.

Der Koalitionsvertrag sieht vor, Mieterhöhungen künftig stärker zu beschränken. In angespannten Wohnungsmärkten soll der Mietanstieg von derzeit 15 % auf 11 % über drei Jahre begrenzt werden. Eine solche Regelung würde die Hilfswerk-Siedlung GmbH für ihren Berliner Bestand treffen.

Darüber hinaus sieht der Koalitionsvertrag eine Verlängerung der Mietpreisbremse vor. Dies stellt einen massiven Eingriff in die Vertragsfreiheit der Wohnungsunternehmen dar.

Das Grundsteuer-Reformgesetz sieht vor, dass bundesweit alle Grundstücke neu zu bewerten sind. In der sogenannten Hauptfeststellung wird erstmals der Grundsteuerwert festgestellt. Dieser löst dann ab 2025 den Einheitswert bei der Grundsteuer ab. Für das Land Berlin erfolgt die Ermittlung des Grundsteuerwerts wie bisher nach dem Bundesgesetz.

Der Koalitionsvertrag zwischen den Berliner Landesverbänden von SPD, Die Grünen sowie der Linkspartei sieht das Ziel der „Asbestfreien Stadt“ vor. In einem Teil des Bestandes der Hilfswerk-Siedlung GmbH wurden asbesthaltige Materialien verbaut. Eine fachgerechte Sanierung ist mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden.

3. CHANCENBERICHT

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

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 auch in den Neubauten Potsdamer Chaussee, Bachstraße und im Ramsteinweg umgesetzt.

Mit der Fertigstellung der Reihenhäuser in Blankenfelde-Mahlow hat die Hilfswerk-Siedlung

GmbH zudem ihren Bestand in Brandenburg weiter ausgebaut. Auch zukünftig sieht die Hilfswerk-Siedlung GmbH die Möglichkeit, in Brandenburg durch Bebauung vorhandener Grundstücke und Zukauf weiter zu wachsen.

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.

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

Die Chancen und Risiken stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.

Berlin, 17. Februar 2023

Jörn von der Lieth
Geschäftsführer



BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Wolf-Christian Maßner
Aufsichtsratsvorsitzender

Während des Geschäftsjahres 2022 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 2022 insgesamt drei Mal zusammen. Gegenstand der Sitzungen waren die fortlaufende Unterrichtung über die Entwicklung der Finanz- und Ertragslage in Form von Quartalsberichten und Abweichungsanalysen 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 Aufsichtsrats wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat den entsprechenden Auftrag erteilt.

Am 10. März 2023 ließ sich der Vorsitzende des Aufsichtsrats 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 28. März 2023 mit Teilnahme der Wirtschaftsprüfer den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresbericht für das Jahr 2022 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 wird auf den „Volksentscheid über einen Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzentwurfs durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen“ vom 26. September 2021 hingewiesen, dessen Umsetzung weiterhin ungeklärt ist.

Es wird ferner auf den Krieg der Russischen Föderation gegen die Ukraine hingewiesen, der ungeahnte Auswirkungen auf Preisentwicklung und Materialbeschaffung haben kann. Die Geschäftsleitung hat diese Themen bisher gut gemanagt und der Aufsichtsrat geht davon aus, dass sie das auch in Zukunft tun wird.

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 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 6.009.319,81. Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von EUR 5.129.295,61 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung in

andere Gewinnrücklagen eingestellt. Es ergibt sich zum 31. Dezember 2022 ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 6.009.319,81.

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

- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 festzustellen
- den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 6.009.319,81 in andere Gewinnrücklagen einzustellen
- der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 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. Sie haben die Hilfswerk-Siedlung GmbH durch Ihr vorausschauendes und sozial engagiertes Handeln als wichtige beratende Stimme und als Gestalter im öffentlichen und kirchlichen Raum profiliert.

