



## BERICHT ÜBER DAS 71. GESCHÄFTSJAHR (2023)



**Hilfswerk-Siedlung GmbH**  
Evangelisches  
Wohnungsunternehmen  
in Berlin



DENN JEDES HAUS  
WIRD VON JEMANDEM ERBAUT;  
DER ABER ALLES ERBAUT HAT,  
DAS IST GOTT.

HEBRÄER 3,4



# INHALTSVERZEICHNIS

- 6 Vorwort der Geschäftsführung

## KURZBERICHTE ZU DEN BEREICHEN

- 10 Eigenbestand  
12 Fremdbestand  
14 Bestandserweiterung  
15 Verwaltungsbestand der HWS

## GEMEINSAM SIND WIR STÄRKER

- 18 Eine kurze Konversation zu kirchlichen Kooperationen und menschlichen Missionen  
20 Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft: Alles „easy going“ oder gibt es Zielkonflikte?  
22 Insel geistiger Freiheit: Ausstellung zur Geschichte des Evangelischen Sprachenkonvikts  
24 Die Teltower Diakonischen Werkstätten  
26 Werkstattgespräch unter Gleichgesinnten

## LEBENSWERTE BEWAHREN

- 32 Klimaschutz mit Branchenkollegen: der Klimatag Berlin-Brandenburg 2023  
34 Energieaudit: Hilfswerk-Siedlung setzt auf nachhaltige Energieeffizienz  
36 Das EBZ-Klimacamp: ein Sommer-Event mit vielen jungen Gästen aus ganz Deutschland  
38 Azubi-Erfahrungsbericht  
39 INITIATIVE WOHNEN.2050: klimaneutral in die Zukunft  
40 Grüne Werte wachsen lassen: klimaangepasstes Waldmanagement  
41 Zeit für Achtsamkeit

## WERTEBEWUSSTES MITEINANDER

- 44 Identität, Orientierung und Mitgestaltung  
46 Zeichen der Anerkennung  
49 Unser Leitbild: die Unternehmensphilosophie der Hilfswerk-Siedlung  
50 Viele Jahre pure Leidenschaft für die HWS und jetzt kommt ein Abschied...  
52 Mehr als ein neues Zuhause – dank des vollen Einsatzes der HWS  
53 Blau-gelbes Statement gegen Unmenschlichkeit und Vergessen

## LAGEBERICHT

- 56 Geschäftsmodell des Unternehmens  
57 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen  
59 Geschäftsverlauf  
65 Lage  
69 Prognose-, Chancen- und Risikobericht  
74 Bericht des Aufsichtsrats

## JAHRESABSCHLUSS

- 78 Bilanz zum 31.12.2023  
80 Gewinn- und Verlustrechnung 2023  
81 Entwicklung des Anlagevermögens 2023  
82 Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2023  
89 Gesellschaftsorgane der Hilfswerk-Siedlung GmbH  
91 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers  
94 Die Gesellschafter der Hilfswerk-Siedlung GmbH

# VORWORT



**Jörn von der Lieth**  
Geschäftsführer

**Lena Karohs**  
Geschäftsführerin

**Dorit Brauns**  
Stellvertretende Geschäftsführerin

## LIEBE LESER\*INNEN,

mit dem Geschäftsbericht des Jahres 2023 dürfen wir uns erstmals zu dritt an Sie wenden. Zum 1. Januar 2024 wurde Lena Karohs als Geschäftsführerin der Hilfswerk-Siedlung GmbH berufen und ergänzt damit das bestehende Duo aus dem Geschäftsführer Herrn von der Lieth und der stellvertretenden Geschäftsführerin Frau Brauns, die außerdem der ALEXANDRA-STIFTUNG vorsteht.

In einer Zeit der multiplen Krisen, der gestiegenen Anforderungen an Dekarbonisierung und Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie der nicht enden wollenden Vergesellschaftungsdiskussion in Berlin ist es gut, die Verantwortung für die Mitarbeiter\*innen, Kund\*innen und das Unternehmen auf mehrere Schultern zu verteilen. Frau Karohs kam im Jahr 2003 als Auszubildende in die HWS und hat dort in verschiedenen Funktionen gewirkt. Sie ist seit vielen Jahren Abteilungsleiterin Unternehmensentwicklung und seit 2020 Prokuristin. In dieser Rolle hat sie die digitale Transformation und nachhaltige Weiterentwicklung der HWS bereits maßgeblich vorangetrieben.

Die HWS ist aber nicht nur intern gut aufgestellt, sondern Teil eines reichhaltigen Netzwerks von Unternehmen, Verbänden und anderen Partnern. Darüber erfahren Sie im Hauptteil dieses Berichts mehr, wo wir Ihnen einige Personen und Organisationen vorstellen, mit denen wir im vergangenen Jahr in besonderer Weise zusammengearbeitet haben. Wir nehmen Sie mit in die Wissenschaft, in eine Werkstatt, in die Politik und in unser evangelisches Umfeld. Wir haben diese Rückschau mit großer Dankbarkeit erstellt. Die Kooperationen bereichern uns und spornen uns für die anspruchsvollen Aufgaben an, die vor uns liegen.

Durch den ganzen Bericht hindurch zieht sich unser Anspruch, dass eine nachhaltige Transformation der Wohnungswirtschaft nur gelingen kann, wenn im Unternehmen alle an einem Strang ziehen. Von der Geschäftsführung bis zu den Auszubildenden verschreiben wir uns der Strategie, unsere Geschäftsfelder CO<sub>2</sub>-neutral zu machen.

Stolz präsentieren wir Ihnen im Abschnitt zum Thema Klima, dass unsere Anstrengungen bereits preisgekrönt wurden. Wir wollen bei der Klimaneutralität Vorreiter bleiben und ruhen uns deshalb nicht auf dem Erreichten aus, sondern knüpfen Kontakte zu technologisch innovativen Firmen und begeistern die Nachwuchskräfte in unserem Unternehmen für dieses Ziel.

Im letzten Jahr haben wir an dieser Stelle die Hoffnung auf Frieden in der Ukraine geäußert. Dies hat sich leider nicht erfüllt. Für unsere ukrainischen Mitbewohner\*innen, die seit 2021 in einem Flügel unseres Bürogebäudes in einer Wohngemeinschaft zusammenlebten, verschlechterte sich damit die Perspektive einer Rückkehr in die Heimat. Nach und nach konnten wir ihnen in frei werdenden Wohnungen ein neues Zuhause anbieten, womit die WG nun ein Ende gefunden hat – nicht jedoch der Kontakt. Denn eine ehemalige Mitbewohnerin ist zur Kollegin geworden und lernt die HWS nun

auch als Arbeitgeberin kennen.

Im aktuellen Marktumfeld in Berlin sind Neubauten, die sowohl unter klimatischen als auch sozialen Gesichtspunkten nachhaltig sind, nur schwer zu realisieren. Wir geben aber nicht auf, sondern arbeiten weiterhin an Projekten, die unseren Ansprüchen und denen der künftigen Mieter\*innen entsprechen.

Wir danken Ihnen für Ihre Verbundenheit im vergangenen Geschäftsjahr und wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre.

Herzlichst

Dorit Brauns

Lena Karohs

Jörn von der Lieth

# KURZBERICHTE ZU DEN BEREICHEN

DAS HWS-ERFOLGSKONZEPT VERBINDET WIRTSCHAFTLICHE MIT SOZIALEN PERSPEKTIVEN FÜR MIETER\*INNEN UND PARTNER. EIN GARANT FÜR NACHHALTIGE WETTBEWERBSFÄHIGKEIT IST DIE EFFIZIENTE ENTWICKLUNG DES EIGENEN SOWIE DIE ERWEITERUNG DES FREMDVERWALTETEN WOHNUNGSBESTANDES.





## EIGENBESTAND



Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) ist ein Schlüsselakteur in der sozialen Wohnungswirtschaft in der Bundeshauptstadt und darüber hinaus. Als Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz verfolgt sie das Ziel der wirtschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit und des sozialen Ausgleichs. Mit über 10.000 verwalteten Einheiten, darunter Wohnungen, Einfamilienhäuser, Gewerbeeinheiten sowie Parkraum und Kleingartengrundstücken, präsentiert sich unser vielfältiger Bestand. Großwohnsiedlungen in der Gropiusstadt (rund 1.500 Wohnungen), in Zehlendorf Süd (rund 900 Wohnungen) und in Spandau (rund 500 Wohnungen) sind feste Bestandteile des Portfolios. Ergänzt wurde es in den letzten Jahrzehnten durch attraktive Neubaulprojekte.

Die nachhaltige Bewirtschaftung eines Forstes in Wendisch-Rietz unterstreicht unsere Verpflichtung zur Generationengerechtigkeit und Schöpfungsbewahrung.

<b>Verwaltete Wohneinheiten</b>	31.12.2023
Eigenbestand (HWS)	4.827
Eigenbestand – Dauermietvertrag	652
Fremdverwaltung	2.126
<b>Wohneinheiten gesamt</b>	<b>7.605</b>
Sonstige Einheiten	2.659
<b>Einheiten gesamt</b>	<b>10.264</b>

Unsere Geschäftsfelder umfassen neben Vermietung und Verwaltung von Wohnungen das Personal-, Portfolio- und Risikomanagement. Finanzierung, Controlling, Wirtschafts- und Finanzplanung gehören ebenso wie Instandhaltung und Modernisierung dazu. Wir agieren nicht nur als Vermieter, sondern gestalten aktiv die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen.

Auf der Grundlage sozialer Gerechtigkeit schaffen wir für unsere Mieter\*innen Sicherheit und Geborgenheit. Um neuen Anforderungen stets gerecht zu werden, arbeiten wir kontinuierlich an unserer Effizienz und Leistungsfähigkeit. Die HWS blickt optimistisch in die Zukunft, getragen von dem Streben nach Wohn- und Lebensqualität für viele Mieter\*innen.

DIE HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH ARBEITET UND KOOPERIERT SEIT VIELEN JAHREN ERFOLGREICH MIT VERSCHIEDENEN SOZIALEN UND KIRCHLICH-DIAKONISCHEN 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 2023:

- Partner des Deutschen Evangelischen Kirchentags Nürnberg
- Kunstinstallation „St. Javelin“ an der Potsdamer Garnisonkirche
- Kinderchor der Ev. Kirchengemeinde Schlachtensee
- Sportverein VfL Zehlendorf
- RSV Eintracht e. V.
- Sunbeam e. V.
- Pfadfindergruppe Stamm Kimbern
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Berlin e. V.
- Förderverein der Biesalskischule Steglitz Zehlendorf

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 gehört neben der Hausverwaltung auch die Geschäftsbesorgung.



DIE HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH ARBEITET MIT FOLGENDEN SOZIALEN UND KIRCHLICH-DIAKONISCHEN 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\*innenwohnanlagen**, 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.

**Zusätzliche finanzielle Unterstützung durch die ALEXANDRA-STIFTUNG im Jahr 2023:**

- „Thementag Wohnen“ auf dem Deutschen Evangelischen Kirchentag, Nürnberg

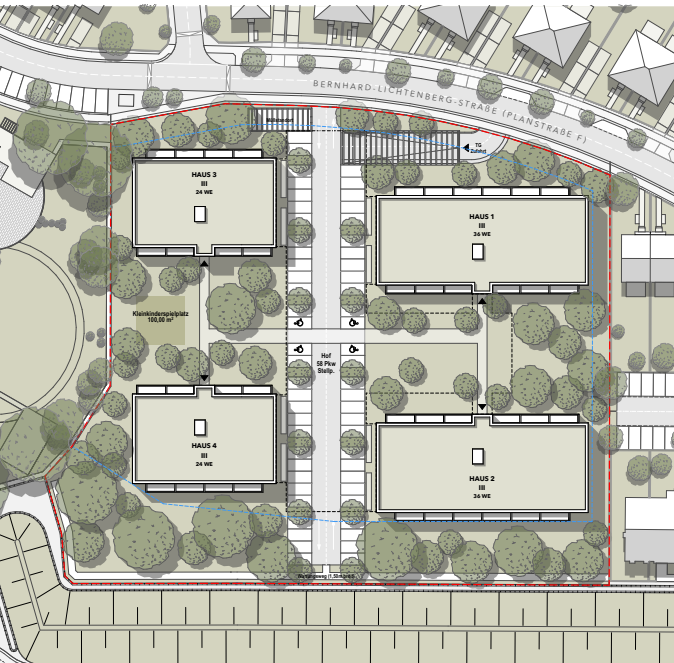
#### TEMPELHOF-SCHÖNEBERG:

- **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



Bebauungsplan Neubausiedlung Ahrensfelde

Quelle: CLAUD NEUMANN ARCHITEKTEN

Auch in einem schwierigen Marktumfeld und angesichts von Flächenknappheit in und um Berlin möchten wir weiterhin bauen und durch Zukäufe wachsen.

Aktuell befinden wir uns in der Planungsphase für eine Neubausiedlung in Ahrensfelde, einer brandenburgischen Kleinstadt unmittelbar an der Grenze zu Berlin. Die städtebauliche Kubatur ist bereits mit der Gemeinde abgestimmt. Dort sollen 120 kompakte Wohnungen mit einem vielfältigen Wohnungsschlüssel entstehen.

In Blankenfelde soll ein weiterer kleiner Neubau errichtet werden.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist grundsätzlich auch am Ankauf von Immobilien interessiert, sofern die Rahmenbedingungen passen.

## UNSER ANKAUFSPROFIL

### Immobilienarten

- Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbeanteil bis 10 %)
- Portfolio- und kleine Wohnanlagen sowie Bauprojekte
- Der Kaufpreis muss für einen sozialorientierten Bestandhalter finanzierbar sein (Faktor bis 25 in Bezug auf die Ist-Miete).

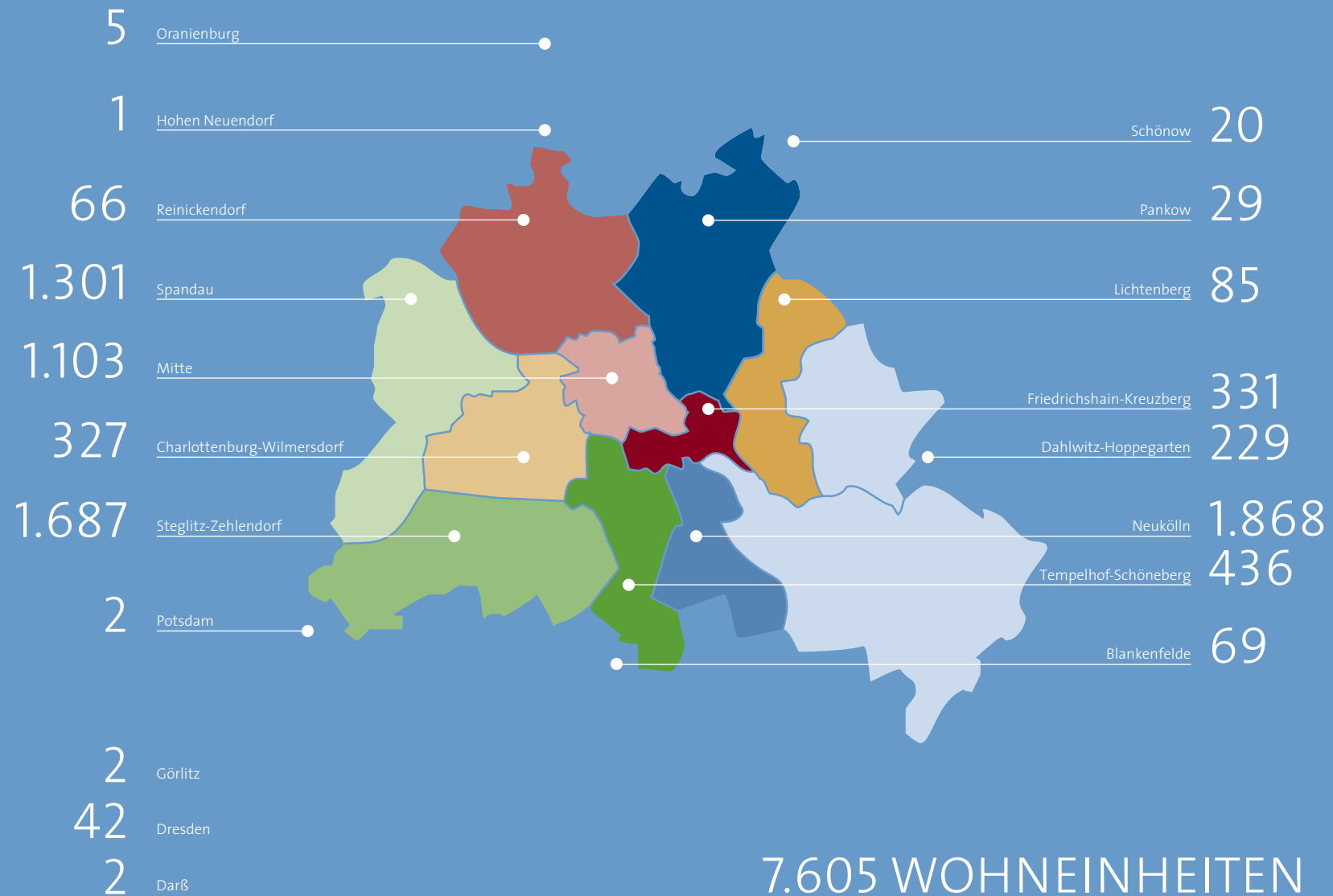
### Lage

- Brandenburg im Berliner Umland, vorzugsweise größere Städte mit Anschluss an die Regional- oder S-Bahn
- Städte anderer Bundesländer mit Uni/FH, Krankenhaus und Kino/Theater im gesamten Bundesgebiet

### Objektzustand

- Neubau oder saniert; jeweils mit Energieklasse A oder B
- mindestens zehn Wohneinheiten

# VERWALTUNGSBESTAND DER HWS



# GEMEINSAM SIND WIR STÄRKER

BEWUSSTE UND PLANVOLLE ZUSAMMENARBEIT, FOKUSSIERUNG UND GEGENSEITIGE ABSTIMMUNG, DARAUFGOMMT ES AN. WIR FÖRDERN GEMEINSAME WERTE, KLARE REGELN UND UNTERNEHMERISCHE HILFSBEREITSCHAFT. UNSERE KOOPERATIONEN SIND GEPRÄGT VON SOZIALETHISCHEN GRUNDSÄTZEN, DIE DAS WOHL DER GEMEINSCHAFT IN DEN VORDERGRUND STELLEN.