Berlin, den 28. März 2023

Wolf-Christian Maßner
Aufsichtsratsvorsitzender

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2022





BILANZ ZUM 31.12.2022

| 1. Aktiva | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|---|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| | 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 | 419.912,07 | 419.912,07 | 666.514,60 | 666.514,60 |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 151.611.778,72 | | 149.854.797,83 | |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.717.448,99 | | 3.887.535,65 | |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 163.857,00 | | 163.857,00 | |
| 4. Forstflächen | 966.336,31 | | 966.336,31 | |
| 5. technische Anlagen und Maschinen | 53.722,67 | | 58.597,91 | |
| 6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 95.552,54 | | 106.887,85 | |
| 7. Anlagen im Bau | 0,00 | | 1.404.181,02 | |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 117.253,90 | 156.725.950,13 | 109.059,19 | 156.551.252,76 |
| III. Finanzanlagen | | | | |
| 1. Beteiligungen | 1,00 | | 1,00 | |
| 2. andere Finanzanlagen | 2.380,00 | 2.381,00 | 2.380,00 | 2.381,00 |
| Anlagevermögen | | 157.148.243,20 | | 157.220.148,36 |
| B. Umlaufvermögen | | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | | |
| 1. unfertige Leistungen | 11.813.569,22 | | 10.736.078,96 | |
| 2. andere Vorräte | 512.408,65 | 12.325.977,87 | 262.991,11 | 10.999.070,07 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 261.093,67 | | 202.440,56 | |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 240.495,50 | | 51.404,69 | |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 57.935,30 | | 82.502,97 | |
| 4. sonstige Vermögensgegenstände | 239.482,60 | 799.007,07 | 597.067,20 | 933.415,42 |
| III. Flüssige Mittel | | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 20.788.485,29 | | 20.707.645,14 |
| Umlaufvermögen | | 33.913.470,23 | | 32.640.130,63 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | | |
| andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 0,00 | | 220.060,37 |
| Bilanzsumme | | 191.061.713,43 | | 190.080.339,36 |
| Treuhandvermögen: | | | | |
| Mietkautionen | | 4.493.201,46 | | 4.357.007,09 |

| 2. Passiva | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|--|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| | 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 | | 55.676.067,47 | | 50.546.771,86 |
| III. Bilanzgewinn | | 6.009.319,81 | | 5.129.295,61 |
| Eigenkapital | | 71.452.397,28 | | 65.443.077,47 |
| B. Rückstellungen | | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 5.933.018,00 | | 6.098.386,57 | |
| 2. Steuerrückstellungen | 410.700,00 | | 214.300,00 | |
| 3. sonstige Rückstellungen | 3.084.571,46 | 9.428.289,46 | 1.863.997,32 | 8.176.683,89 |
| C. Verbindlichkeiten | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 88.346.593,89 | | 94.741.492,11 | |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 6.905.072,37 | | 8.320.322,83 | |
| 3. erhaltene Anzahlungen | 12.662.082,80 | | 11.313.705,47 | |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 617.837,14 | | 679.874,06 | |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.586.928,42 | | 1.381.922,36 | |
| 6. sonstige Verbindlichkeiten | 62.512,07 | 110.181.026,69 | 23.261,17 | 116.460.578,00 |
| davon aus Steuern: | | | | |
| EUR 61.996,57 (Vorjahr: EUR 21.238,81) | | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | | | | |
| EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) | | | | |
| Bilanzsumme | | 191.061.713,43 | | 190.080.339,36 |
| Treuhandverbindlichkeiten: | | | | |
| Mietkautionen | | 4.493.201,46 | | 4.357.007,09 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---------------|---------------------|---------------|---------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 39.078.222,53 | | 38.137.461,88 | |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 1.713.507,67 | | 1.637.150,61 | |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 198.602,95 | 40.990.333,15 | 165.246,49 | 39.939.858,98 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen | | 1.077.490,26 | | 496.848,80 |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen | | 0,00 | | 42.828,14 |
| 4. sonstige betriebliche Erträge | | 1.099.351,01 | | 847.092,88 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 20.745.942,03 | | 18.995.841,34 | |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 175.359,35 | 20.921.301,38 | 136.881,79 | 19.132.723,13 |
| 6. Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 2.416.960,70 | | 2.503.678,81 | |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: EUR 187.828,80) (Vorjahr: EUR 374.498,41) | 617.053,47 | 3.034.014,17 | 839.762,56 | 3.343.441,37 |
| 7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 6.361.531,43 | | 6.450.831,88 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen | | 2.567.648,77 | | 2.451.069,94 |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 76,60 | | 79,00 |
| 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 19.173,79 | | 2.021,68 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 2.288.565,78 | | 2.799.117,70 |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 608.375,78 | | 643.379,18 |
| 13. Ergebnis nach Ertragssteuern | | 7.404.987,50 | | 6.508.166,28 |
| 14. sonstige Steuern | | 1.395.667,69 | | 1.378.870,67 |
| 15. Jahresüberschuss | | 6.009.319,81 | | 5.129.295,61 |
| 16. Gewinnvortrag | | 5.129.295,61 | | 4.771.044,97 |
| 17. Einstellung in andere Gewinnrücklagen | | -5.129.295,61 | | -4.771.044,97 |
| 18. Bilanzgewinn | | 6.009.319,81 | | 5.129.295,61 |

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2022

| in EUR | Anschaffungs-/ Herstel- lungskosten 01.01.2022 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen (+/-) | Zuschreibungen | Anschaffungs-/ Herstellun- gskosten 31.12.2022 | Abschreibungen (kumuliert) per 01.01.2022 | Abschreibungen des Geschäfts- jahres | Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit | | | Abschreibungen (kumuliert) per 31.12.2022 | Buchwert am 31.12.2022 | Buchwert am 31.12.2021 |
|---|---|---------------------|-------------------|----------------------|----------------|---|---|--|--|--------------------|----------------------|---|---------------------------|---------------------------|
| | | | | | | | | | Zugängen/Zu- schreibungen | Abgängen | Umbuchungen (+/-) | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 2.099.836,32 | 78.581,62 | 80.047,66 | 0,00 | 0,00 | 2.098.370,28 | 1.433.321,72 | 325.184,15 | 0,00 | -80.047,66 | 0,00 | 1.678.458,21 | 419.912,07 | 666.514,60 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 311.123.703,93 | 228.973,26 | 0,00 | 7.333.456,02 | 0,00 | 318.686.133,21 | 161.268.906,10 | 5.805.448,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 167.074.354,49 | 151.611.778,72 | 149.854.797,83 |
| Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 8.646.153,61 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.646.153,61 | 4.758.617,96 | 170.086,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.928.704,62 | 3.717.448,99 | 3.887.535,65 |
| Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten | 163.857,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 163.857,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 163.857,00 | 163.857,00 |
| 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 | 377.208,32 | 0,00 | 110.388,11 | 0,00 | 0,00 | 266.820,21 | 318.610,41 | 4.875,24 | 0,00 | -110.388,11 | 0,00 | 213.097,54 | 53.722,67 | 58.597,91 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 791.692,79 | 45.738,95 | 296.777,42 | 0,00 | 0,00 | 540.654,32 | 684.804,94 | 55.936,99 | 0,00 | -295.640,15 | 0,00 | 445.101,78 | 95.552,54 | 106.887,85 |
| Anlagen im Bau | 1.404.181,02 | 5.929.275,00 | 0,00 | -7.333.456,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.404.181,02 |
| Bauvorbereitungskosten | 109.059,19 | 8.194,71 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 117.253,90 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 117.253,90 | 109.059,19 |
| | 323.582.192,17 | 6.212.181,92 | 407.165,53 | 0,00 | 0,00 | 329.387.208,56 | 167.030.939,41 | 6.036.347,28 | 0,00 | -406.028,26 | 0,00 | 172.661.258,43 | 156.725.950,13 | 156.551.252,76 |
| 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 | 325.859.136,83 | 6.290.763,54 | 487.213,19 | 0,00 | 0,00 | 331.662.687,18 | 168.638.988,47 | 6.361.531,43 | 0,00 | -486.075,92 | 0,00 | 174.514.443,98 | 157.148.243,20 | 157.220.148,36 |

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2022

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.

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 zugrunde gelegt.

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

Für das bewegliche Anlagevermögen wurde bei linearer Abschreibung eine Nutzungsdauer von 2 bis 20 Jahren zugrunde gelegt. 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, die 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 zum Bilanzstichtag getrennt vom Vermögen verwalteten Mietkautionen in Höhe von EUR 4.493.201,46 werden als Bilanzvermerk gezeigt.

Die Pensionsverpflichtungen wurden nach der Projected Unit Credit Method (PUCM) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 1,78 % 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. zugrunde gelegt. Für einen Teil der Pensionsverpflichtungen bestehen Rückdeckungsversicherungsverträge, die an die Pensiönäre verpfändet sind (Deckungsvermögen). Die Rückdeckungsversicherungsansprüche (TEUR 250) wurden im Berichtsjahr gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Pensionsrückstellungen (TEUR 6.183) verrechnet. Analog wurde mit den zugehörigen Aufwendungen und Erträgen aus der Aufzinsung und aus dem Deckungsvermögen verfahren. Der Aktivwert des Deckungsvermögens wurde unter Ansatz des Deckungskapitalverfahrens nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelt; die Anschaffungskosten betragen TEUR 167. In Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen den Anschaffungskosten und den angesetzten Aktivwerten (TEUR 83) ist gemäß § 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 330. Gemäß § 253 Abs. 6 S. 1 HGB ist in Höhe des Unterschiedsbetrags eine Ausschüttungssperre gegeben.