# ALS MITGLIED BESTENS VERNETZT

**BBA**  
Akademie der Immobilien-  
wirtschaft e. V., Berlin

**DigiWoh**  
Kompetenzzentrum  
Digitalisierung  
Wohnungswirtschaft e. V.

**DESWOS**  
Deutsche Entwicklungshilfe für  
soziales Wohnungs- und Siedlungs-  
wesen e. V.

**IHK**  
Industrie- und Handels-  
kammer zu Berlin

**BBU**  
Verband Berlin-Branden-  
burgischer Wohnungs-  
unternehmen

**Förderkreis**  
des theologischen  
Konvikts

**AEU**  
Arbeitskreis Evangelischer  
Unternehmen in Deutsch-  
land e. V.

**eid**  
Evangelischer Immobilien-  
verband Deutschland e. V.

**Deutscher**  
Erbbauerechtsverband

**GdW**  
Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilien-  
unternehmen e. V.

**INITIATIVE**  
**WOHNEN.2050**  
(ALEXANDRA-STIFTUNG)

**AGV**  
Arbeitgeberverband der  
Wohnungswirtschaft e. V.

**GEFMA**  
Facility Management e. V.

**Waldbesitzerverband**  
Brandenburg e. V.

# EINE KURZE KONVERSATION ZU KIRCHLICHEN KOOPERATIONEN UND MENSCHLICHEN MISSIONEN



**Ulrich Lilie**

Präsident im Ruhestand, Diakonie Deutschland

**Zur Staffelstabübergabe im Amt des Präsidenten der Diakonie sprach die stellvertretende Geschäftsführerin der HWS, Dorit Brauns, mit dem alten und dem neuen Präsidenten.**

**Herr Lilie, Sie kamen vor fast zehn Jahren vom Rhein an die Spree und bleiben auch nach Eintritt in den Ruhestand der Stadt treu. Sind Sie in Ihrer Zeit hier Berliner geworden?**

**Lilie:** Wir fühlen uns in dieser bunten Weltstadt, besonders im Berliner Süden sehr wohl. Ich liebe die wunderbare Landschaft Brandenburgs, die Seen und Wälder, wir schätzen aber eben auch das einmalige Kulturangebot dieser Stadt sehr. Und

last not least: Inzwischen leben auch unsere vier erwachsenen Kinder gern in der Stadt an der Spree. Davon unbenommen, behalte ich aber mein sentimentales Verhältnis zum alten Vater Rhein. (lacht)

**Wie gelang in den vergangenen Jahren das Zusammenspiel von Diakonie und den anderen evangelischen Unternehmen? Was hat Sie dabei erfreut und Ihnen Hoffnung gemacht?**

**Lilie:** Im Zeitalter der Digitalisierung haben die die besten Karten, die verstanden haben, dass „Bowling alone“ in jeder Hinsicht vorbei ist. Mir war sehr daran gelegen, dass wir auch in der Diakonie lernen, eine Netzwerkorganisation zu werden, in der Co-Kreation, Kompetenzorientierung und agile Formen der Zusammenarbeit keine Schlagwörter bleiben. Es freut mich, dass viele inzwischen ganz selbstverständlich von der Netzwerkdiakonie sprechen und auch vor Ort so arbeiten, zusammen mit der Kirchengemeinde oder den anderen Unternehmen und zivilgesellschaftlichen Gruppen im Sozialraum.

**Was geben Sie der HWS als Unternehmen und der Diakonie Deutschland mit auf den Weg in das Jahr 2024?**

**Lilie:** Bezahlbares Wohnen ist eine der ganz drängenden Fragen der Gegenwart. Darauf genauso

gemeinwohlorientierte wie inklusive, weitsichtig unternehmerische und nachhaltige Antworten zu finden, diese Suche verbindet die Diakonie Deutschland und die Hilfswerk-Siedlung. Es würde mich freuen, wenn sie in Dialogformaten auch hier miteinander lernen und so die eine oder andere dringend notwendige innovative Idee für bezahlbare Wohnformen, zum Beispiel in kulturell diversen Mehrgenerationenhäusern, auf den Weg bringen würden.

**Frau Brauns, auf welchen Erfolg, den Sie mit einem diakonischen Partner verwirklichen konnten, sind Sie besonders stolz?**

**Brauns:** Vor zwei Jahren haben wir einen Neubau eingeweiht, bei dem die angestrebte Kooperation bereits bei der Planung eine Rolle gespielt hat. Im Erdgeschoss entstand eine Demenz-WG mit großzügigem Garten und im selben Gebäude u. a. kleine Wohnungen für die Angehörigen. Dadurch kann der pflegebedürftige Partner oder die Partnerin weiterhin mit unter einem Dach wohnen. Die übrigen Wohnungen wurden frei vermietet. Das Angebot fügt sich in die Wohnanlage ein. Bei jedem neuen Bauvorhaben bedenken wir mit, welche sozialen Angebote nachgefragt und benötigt werden und welche Chancen sich für eine Zusammenarbeit im kirchlich-diakonischen Verbund ergeben.

**Herr Schuch, Sie sind nun aus Nordrhein-Westfalen nach Berlin gewechselt. Vor welchen Herausforderungen stehen die diakonischen Unternehmen?**

**Schuch:** Diakonische Unternehmen müssen auf sehr dynamische, z. T. krisenhafte gesellschaftliche Entwicklungen reagieren, um Menschen bei der Bewältigung ihrer alltäglichen Probleme mit passgenauen Angeboten zu unterstützen. Das erfordert Innovationskraft, wirtschaftliche Handlungsfähigkeit, Sachverstand und Mut. Die Bedingungen sind für die Unternehmen aktuell herausfordernd: die angespannten staatlichen Haushalte auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene, der Reformstau in Handlungsfeldern wie der Pflege oder der Armutsbekämpfung, der Mangel an Fach- und Arbeitskräften, die Kostensteigerungen, die wachsenden Anforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit, die Gefährdung unserer Demokratie durch rechtsextremistische Positionen, um nur einige zu nennen. Ich bin aber zuversichtlich, dass wir in unserer Gesellschaft das Potenzial haben, die unbestrittenen Probleme anzugehen und zu lösen. Als Diakonie leisten wir unseren Beitrag dazu.

**Herr Schuch, wie drückt sich das diakonische Handeln aus?**

**Schuch:** Diakonisches Handeln bedeutet, die Menschen – vielfältig, talentiert, zerbrechlich, von Gott angesehen und gewürdigt – in den Mittelpunkt zu stellen und sie so zu begleiten und zu unterstützen, ihnen so zu helfen, wie sie es brauchen. Vor allen –

durchaus wichtigen und notwendigen – Überlegungen zur Machbarkeit, zur Wirtschaftlichkeit und Refinanzierung, steht der diakonische Impuls, für die Würde jedes Menschen einzutreten und Menschen zu ihrem Recht zu verhelfen. Mir liegt am Herzen, dass wir die vielen sozialen Schieflagen und gesellschaftlichen Aufgaben – von Pflege und Gesundheit bis (Kinder-)armut, von Asyl- und Flüchtlingspolitik bis zum freiwilligen Engagement, von Beratungsangeboten bis zur Demokratieförderung – mit diesem diakonischen Spirit angehen.

**Frau Brauns, welches Verhältnis hat die HWS zu den diakonischen Unternehmen in Berlin und Brandenburg?**

**Brauns:** Als evangelisches Unternehmen im Raum der Kirche sind wir den evangelischen Institutionen und den diakonischen Unternehmen sehr verbunden und stärken uns gegenseitig. In unseren Wohnanlagen sind unter anderem diakonische Angebote für Wohnungslose oder eine Tagespflege für betreuungsbedürftige Menschen angesiedelt. Im Bereich der aufsuchenden Sozialarbeit, der Wohnraumversorgung für Wohnungslose und der Mietschuldenberatung arbeiten wir seit Jahren, in manchen Fällen Jahrzehnten, vertrauensvoll zusammen. Ebenso haben wir sehr erfolgreich bei der Flüchtlingsbetreuung kooperiert. So können wir unseren Mieter\*innen nicht nur eine Wohnung, sondern auch eine Heimat geben.

**Vielen Dank für die Gespräche!**



**Rüdiger Schuch**  
Präsident, Diakonie Deutschland



**Dorit Brauns**  
Stellvertretende Geschäftsführerin  
der HWS

# NACHHALTIGKEIT IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT: ALLES „EASY GOING“ ODER GIBT ES ZIELKONFLIKTE?



**Prof. Dr. Nicole Jekel**  
Professorin für BWL und Controlling an  
der Berliner Hochschule für  
Technik

*Ersterscheinung des Interviews im „Controller  
Magazin“, Ausgabe 02/24*

**Nicole Jekel, Professorin für BWL und Controlling an der Berliner Hochschule für Technik, im Interview mit Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung**

**Jekel:** Die HWS wurde 2023 abermals als notenbankfähig eingestuft. Das Bundesbank-Testat erhalten nur sehr wenige Unternehmen. Die Beurteilung der Bonität nimmt die Deutsche Bundesbank mit eigenen Analysen vor. Zudem gelten Liquidität und Zahlungsfähigkeit als lupenrein. Gratulation!

Wie steht's aber mit der Thematik Nachhaltigkeit? Im Jahr 2015 verabschiedeten die Vereinten Nationen 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung, die eine gemeinsame Vision für eine gerechte und nachhaltige Welt bilden. Wie genau hat die HWS das auf ihre Agenda?

**von der Lieth:** Danke erstmal, nur so kann wirtschaftliche Solidarität funktionieren. Bezüglich nachhaltiger Entwicklung bilden die 17 SDGs der Vereinten Nationen für uns die oberste Guideline. Wir verstehen unter Vision unseren angestrebten Zustand in der Zukunft, quasi nach Erfüllung des Purpose. Für uns ist auf Basis der Stakeholderanalyse das SDG 13, „Maßnahmen zum Klimaschutz“, besonders relevant.

**Jekel:** Auf der UN-Klimakonferenz in Paris im Dezember 2015 einigten sich 197 Staaten auf ein neues globa-

les Klimaschutzabkommen, das am 4. November 2016 in Kraft trat. Ein weiteres Abkommen hat das Ziel, die Erderwärmung auf 1,5 Grad Celsius zu begrenzen. Und was ist hierzu die HWS-Mission?

**von der Lieth:** Genau das ist auch unser Bestreben mit unserer Arbeit daran mitzuwirken, dass die Erderwärmung auf 1,5 Grad Celsius begrenzt wird. Unsere Mission beschreibt, was zur Erreichung des Zielzustands getan und wie es umgesetzt wird. Wir sind dazu da, unseren Planeten zu schützen und dennoch guten Wohnraum zu fairen Preisen zur Verfügung stellen.

**Jekel:** Jetzt einmal kritisch nachgefragt – ist das nicht ein Zielkonflikt?

**von der Lieth:** Auf den ersten Blick mag das so erscheinen, da ein Neubau heute so kostenintensiv ist, dass es mit einer ‚fairen Miete‘ kaum mehr einhergehen mag. So haben auch wir zunächst gedacht. Doch wir arbeiten mit allen Mitteln daran, uns zu optimieren, beispielsweise unsere Effizienz (Anzahl der verwalteten Wohnungen je Mitarbeiter\*in) mithilfe der Digitalisierung zu erhöhen und Themen über Apps fallabschließend digital zu bearbeiten, sodass Kosten gespart werden können. Wir strengen uns immer weiter an und versuchen, Zielkonflikte zu lösen.



**Jekel:** Kommen wir zur Strategie. Das Ziel des European Green Deal besteht darin, bis 2050 die Netto-Treibhausgasemissionen in der Europäischen Union auf null zu reduzieren und Europa zum ersten „klimaneutralen Kontinent“ zu machen. Was ist hier der HWS-Fokus?

**von der Lieth:** Ganz einfach: unsere Strategie, den Bestand klimaneutral zu bekommen.

**Jekel:** Was sind die HWS-Taktiken?

**von der Lieth:** Um dies umzusetzen, wurde die Sustainable Finance Initiative ins Leben gerufen, ein Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums. Dieser Plan zielt darauf ab, Kapital in nachhaltige Investitionen umzulenken und gleichzeitig finanzielle Risiken im Zusammenhang mit Klimawandel, Ressourcenknappheit, Umweltzerstörung und sozialen Problemen zu bewältigen.

**Jekel:** Was bedeutet das ganz operativ für die HWS? Was sind konkrete Guidelines?

**von der Lieth:** Für uns sind dies drei Guidelines:  
1. Die EU-Taxonomie-Verordnung bildet die rechtliche Grundlage für die Klassifizierung von Nach-



### Strategische Pyramide

#### Vision (UN)

Sustainable Development Goals (SDGs)

#### Mission (UN)

Pariser Klimaschutzabkommen

#### Strategie (EU)

European Green Deal

#### Taktik (EU)

Sustainable Finance Initiative (SFI)

#### Operativ (EU/BRD)

EU-Taxonomie-Verordnung

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

Renovation Wave

haltigkeit. Sie legt ein System fest, um ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten zu klassifizieren und Investoren Anreize für eine Transformation hin zu einer nachhaltigen Wirtschaft zu bieten.

2. Die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) zielt darauf ab, eine transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung auf die gleiche Ebene wie die Finanzberichterstattung zu stellen.

3. Die Renovation Wave, eine Initiative der Europäischen Kommission, ist ein Aktionsplan zur Förderung der Renovierung von Gebäuden, um zur Klimaneutralität und wirtschaftlichen Erholung beizutragen. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Dekarbonisierung der Wärme- und Kälteversorgung, den Kampf gegen Energiearmut, die Sanierung von Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienz gelegt. Die Europäische Kommission arbeitet an verschiedenen Maßnahmen

zur Umsetzung der Renovation Wave, die auch im nationalen Gebäudeenergiegesetz zum Ausdruck kommen.

Interessant in diesem Zusammenhang ist das „Neue Europäische Bauhaus“, eine Initiative, die Nachhaltigkeit und Ästhetik im Bauwesen verbinden möchte.

**Jekel:** Dann lassen Sie uns abschließend, sicher auch im Sinne der HWS, ganz plakativ verkünden: Nachhaltigkeit ist schon immer weit wichtiger, als wir denken, denn wir alle wollen unseren Enkel\*innen und Ur-Enkel\*innen eine lebenswerte Welt hinterlassen. Vielen Dank für unser Gespräch!

**von der Lieth:** Dafür standen die Türen bei der HWS schon immer offen, vielen Dank!



# INSEL GEISTIGER FREIHEIT: AUSSTELLUNG ZUR GESCHICHTE DES EVANGELISCHEN SPRACHENKONVIKTS



**Zur Ausstellungseröffnung am 14. Oktober 2023 hob Markus Meckel (Ratsvorsitzender der Bundesstiftung Aufarbeitung) in seinem Festvortrag hervor:**



Die Erfahrungen der Kirche in der DDR – und dazu gehört das Sprachenkonvikt! – gehören in die Kirchengeschichte der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. (...) Hier konnten Kompetenzen erworben und Grundhaltungen entwickelt werden, die eine Grundlage schufen, sich auch explizit mit der politischen und gesellschaftlichen Lage in der DDR auseinanderzusetzen. (...)

***In mehrfacher Hinsicht ist die HWS ganz dicht dran am Ausstellungsobjekt. Nicht nur aufgrund ihrer gemeinsamen sozialen Ausrichtung und den evangelischen Wurzeln, sondern seit 2018 auch in ihrer ureigensten Mission: Sie sanierte das Konvikt und verwaltet die Studierendenwohnungen.***

Ihren Ursprung hat diese Stätte in der Berliner Borsigstraße 5 als Hort der Menschlichkeit und soziale Auffangstation bereits im 19. Jahrhundert. Mit der Dauerausstellung „Schutz – Freiraum – Aufbrüche“ haben die Historikerin Martina Voigt und ihre Mitstreiter\*innen es geschafft, auf nur 13 Informationstafeln die prägendsten Stationen der 145-jährigen Geschichte bis zur Gegenwart einzufangen. Nach ihrem Dafürhalten leider zu wenig Raum, um dem historischen Ort, Zeitzeug\*innen und geschichtlichen Zusammenhängen entsprechen zu können. Chronologisch nehmen sie Bezug auf die verschiedenen Funktionen des Gebäudes und seine Bedeutung für die Bewohner\*innen.

Der Einstieg gelingt zu Zeiten der Industrialisierung. Damals fanden unter anderem Kinder und alleinstehende Frauen unter diesen Dächern in ihrer Not eine Heimat. Ab 1920 diente das Ensemble bereits als Studentenwohnheim. Zur Vorgeschichte des Sprachenkonvikts gehört auch eine, sich zur NS-



Ideologie-freien Zone bekennende Kirche, in der die Pfarrerausbildung stattfand. Das ab 1950 ansässige Sprachenkonvikt entwickelte sich bis 1960 von einem Ort des Studiums der Bibelsprachen zur umfassenden Lehranstalt Evangelischer Theologie. Mit der deutschen Wiedervereinigung wandelte sich das Sprachenkonvikt zum evangelischen, zugleich allen Religionen zugewandten Studierendenwohnheim. Die Ausstellung im Durchgang zum zweiten Hof des Konvikts spricht insbesondere gegenwärtige und ehemalige Bewohner\*innen an. Letztere betonen bis heute, welchen geistigen Freiraum sie in der gesellschaftspolitischen Enge der DDR dort erleben durften.

Fotografisch, zeichnerisch und textlich fängt die Ausstellung das Alltägliche, aber auch besondere Momente, Berichte von Zeitzeug\*innen, Dokumente



EINE BEEINDRUCKENDE DAUER AUSSTELLUNG ZU DIESEM GANZ BESONDEREN ORT, AN DEM MITTEN IN BERLIN STUDIERENDE AUS DER GANZEN WELT ZUSAMMEN LEBEN UND LERNEN UND GLAUBEN.

*Dorit Brauns, Stellvertretende Geschäftsführerin der HWS*



*Volker Jastrzembki, Martina Voigt, Gabriele Dekara (v.l.n.r.)*

und Karikaturen aus der Konvikts Geschichte ein. Hier manifestierte sich gelebte Weltoffenheit, u. a. durch westliche Gastdozent\*innen, Studierende und Literatur, trotz Überwachung und sozialistischer Daueragitation. Nicht zuletzt die Arbeiten und das Tun der kreativen und künstlerisch versammelten Kräfte des Sprachenkonvikts erinnern an den Willen zur Mitgestaltung des Umbruchs und über das Einläuten einer friedlichen Revolution in der DDR.

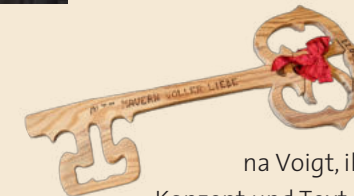
In der Einführung zur Ausstellung erzählte die Kuratorin, Martina Voigt, von einem historischen, in leuchtenden Lettern aufgebrachten, heute aber verborgenen Wandspruch des ehemaligen Marienheims. Er lautete: „Durch die Liebe diene einer dem anderen.“ Dazu führte sie weiter aus: „Tatsächlich

scheint sich der Spruch mehr als 120 Jahre später noch einmal bemerkbar gemacht zu haben, als die Konvikts bei Beginn der Sanierung des Hauses den symbolischen Schlüssel an die HWS übergaben und nach vollendeten Bauarbeiten wieder empfangen. ‚Alte Mauern voller Liebe‘ ist dort eingeritzt und dieser Spruch begleitete auch die Anstrengungen der Studierenden und des Fördervereins für den Erhalt des Konvikts, die schließlich durch die Sanierung der Hilfswerk-Siedlung GmbH zum Erfolg führten(...).“

Dem Theologen und HU-Berlin-Professor Dr. Dr. h.c. Wolf Krötke († 06/23) ist diese Ausstellung gewidmet. Sein Verdienst ist das Bemühen um den Erhalt dieser evangelisch getragenen Lehr- und



*Prof. Dr. Dr. h.c. Wolf Krötke †*



Lebensstätte. Dank der Kuratorin Martina Voigt, ihrer Arbeitsgruppe für Konzept und Text, dem wissenschaftlichen Beirat, der grafischen Gestalterin Gabriele Dekara und weiteren Beteiligten gibt es seit der Eröffnung mit über 200 Besucher\*innen viel Lob zu den ausdrucksstarken, pointierten und durchaus humorvoll erarbeiteten Ausstellungstafeln.

**Die HWS als Erbbauberechtigter, Sanierer und Vermieter des Theologischen Konvikts freut sich, dass sie diese sehenswerte Ausstellung unterstützen und damit einen Beitrag zu gesellschaftspolitischer Öffentlichkeitsarbeit im historischen Kontext zu evangelischem Leben, Lehren und Glauben in unserer Stadt leisten kann.**

# DIE TELTOWER DIAKONISCHEN WERKSTÄTTEN: EIN ELEMENTARER BESTANDTEIL DES EVANGELISCHEN DIAKONISSENHAUSES BERLIN



***Bereits 1972 haben die Teltower Diakonischen Werkstätten ihre Arbeit auf dem Stammgelände des Diakonissenhauses an der Lichterfelder Allee aufgenommen – mit zunächst sechs betreuten Menschen. Heute sind in den verschiedenen Bereichen der Werkstatt für behinderte Menschen rund 300 Mitarbeitende tätig.***

Die Werkstatt ist ein mittelständisches Unternehmen mit Produktionsabteilungen, Lager, Lehrwerkstatt und Verwaltung. Das Besondere: Hier arbeiten Mitarbeiter\*innen mit Handicap.

Die Aktivitäten der Werkstatt gliedern sich in den Arbeitsbereich, den Bereich für berufliche Bildung sowie den Förder- und Beschäftigungsbereich. Im Arbeitsbereich der Werkstatt stehen 200, im Berufsbildungsbereich 24 und im Förderbereich 21 Plätze zur Verfügung.

Ziel der Werkstatt ist es, Menschen mit Einschränkungen eine an der Normalität orientierte Arbeit zu ermöglichen, ihre individuellen Besonderheiten zu berücksichtigen, ihnen spezifische Unterstützung zu bieten und sie in ihren Talenten zu fördern. Die Werkstatt ist damit ein Ort des Entdeckens von Potenzialen, der Förderung von Fertigkeiten und

Fähigkeiten, der Erfahrung von Selbstwirksamkeit, der Entwicklung unterschiedlicher Kompetenzen und von Selbstvertrauen, aber auch ein Ort der Begleitung bei persönlichen Problemen.

Die Werkstatt erbringt unter gewöhnlichen Marktbedingungen vielfältige Leistungen für ganz unterschiedliche Auftraggeber, etwa die Industrie, die öffentliche Hand oder Verbände. Der Anspruch der Werkstatt ist es, wie ein herkömmliches mittelständisches Unternehmen auf dem freien Markt zu agieren: Aufträge akquirieren, sie abarbeiten und Produkte zu marktgerechten Qualitäten und Preisen selbstverständlich termingerecht an Auf-

tragegeber ausliefern. Das bedeutet: Auch bei Rücksichtnahme auf die individuellen Bedürfnisse der Menschen werden alle Arbeitsabläufe mit so viel Normalität wie möglich abgewickelt. Das heißt auch, dass die Anleitenden ihre Unterstützung auf das notwendige Maß beschränken, um möglichst viele Fertigkeiten bei den Mitarbeitenden mit Einschränkungen zu wecken.

Unter anderem sind die Teltower Werkstätten aktiv in den Bereichen mechanische Werkstatt, Garten- und Landschaftsbau, Gebäudereinigung, Großküche, Wäscherei sowie Kräutergarten.

Ein weiterer Anspruch der Werkstatt ist es, die Belegschaft so zu fördern, dass ein Wechsel in andere Unternehmen möglich wird.

### DIE MECHANISCHE WERKSTATT

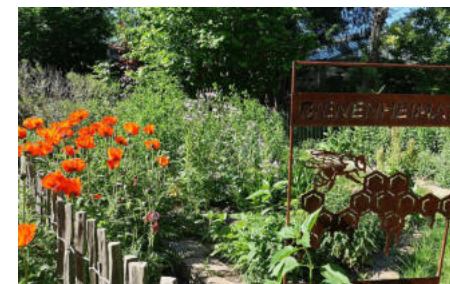
In diesem Bereich sind drei Arbeitsgruppen mit unterschiedlichen Arbeitsaufträgen von mittelständischen Unternehmen aus der Region tätig. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, je nach Fähigkeit und Bedürfnis, eine geeignete Arbeitsaufgabe für sich zu entdecken. Die Gruppenleiter\*innen sehen ihre Funktion in der Assistenz der Produktionssteuerung sowie der Hilfe im persönlichen Umfeld der Mitarbeiter\*innen.



Menschen mit Einschränkungen werden hier u. a. in der Montage, Konfektion, Verpackung und beim Versand eingesetzt. Dazu zählen beispielsweise der Zugschnitt, das Kunststoffschweißen, Abfüllen und Wiegen sowie Sortieren.

Noch anspruchsvollere feinmotorische Montierarbeiten an Zündspulen, Zündkabeln, Telekommunikationsmitteln nebst Kleinteilen der Möbelindustrie gehören ebenso dazu wie das Etikettieren, Kartonverpacken und der Versand von etwa Postwurfsendungen über die eigene Postfiliale.

**Die HWS nutzt seit vielen Jahren die angebotenen Dienstleistungen der Teltower Diakonischen Werkstätten sowohl für vertrauensvolle Aufgaben wie den Versand der Geschäftsberichte als auch für anspruchsvolle Projekte wie zum Beispiel die Produktion eines detailreichen Holz-Dauerkalenders zum Advent. Die gute partnerschaftliche Zusammenarbeit und die Regionalität haben im Zusammenhang mit der Vergabe von Aufträgen an Dienstleister und Lieferanten einen hohen Stellenwert bei der HWS.**



# WERKSTATTGESPRÄCH UNTER GLEICHGESINNTEN



**Joachim Kettner**  
Werkstattleiter Evangelisches  
Diakonissenhaus Berlin Teltow Lehnin

*Im Januar des Jahres 2024 trafen sich Joachim Kettner, Werkstattleiter des Evangelischen Diakonissenhauses Berlin Teltow Lehnin (EDBTL) und Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der HWS. Ein Rundgang zwischen Werkbänken, Produktionsarbeitsplätzen und Materialregalen zur ganz persönlichen Rück- und Vorschau.*

## K(L)EINE STIMMUNGSFRAGE

**von der Lieth:** Joachim, du gehst Ende 2024 in Rente, nach 29 Jahren als Werkstattleiter des Evangelischen Diakonissenhauses Berlin Teltow Lehnin. Bringt dich das jetzt schon zum Nachdenken?

**Kettner:** Wehmütig bin ich deshalb nicht, frühestens vielleicht im Dezember 2024. Das letzte Jahr wird ganz sicher nicht langweilig, jeder Tag hat neue Aufgaben parat.

Als Führungskraft bist du nur so gut wie dein Team und hier haben wir über die Zeit ein richtig gutes Team geformt. Für die Weiterentwicklung der Werkstatt brauchen wir auch ein neues Gebäude. Hoffentlich noch 2024 beginnen hier auf dem Gelände die Arbeiten an einem modernen Bau, in dem die Wäscherei untergebracht und ein Copyshop für 3D-Drucke eröffnet wird.

## DIE GEBURTSTUNDE DER WERKSTATT FÜR MENSCHEN MIT EINSCHRÄNKUNGEN UND EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT DES BETRIEBS

**von der Lieth:** Hier steckt ja offensichtlich viel Potential im Betrieb – wie und wann ging es los mit der Werkstatt?

**Kettner:** Die Werkstatt entstand durch eine Elterninitiative im Jahr 1972 und hatte im ersten Jahr sechs Beschäftigte. Sie erreichten, dass hier ein Arbeitsangebot für Menschen mit Behinderung geschaffen wurde, was in der DDR nicht selbstverständlich war. Wir hatten eine Blumenzucht, die wir später in einen Kräutergarten umgebaut haben. Heute wachsen dort unter anderem Tomatensorten, die sonst nirgendwo in Europa mehr angebaut werden.

Gemausert hat sich der Beschäftigungsbereich des EDBTL im Laufe der Jahre in die verschiedenen Sparten: mechanische Werkstatt, Garten- und Landschaftsbau, Kräutergarten, Gebäudereinigung, Großküche und eine Wäscherei. Dazu kommt unser zertifiziertes Prüfbüro für leichte Sprache. Die Werkstatt bringt also viele verschiedene Geschäftsfelder zusammen, was die Arbeit für die Beschäftigten, aber auch für mich besonders

interessant macht. Heute arbeiten hier über 300 Beschäftigte.

Nicht alle Projekte, für die wir uns zusammen mit der HWS begeistern, konnten wir dann auch umsetzen. Aus dem Traum von einer Brauerei, in der Menschen mit Einschränkungen das „Klosterbier Lehnin“ brauen, ist leider nichts geworden, weil die Finanzierung nicht bewilligt wurde.

#### ZUKUNFTSFÄHIGE PRODUKTPALETTE

**von der Lieth:** Interessant und beeindruckend. Ich denke, wie bei der HWS ist ein unverstellter Blick in die Zukunft für die Unternehmensentwicklung unerlässlich.

**Kettner:** Wir schauen uns immer um, wohin Trends zeigen, und können oft schnell maßgeschneiderte Lösungen anbieten. Im Bereich der Nachhaltigkeit tut sich ja viel. Ein Förster brauchte kurzfristig eine große Anzahl an Nistkästen für sein Revier – kein Problem! Seit einiger Zeit können die Produkte unserer Holzwerkstatt auch beleuchtet angeboten werden – wir können jetzt nämlich auch die „elektrische Prüfung“ ausführen. Als nächstes steht ein Präzisionslaser für Metall auf meiner Einkaufsliste. Diese breite Produkt-

palette ist darauf ausgerichtet, sich den wechselnden Marktbedingungen langfristig anzupassen.

#### GEMEINSAM WAS AUF DIE BEINE STELLEN

**von der Lieth:** Wir suchen uns in der HWS unsere Geschäftspartner genau aus. Bei den Diakonischen Werkstätten in Teltow können wir uns immer sicher sein, dass die Qualität stimmt und wir außerdem mit dem Auftrag etwas Gutes tun.

**Kettner:** Unsere Firmen, denkt man, haben erstmal nicht viel miteinander zu tun. Aber du kamst immer wieder mit spannenden Ideen für eine Zusammenarbeit auf uns zu, auch wenn mal über längere Zeit keine gemeinsamen Projekte stattgefunden hatten. Diese regelmäßige gegenseitige Achtsamkeit habe ich geschätzt und sie hat ja schon in der Vergangenheit zu tollen Projekten geführt.

**von der Lieth:** Ja, da fallen mir sofort wieder gemeinsame Sport- und Gartenbauprojekte ein.

**Kettner:** Wir haben für euer Projekt „Teppichcurling“ damals maßgeschneidert eine kleine Anlage entwickelt, mit der man die Teppiche schnell einrollen und



**Jörn von der Lieth**  
Geschäftsführer der HWS



verstauen kann. Damit waren wir auch auf Messen unterwegs und hatten mit diesem sportlichen Angebot großen Zulauf. Bis heute trifft sich eine Schwesterngruppe regelmäßig bei uns, um auf einer Anlage zu spielen.

Dann gab es noch die großartige Manpower-Hilfe von euch. Im Rahmen eines Bauvorhabens halfen die Hausmeister der HWS beim Umbau alter Gewächshäuser. Sie koordinierten wie selbstverständlich die notwendigen Arbeiten. Dank ihrer Hilfe konnten die alten Strukturen abgerissen und die Flächen umgestaltet werden, sodass die Gewächshäuser weiter genutzt werden konnten.

**von der Lieth:** Im Frühjahr 2023 haben deine Mitarbeitenden wieder die druckfrischen Broschüren des HWS-Geschäftsberichts sorgfältig für uns personalisiert, zusammengetragen, verpackt und versendet. Auch das war gute Arbeit. Richtig anspruchsvoll war aber unser Projekt zur Weihnachtszeit.

**Kettner:** Unsere Mitarbeitenden sind stolz darauf, mit der HWS zusammenzuarbeiten. Im letzten Jahr

beim Adventskalender war das besonders zu spüren. Umgesetzt und gebaut haben wir einen wiederverwendbaren Holzkalender, der dank detailreicher weihnachtlicher Scherenschnittoptik samt „Umsteck-Engel“ bleibenden Eindruck macht.

**von der Lieth:** Die Kalender haben uns und denen, die wir beschenkt haben, große Freude gemacht. Die Kinder fanden die schönen Farbwechsel interessant. Bischof Stäblein nahm ein extra großes, von euch angefertigtes Kalender-Unikat in Empfang und war nicht unbeeindruckt, glaube ich. Das wollten wir natürlich alles dokumentieren.

**Kettner:** Den entstandenen Film haben wir bei uns überall vorgeführt. Erst den Protagonisten, dann der ganzen Werkstatt und den Familien unserer Mitarbeitenden.

Die waren stolz wie Bolle, dass ihre Arbeit bei euch als Kunde, aber auch im Diakonischen Werk und bis hin zum Bischof so gut ankam. Die Idee für das Video stammte von der HWS. Wie so oft, hat der Erfolg viele Väter, aber mir ist besonders die Wirkung auf die betei-





ligten Akteure wichtig. Die Reaktionen auf das HWS-Video waren äußerst positiv.

**von der Lieth:** Das freut uns aufrichtig, zumal die HWS-Belegschaft, Gesellschafter und weitere Partner uns ebenfalls ein Lob für das Engagement aussprachen.

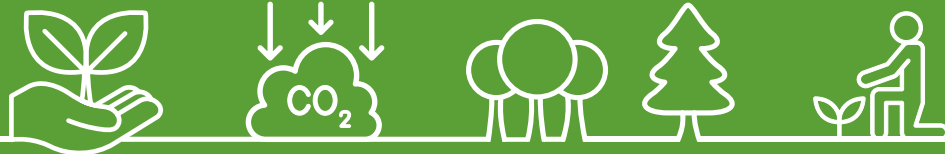
**Kettner:** Ich erhoffe mir für unsere Zusammenarbeit mit der HWS, dass wir wie bisher einander im Blick behalten, wenn es um produktive Projekte geht.

Wir aus der Sozialwirtschaft haben mit einem innovativen Immobilienunternehmen wie der HWS sonst kaum natürliche Berührungspunkte, und trotzdem haben wir einiges auf die Beine gestellt. Weil wir einander unterstützen.

**von der Lieth:** Das unterscheidet die HWS von anderen Immobilienunternehmen und wir tun das aus Überzeugung. Ich danke dir für die besondere Kooperation.

# LEBENSWERTE BEWAHREN

DAS ERREICHEN UNSERER VERANTWORTUNGSVOLLEN ZIELSETZUNGEN WIRD MIT EFFEKTIVEM, SOLIDARISCHEM UND KREATIVEM TEAMWORK AM BESTEN GELINGEN. ALS KOMPETENTER AKTEUR UND VORREITER IM KLIMASCHUTZ SIND WIR VOLLER ENTHUSIASMUS BEI DER GESTALTUNG DES GRÜNEN WANDELS DABEI. ANPASSEN, UMBAUEN, STEUERN UND ENTWICKELN SIND NACHHALTIGE HANDLUNGSWEISEN, DIE UNSERER BEWÄHRTEN UNTERNEHMENSTRADITION ENTSPRECHEN.





# KLIMASCHUTZ MIT BRANCHENKOLLEGEN: DER KLIMATAG BERLIN-BRANDENBURG 2023



**DIE SPREU TRENT SICH VOM WEIZEN, WENN SICH KONZEPTE IM ECHTEN LEBEN BEWÄHREN MÜSSEN. HIER PUNKTET DIE HWS MIT VIEL PRAKTISCHER ERFAHRUNG UND GEBALTEM KNOW-HOW.**

**Peter Wallner,  
Geschäftsführer Connekt GmbH**

**Beim Klimatag Berlin-Brandenburg 2023, einer jährlichen richtungsweisenden Branchenveranstaltung, organisiert von der Hilfswerk-Siedlung GmbH und der Connekt GmbH, stand die Zukunft der Immobilienwirtschaft im Fokus des Klimaschutzes auf der Agenda.**

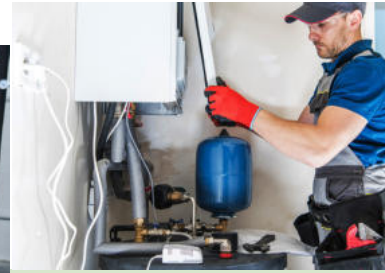
#### DER VERANSTALTER

Die Connekt GmbH, unter der Leitung von Peter Wallner und Manfred Neuhöfer, hat sich durch ihre Expertise in der Analyse und Optimierung wohnungswirtschaftlicher Kernprozesse einen Namen gemacht. Als Initiator des zum sechsten Mal in Folge veranstalteten Branchenevents demonstrierte Connekt die aktuelle Bedeutung von zukunftsorientierter Unternehmens-

entwicklung und nachhaltiger Innovation im Immobiliensektor.

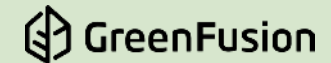
#### HWS ALS VORREITER UND GASTGEBER

Als kompetenter Akteur und Vorreiter im Bereich des Klimaschutzes in der Immobilienbranche wurde die HWS eingeladen, den Klimatag 2023 als Gastgeber zu leiten. Sie nutzte diese Rolle und fungierte als Brückenbauer zwischen Innovationsanbietern und Immobilienunternehmen.



### Green Fusion

Die HWS hat von dem Austausch mit den Unternehmen sehr profitiert. Mit Green Fusion arbeiten wir seither zusammen und erproben die Technologie in unseren Wohnanlagen. Green Fusion steht für den digitalen Heizungskeller, der mehr kann. Die Softwarelösung ist ein Energiemanager zur intelligenten Fernsteuerung von Energiesystemen im Wohngebäude. Sie digitalisiert, optimiert und reduziert die Energieverbrauchskosten.



### HERAUSFORDERUNGEN UND STRATEGIEN IM KLIMASCHUTZ

Die HWS präsentierte ihre umfassende Klimastrategie, die eine Dekarbonisierungs-Roadmap umfasst. Der Schwerpunkt lag auf der Bewältigung aktueller Herausforderungen. So erläuterten die stellvertretende Geschäftsführerin der HWS Dorit Brauns und Philipp Knauer, Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung, Zeitverluste in weitere Investments bei gebäudetechnischen Maßnahmen und den notwendigen Anstrengungen für den Klimaschutz.

### BEDEUTUNG VON PARTNERSCHAFTEN UND TECHNOLOGIE

Der Klimatag bot in diesem Jahr eine Bühne für Proptechs wie Caala, Plan 4, Dotscene, Simplifa, Green Fusion und Doozer. Diese Unternehmen stellten ihre innovativen digitalen Lösungen vor, die darauf abzielen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren und den Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft voranzutreiben. Zum Teil verbindet bereits eine Zusammenarbeit die HWS mit diesen Unternehmen.