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

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die erhaltenen Anzahlungen sind zum Nennwert bilanziert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die steuerlichen Latenzen führen

insgesamt zu einem Überhang aktiver latenter Steuern bzw. zu künftigen Steuerentlastungen für die Gesellschaft. Vom Wahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Nichtaktivierung der aktiven latenten Steuern wurde Gebrauch gemacht.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

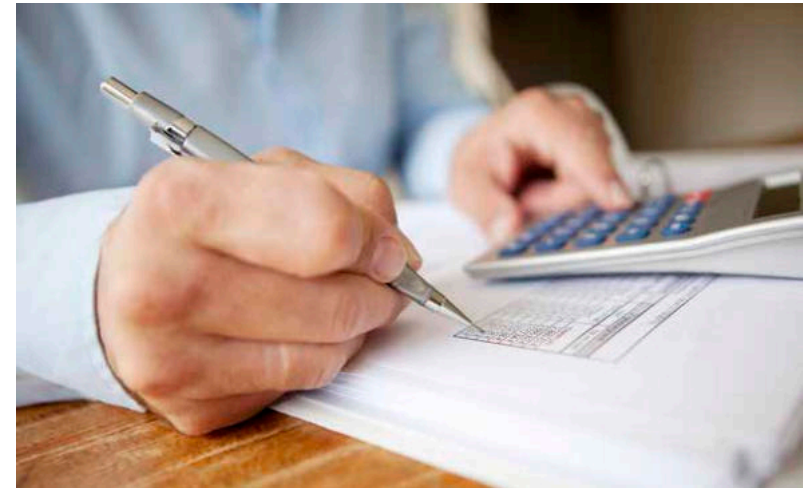
Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

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

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 11.813.569,22 (2021: EUR 10.736.078,96) 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 anrechenbarer Kapitalertragsteuer EUR 3.843,57).

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



Entwicklung des Eigenkapitals

| | Bestand am Ende des Vorjahres EUR | Einstellung a. d. Bilanzgewinn des Vorjahres EUR | Einstellung in / Entnahmen aus (-) Rücklagen EUR | Bestand am Ende des Geschäftsjahres 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 | 50.546.771,86 | 5.129.295,61 | 0,00 | 55.676.067,47 |
| Bilanzgewinn | 5.129.295,61 | -5.129.295,61 | 0,00 | 6.009.319,81 |
| Eigenkapital | 65.443.077,47 | 0,00 | 0,00 | 71.452.397,28 |

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

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2022 von EUR 6.009.319,81 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltungsleistungen (TEUR 2.226), Rückstellungen für Tantiemen und leistungsgerechte Vergütungen (TEUR 340),

Rückstellungen für Altersvorsorge (TEUR 158) sowie Rückstellungen für Dauerwohnrechte (TEUR 142).

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 31.12.2022 | Insgesamt | Davon | | | | Art der Sicherheit ¹⁾ |
|---|---|---|---|---|--|-------------------------------------|
| | | Restlaufzeit | | gesichert | | |
| | | bis zu einem Jahr | von mehr als einem Jahr | von mehr als fünf Jahren | | |
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 88.346.593,89 (94.741.492,11) | 4.840.771,33 (4.880.638,01) | 83.505.822,56 (89.860.854,10) | 65.214.710,36 (71.216.330,00) | 88.346.593,89 (94.741.492,11) | GPR (GPR) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 6.905.072,37 (8.320.322,83) | 451.587,10 (400.371,01) | 6.453.485,27 (7.919.951,82) | 4.476.538,58 (6.167.089,13) | 6.905.072,37 (8.320.322,83) | GPR (GPR) |
| Erhaltene Anzahlungen | 12.662.082,80 (11.313.705,47) | 12.662.082,80 (11.313.705,47) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | - - |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 617.837,14 (679.874,06) | 617.837,14 (679.874,06) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | - - |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.586.928,42 (1.381.922,36) | 1.586.928,42 (1.381.922,36) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | - - |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 62.512,07 (23.261,17) | 62.512,07 (23.261,17) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | - - |
| Gesamtbetrag | 110.181.026,69 (116.460.578,00) | 20.221.718,86 (18.679.772,08) | 89.959.307,83 (97.780.805,92) | 69.691.248,94 (77.383.419,13) | 95.251.666,26 (103.061.814,94) | |

Vorjahreswerte in Klammern

1) GPR = Grundpfandrecht

LATENTE STEUERN

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft gemäß vorläufiger Steuerberechnung per 31.12.2022 über einen nicht genutzten körperschaftsteuerlichen Verlustvortrag von TEUR 16.682 zur Verrechnung mit künftigen steuerlichen Gewinnen. 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 142.470,55
- Erträge früherer Jahre EUR 64.308,05

Die Zinsaufwendungen enthalten mit TEUR 198 (Vorjahr: TEUR 527) Aufwendungen aus Zinseffekten aus den Pensionsrückstellungen, die mit Zinserträgen aus dem Deckungsvermögen i. H. v. TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 4) verrechnet wurden. Auf die Zinsaufwendungen entfallen zum einen TEUR 83 (Vorjahr: TEUR 394) auf Zinsänderungseffekte und zum anderen TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 133) 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 i. H. v. EUR 2.380.