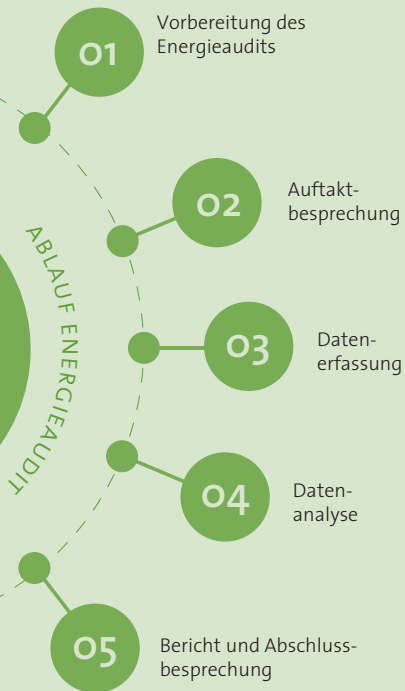
### AUSBLICK

Zum Abschluss der Veranstaltung betonte Manfred Neuhöfer von Connekt die Bedeutung der Zusammenarbeit und dankte vor allem Frau Brauns, Herrn Spiesecke und Herrn Knauer für ihre Gastfreundschaft, die professionelle Betreuung und den lehrreichen Input, der maßgeblich zum Erfolg des Klimatags beitrug. Mit Blick auf die Zukunft wünschte er der HWS weiterhin viel Erfolg auf ihrem Weg zur Klimaneutralität und freute sich auf ein Update bei der nächsten Veranstaltung.

# ENERGIEAUDIT: HILFSWERK-SIEDLUNG SETZT AUF NACHHALTIGE ENERGIEEFFIZIENZ



Philipp Knauer



**Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat 2023 in freiwilliger Selbstverpflichtung ein Energieaudit für den Unternehmenssitz im Kirchblick 13 erarbeiten lassen. Die Beauftragte, das B.E.I. - Berliner Energieinstitut GmbH, stellte der HWS dazu am 2. November 2023 Dipl.-Ing. Annett Keith zur Seite. Innerbetrieblich verantwortlich zeichnete Philipp Knauer, Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung, für das Energieaudit nach DIN EN 16247.**

## ERFOLGTE TECHNISCHE MASSNAHMEN

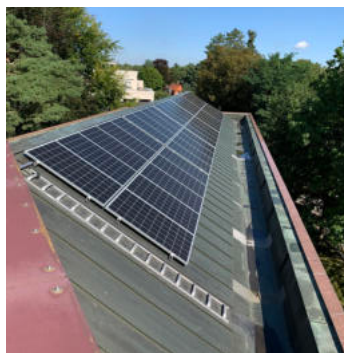
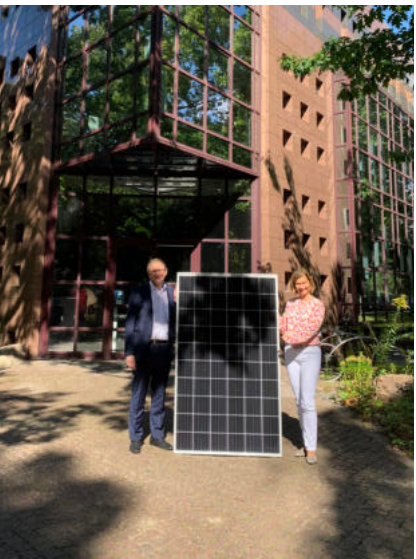
Die HWS GmbH hat in den letzten Jahren entscheidende Schritte in Richtung Energieeffizienz im eigenen Hause unternommen. Im Jahr 2020 wurde eine Photovoltaik-Anlage mit einer Gesamtleistung von 35,24 kW<sub>peak</sub> installiert, die 2023 erfolgreich erweitert wurde. Ebenfalls im Jahr 2023 erfolgte die Installation einer Luftwärmepumpe als Hybridsystem in Verbindung mit der bestehenden Gasheizung. Die moderne Fahrzeugflotte der HWS GmbH besteht nun vollständig aus Elektroautos und Hybridfahrzeugen, die an der hauseigenen Ladestation nachtanken können.

## ERGEBNISSE UND AUSBLICK

Der spezifische Wärmeenergieverbrauch sank im Vergleich zu 2012 auf unter 180 kWh/m<sup>2</sup>a. Der spezifische Stromverbrauch konnte von 2012 bis 2021 stabil gehalten bzw. teilweise sogar gesenkt werden. Bereits geplant für 2024 sind ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage und der Umbau von Büros mit einem energiesparenden Beleuchtungskonzept.

## FAZIT

Seit dem letzten freiwilligen Energieaudit 2019 hat sich die HWS weiterhin intensiv mit dem Thema Energieeinsparung auseinandergesetzt. Eine intelligente, sensible Handhabung energieeffizienter Informations- und Kommunikationstechnologie sowie geplante Maßnahmen zu weiterer technischer Optimierung im Arbeitsumfeld verdeutlichen das dauerhafte Engagement der HWS für eine nachhaltige, energiebewusste Unternehmenszukunft.



v.l.n.r.: Ralph Piterek vom Landesverband Berlin für Energieeffizienz, Philipp Knauer, Lena Karohs und Jörn von der Lieth

### HWS GEWINNT PREIS FÜR LANGFRISTIGEN KLIMASCHUTZ IM WETTBEWERB „UNSER BÜRO SPART ENERGIE“

Am 22. Mai 2023 zeichnete die *EnergieEinsparinitiative Berlin* die Arbeitgeber aus, die in ihren Büros Energieeinsparmaßnahmen am effektivsten, solidarischsten, kreativsten und nachhaltigsten umsetzen. Die HWS gewann den Preis in der Kategorie „langfristiger Klimaschutz“. Als zukunftsorientierter Anreiz wurde dem Preis ein Gutschein für eine Baumpatenschaft in Berlin im Wert von 500,00 € beigelegt sowie ein „Energie-Einspar-Set“, das Tools und Denkanstöße für weitere Schritte hin zum grünen Büro beinhaltet.

Die Jury überzeugte die Erweiterung der Photovoltaikanlage auf dem Geschäftsgebäude der HWS und die Umstellung des dortigen Heizungssystems. Dadurch werden bereits jetzt 30 % der Wärmeenergie und ebenfalls 30 % des Strombedarfs eingespart. Auch der Wasserverbrauch wurde gesenkt.

## DAS EBZ-KLIMACAMP: EIN SOMMER-EVENT MIT VIELEN JUNGEN GÄSTEN AUS GANZ DEUTSCHLAND



**Ein abwechslungsreiches Programm mit theoretischer und praktischer Wissensvermittlung und dem Aufzeigen heutiger sowie künftiger Aufgaben der Wohnungswirtschaft wartete vom 24. bis 27. Juli 2023 auf 65 Teilnehmer\*innen am Campus des EBZ in Bochum. Die gemeinsamen klimapolitischen Ziele der EU und Deutschlands sind für die Wohnungswirtschaft eine große Herausforderung. Dazu werden interessierte, engagierte und gut ausgebildete junge Menschen dringend benötigt. Das EBZ-Klimacamp möchten beides zusammenbringen: die Themen und die Menschen.**

Ein Hörsaal voller junger Menschen aus ganz Deutschland, darunter auch zwei Azubis der HWS, war ins EBZ gekommen, um sich in das Spannungsfeld von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen zu begeben. Unterstützung erhielten sie durch fachlichen Input der EBZ-Expert\*in und bei Exkursionen und Diskussionen mit Vertreter\*innen der Wohnungswirtschaft sowie weiteren Fachleuten für Klimaschutz und Wohnen. Im Mittelpunkt des Klimacamps, finanziert über Stipendien aus der Wohnungswirtschaft, stand ein straffes Programm: Vorträge, Workshops, Exkursionen und Diskussionen vermittelten auch unseren Azubis Grundkenntnisse zur Klimawende im Gebäudesektor.

Die Themen reichten vom Zusammenhang zwischen Wohnen und Klimaschutz sowie regenerativer Wärme- und Stromerzeugung bis zu Fragestellungen: „Was tun gegen steigende Energiekosten?“ Zudem wurden Ausbildungs- und Karrieremöglichkeiten in der Wohnungswirtschaft präsentiert. Exkursionen zur Klimaschutzsiedlung Südstadt Hattingen oder ins Living Lab NRW in Wuppertal brachten praktische Naherfahrungen und Erkenntnisse zu angewandter regenerativer Technik sowie zukunftsorientierten Wohnkonzepten. Die Teilnehmenden staunten angesichts der Beispiele für experimentelles und alternatives Wohnen, für innovatives Bauen mit nachhaltigen Baustoffen und für grüne Energieversorgung in städtischen Wohnsiedlungen. Die Podiumsdiskussion mit Expert\*innen für Klima und Wohnen am Abend des zweiten Tages behandelte die Frage, wie das teure Umsetzen der Klimaschutzmaßnahmen gelingen kann, ohne die Unternehmen der Wohnungswirtschaft, aber auch die Mieter\*innen zu überfordern. Die Berichte unserer beiden Teilnehmerinnen aus dem Klimacamp 2023 haben gezeigt, dass die HWS sinnvoll in ihre vielfältigen Azubi-Benefits investiert und im Dialog mit den Generationen einen hervorzuhebenden Weg verfolgt.



### EBZ Business School

*Die EBZ Business School ist eine Hochschule mit Sitz in Bochum. Sie bietet immobilienwirtschaftliche Bachelor- und Masterstudiengänge an, die auch berufs- oder ausbildungsbegleitend sowie als Vollzeitstudium absolviert werden können. Im engen Kontakt zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft präsentiert sie sich als forschungsintensive Fachhochschule, die auf wissenschaftliche Exzellenz ausgerichtet ist. Ihr Ziel ist es, den Forschungs- und Wissensstand in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu erhöhen.*



»  
DAS VIELFÄLTIGE PROGRAMM SOLL  
DAZU DIENEN, GEMEINSAM MIT DEN  
JUNGEN MENSCHEN DEN HORIZONT  
DER KLIMAWENDE IM GEBÄUDESEK-  
TOR ABZUSCHREITEN.

*Klaus Leuchtman,  
EBZ-Vorstand und Initiator des Klimacamps*



# AZUBI-ERFAHRUNGSBERICHT

## Katharina Kühn

Alter: 19 Jahre

Ausbildungsbeginn:

08/2022



**Ich habe im Jahr 2022 mein Abitur absolviert und mich direkt auf einige Ausbildungsangebote beworben. Die HWS ist mir damals besonders aufgefallen, da ich schon immer evangelische Einrichtungen besucht habe, sei es der Evangelische Kindergarten, die Evangelische Grundschule und zuletzt auch das Evangelische Gymnasium. In meiner Freizeit halte ich mich aktuell mehrmals in der Woche im Gym fit. Ich liebe kreative Aufgaben und interagiere gerne mit Kollegen. Der Arbeitsbereich Personal kommt mir deshalb sehr entgegen. Nach meinem hoffentlich erfolgreichen Ausbildungsabschluss kann ich mir verschiedene weitere Wege vorstellen. Das Klimacamp hat bei mir auf jeden Fall die Aufmerksamkeit für ökologische Fragen geschärft, hier gibt es viele interessante Möglichkeiten, mich einzubringen.**

Einer der HWS-Benefits in unserer Ausbildung war das Angebot, kostenlos am Klimacamp in Bochum teilnehmen zu dürfen. Nach der Zuganreise wurden Annika und ich sehr freundlich von den Schüler\*innen der EBZ Business School empfangen. Durch die Aufteilung in Gruppen war alles übersichtlich organisiert und wir sind direkt auf dem Campusgelände inklusive Rundumverpflegung (auch mit vegetarischer Auswahl) angekommen. Die positive Grundstimmung machte es mir leicht, mit anderen Azubis ins Gespräch zu kommen. So fand ich das spielerische Warm-up am Anfang super, das spätere Get-together hätte hingegen noch Potential gehabt. Die Vorträge der Dozenten waren sehr spannend und aufschlussreich. Man konnte bei den Vorträgen viel Neues lernen, gute Einblicke gewinnen und sich viele Meinungen anhören. Auch die angebotenen Workshops waren kurzweilig, da wir uns aktiv auf Solarenergie, Windenergie, Wasserkraft, Biomasse und Erdwärme einlassen konnten. Spannendes gab es bei den abendlichen Diskussionen dank der Teilnahme verschiedener „Spezis“ zu erfahren. Aus den Exkursionsangeboten suchten wir uns die „serielle Sanierung“ und den Besuch der Klimaschutzsiedlung

aus, da dies auch bei der HWS ein aktuelles Thema ist. Es waren sehr spannende Ausflüge. Insgesamt hat mir das Klimacamp viele Erkenntnisse gebracht sowie positive Eindrücke hinterlassen, die ich auch privat nutzen kann.

Annika und ich haben im Anschluss für unsere HWS-Kolleg\*innen eine PowerPoint-Präsentation zusammengestellt. Unser 20-minütiger Vortrag beschreibt das Klimacamp, was wir dort gemacht und gelernt haben, und was für die HWS Spannendes dabei war. Ich bin sehr dankbar, dass ich dieses Camp als wertvolle Bereicherung im Rahmen meiner Ausbildung erleben durfte.



## Gliederung

- ▲ Was ist das Klima-Camp
- ✓ Unsere Erwartungen
- ➔ Der Ablauf im Klima-Camp
- 📄 Exkursionen
- 🔍 Interessante Fakten, die wir gelernt haben
- 🗨️ Was hat uns begeistert
- 📍 Fazit

Hilfswerk-Städte GmbH  
Energieeffiziente  
Wohnungsgemeinschaften  
in Berlin

### 2. Tag -Workshops

- Wie wohnen wir Klimaneutral?
- Was ist eine Kilowattstunde?
- Wir erzeugen Energie aus Wasser, Wind und Sonne
- Podiumsdiskussion mit Expertin (Mieterschutzbund, Wohnungsgesellschaft, VWV)

# INITIATIVE WOHNEN.2050: KLIMANEUTRAL IN DIE ZUKUNFT

**Um die vielfältigen Aufgaben auf dem Weg zum CO<sub>2</sub>-freien Wohnen in Deutschland in wenigen Jahrzehnten zu erreichen, wurde die INITIATIVE WOHNEN.2050 vor drei Jahren in Berlin gegründet. Ein Zusammenschluss engagierter Wohnungsbauunternehmen für Know-How-Transfer, gegenseitige Unterstützung und die gemeinsame Arbeit an Lösungen und Finanzierungsstrategien. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ist Initiator und Impulsgeber der IW.2050.**

## TEAMWORK IST GEFRAGT

Mit dem Ziel, diese Herkulesaufgabe anzugehen, hat sich unsere ALEXANDRA-STIFTUNG dieser Branchen-Allianz aus mittlerweile 213 Wohnungsunternehmen und zwölf institutionellen Partnern in 14 Bundesländern angeschlossen. Jeder Erkenntnisgewinn nutzt auch der HWS.

## MEHR FÜRS KLIMA TUN

Zusammengenommen wurden seit 1990 in den Beständen der deutschen Wohnungswirtschaft schon rund 60 % an Treibhausgas-Emissionen und rund ein Drittel an Energie eingespart. Hinter diesem guten Ergebnis stehen Unternehmen wie die HWS. Kontinuierlich und auf vielen Ebenen leisten wir seit Jahren unseren Beitrag zur angestrebten Klimaneutralität – etwa durch energetische Modernisierungen mit

Fassadendämmung, den Einbau neuer Fenster und Lüftungssysteme oder den Wechsel von Heizungsanlagen und Energieträgern.

## GEMEINSAME AKTIVITÄTEN UND ERFOLGE

Mittlerweile blickt die IW.2050 bereits auf drei erfolgreiche Jahre zurück. Sie waren gekennzeichnet von intensiver fachlicher Arbeit an Klimastrategien und Umsetzungsfragen, einem von Anbeginn sehr vertrauensvollen Austausch untereinander sowie einem erweiterten Spektrum an Veranstaltungsformaten und Themen. Im Fokus steht die Nutzung von Formaten wie Web-Konferenzen, Web-Seminaren und Web-Workshops oder die klassische Projektarbeit in Gruppen, unterstützt durch das IW.2050-Team. Anerkennung verdient der fortschreitende Ausbau des umfassenden Wissenspools und ein dritter, erfolgreich in Politik und Öffentlichkeit platzierter Praxisbericht.

Die gesamte HWS-Belegschaft hilft dabei, unser ambitioniertes Energieeinsparungsziel und das der Initiative zu erreichen. Funktionieren kann das nur durch die gezielte Anwendung technischer Aspekte und das kontinuierliche Engagement der HWS-Mitarbeiter\*innen. Ein kleines Praxisbeispiel dafür ist der Beschluss zur Reduzierung der gesamten Beheizung des HWS-Bürogebäudes auf 20 Grad Celsius - aus gemeinsamer Überzeugung.



## INITIATIVE WOHNEN.2050

# 217

UNTERNEHMENSPARTNER

# 12

INSTITUTIONELLE PARTNER

# GRÜNE WERTE WACHSEN LASSEN: KLIMAANGEPASSTES WALDMANAGEMENT

Die HWS schützt den ihr anvertrauten Wald und macht ihn sicher für die kommenden Generationen. Dazu ist eine Stärkung und Anpassung an die klimatischen Verhältnisse der Zukunft notwendig. Die HWS verfolgt gemäß ihrer Strategie ein Waldmanagement, dass die klimatische Veränderung berücksichtigt und früh Maßnahmen ergreift, den Wald langfristig nachhaltig aufzustellen.

Die dafür notwendigen Maßnahmen wurden durch das Land Brandenburg gefördert. Die ambitionierten Erfordernisse sind vielfältig und beschäftigen sich mit Themen wie den Maßnahmen zur Erhö-

hung von Totholz im Forstgebiet, der genehmigten Integration von nicht-standortheimischen Baumarten oder auf welchen Flächen welche Naturverjüngung zur Wiederbewaldung anerkannt wird. Die Teilnehmer werden fortlaufend, mindestens jedoch einmal in zehn Jahren, im Rahmen eines Audits von externen Zertifizierungsstellen geprüft.

Als Ergebnis ausgezeichneten ökologischer Forstwirtschaft dürfen wir bereits seit Januar 2021 das PEFC-Siegel für nachhaltige Waldbewirtschaftung führen. Mit unserer Selbstverpflichtungserklärung zu den Standards des PEFC, wird das seit Jahren



ökologisch nachhaltige Arbeiten der HWS weithin sichtbar. Das „Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC)“ hat sich als weltweit größtes unabhängiges Zertifizierungssystem zur Sicherstellung nachhaltiger Waldbewirtschaftung etabliert. Die HWS hat sich mit nachweisbaren Angaben zu anspruchsvoller ökologischer Forstpflge erfolgreich qualifiziert.



## WICHTIGE KRETERIEN DES FÖRDERPROGRAMMS (AUSZUG):

- *Die Verjüngung des Bestandes, in Abhängigkeit vom Ausgangs- und Zielbestand, durch künstliche Verjüngung oder Naturverjüngung*
- *Das Zulassen von Stadien der natürlichen Waldentwicklung und Wäldern aus Pionierbaumarten bei kleinflächigen Störungen*
- *Der Erhalt oder die Erweiterung der klimaresilienten standortheimischen Baumartendiversität, der Verzicht auf Kahlschläge und die Anreicherung und Erhöhung der Diversität an Totholz*
- *Kennzeichnung und Erhalt von mindestens fünf Habitatbäumen oder -anwärtern pro Hektar, die zur Zersetzung auf der Fläche verbleiben*
- *Der Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel (Ausnahme nur bei schwerwiegender Gefährdung der verbleibenden Bestockung oder bei akuter Gefahr der Entwertung des liegenden Holzes)*
- *Der Verzicht auf Entwässerung von Beständen und der Rückbau existierender Entwässerungsinfrastruktur*
- *Die natürliche Waldentwicklung auf 5 % der Waldfläche verbunden mit einem 20-jährigen Nutzungsverzicht*

**Die jedes Jahr im Sommer und Herbst stattfindenden HWS-Mitarbeiterfortsttage sind begehrte und bewährte Unternehmenstradition. Unser Förster, Herr Zabel, organisiert an vier Tagen im Jahr, bürofreie Frischluftarbeit im HWS-Wald, gelegen in der Brandenburger Gemeinde Wendisch-Rietz.**

Zehn Mitarbeiter\*innen tauschten auch 2023 ihre Bildschirme gegen Bäume. Kulturenpflege durch Schutz und Neupflanzung war das Motto. So wurden bei diesen Aktionstagen bereits zahlreiche Bäume gepflanzt, darunter Esskastanien, Eichen, Weiden und 2018 sogar zehn Mammutbäume. Mit großen Astscheren und Handsägen wurden die Schützlinge von konkurrierendem Bewuchs befreit und Jungbäume mit Vorrichtungen gegen Wildverbiss geschützt. Die notwendigen Pausen der schweißtreibenden Arbeit nutzte Herr Zabel, um den Teilnehmer\*innen Wissen über die Zusammenhänge im Wald, Holznutzung und Waldschädlinge näher zu bringen.

Besondere Aufmerksamkeit erfährt alljährlich der Baum des Jahres im HWS-Wald, wenn er sich denn in den Brandenburger Gefilden wohlfühlt. Der 2023er-Kandidat war die Moorbirke. 2022 wurde im HWS-Forst der Rotbuche ein neues Zuhause bereitet.

Zufrieden und mit dem schönen Gefühl etwas Gutes für den Wald getan zu haben, sind die grünen Werte dank eigener Hände Arbeit wieder ein Stück gewachsen.

## ZEIT FÜR ACHTSAMKEIT



„BAUM DES JAHRES“

2019 FLATTERULME

2020 ROBINIE

2021 STECHPALME

2022 ROTBUCHHE

2023 MOORBIRKE

# WERTEBEWUSSTES MITEINANDER

BESTÄNDIGE ENTWICKLUNG, HOHE MOTIVATION UND IM BESONDEREN DIE EMOTIONALE INTELLIGENZ UNSERER BELEGSCHAFT SIND DER SCHATZ, DEN WIR ALLSEITS ZU WÜRDIGEN WISSEN. DAS ENTSCHEIDENDE „MEHR“ DER HWS FÜR ALLE MITARBEITENDEN SPIEGELT AUTHENTISCH IHR CHRISTLICHES MENSCHENBILD WIDER.





GELD! - FÜR! - SCHIß! - FREIBENRECH!

G. HONDI

ST. JAVIER

# IDENTITÄT, ORIENTIERUNG UND MITGESTALTUNG



**Lena Karohs**  
Geschäftsführerin der HWS

**Lena Karohs, Geschäftsführerin der HWS, spricht mit Alexander Brauer, Berater und Inhaber von AB Consulting, über Leitbilder und „schönes Arbeiten“.**

**Karohs:** Herr Brauer, Sie haben uns seit 2020 durch alle bisherigen Phasen unseres Unternehmensprojekts „Schön, hier zu arbeiten“ begleitet. Welcher Schritt in diesem Prozess kommt Ihnen zuerst in den Kopf, wenn Sie auf diese Zeit zurückblicken?

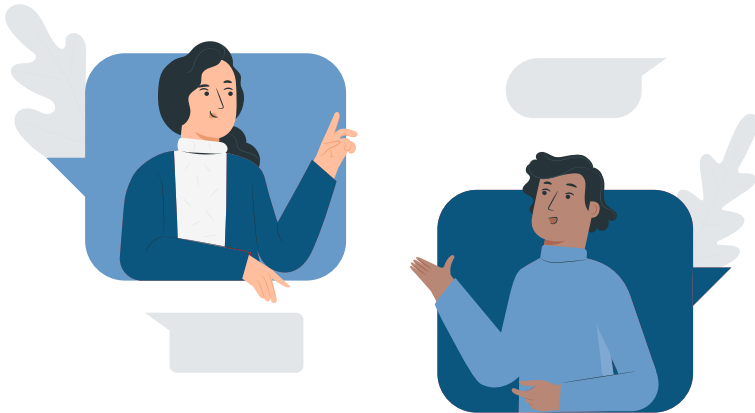
**Brauer:** Die HWS hatte von Anfang an verstanden, dass ein so großer Prozess, der Arbeitszeit, Entgelt, Organisation des mobilen Arbeitens und unternehmenskulturelle Fragen in den Blick nimmt, nicht von oben herab zu machen ist. In den Arbeitsgruppen kamen Führungskräfte und Mitarbeitende zusammen, um gemeinschaftlich die besten Lösungen zu finden. Das hat mir imponiert. Die Geschäftsführung hatte Leitlinien vorgegeben, aber dann den nötigen Raum gegeben, in der Gruppe die besten Lösungen zu finden. Hat Ihnen Ihre Rolle gepasst und wie blicken Sie jetzt als neue Geschäftsführerin auf die Ergebnisse zurück, die Sie mitgestaltet haben?

**Karohs:** In dieser Hinsicht hat sich durch meine neue Verantwortung in der HWS nichts geändert. Wir haben

die Ergebnisse gemeinsam erarbeitet und verantworten diese auch gemeinsam. Die Leitung der Arbeitsgruppe zum mobilen Arbeiten war eine gute Gelegenheit, mit Kolleg\*innen aller Abteilungen über neue Anforderungen an das Arbeitsumfeld und die Organisation ins Gespräch zu kommen. Ich bin insbesondere zufrieden, dass wir ausgewogene Regeln erarbeitet haben, hinter die sich die Geschäftsführung und alle HWSler\*innen stellen können. Wir haben die Wochenarbeitszeit auf 37 Stunden reduziert und dennoch eine höhere Produktivität erreicht. Wir stehen zum mobilen Arbeiten und haben trotzdem feste Zeiten im Betrieb, die für den Austausch so wichtig sind.

**Brauer:** Bei einem langen Prozess ändern sich ja mitunter auch die Rahmenbedingungen. Wie hat die Corona-Pandemie das Projekt beeinflusst?

**Karohs:** Die wichtigsten Weichen für das zukunftsfähige Arbeiten hatten wir schon zuvor durch konsequente Digitalisierung gestellt. Die Mieterakten waren schon digitalisiert und die Technik war bereits ausgerollt, als die Corona-Hygienemaßnahmen griffen. Wir hatten zwar nicht mit einer Pandemie gerechnet, aber auf Krisen waren wir in gewisser Weise schon vorbereitet. Es stimmt allerdings, dass das Projekt nicht wirklich ab-



geschlossen ist, sondern in die nächste Phase übergeht. Das steht auch sinnbildlich dafür, worum es geht: Veränderungsprozesse sollen nicht mehr von außen oder von „oben“ zu den Mitarbeiter\*innen kommen, sondern Teil der Unternehmenskultur sein. Die Entwicklung der eigenen Fähigkeiten und die Anpassung an die Themen der Zeit sollen selbstverständlich werden.

**Brauer:** Und auch hier setzt die HWS konsequent auf Beteiligung. Beim anstehenden Büroumbau haben Sie sich wieder eng mit der ganzen Belegschaft abgestimmt, um die Bedürfnisse zu erfragen, aber auch um das Verständnis für den stetigen Wandel im gesamten Unternehmen zu verwurzeln. Das finde ich sehr wichtig, denn die Innovationszyklen werden immer kürzer. Wenn hier der Wunsch nach Innovation und Veränderung nur von der Führungsebene kommt, führt das zu Frustration von Mitarbeitenden, die sich überfordert

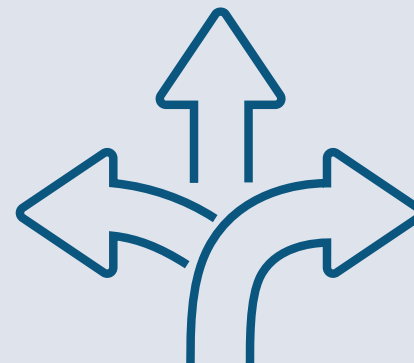
fühlen. Wenn aber der Wille zur Veränderung bei jeder und jedem verankert ist, wird eine enorme Kraft in diesen Prozessen freigesetzt und die intrinsische Motivation steigt.

**Karohs:** Genau. Wir haben bereits in der Vergangenheit wichtige Neuerungen angestoßen und standen wirklich nicht auf der Stelle. Schlüssel zur vollständigen Digitalisierung unserer Arbeitsprozesse ist ein neues ERP-System, das wir in 2018 eingeführt haben. Seit dem werden sukzessiv alle Prozesse an die neuen digitalen Tools angepasst. Und auch mit dem Unternehmensprojekt „Schön, hier zu arbeiten“ habe ich den Eindruck, dass wir nicht der Entwicklung hinterherlaufen, sondern mit vorn dabei sind. Wie die Arbeitswelt von morgen aussieht, fragen sich alle Unternehmen. Aber durch unser Projekt gestalten wir diesen Wandel aktiv mit, statt ihn nur nachzuvollziehen.

**Brauer:** Ich bin gespannt, was die HWS hier bewegen wird.



**Alexander Brauer**  
Berater, Gründer und Inhaber  
der AB Consulting



# ZEICHEN DER ANERKENNUNG

## BEGEHRTES BUNDESBANK-TESTAT FÜR DIE HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH

Die HWS wurde 2023 ein weiteres Mal von der Deutschen Bundesbank dank ihrer hohen Kreditwürdigkeit als notenbankfähiges Unternehmen eingestuft. Die Beurteilung der Bonität nimmt die Deutsche Bundesbank in einem eigenen Analyseverfahren vor.

Als Grundlage dienten die vergangenen Jahresabschlüsse der Hilfswerk-Siedlung und ihre Finanzlage im Vergleich zu Mitbewerbern in der Immobilienbranche. Als Ergebnis wurde ihr beste Solidität bescheinigt: Kredite an die HWS sind hochgradig ausfallsicher. Deshalb können Geberbanken als Sicherheiten zur eigenen Refinanzierung bei der Bundesbank die Kredite selbst hinterlegen. Die Bonitätsbeurteilung hat bei der Bundesbank eine lange Tradition. Geschäftspartner können Bonitätsanalysen zur Feststellung der Notenbankfähigkeit von Wirtschaftsunternehmen im Rahmen ihrer geldpolitischen Geschäfte nutzen.

## VORBILDLICHES ZAHLUNGSVERHALTEN

Eine weitere Analyse des Jahresabschlusses der HWS hat die Wirtschaftsauskunftei Creditreform vorgenommen. Sie verlieh der HWS das CrefoZert, das die Einhaltung höchster Ansprüche in den Bereichen Liquidität und Zahlungsfähigkeit belegt. Creditreform stellt dafür einen Bonitäts-Index zusammen, in den das Zahlungsverhalten der HWS und andere öffentlich verfügbare Informationen einfließen. Sie prüfte außerdem die Bilanzen der HWS der vergangenen Jahre im Detail.



**JÖRN VON DER LIETH**  
Geschäftsführer der HWS

» Gerade in stürmischen Zeiten auf dem Kapital- und Immobilienmarkt gilt die Bestätigung der soliden Arbeit der HWS viel. Als über 70-jähriges erfolgreich wirtschaftendes Unternehmen stehen wir verlässlich zu unseren Geschäftspartnern, unseren Mitarbeiter\*innen und natürlich zu unseren Hausbanken sowie anderen Fremdkapitalgebern.

### BESTE AUSBILDER DEUTSCHLANDS: DIE HWS IST GANZ WEIT VORN

Das Marktforschungsinstitut SWI Human Resources (SWI HR) hat 2023 die Ausbildungsbedingungen von knapp 2.400 Unternehmen analysiert und in einem Ranking zusammengefasst. Die Unternehmen wurden unter anderem danach bewertet, wie viele ihrer Lehrlinge einen ausgezeichneten Abschluss machen, wie die Unternehmen ihre Azubis fördern und wie die Ausbildung vergütet wird. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH konnte sich dabei in der Gruppe der Unternehmen mit unter 100 Beschäftigten den 6. Platz sichern. Verliehen wurde die Auszeichnung vom renommierten Handelsblatt. Für die Qualität ihrer Ausbildung wurde die HWS bereits mehrfach ausgezeichnet, zuletzt auch von der IHK Berlin.

### ZEHN JAHRE NETZWERKEN FÜR DEN „ERFOLGSFAKTOR FAMILIE“

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH trat dem Netzwerk vor Zehn Jahren bei. Folgendes Lob zum Jubiläum ging dazu vom Unternehmensnetzwerk an die HWS: „Mit der Mitgliedschaft bekennt sich die Hilfswerk-Siedlung GmbH zu einer familienorientierten Personalpolitik und leistet einen Beitrag dazu, Familienbewusstsein zu einem Markenzeichen der deutschen Wirtschaft zu machen.“ Im bundesweiten Zusammenschluss

„Erfolgsfaktor Familie“ profitiert die HWS von den Erfahrungen und guten Beispielen der weiteren Mitglieder. Das Netzwerk wurde 2007 vom Bundesfamilienministerium und dem Deutschen Industrie- und Handelskammertag als zentrale Plattform für familienfreundliche Unternehmen gegründet. Es umfasst über 8.600 Mitglieder, vom Kleinstbetrieb bis zum DAX-Unternehmen. Das Netzwerkbüro unterstützt mit seinen Angeboten Betriebe bei der praktischen Umsetzung einer familienfreundlichen Personalpolitik. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist seit vielen Jahren ein wesentlicher Bestandteil der vorbildhaften Personalarbeit der HWS.





### ZEICHEN DER VEREINBARKEIT

Bereits seit 2009 darf die Hilfswerk-Siedlung GmbH das Zertifikat zum „audit berufundfamilie“ tragen. Den besonderen Erfolg „Auszeichnung mit Prädikat“ konnte die HWS schon zum zweiten Mal erlangen. Für die regelmäßige Re-Auditierung ist die Leitbildgruppe der HWS zuständig. Die dort berufenen Mitarbeiter\*innen setzen auf Grundlage der Rückmeldungen aus dem Audit eigene Schwerpunkte für die familien- und lebensphasenbewusste Ausgestaltung der Personalpolitik. Im Zusammenspiel mit der Geschäftsführung konnte die Vereinbarkeit von Beruf und Familie im Betrieb durch finanzielle, organisatorische und soziale Maßnahmen bzw. Angebote wesentlich verbessert werden. Das Konzept „HWS-Leitbildgruppe“ heißt: personell breit gefächert, kontinuierlich selbsthinterfragend und erfolgsorientiert arbeitend. Die Ergebnisse kommen immer wieder allen Mitarbeitenden und damit der HWS selbst zu gute.



### DAS SPORNT UNS AN

Im Frühjahr 2023 wurde die HWS vom Zentrum für Arbeitgeberattraktivität der zeag GmbH als einer der besten Arbeitgeber Deutschlands ausgezeichnet. Auf Basis einer wissenschaftlich fundierten Mitarbeiter\*innen- und Managementbefragung werden alljährlich die attraktivsten Arbeitgeber des deutschen Mittelstandes gekürt. Mitarbeitendenbefragungen auch in schwierigen Zeiten durchzuführen, ist für das „TOP JOB“-Team ein Anliegen. Seine Studien belegen, dass gerade in Krisenzeiten gute Arbeitgeber wissen sollten, wie es um das Arbeitsklima in ihrem Hause bestellt ist. Das „TOP JOB“-Siegel trägt die HWS mit Stolz, sie kann intern durch die exzellente Wahrnehmung des Mitarbeitendenfeedbacks für Motivation und Dynamik sorgen und konnte u. a. damit erneut



die Jury überzeugen. Bei der zweiten Teilnahme zeigte sich abermals, dass die Mitarbeiter\*innen der HWS mit ihrem Unternehmen in vielerlei Hinsicht sehr zufrieden sind. Im Besonderen aber durch die Tatsache des überzeugenden sozialen Handelns schafft sie als Arbeitgeber enge Bindungen zu ihrer Belegschaft und macht sich gleichzeitig attraktiv für neue Bewerber\*innen. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH versteht sich als offenes, transparentes und verlässliches Unternehmen, das viel fürs Miteinander tut. Neben Fort- und Weiterbildungen mit diversen Schulungen und Fachtagen stehen daher auch regelmäßige soziale Veranstaltungen für die gesamte Belegschaft im Fokus.

# UNSER LEITBILD: DIE UNTERNEHMENSPHILOSOPHIE DER HILFSWERK-SIEDLUNG



ZIEL IST DIE ERFOLGREICHE ÜBERARBEITUNG UND ANPASSUNG DES BESTEHENDEN LEITBILDES AN DIE AKTUELLEN BEDÜRFNISSE UND ANFORDERUNGEN DES UNTERNEHMENS. DER PROZESS WIRD AKTIV DURCH DIE LEITBILD-GRUPPE DER HWS GESTALTET. SIE BEZIEHT SOWOHL DIE GESCHÄFTSLEITUNG ALS AUCH ALLE KOLLEG\*INNEN IN IHRE PROJEKTARBEIT MIT EIN.



**Die HWS hat sich ein Leitbild gegeben, das das Selbstverständnis und die Grundprinzipien ihrer Arbeit enthält. Als Unternehmen im Raum der Kirche ist uns unsere Herkunft wichtig. Unsere Tradition verpflichtet uns, Werte zu bewahren und Neues zu schaffen. Damit sichern wir nachhaltig unser langfristiges Bestehen.**

In diesem Sinne verschmelzen im HWS-Unternehmensleitbild Vergangenheit und Gegenwart mit künftig Erreichbarem – vorbildhafte Ideale werden zu lohnenswerten Zielen. Es dient uns als Leitfaden und Handlungsorientierung mit Regeln und Grundsätzen für alle Angehörigen des Unternehmens.

Somit beeinflusst es gleichzeitig die Wahrnehmung der Hilfswerk-Siedlung in der Öffentlichkeit und ist sowohl für interne als auch externe Kommunikationsprozesse von zentraler Bedeutung.

Bereits 2009 ins Leben gerufen, entwickelt die aus HWS-Mitarbeiter\*innen zusammengesetzte Leitbildgruppe in Zusammenarbeit mit Kolleg\*innen und der HWS-Geschäftsführung kontinuierlich Maßnahmen zu dessen Umsetzung.

Das HWS-Leitmotiv besagt: In unserer Arbeit leitet uns ein christliches Menschenbild. Das bedeutet für uns, offen, respektvoll und fürsorglich mit dem

Mitmenschen umzugehen – untereinander und in unserem Umgang mit Mieter\*innen, Partnern und Kund\*innen. Unsere Mieterinnen und Mieter, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, unsere Gesellschafter und unsere Kooperationspartner finden in uns einen verlässlichen, qualitätsbewussten, ehrlichen und sozial sensiblen Vertragspartner. Daran lassen wir uns messen.

In der Fortführung und Fortentwicklung dieses Prozesses finden wir Bestätigung auf unserem Weg.