Im Rahmen der städtebaulichen Maßnahme Bachstraße 1–2 hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH ge-

genüber dem Land Berlin eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Form einer Bankbürgschaft über EUR 34.000 zu stellen. Auf Basis eines Energieliefervertrages für die Wohnsiedlung Zehlendorf-Süd stellt die Hilfswerk-Siedlung GmbH eine Bankbürgschaft über EUR 800.000.

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 selbst eintritt, als gering ein.

Zur Absicherung eines laufenden Darlehensvertrages zum Prolongationszeitpunkt besteht ein Forward-Darlehen über TEUR 10.333 (Auszahlungszeitpunkt: 31.10.2025).

Aus Erbbaurechtsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von TEUR 26.809 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 2023 beträgt TEUR 667.



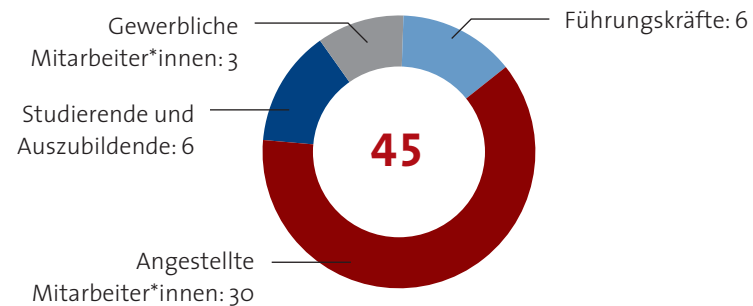
E. WEITERE ANGABEN

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

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|--|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische und technische Angestellte | 25 | 11 |
| Objektbetreuer | 2 | 1 |
| Insgesamt durchschnittlich | 27 | 12 |

Es bestanden zum 31.12.2022 außerdem 6 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 Gesundheit und Soziales, Berlin

Dr. Jörg Antoine
Leitung
Dezernat für Finanzmanagement und
Informationstechnologie der Evangelischen
Landeskirche in Württemberg, Stuttgart

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
Seniorberater
Senatsverwaltung für Inneres, Digitalisierung
und Sport, Abteilung Staats- und Verwaltungs-
recht, Berlin

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Jörn von der Lieth
Diplom-Volkswirt





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

| | Rückstellung gebildet EUR | Rückstellung nicht gebildet EUR | Insgesamt EUR |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Laufende Pensionen | 145.218,00 | 0,00 | 145.218,00 |
| Anwartschaften | 193.660,00 | 0,00 | 193.660,00 |
| Insgesamt | 338.878,00 | 0,00 | 338.878,00 |

Im Geschäftsjahr 2022 wurden für frühere Mitglieder des Geschäftsleitungsorgans und ihre Hinterbliebenen Pensionszahlungen in Höhe von EUR 20.066,08 geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2022 eine Vergütung von insgesamt EUR 76.500,00 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, 17. Februar 2023

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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. bis 31.12.2022 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 01. bis 31.12.2022 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 Gesell-

schaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. bis 31.12.2022 und

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

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prü-

fung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, 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 gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zu-

künftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deut-

schen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jah-

- resabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
 - beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
 - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
 - beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
 - beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 Prüfungs-

DIE GESELLSCHAFTER DER HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH

urteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Berlin, den 17. Februar 2023

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Frank Fiolka
Wirtschaftsprüfer

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

| 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 |



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: Daniel Spiesecke, Frank Schnegelsberg,
Danilo Nacke, Jörn von der Lieth,
Wolf-Christian Maßner, Marco Nadig
Lektorat: Jenny Menzel
Layout: www.neuzeit-agentur.de
Fotos: Adobe Stock, Blumers Architekten,
Marc Dannenbaum, Deutsche Reihenhaus
AG, Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-
schlesische Oberlausitz, freepik.com,
Hilfswerk-Siedlung GmbH, Heimatmuseum
Prenzlauer Berg, iStockphoto, Anja Mey,
Märkisches Museum Berlin, Simone
Neumann, Photo-Atelier Obigt, Pixabay,
Erika Schmeier, Senatskanzlei Berlin,
Theologisches Konvikt e. V., zeag GmbH

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