## VIELE JAHRE PURE LEIDENSCHAFT FÜR DIE HWS UND JETZT KOMMT EIN ABSCHIED...

**Susanne Roch, Assistentin der Geschäftsführung, arbeitet seit Ende 2007 in der HWS und beendet ihre Karriere im Unternehmen wegen eines Umzugs nach Brandenburg. Dorit Brauns, stellvertretende Geschäftsführerin, blickt mit ihr auf die langjährige erfolgreiche Zusammenarbeit zurück.**

**Dorit:** Susanne, erinnerst du dich noch an die erste Begegnung mit der HWS?

**Susanne:** Ja, es war mein Vorstellungsgespräch, damals noch in der Tollensestraße mit drei Teilnehmern, dem Chef und zwei weiteren Abteilungsleiterinnen. Es war ein sehr nettes Gespräch und es wurde viel gelacht. Nach dem Gespräch wurde ich dann von einer anderen Abteilungsleiterin angerufen und sie wollte mich nach diesem Gespräch gern bei sich in der Abteilung haben. Sie konnte durch ihr nahegelegenes Büro ein wenig bei dem Gespräch mithören und fand mich so sympathisch und meinte, dass ich sehr zur HWS passen würde.

**Und erinnerst du dich noch an die erste Begegnung mit mir?**

**Dorit:** Das war genauso wie du es beschrieben hast. Wir hatten ein Bewerbungsgespräch mit der fröhlichsten und weltoffensten jungen Frau, die man sich vorstellen kann. Für die ausgeschriebene Stelle fanden wir dich aber noch zu jung. Nach dem Gespräch bin ich sofort zu meiner Kollegin gegangen, die das Gespräch mitgehört hatte und habe ihr dringend empfohlen, mit dir zu sprechen, was sie dann ja auch tat. Und so hast du dann den Weg zu uns gefunden.

**Und wie ist es dann weiter bei der HWS gegangen?**

**Susanne:** Ich habe dann eine kurze Zeit im Bereich der Liegenschaftsverwaltung und im Bereich des Forderungsmanagement gearbeitet. Und als dann eine Kollegin die HWS verließ, habe ich die Stelle als Assistentin der Geschäftsführung, auf die ich mich ursprünglich beworben hatte, dann doch noch bekommen.

**Kannst du ein besonderes Projekt nennen, welches unsere Zusammenarbeit gut beschreibt?**

**Dorit:** Von unseren vielen gemeinsamen Projekten ist mir die gemeinsame Organisation unseres Betriebsausfluges nach Leipzig im Jahr 2022 in besonderer Erinnerung geblieben. Weißt du noch, ich habe diese Aufgabe sehr kurzfristig und über-

raschend bekommen. Hilfsbereit wie du bist, hast du dich sofort bereit erklärt, dein Organisations-talent zur Verfügung zu stellen. Diese gemeinsame Planung und Umsetzung hat mir sehr viel Spaß gemacht und uns beide nochmal mehr wachsen lassen. Dies war einer der schönsten und abwechslungsreichsten Betriebsausflüge, die wir je gemacht haben.

**Neben deiner Hauptaufgabe als Assistentin hast du auch weitere Aufgaben bei der HWS übernommen. Du bist Azubipatin, Mitglied der Leitbildgruppe und Kopf des Projekts „berufundfamilie“ gewesen. Was waren hier deine Aufgaben?**

**Susanne:** Als Azubipatin habe ich sehr gern mit den jungen Menschen zusammengearbeitet. Mein Fachwissen, das ich mir über die vielen Jahre bei der HWS angeeignet habe, u. a. durch meine Vorgesetzten, durch meine Kolleg\*innen und die vielen tollen lehrreichen Seminare, habe ich dann an die Auszubildenden weitergegeben. Wenn sie sich in ihrem späteren Berufsleben an Gelerntes von mir erinnern und dies umsetzen, dann macht mich das stolz.

Aktuell wird durch die Leitbildgruppe das Leitbild der HWS überarbeitet und auf einen aktuellen Stand gebracht. Solch ein großes Projekt ist im

Team immer etwas Besonders. Hier müssen erstmal Auftaktveranstaltungen organisiert werden, Projekt- und Zeitpläne werden in Teams erstellt, erste Ideen werden im Whiteboard festgehalten und ausgewertet. Hier kann jeder in der Gruppe seine fachlichen und persönlichen Erfahrungen und Kompetenzen einbringen. Es ist sehr schön, dass wir abteilungsübergreifend die Möglichkeit haben, an solchen Projekten mitzuwirken können.

Die Zertifizierung von Berufungsfamilie bei der HWS begleite ich seit 15 Jahren. Wir wurden im letzten Jahr zum fünften Mal ausgezeichnet. Ich durfte dieses wichtige und wesentliche Projekt über so viele Jahre begleiten, mitgestalten und umsetzen. Dies erfolgte immer in Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung und den Kolleg\*innen und war eine große Bereicherung für die tägliche Arbeit und auch für mich persönlich.

**Dorit: Was wünschst du dir für deine neue Aufgabe?**

**Susanne:** Ich wünsche mir für meine zukünftige Stelle einen modernen, digital aufgestellten, aufgeschlossenen und innovativen Arbeitsgeber, so wie es die HWS ist. Die Aufgaben sollen vielseitig und abwechslungsreich sein. Weiterhin möchte ich auch meinen Beitrag leisten, das Unternehmen nach vorn zu bringen.

Ich möchte mich ganz herzlich bei Jörn, Lena und dir sowie bei den Kolleg\*innen für die vielen lehrreichen, spannenden, lustigen Momente und Jahre bedanken. Vielen Dank für die Möglichkeit mich für Themen auch außerhalb meines Arbeitsbereiches in der HWS zu engagieren.

**Und was wünschst du mir?**

**Dorit:** Als erstes beglückwünsche ich schon mal deinen neuen Arbeitgeber, der die nächsten 17 Jahre mit dir zusammenarbeiten darf. Dir wünsche ich, dass du auch außerhalb von Berlin dein Glück und deine Berufung finden wirst. Mir wünsche ich, dass der Kontakt zu dir nicht abreißen möge und wir dir von unseren Projekten, die wir zusammen begonnen haben, berichten dürfen.

Auch im Namen aller Kolleg\*innen bedanke ich mich bei dir für die vielen tollen gemeinsamen Jahre bei der HWS.



*Good  
Bye  
& good  
Luck*



## MEHR ALS EIN NEUES ZUHAUSE – DANK DES VOLLEN EINSATZES DER HWS

*Anderthalb Jahre lang war im Büro der HWS nicht nur geschäftiges Treiben, sondern auch Familienleben beheimatet. Zwölf Frauen und Kinder, die in Folge des Angriffs auf die Ukraine zu uns geflohen waren, lebten als Wohngemeinschaft bei uns.*

Dafür wurde im Erdgeschoss unseres Bürogebäudes ein Flügel zur WG umgebaut. Nach und nach haben unsere Gäste den Wunsch geäußert, in eigene Wohnungen zu ziehen, da mittlerweile eine kurzfristige Rückkehr in die Ukraine nicht realistisch erscheint.

Inzwischen haben alle Mitbewohnerinnen, auch die ehemalige WG-Bewohnerin und jetzige HWS-Kollegin Nataliia, dauerhafte Mietverträge für Wohnungen in unsere Wohnungsbeständen unterzeichnet. Wir hatten eine gute Zeit mit der WG: Den Familien standen „Pat\*innen“ aus der Belegschaft und den Führungskräften zur Seite, die ihnen geholfen haben, sich in den neuen Alltag in Deutschland einzugewöhnen.



ICH FREUE MICH, DASS ICH NUN HIER EIN PRAKTIKUM MACHEN DARF. ICH HABE JA VIELE KOLLEGEN BEREITS KENNEN GELERNT. NUN LERNE ICH AUCH ETWAS ÜBER IHREN ARBEITSALLTAG.

*Nataliia*



JÖRN VON DER LIETH  
Geschäftsführer der HWS



*Nataliia hat uns mit ihrem Engagement beeindruckt, sodass wir sie jetzt als Praktikantin bei uns haben.*

## BLAU-GELBES STATEMENT GEGEN UNMENSCHLICHKEIT UND VERGESSEN

**19 Meter große Frauenporträts am Turm der Garnisonkirche in Potsdam. Es sind Fotos aus der Serie „St. Javelin“, fotografisch von Julia Krahn in Szene gesetzte patriotische Frauen. Ein Ukraine-Projekt, das gar keins sein will.**

Es klingt zunächst paradox, doch es geht um mehr: die menschlichen Schicksale hinter den martialischen Kriegsbildern. Waffen sind kein Weg zum Frieden und keine Mutter will Krieg. Insgesamt zwölf Frauenportraits, vom kleinen Mädchen bis zur 74-jährigen Großmutter, wehten großformatig im Rahmen dieses fotografischen Kunstprojekts in internationaler Öffentlichkeit. Zunächst tanzten die Fahnen im italienischen Sorrent, später vor dem berühmten Museo Novecento in Florenz, in der U-Bahn von Montreal und zuletzt am Turm der Garnisonkirche in Potsdam dem Blau des Himmels entgegen.

Die Message: ein gemeinsames Friedensgefühl – jede Frau hat ihre Geschichte und wurde mit Symbolen porträtiert, die zu ihr passen. Beispielhaft die Bäckerin mit dem Brot, das sie gebacken hat. Ein Projekt nicht nur für die Ukraine, nicht vordergründig politisch, es soll Augen öffnen. Wenn man sich von einem Tag auf den anderen in einer solchen Situation befindet, verändert das alles. Der Mensch wird zu seinem Land. Nichts ist mehr wichtig, nur noch der Frieden.

Weil die HWS auch nicht einfach vergessen möchte, sich gegen die Gewöhnung und mit offenen Augen der Gegenwart stellt, hat sie dieses Projekt aus tiefstem Herzen unterstützt.



### Julia Krahn

*1978 in Jülich geboren und in Aachen aufgewachsen, widmet sie sich seit 2001, nach einem Abstecher in die Medizin, ihrer eigentlichen Profession, der Kunst. International agierend, hat die Künstlerin Italien als ihren Lebensmittelpunkt gewählt. In ihren Arbeiten setzt sie sich u. a. mit dem Bildgedächtnis christlicher Motive auseinander.*

[www.stjavelin.art](http://www.stjavelin.art)



# LAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023  
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 2.700 sonstige Einheiten aus eigenem und fremdem Bestand. Zu den sonstigen Einheiten gehören u. a. Gewerbeeinheiten, Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten. Daneben zählt auch ein eigener Forst zum Bestand.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat sich als kirchliches Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt in der gemeinwohlorientierten Wohnungsbewirtschaftung und als Dienstleister rund um kirchliche und diakonische Immobilien etabliert. Hierzu gehören u. a. die Beratung bei der Einführung und Umsetzung eines kirchlichen Immobilienmanagements, Geschäftsbesorgung von Immobilienbeständen, Forstberatung, Bewirtschaftung von Forsten sowie Baumkontrollen.

Sozialverträglichkeit und wirtschaftliches Handeln im Sinn unserer Mieter\*innen und Kund\*innen zu verbinden, ist weiterhin das erklärte Ziel der Hilfswerk-Siedlung GmbH.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 1.1 DEUTSCHE WIRTSCHAFT 2023 DURCH GLOBALE KRISEN BELASTET

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2023 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht (+0,7 %, d.h. 333.000 Personen mehr als im Vorjahr). Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Der Beschäftigungsaufbau erfolgte wie im Vorjahr fast ausschließlich im Dienstleistungssektor. Auch vom Baugewerbe kamen dabei, trotz des Produk-

tionsrückgangs im Wohnungsbau, erneut positive Impulse (+0,6 %). Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 %. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 % gestiegen (Vorjahreswert +16,4 %) – mit über das Jahr sinkender Tendenz.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen geendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 %. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Die Arbeitnehmerentgelte (Nominallöhne) konnten im dritten Quartal 2023 mit 6,3 % stärker zulegen als im Vorjahr. Aufgrund der anhaltend hohen Inflation war der Reallohnanstieg im III. Quartal aber nur sehr gering.

#### 1.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFT WÄCHST 2023 MODERAT/STABILISIERENDE FUNKTION FÜR GESAMTWIRTSCHAFT

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2023 insgesamt 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend. Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche.

Angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten dürften insbesondere die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen 2024 um rund 4,0 % sinken. Sollten sich die Rahmenbedingungen bei Förderung und Finanzierung verbessern, könnten sich mit Blick auf die Förderkulissen sowie die steigenden Klimaschutzanforderungen zumindest die Modernisierungsinvestitionen 2025 wieder etwas erholen.

### 1.3 BERLIN: LEIDLICH STABIL IN BEWEGTEN ZEITEN

Die Berliner Wirtschaftsleistung ging im ersten Halbjahr 2023 um 0,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurück und sank damit weniger stark als der bundesweite Durchschnitt (-0,3 %). Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahreschnitt 2023 um 6,2 % und damit etwas weniger stark als im Vorjahr, aber immer noch stärker als im Bundesdurchschnitt (+5,9 %).

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 %. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,1 % und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im III. Quartal 2023 leicht (+0,3 %).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2023 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im I. Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,4 %) und lag bei 3.770.699 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf Wanderungsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen.

Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen wie im Vorjahr erneut hinter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2023 noch von Teuerung betroffen (+8,4 %), jedoch nicht mehr so stark wie 2022. Der Berliner Wohnungsmarkt hat weiter mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Baupreissteigerungen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung zu kämpfen. Wie auch auf Bundesebene haben die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 deshalb weiter an Schwung verloren.



## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### 2.1 BESTANDSENTWICKLUNG

Am 31.12.2023 verwaltete die Hilfswerk-Siedlung GmbH 4.827 (Vorjahr: 4.801) eigene Wohnungen. Darüber hinaus hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH im Geschäftsjahr 2023 per Generalmietvertrag einmalig 652 Wohnungen von der Kirchengemeinde St. Nikolai angemietet.

Neben den 5.479 eigenen und angemieteten Wohnungen verwaltet die Hilfswerk-Siedlung GmbH 2.126 Wohnungen fremd.

Somit befinden sich zum 31.12.2023 insgesamt 7.605 Wohnungen (Vorjahr: 7.579) in der Verwaltung.

Rund ein Fünftel der eigenen Wohnungsbestände der Hilfswerk-Siedlung GmbH unterliegen zum 31.12.2023 den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus. Ein Großteil dieser Bindungen läuft bis zum 31.12.2027 aus. Bei zwei Wohnanlagen ist die Bindung zum 01.01.2023 ausgelaufen.

Neben den Wohnungen verwaltet die Hilfswerk-Siedlung GmbH noch Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze sowie Sonstige Einheiten.

Zum 31.12.2023 befinden sich insgesamt 2.659 Sonstige Einheiten (Vorjahr: 2.604 Einheiten) in der Verwaltung. Hiervon entfallen 2.210 (Vorjahr: 2.156) auf die Hilfswerk-Siedlung GmbH und 82 Einheiten auf durch die Hilfswerk-Siedlung GmbH angemietete Einheiten.

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungen	4.633	4.719	4.801	4.801	4.827
Gewerbe	58	61	60	60	60
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	299.542	303.950	308.614	308.614	311.829
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	5.754	5.905	5.872	5.872	5.872

Insgesamt befinden sich somit 10.264 Einheiten (Vorjahr: 10.183 Einheiten) in der Verwaltung der Hilfswerk-Siedlung GmbH.

### 2.2 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Aus der Vermietung der eigenen sowie angemieteten Wohnungen wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 46.953 (Vorjahr: TEUR 39.078) erwirtschaftet. Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Abschluss des Generalmietvertrages für ein Jahr.

Die Mieterfluktuation im eigenen Bestand (ohne den Wohnungen aus dem Generalmietvertrag) ist

im abgelaufenen Geschäftsjahr konstant geblieben. Nach 279 Kündigungen im Jahr 2022 (5,8 %) haben im Jahr 2023 280 Mieter\*innen (5,8 %) ihre Wohnung gekündigt bzw. ist der Mietvertrag ausgelaufen. Hiervon entfallen 38 Kündigungen auf das Studentenwohnheim „Theologisches Konvikt“, in dem eine höhere Fluktuation üblich ist.

Mieterfluktuation/Jahr	2019	2020	2021	2022	2023
%	6,5	5,3	6,2	5,8	5,8

Insgesamt standen zum 31.12.2023 20 Wohnungen leer (ohne die Wohnungen aus dem Generalmietvertrag). Hiervon konnten 15 Wohnungen nicht zur Vermietung angeboten werden, weil sie sich in Wiederherrichtung befanden. Der Leerstand bei den für die Vermietung zur Verfügung stehenden

Wohnungen (bereinigte Leerstandsquote) betraf zum 31.12.2023 fünf Wohnungen (Vorjahr: vier Wohnungen). Die bereinigte Leerstandsquote von 0,10 % (Vorjahr: 0,08 %) liegt damit weiterhin deutlich unter dem Berliner Branchenschnitt.

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

Leerstandsquote/Jahr	2019	2020	2021	2022	2023
Bereinigte Leerstandsquote in %	0,26	0,24	0,17	0,08	0,10
Leerstandsquote in %	1,62	1,06	0,29	0,19	0,41

Die Entwicklung der Wohnungsmieten (ohne die Wohnungen aus dem Generalmietvertrag) ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Mietentwicklung/Jahr	2019	2020	2021	2022	2023
(in EUR/m <sup>2</sup> )					
Kaltmiete*	6,76	6,77	7,08	7,22	7,37
Vorauszahlungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten	0,80	0,75	0,71	1,83	1,33
Betriebskosten	2,18	2,28	2,41	2,48	2,68
<b>Bruttowarmmiete</b>	<b>9,74</b>	<b>9,80</b>	<b>10,20</b>	<b>11,53</b>	<b>11,38</b>

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat somit seit Jahren einen Leerstand erreicht, der einen fluktuationsbedingten Leerstand darstellt und sich in ausgeglichenen Märkten nicht mehr signifikant verringern lässt.

Durch ein straffes Betriebskostenmanagement und regelmäßige Neuausschreibungen soll die Mietbelastung für die Mieter\*innen wie in den Vorjahren moderat bleiben. Infolge der Energiekrise und den einhergehenden Preissteigerungen war eine Anpassung der Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten im Geschäftsjahr 2022 unumgänglich. Diese wurde im Jahr 2023 entsprechend wieder angepasst.

\* Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Theologisches Wohnheim erworben. In diesem werden die Mietwohnungen zu Bruttowarmmieten vermietet. Diese Bruttomieten werden ab 2018 in der Kaltmiete berücksichtigt. Ohne das Theologische Wohnheim beträgt die Kaltmiete 7,26 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,13 EUR/m<sup>2</sup>) zum 31.12.2023.

Die durchschnittlichen Bewilligungsmieten für Sozialmieten bei der Hilfswerk-Siedlung GmbH liegen im Jahr 2023 bei EUR 8,41 je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat. Die Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt somit auch im Jahr 2023 unter der genannten Sozialmiete.

Die Steigerung der Kaltmiete im Geschäftsjahr 2023 resultiert aus der Fertigstellung des Neubaus in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow.

### 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 31.12.2023 elf (Vorjahr: zwölf) fremde Bestände. Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Evangelischen Kirchengemeinde St. Nikolai endete zum 31.12.2022. Die Wohnungen und Sonstigen Einheiten der Kirchengemeinde wurden im Geschäftsjahr 2023 im Rahmen eines einjährigen

Generalmietvertrages durch die Hilfswerk-Siedlung GmbH übernommen und verwaltet.

Im Geschäftsjahr 2024 ist die Hilfswerk-Siedlung GmbH ebenfalls für elf Geschäftsbesorgungen und Fremdverwaltungen tätig.

### 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 Ende 2022 abgeschlossen. Die Vermietung der Reihenhäuser erfolgte zum 01.03.2023.

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

Instandhaltungsaufwand	2019	2020	2021	2022	2023
in TEUR*	6.088	7.670	7.290	8.275	9.167
Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup>	305.296	309.855	314.486	314.486	317.701
Instandhaltungsaufwand je m <sup>2</sup> WFL/NFL	19,94	24,75	23,18	26,31	28,85



### 2.5 INSTANDHALTUNG

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH im Geschäftsjahr 2023 TEUR 9.167 (Vorjahr: TEUR 8.275) aufgewendet. Dies entspricht 28,85 € je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 26,31 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die für die Instandhaltung aufgewendeten Mittel zeigen, dass die Hilfswerk-Siedlung GmbH die nötigen Mittel aufwendet, um möglichen Schäden bzw. Verfall konsequent entgegenzuwirken.

\* 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:

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Geschäftsführung	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Assistenz der Geschäftsführung*	3,0	2,0	3,0	2,0	2,0
Ressort Unterstützungsprozesse	25,4	22,2	15,1	12,1	14,0
Ressort Immobilien	20,0	20,2	19,2	18,3	18,4
Hauptprozesse (inklusive Ressortleitung)** davon: gewerbliche Mitarbeiter*innen	5,7	5,8	2,8	2,8	2,8
<b>Gesamt (inklusive Geschäftsführung)</b>	<b>49,4</b>	<b>45,4</b>	<b>38,3</b>	<b>33,4</b>	<b>35,4</b>
Ausbildungsverhältnisse/ Werkstudent*innen	6,0	7,4	7,0	6,4	4,4

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

\* Seit dem Geschäftsjahr 2021 sind die Mitarbeiter\*innen 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 Mitarbeiter\*in (ohne gewerblichen Bereich und Forst) der Hilfswerk-Siedlung GmbH zum 31.12.2023 durchschnittlich 241 Wohnungen (Vorjahr: 256). Der branchenübliche Durchschnitt Berliner Wohnungsgesellschaften beträgt gemäß der BBU-Jahresstatistik 2021 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 Mitarbeiterschulung sowie regelmäßigen Weiterbildungen und das Potentialträgerprogramm.

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgt zudem eine Umstrukturierung der Geschäftsführung dahingehend, dass eine zusätzliche Geschäftsführerin bestellt wurde.

## 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, welches im Jahr 2022 erneut –mit Prädikat– zertifiziert wurde.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Hilfswerk-Siedlung 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. erhalten. Zudem wurde das Siegel „Beste Ausbilder“ vom Handelsblatt nach 2022 auch 2023 an die Hilfswerk-Siedlung GmbH verliehen.

Darüber hinaus hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH im Geschäftsjahr 2023 die Auszeichnungen „Leading Employers“ und „TOP JOB“ erhalten.





## Sozialbericht

Das Projekt der Flüchtlings-Wohngemeinschaft in den Geschäftsräumen der Hilfswerk-Siedlung GmbH wurde auch im Geschäftsjahr 2023 fortgeführt. Infolge des Angriffs Russlands auf die Ukraine und der einhergehenden Flüchtlingswelle zu Beginn des Jahres 2022 wurde in der Hilfswerk-Siedlung GmbH der Entschluss gefasst, dass Flüchtlingen ein neues zuhause geboten werden sollte. Ende 2023 konnten nun alle Flüchtlinge eine eigene Wohnung im Bestand der Hilfswerk-Siedlung GmbH beziehen und das Projekt zum Ende des Jahres erfolgreich abgeschlossen werden.

Neben diesem Projekt engagiert sich die Hilfswerk-Siedlung GmbH in vielfältiger Weise. So betreibt die Hilfswerk-Siedlung GmbH bereits seit 2019 eine Kooperation mit der Berliner Stadtmission, bei der Wohnungen an Wohnungslose vermietet wurden, die durch die Berliner Stadtmission betreut werden. Ziel der Vereinbarung ist die Unterstützung von sozial schwächeren Mieter\*innen. Die Kinderbetreuung „Lipschitz Kids“ in der Groppusstadt wird wie bereits in den vergangenen Jahren weiter gefördert.

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 orientierteren Unternehmenspolitik. Sie strebt eine ökologische Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes an.

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

70% der Bestände der Hilfswerk-Siedlung GmbH wurden bereits wärmedämmung. Ein Blockheizkraftwerk wurde im Jahr 2020 erneuert. Des Weiteren wurde bereits Solartechnik auf einigen Gebäuden der Hilfswerk-Siedlung GmbH verbaut. Darüber hinaus befinden sich rd. 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 werden und Nistmöglichkeiten für Vögel und für Insekten geschaffen werden.

Seit 2009 bildet außerdem die Bewirtschaftung eigener Forste, forstnaher Landwirtschaften und das Angebot der Baumkontrolle und anderer forstnaher Dienstleistungen, insbesondere für kirchliche und kirchennahe Forst- und Immobilienbesitzer, eines der Geschäftsfelder der Hilfswerk-Siedlung GmbH. Bei der Beforstung wird auf eine naturnahe Waldbewirtschaftung Wert gelegt, die neben den ökologischen auch die ökonomischen und sozialen Aspekte erfüllt.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte zudem der Forst der Hilfswerk-Siedlung um rd. 2.500 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Darüber hinaus wurde der Großteil des Fuhrparks der Hilfswerk-Siedlung GmbH 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.

	2023		2022		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	46.953,5	92,9	39.078,2	92,3	7.875,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.922,7	3,8	2.197,9	5,2	-275,2
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	1.643,2	3,3	1.077,5	2,5	565,7
	<b>50.519,4</b>	<b>100,0</b>	<b>42.353,6</b>	<b>100,0</b>	<b>8.165,8</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	15.582,4	30,8	13.266,9	31,3	2.315,5
Instandhaltungsaufwand	9.166,7	18,1	8.275,2	19,5	891,5
Personalaufwendungen	3.198,2	6,3	3.034,0	7,2	164,2
Abschreibungen	6.429,1	12,7	6.361,5	15,0	67,6
Zinsaufwand	1.843,4	3,6	2.114,7	5,0	-271,3
Übrige Aufwendungen	8.586,4	17,2	3.156,7	7,5	5.429,7
	<b>44.806,2</b>	<b>88,7</b>	<b>36.209,0</b>	<b>85,5</b>	<b>8.597,2</b>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>5.713,2</b>	<b>11,3</b>	<b>6.144,6</b>	<b>14,5</b>	<b>-431,4</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	323,4		-154,6		478,0
Neutrales Ergebnis	382,7		627,7		-245,0
Steuern	-783,6		-608,4		-175,2
<b>Jahresergebnis</b>	<b>5.635,7</b>		<b>6.009,3</b>		<b>-373,6</b>

Das Geschäftsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 431 vermindert. Ursächlich hierfür sind insbesondere um TEUR 891 höhere Instandhaltungsaufwendungen, um TEUR 5.430 gestiegene übrige Aufwendungen und um TEUR 2.316 höhere Betriebskosten und Grundsteuern. Gegenläufig wirken insbesondere um TEUR 7.875 höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Das Jahresergebnis hat sich um TEUR 374 auf TEUR 5.636 vermindert. Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus dem Abschluss des Generalmietvertrages, dem Anstieg der Sollmieten insbesondere infolge des Vermietungsbeginns des Neubaus und der Steigerung der Umlagen für Heizkosten. Der Rückgang der anderen Umsätze und Erträge resultiert im Wesentlichen aus der Beendigung eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Die Personalaufwendungen sind um TEUR 164 gestiegen. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Veränderung der Pensionsrückstellungen. Die Instandhaltungen liegen auch im Jahr 2023 über dem Niveau des Vorjahres. Ursächlich hierfür sind insbesondere höhere Kosten der laufenden Instandhaltung und höhere Kosten der Substanzerhaltung. Der Anstieg der planmäßigen Abschreibungen resultiert insbesondere aus der Fertigstellung des Neubaus in Blankenfelde.

### 3.2 FINANZLAGE

#### Liquidität

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Jahresergebnis	5.635,7	6.009,3
+ Abschreibungen	6.546,3	6.361,5
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-194,7	882,0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	266,5	157,1
+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	1,1
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-2.311,5	-1.406,2
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	3.414,6	1.558,7
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.520,1	2.269,4
+/- Ertragssteueraufwand/-ertrag	783,6	608,4
-/+ Ertragssteuerzahlungen	-1.100,5	-135,3
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>14.560,1</b>	<b>16.306,0</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-10,8	-78,6
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-975,9	-6.212,2
+ Erhaltene Zinsen	383,2	18,6
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-603,5</b>	<b>-6.272,2</b>
+ Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	4.880,0	0,0
- Auszahlungen aus planmäßigen Tilgungen	-5.568,4	-5.053,9
- Auszahlungen aus außerplanmäßigen Tilgungen	0,0	-2.784,3
- Gezahlte Zinsen	-1.843,4	-2.114,7
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.531,8</b>	<b>-9.952,9</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>11.424,8</b>	<b>80,9</b>
Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Anfang der Periode	20.788,5	20.707,6
<b>Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Ende der Periode</b>	<b>32.213,3</b>	<b>20.788,5</b>

Im Geschäftsjahr 2023 beträgt der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit TEUR 14.560. 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 2023 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

### 3.3 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Hilfswerk-Siedlung GmbH zeigt unverändert den für anlageintensive Gesellschaften typischen hohen Anteil des Anlagevermögens von 76,1 % am Gesamtvermögen mit TEUR 198.982. 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 31.12.2023 stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	151.586,3	76,1	157.145,9	82,2	-5.559,6
Finanzanlagen	2,3	0,0	2,3	0,0	0,0
	<b>151.588,6</b>	<b>76,1</b>	<b>157.148,2</b>	<b>82,2</b>	<b>-5.559,6</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Übriges Vorratsvermögen	13.885,5	7,0	12.326,0	6,5	1.559,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.294,7	0,7	799,0	0,4	495,7
Liquide Mittel	32.213,3	16,2	20.788,5	10,9	11.424,8
	<b>47.393,5</b>	<b>23,9</b>	<b>33.913,5</b>	<b>17,8</b>	<b>13.480,0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>198.982,1</b>	<b>100,0</b>	<b>191.061,7</b>	<b>100,0</b>	<b>7.920,4</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	77.088,1	38,7	71.452,4	37,4	5.635,7
Fremdkapital	94.309,3	47,4	94.997,6	49,7	-688,3
Pensionsrückstellungen	5.805,0	2,9	5.933,0	3,1	-128,0
	<b>177.202,4</b>	<b>89,0</b>	<b>172.383,0</b>	<b>90,2</b>	<b>4.819,4</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	3.183,5	1,6	3.495,3	1,8	-311,8
Verbindlichkeiten	18.596,2	9,4	15.183,4	8,0	3.412,8
	<b>21.779,7</b>	<b>11</b>	<b>18.678,7</b>	<b>9,8</b>	<b>3.101,0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>198.982,1</b>	<b>100,0</b>	<b>191.061,7</b>	<b>100,0</b>	<b>7.920,4</b>

Das langfristig gebundene Vermögen verminderte sich um TEUR 5.560 auf TEUR 151.589. Es enthält insbesondere Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 151.351 (Vorjahr: TEUR 156.726). Ursächlich für die Verminderung des langfristig gebundenen Vermögens sind insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 6.546. Gegenläufig wirken Investitionen in Höhe von TEUR 987.

Die langfristigen zur Verfügung stehenden Mittel erhöhten sich auf TEUR 177.202.

Das bilanzielle Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 71.452 (37,4 %) auf TEUR 77.088 (38,7 %). Es enthält die Posten „Gezeichnetes Kapital“ (TEUR 6.511), „Gewinnrücklagen“ (TEUR 64.941) und den „Bilanzgewinn“ in Höhe von TEUR 5.636. 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 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern zusammen.

Die vollständige Finanzierung des Anlagevermögens durch langfristige Mittel ist zum Bilanzstichtag gegeben. Das Nettoumlaufvermögen als Ausdruck betriebswirtschaftlicher Liquidität beträgt zum 31.12.2023 TEUR 25.614 (Vorjahr: TEUR 15.235).

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 2024 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Im Geschäftsjahr 2024 wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 3.195 ausgegangen.

Die Plan-Werte gehen von der aktuellen Unternehmensplanung und der aktuellen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus. Insbesondere bei den Umsatzerlösen und den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen wird mit einem Rückgang im Jahr 2024 gerechnet. Ursächlich hierfür sind die einmaligen Auswirkungen infolge des Generalmietvertrages. Prinzipiell wird allerdings mit einem Anstieg der Sollmieten gerechnet. Aufwendungen für Instandhaltungen werden im Jahr 2024 ebenfalls mit 20 € je m<sup>2</sup> angesetzt. Für energetische Maßnahmen auf Basis des Klimapfades der Bundesregierung zur CO<sub>2</sub>-Neutralität bis

2045 und den kurz- und mittelfristigen Verpflichtungen aus den Energieverordnungen steht ein zusätzliches Instandhaltungsbudget von TEUR 2.000 für die Periode zur Verfügung.

Neben dem Krieg Russlands gegen die Ukraine ist eine weitere kriegerische Auseinandersetzung in Nahost hinzugekommen. Inwieweit sich diese kriegerischen Auseinandersetzungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hilfswerk-Siedlung GmbH z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen an den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder in Form von Cyberangriffen niederschlagen, ist noch nicht ersichtlich. Es ist allerdings weiterhin mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Ferner sind für das Geschäftsjahr 2024 Investitionen in Höhe von insgesamt TEUR 550 insbesondere im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände vorgesehen.

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

Liquidität gesichert.

Der für das Wirtschaftsjahr 2023 erwartete Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.903 wurde übertroffen und beläuft sich auf TEUR 5.636. Ursächlich hierfür waren zum einen geringere Sonstige betriebliche Aufwendungen und geringere Personalaufwendungen. Zum anderen sind höhere Sollmieten und geringere Erlösschmälerungen generiert worden. Gegenläufig wirken höhere Aufwendungen für Instandhaltung und Steuern aus Einkommen und Ertrag.

### 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.

## III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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

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

### Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Kapitaldienstquote (ohne Sondertilgungen) ist im Jahr 2023 mit 26,1 % (Vorjahr: 26,0 %) nahezu konstant geblieben. Darüber hinaus hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH ihre Einlagen und Kredite auf verschiedene Kreditinstitute gestreut, so dass kein Klumpenrisiko besteht. Gleichzeitig wurde auf eine Verteilung der Zeitpunkte des Auslaufs von Zinsbindungen geachtet.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat solide und langfristig geschlossene Konditionsvereinbarungen bei Darlehen, um Zinsänderungsrisiken des Kapitalmarktes zu minimieren. Die erheblich gestiegenen

Zinsen für langfristige Immobilienkredite werden hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in den Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach den 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 Mitglied 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 die Notenbankfähigkeit erneut bestätigt. Die Creditreform hat des Weiteren das Bonitätszertifikat „CrefoZert“ an die Hilfswerk-Siedlung GmbH vergeben.

Forderungsausfälle sind durch ein gut strukturiertes Forderungsmanagement, angepassten Prozessvorgaben und der aktiven Schuldnerberatung auf einem geringen Niveau von unter 0,6 % der Sollmieten. Aktuell liegen keine Hinweise vor, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten

Mietausfällen zu rechnen ist.

### Marktrisiken

Die Verbraucherpreise haben sich in den vergangenen Jahren merklich erhöht. Im Gegensatz hierzu ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland nach Einschätzung mehrerer Wirtschaftsforschungsinstitute rückläufig. Für die Hilfswerk-Siedlung GmbH ergeben sich hieraus diverse Risiken. So verteuerten sich die Preise bei Investitionen (Baukostensteigerungen, Instandhaltungen, Verwaltungskosten), Kreditzinsen wurden erhöht, um der Inflation entgegenzuwirken, was im Allgemeinen die Ausgabenseite der Hilfswerk-Siedlung GmbH belastet. Darüber hinaus können infolgedessen Geschäftspartner in Insolvenz gehen, was dazu führen kann, dass geleistete Anzahlungen/Plankosten verloren gehen. Allerdings hat sich die Steigerung der Verbraucherpreise Ende 2023 bzw. Anfang 2024 merklich entspannt. Es wird erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins im Laufe des Jahres 2024 senken wird. Welche Auswirkung eine Senkung der Leitzinsen auf die Verbraucherpreise hat, ist abzuwarten.

Neben dem Krieg Russlands gegen die Ukraine ist

### III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

eine weitere kriegerische Auseinandersetzung in Nahost hinzugekommen. Infolgedessen sind nachteilige Entwicklungen der verschiedenen Märkte nicht auszuschließen.

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Unternehmenstätigkeit, die die Hilfswerk-Siedlung GmbH verstärkt in dieser Hinsicht analysieren wird. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO<sub>2</sub>-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Darüber hinaus stellt die Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen ein weiteres Risiko für die Hilfswerk-Siedlung GmbH dar. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt.

Des Weiteren werden im Referentenentwurf zur Verordnung zur Änderung der Gefahrstoffverordnung und anderer Arbeitsschutzverordnungen vom 15. März 2022 (aktualisiert am 03.03.2023) alle Gebäude, deren Bau vor dem 31. Oktober 1993 be-

gonnen wurde, unter pauschalen Asbestverdacht gestellt, was ebenfalls zu einem Anstieg der Kosten führen wird.

In den vergangenen Jahren wurden verstärkt Cyber-Angriffe gegen die kritische Infrastruktur und auch Unternehmen festgestellt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Hilfswerk-Siedlung GmbH über das übliche Maß hinausgehenden Risiken ausgesetzt ist.

Auf der Klausurtagung der SPD-Fraktionsspitzen in Wiesbaden wurde unter anderem über die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit beraten. Es wird erwartet, dass eine gesetzliche Grundlage „2023/2024 abgeschlossen sein wird.

Die Spitzen der SPD-Bundestagsfraktion fordern zudem, dass bei Mieterhöhungen eine Grenze von maximal 6 % in drei Jahren gelten soll. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH nimmt an dem Bündnis Wohnen teil und beschränkt die Mieterhöhungen somit bereits freiwillig auf 11 %, wie es im derzeitigen Koalitionsvertrag bereits gefordert wird. Eine Begrenzung auf 6 % würde zu weiteren Einnahmeverlusten führen.

Darüber hinaus sieht der Koalitionsvertrag eine Verlängerung der Mietpreisbremse vor. Eine Verlängerung 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.

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO<sub>2</sub>KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteil der CO<sub>2</sub>-Kosten aus der Wärmeversorgung unserer Immobilien. Für die mit Fernwärme versorgten Bestände sind dabei der Emissionsfaktor nach der sog. Finnischen Methode sowie der CO<sub>2</sub>-Preis maßgebliche Faktoren. Von unserem Fernwärmeversorger haben wir für das Jahr 2023 noch keine Informationen erhalten, so dass die Hilfswerk-Siedlung GmbH diese Werte geschätzt hat. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO<sub>2</sub>-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der

### III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

CO<sub>2</sub>-Kosten. Dieser schmälert die Handlungsspielräume für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

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. Die Expertenkommission des Berliner Senats ist zu dem Schluss gekommen, dass die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen möglich ist. Das Risiko, dass die Hilfswerk-Siedlung GmbH hiervon betroffen ist, wird aber als gering eingeschätzt, da u. a. das kirchliche Vermögen zum Zweck der Religionsfreiheit im Grundgesetz geschützt wird.

Die Neuregelung in § 2b UStG und der Verabschiedung eines Umsatzsteueranpassungsgesetzes durch die Kirche, führt dazu, dass die Hilfswerk-Siedlung GmbH mit Kirchenkreisen und Kirchengemeinden keine Geschäftsbeziehungen mehr unterhalten darf. Dies hat zum einen dazu geführt, dass ein Gesellschafter – die Evangelische

Kirchengemeinde St. Nikolai – die Geschäftsbesorgung mit der Hilfswerk-Siedlung GmbH zum 31.12.2022 beenden musste. Zum anderen wurde der Hilfswerk-Siedlung GmbH durch die Verabschiedung des Umsatzsteueranpassungsgesetzes das Geschäftsfeld Fremdverwaltung eingeschränkt, da die weitere Akquirierung von Hausverwaltungen oder Geschäftsbesorgungen für weitere Kirchengemeinden verhindert wurde. Die Beendigung der Geschäftsbesorgung konnte im Jahr 2023 mit Hilfe eines Generalmietvertrags kompensiert werden. Diese Option besteht ab dem Jahr 2024 nicht mehr.

### 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 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 und Vermietung 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 durch Bebauung vorhandener Grundstücke und Zukauf auch außerhalb der beiden Bundesländer Berlin und Brandenburg 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, 9. Februar 2024

Jörn von der Lieth  
Geschäftsführer

Lena Karohs  
Geschäftsführerin



## BERICHT DES AUFSICHTSRATS



**Wolf-Christian Maßner**  
Aufsichtsratsvorsitzender

Während des Geschäftsjahres 2023 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, zum Beispiel durch die quartalsweisen Berichte, 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 2023 insgesamt drei Mal in Präsenz zusammen und tauschte sich in mehreren Videokonferenzen aus. Gegenstand der Sitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Entwicklung der Finanz- und Ertragslage in Form von vier Quartalsberichten und Abweichungsanalysen. In den Sitzungen wurden strategische Überlegungen zur Weiterentwicklung des Unternehmens, Personalangelegenheiten, die aktuelle Geschäftslage, das interne Kontrollsystem und der Wirtschaftsplan erörtert, die Geschäfts-

führung beraten sowie notwendige Beschlüsse gefasst. Darüber hinaus haben sich der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung intensiv mit den wohnungspolitischen Debatten Berlins beschäftigt.

Durch Beschluss des Aufsichtsrates wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 gewählt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates hat den entsprechenden Auftrag erteilt.

Am 04. März 2024 ließ sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates von der Geschäftsführung und den verantwortlichen Wirtschaftsprüfern über den Prüfungsverlauf und die Prüfungsfeststellungen auf der Grundlage des von der DOMUS AG erstellten und zur Verfügung gestellten Entwurfs des Prüfungsberichts informieren.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 21. März 2024 mit Teilnahme der Wirtschaftsprüfer den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresbericht für das Jahr 2023 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. Die Enteignungsinitiative hat im September 2023 einen neuen, rechtlich bindenden Gesetzesvolksentscheid angekündigt.

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 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 5.635.679,29. Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von EUR 6.009.319,81 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Es ergibt sich zum 31. Dezember 2023 ein Bilanzgewinn in Höhe

von EUR 5.635.679,29.

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

- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 festzustellen
- den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 5.635.679,29 in andere Gewinnrücklagen einzustellen
- der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und allen Mitarbeiter\*innen für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit seine Anerkennung und seinen besonderen Dank aus. Durch ihre zuverlässige und engagierte Arbeit wird die Hilfswerk-Siedlung GmbH im öffentlichen und kirchlichen Raum als wichtige Stimme und Gestalter wahrgenommen.

Berlin, den 21. März 2024

Wolf-Christian Maßner  
Aufsichtsratsvorsitzender

# JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2023





# BILANZ ZUM 31.12.2023

1. Aktiva	31.12.2023		31.12.2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	235.663,51	235.663,51	419.912,07	419.912,07
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	146.527.125,25		151.611.778,72	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.547.362,34		3.717.448,99	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	163.857,00		163.857,00	
4. Forstflächen	968.663,39		966.336,31	
5. technische Anlagen und Maschinen	76.789,98		53.722,67	
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.789,72		95.552,54	
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	151.350.587,68	117.253,90	156.725.950,13
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Beteiligungen	1,00		1,00	
2. andere Finanzanlagen	2.380,00	2.381,00	2.380,00	2.381,00
<b>Anlagevermögen</b>		151.588.632,19		157.148.243,20
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. unfertige Leistungen	13.456.799,35		11.813.569,22	
2. andere Vorräte	428.632,82	13.885.432,17	512.408,65	12.325.977,87
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	785.966,32		261.093,67	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	62.313,07		240.495,50	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.719,93		57.935,30	
4. sonstige Vermögensgegenstände	340.714,77	1.294.714,09	239.482,60	799.007,07
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		32.213.344,71		20.788.485,29
<b>Umlaufvermögen</b>		47.393.490,97		33.913.470,23
<b>Bilanzsumme</b>		<b>198.982.123,16</b>		<b>191.061.713,43</b>
<b>Treuhandvermögen:</b>				
Mietkautionen		4.694.270,37		4.493.201,46

2. Passiva	31.12.2023		31.12.2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
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		61.685.387,28		55.676.067,47
III. Bilanzgewinn		5.635.679,29		6.009.319,81
<b>Eigenkapital</b>		<b>77.088.076,57</b>		<b>71.452.397,28</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.805.046,00		5.933.018,00	
2. Steuerrückstellungen	105.729,00		410.700,00	
3. sonstige Rückstellungen	3.077.754,81	8.988.529,81	3.084.571,46	9.428.289,46
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.180.970,12		88.346.593,89	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.453.485,27		6.905.072,37	
3. erhaltene Anzahlungen	16.495.715,21		12.662.082,80	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	635.378,06		617.837,14	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.129.165,93		1.586.928,42	
6. sonstige Verbindlichkeiten	10.802,19	112.905.516,78	62.512,07	110.181.026,69
davon aus Steuern:				
EUR 9.284,79 (Vorjahr: EUR 61.996,57)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)				
<b>Bilanzsumme</b>		<b>198.982.123,16</b>		<b>191.061.713,43</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten:</b>				
Mietkautionen		4.694.270,37		4.493.201,46

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023		2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.953.492,00		39.078.222,53	
b) aus Betreuungstätigkeit	1.305.637,25		1.713.507,67	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	265.847,79	48.524.977,04	198.602,95	40.990.333,15
2. Erhöhung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		1.643.230,13		1.077.490,26
3. sonstige betriebliche Erträge		1.151.472,34		1.099.351,01
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.138.844,06		20.745.942,03	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	87.161,66	29.226.005,72	175.359,35	20.921.301,38
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.411.739,73		2.416.960,70	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: EUR 343.960,65) (Vorjahr: EUR 187.828,80)	786.447,14	3.198.186,87	617.053,47	3.034.014,17
6. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.546.325,64		6.361.531,43
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.897.183,10		2.567.648,77
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		76,60		76,60
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		383.625,03		19.173,79
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.903.726,60		2.288.565,78
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		783.603,24		608.375,78
<b>12. Ergebnis nach Ertragssteuern</b>		<b>7.148.349,97</b>		<b>7.404.987,50</b>
13. sonstige Steuern		1.512.670,68		1.395.667,69
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>5.635.679,29</b>		<b>6.009.319,81</b>
15. Gewinnvortrag		6.009.319,81		5.129.295,61
16. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-6.009.319,81		-5.129.295,61
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>5.635.679,29</b>		<b>6.009.319,81</b>

# ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2023

in EUR	Anschaffungs-/ Herstell- ungskosten 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2023	Abschreibungen (kumuliert) per 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumuliert) per 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
									Zugängen/Zu- schreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.098.370,28	10.800,99	0,00	0,00	0,00	2.109.171,27	1.678.458,21	195.049,55	0,00	0,00	0,00	1.873.507,76	235.663,51	419.912,07
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	318.686.133,21	938.402,08	0,00	0,00	0,00	319.624.535,29	167.074.354,49	6.023.055,55	0,00	0,00	0,00	173.097.410,04	146.527.125,25	151.611.778,72
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	4.928.704,62	170.086,65	0,00	0,00	0,00	5.098.791,27	3.547.362,34	3.717.448,99
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	2.327,08	0,00	0,00	0,00	968.663,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	968.663,39	966.336,31
Technische Anlagen und Maschinen	266.820,21	29.303,70	15.107,22	0,00	0,00	281.016,69	213.097,54	6.236,39	0,00	-15.107,22	0,00	204.226,71	76.789,98	53.722,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	540.654,32	5.880,78	2.039,81	0,00	0,00	544.495,29	445.101,78	34.643,60	0,00	-2.039,81	0,00	477.705,57	66.789,72	95.552,54
Bauvorbereitungskosten	117.253,90	0,00	0,00	0,00	0,00	117.253,90	0,00	117.253,90	0,00	0,00	0,00	117.253,90	0,00	117.253,90
	329.387.208,56	975.913,64	17.147,03	0,00	0,00	330.345.975,17	172.661.258,43	6.351.276,09	0,00	-17.147,03	0,00	178.995.387,49	151.350.587,68	156.725.950,13
<b>Finanzanlagen</b>														
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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>331.662.687,18</b>	<b>986.714,63</b>	<b>17.147,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>332.632.254,78</b>	<b>174.514.443,98</b>	<b>6.546.325,64</b>	<b>0,00</b>	<b>-17.147,03</b>	<b>0,00</b>	<b>181.043.622,59</b>	<b>151.588.632,19</b>	<b>157.148.243,20</b>

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2023

## 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 zu Grunde gelegt.

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

Für das bewegliche Anlagevermögen wurde bei linearer Abschreibung eine Nutzungsdauer von 2 bis 20 Jahren zu Grunde 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.

Die unfertigen Leistungen betreffen die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Leerstands- und Abrechnungsrisiken.

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 4.694.270,37 werden als Bilanzvermerk gezeigt.

Die Pensionsverpflichtungen wurden nach der Projected Unit Credit Method (PUCM) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 1,82 % p.a. auf Basis der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Den Berechnungen wurde eine erwartete Lohn- und Gehalts- sowie Rentensteigerung in Höhe von 2,0 % p.a. zu Grunde gelegt. Für einen Teil der Pensionsverpflichtungen bestehen Rückdeckungsversicherungsverträge, welche an die Pensionäre verpfändet sind (Deckungsvermögen). Die Rückdeckungsversicherungsansprüche (TEUR 262) wurden im Berichtsjahr gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Pensionsrückstellungen (TEUR 6.067) verrechnet. Entsprechend 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 Aktiv-

werten (TEUR 95) ist entsprechend § 268 Abs. 8 Satz 3 HGB eine Ausschüttungssperre gegeben. Der Unterschiedsbetrag, der sich zwischen der sieben- und der zehnjährigen Betrachtung ergibt, beträgt zum Bewertungsstichtag TEUR 72. Entsprechend § 253 Abs. 6 S. 1 HGB ist in Höhe des Unterschiedsbetrages eine Ausschüttungssperre gegeben.

Die Altersteilzeitverpflichtungen wurden versicherungsmathematisch ermittelt. Für die Dauer der Altersteilzeitverträge wird keine Gehaltssteigerung zu Grunde gelegt. Die Verpflichtungen wurden auf Basis der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Den Altersteilzeitverpflichtungen steht saldierungsfähiges Vermögen (TEUR 111) gegenüber, welches im Berichtsjahr gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Altersteilzeitrückstellungen (TEUR 128) verrechnet wurde. Die Anschaffungskosten des saldierungsfähigen Vermögens betragen TEUR 111.

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

Bundesbank, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die erhaltenen Anzahlungen sind zum Nennwert bilanziert.

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

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I. Bilanz

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

In der Position Forstflächen werden die im Land Brandenburg erworbenen Forstflächen in den Gemarkungen Wendisch Rietz (168,2 ha), Limsdorf (95,4 ha), Behrendorf (13,5 ha), Glienicke (6,2 ha) mit einer Gesamtfläche von 283 ha ausgewiesen.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 13.456.799,35 (2022: EUR 11.813.569,22) 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, Körperschaftsteuererstattungsanspruch EUR 11.964,00).

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
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	6.511.340,00	0,00	0,00	6.511.340,00
<b>Gesellschaftsvertragliche Rücklagen</b>	3.255.670,00	0,00	0,00	3.255.670,00
<b>Andere Gewinnrücklagen</b>	55.676.067,47	6.009.319,81	0,00	61.685.387,28
<b>Bilanzgewinn</b>	6.009.319,81	-6.009.319,81	0,00	5.635.679,29
<b>Eigenkapital</b>	<b>71.452.397,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>77.088.076,57</b>

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

### ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2023 von EUR 5.635.679,29 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltungsleistungen (TEUR 2.262), Rückstellungen für Tantiemen und leistungsgerechte Vergütungen (TEUR 299),

Rückstellungen für Altersvorsorge (TEUR 151) sowie Rückstellungen für Dauerwohnrechte (TEUR 138).

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 31.12.2023	Insgesamt	Davon				Art der Sicherheit <sup>1)</sup>
		Restlaufzeit		gesichert		
		bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr	von mehr als fünf Jahren		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.180.970,12 (88.346.593,89)	5.500.497,67 (4.840.771,33)	82.680.472,45 (83.505.822,56)	61.377.502,42 (65.214.710,36)	88.180.970,12 (88.346.593,89)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.453.485,27 (6.905.072,37)	468.036,55 (451.587,10)	5.985.448,72 (6.453.485,27)	3.936.487,99 (4.476.538,58)	6.453.485,27 (6.905.072,37)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	16.495.715,21 (12.662.082,80)	16.495.715,21 (12.662.082,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	635.378,06 (617.837,14)	635.378,06 (617.837,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.129.165,93 (1.586.928,42)	1.129.165,93 (1.586.928,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Sonstige Verbindlichkeiten	10.802,19 (62.512,07)	10.802,19 (62.512,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>112.905.516,78</b> (110.181.026,69)	<b>24.239.595,61</b> (20.221.718,86)	<b>88.665.921,17</b> (89.959.307,83)	<b>65.313.990,41</b> (69.691.248,94)	<b>94.634.455,39</b> (95.251.666,26)	

Vorjahreswerte in Klammern

1) GPR = Grundpfandrecht

## LATENTE STEUERN

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft gemäß vorläufiger Steuerberechnung per 31.12.2023 über einen nicht genutzten körperschaftsteuerlichen Verlustvortrag von TEUR 14.243 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 232.054,52
- Erträge früherer Jahre EUR 57.078,37

Die Zinsaufwendungen enthalten mit TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 198) Aufwendungen aus Zinseffekten aus den Pensionsrückstellungen, die mit Zinserträgen aus dem Deckungsvermögen in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 25) verrechnet wurden. Auf die Zinsaufwendungen entfallen zum einen TEUR -36 (Vorjahr: TEUR 83) auf Zinsänderungseffekte und zum anderen TEUR 108 (Vorjahr: TEUR 116) auf die Aufzinsung bzw. Abzinsung. In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten von TEUR 117 enthalten.

## D. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE, SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

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

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

Auf Basis eines Energieliefervertrages für die Wohnsiedlung Zehlendorf-Süd stellt die Hilfswerk-Siedlung GmbH eine Bankbürgschaft über EUR 560.000,00.

Die Geschäftsführung schätzt das Risiko einer Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der GbR Fernheizung Gropiusstadt bzw. der Genossenschaften und Banken sowie aufgrund der Tatsache, dass die Hilfswerk-Siedlung GmbH für die Vertragserfüllung 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 35.136 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 2024 beträgt TEUR 915.

## E. WEITERE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische und technische Angestellte	22	14
Objektbetreuer	2	1
Insgesamt durchschnittlich	24	15

Es bestanden zum 31.12.2023 außerdem 4 Ausbildungsverhältnisse.

## GESCHÄFTSFÜHRUNG



Jörn von der Lieth  
Diplom-Volkswirt



Lena Karohs (seit 01.01.2024)  
B. A. Business Administration

# GESELLSCHAFTSORGANE DER HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH

## AUFSICHTSRAT



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



**Alexander Straßmeir (bis 31.03.2023)**  
(stellvertretender Vorsitzender)  
Landesamt für Gesundheit und Soziales, Berlin



**Dr. Jörg Antoine (bis 28.03.2023)**  
Leitung Dezernat für Finanzmanagement und  
Informationstechnologie der Evangelischen  
Landeskirche in Württemberg, Stuttgart



**Frank Röger (ab 28.03.2023)**  
(stellvertretender Vorsitzender)  
Leitung kirchliches Bauamt  
Evangelische Kirche, Berlin-Brandenburg-schlesische  
Oberlausitz, Berlin



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



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



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



**Ralf Techert**  
Seniorberater  
Senatsverwaltung für Inneres, Digitalisierung und  
Sport, Abteilung Staats- und Verwaltungsrecht,  
Berlin



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	128.049,00	0,00	128.049,00
Anwartschaften	196.120,00	0,00	196.120,00
<b>Insgesamt</b>	<b>324.169,00</b>	<b>0,00</b>	<b>324.169,00</b>

Im Geschäftsjahr 2023 wurden für frühere Mitglieder des Geschäftsleitungsorgans und ihre Hinterbliebenen Pensionszahlungen in Höhe von EUR 16.269,92 geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 2023 eine Vergütung von insgesamt EUR 63.750,00 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, 9. Februar 2024

Jörn von der Lieth  
Geschäftsführer

Lena Karohs  
Geschäftsführerin

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hilfswerk-Siedlung GmbH Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin

## PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Hilfswerk-Siedlung GmbH Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hilfswerk-Siedlung GmbH Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der

Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 und

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

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

## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

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

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

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

lichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang

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

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

#### VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystems und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 Prü-

fungsnachweise 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-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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 9. Februar 2024

DOMUS Steuerberatungs-AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand  
Wirtschaftsprüfer

Fiolka  
Wirtschaftsprüfer

## DIE GESELLSCHAFTER DER HILFSWERK-SIEDLUNG GMBH

Gesellschafter	Gesellschaftsanteil EUR	%
Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz	5.459.465	83,85
Diakonisches Werk Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz e. V.	556.325	8,54
Stiftung Kronenkreuz c/o Diakonie Deutschland, Evangelisches Werk für Diakonie und Entwicklung e. V.	390.830	6,00
Evangelische Kirchengemeinde St. Nikolai in Berlin-Spandau	104.720	1,61
	<b>6.511.340</b>	<b>100,00</b>



## 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, Claus Neumann Architekten,  
Bernd Böhm, Alexander Brauer, Berno Buff,  
EnergieEinsparinitiative Berlin, Evangelische  
Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische  
Oberlausitz, Evangelisches Diakonissenhaus  
Berlin Teltow Lehnin, Tilman Fischer, freepik.com,  
GreenFusion, Hilfswerk-Siedlung GmbH,  
Nicole Jekel, iStockphoto, Holger Kulick,  
Julia Krahn, Katharina Kühn, Gunnar Lammert-  
Türk, movingimage EVP GmbH, Anja Mey,  
Thomas Meyer, Madlen Pilz, Phil Porter, Leo  
Seidel, Stiftung Garnisonkirche Potsdam,  
Theologisches Konvikt e. V., zeag GmbH

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





