



BERICHT ÜBER DAS 72. GESCHÄFTSJAHR (2024)



Hilfswerk-Siedlung GmbH
Evangelisches
Wohnungsunternehmen
in Berlin

SIEHE, ICH WIRKE NEUES; JETZT SPROSST
ES AUF. ERKENNT IHR ES NICHT?
ICH MACHE EINEN WEG IN DER WÜSTE
UND FLÜSSE IN DER EINÖDE.

JESAJA 43, 19

INHALTSVERZEICHNIS

- 6 Vorwort der Geschäftsführung

KURZBERICHTE ZU DEN BEREICHEN

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

UNSERE ZUSAMMENARBEIT

- 18 Unser Leitbild: die Unternehmensphilosophie der HWS
- 20 Unsere Leitbild-Gruppe: die stetige Auseinandersetzung mit unserem Selbstverständnis
- 22 35 Jahre Treue: Marco Nadig erhält die Ehrennadel in Bronze
- 24 Unternehmenskommunikation im Wandel: unser Auftritt bei LinkedIn
- 26 Neue Büros machen ganz schön(e) Arbeit
- 28 „Gewohnt gut“-Premiere: eine besondere Ehrung für die HWS

MIT BLICK IN DIE ZUKUNFT

- 32 Nachhaltigkeitsberichterstattung: Wir sind auf dem Weg
- 34 Tradition trifft Innovation: ALEXANDRA-STIFTUNG saniert seriell
- 36 HWS-Waldmanagement: Habitatbäume für eine grüne Zukunft
- 38 Azubi-Erfahrungsbericht: mein Praktikum in Dublin
- 39 Von der WG-Bewohnerin zur Praktikantin

BEDARFSGERECHTES WOHNEN

- 42 Innovative Ansätze zur Bekämpfung des Wohnungsmangels
- 43 Raum für Veränderung: Wohnflächensuffizienz
- 44 Gemeinschaftlich überwinden: Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit
- 45 Housing First in Berlin: der richtige Pfad für gute Werke

LAGEBERICHT

- 48 Geschäftsmodell des Unternehmens
- 49 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- 50 Geschäftsverlauf
- 57 Lage
- 61 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 66 Bericht des Aufsichtsrats

JAHRESABSCHLUSS

- 70 Bilanz zum 31.12.2024
- 72 Gewinn- und Verlustrechnung 2024
- 73 Entwicklung des Anlagevermögens 2024
- 74 Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2024
- 83 Gesellschaftsorgane der Hilfswerk-Siedlung GmbH
- 85 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 88 Die Gesellschafter der Hilfswerk-Siedlung GmbH

VORWORT



Lena Karohs
Geschäftsführerin

Jörn von der Lieth
Geschäftsführer

Dorit Brauns
Stellvertretende Geschäftsführerin

LIEBE LESER*INNEN,

das Jahr 2024 war von weitreichenden politischen und gesellschaftlichen Veränderungen geprägt, die auch auf unsere Arbeit bei der Hilfswerk-Siedlung GmbH Einfluss hatten. Diese Dynamiken brachten neue Herausforderungen mit sich, eröffneten uns jedoch gleichzeitig Möglichkeiten, unsere Ziele im Bereich der Nachhaltigkeit und sozialen Verantwortung weiterzuverfolgen.

Als sozial engagiertes Wohnungsbauunternehmen sehen wir unsere Verantwortung nicht nur in der Schaffung von Wohnraum, sondern auch in der aktiven Mitgestaltung politischer Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungslosigkeit und in der innovativen Auseinandersetzung mit der optimalen Nutzung des bereits vorhandenen Wohnraums. In diesem Bericht erfahren Sie, wie die HWS sich im Rahmen des Nationalen Aktionsplans gegen Wohnungslosigkeit beteiligt, um zu einem konstruktiven Dialog über die Wohnraumversorgung von obdach- und wohnungslosen Menschen beizutragen. In Kooperation mit der Initiative „Housing First“ setzen wir uns ganz praktisch dafür ein, obdachlosen Menschen unmittelbar eigenen

Wohnraum zur Verfügung zu stellen und Diskriminierung im Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

Wir freuen uns, dass wir im vergangenen Jahr erfolgreich unser Leitbild überarbeitet und an die aktuellen Bedürfnisse und Anforderungen unseres Unternehmens angepasst haben. Dieser bedeutende Prozess wurde von unserer engagierten Leitbild-Gruppe aktiv gestaltet und umfasste die enge Zusammenarbeit zwischen der Geschäftsführung und allen Mitarbeiter*innen. Gemeinsam haben wir ein zukunftsweisendes Leitbild entwickelt, das unsere Werte und Ziele klar definiert und uns als HWS die Richtung weist.

Ein Projekt, das uns alle in der HWS im vergangenen Jahr auf Trab gehalten hat, ist der Umbau unseres Büros. Der umfassende Bürroumbau schafft moderne und flexible Arbeitsplätze. Dank des partizipativen Projektansatzes, bei dem alle Kolleg*innen einbezogen wurden, konnten wir ein optimales Bürokonzept entwickeln. Der Umbau, der 2024 begann und im Sommer 2025 abgeschlos-

sen wird, spiegelt die kontinuierliche Weiterentwicklung der HWS als Unternehmen und als moderne, attraktive Arbeitgeberin wider.

Neu ist auch der Auftritt der HWS in der Social-Media-Welt. Im April 2024 haben wir unsere Unternehmenskommunikation durch ein neues LinkedIn-Profil erweitert. Dieser Kanal ermöglicht es uns, der Außenwelt Einblicke in unseren Arbeitsalltag zu geben, spannende Projekte zu teilen und den Austausch zu fördern.

Ein weiteres Thema, das uns immer intensiver beschäftigt, ist die Nachhaltigkeitsberichterstattung. ESG – Environmental, Social und Governance – sind die drei zentralen Säulen für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, haben wir ein interdisziplinäres Projektteam gebildet, das wertvolle Expertise aus verschiedenen Fachbereichen vereint. Unser Ziel ist es, die HWS nachhaltig und verantwortungsvoll in die Zukunft zu führen. Dabei setzen wir auf eine transparente Bericht-

erstattung, die nicht nur unsere ökologischen, sondern auch unsere sozialen und unternehmerischen Maßnahmen und Fortschritte dokumentiert. So stellen wir sicher, dass wir als Unternehmen unseren Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft leisten, gleichzeitig die Zufriedenheit und Motivation unserer Mitarbeiter*innen fördern und den Anforderungen anderer Stakeholder gerecht werden.

Wir bedanken uns bei Ihnen allen für Ihr Vertrauen und Ihre Zusammenarbeit. Gemeinsam haben wir viel erreicht und blicken optimistisch in die Zukunft. Lassen Sie uns weiterhin gemeinsam an der Vision einer sozialen und nachhaltigen Gesellschaft arbeiten.

Herzlichst

Dorit Brauns

Lena Karohs

Jörn von der Lieth

KURZBERICHTE ZU DEN BEREICHEN

UNSERE STÄRKE LIEGT IN DER ERFOLGREICHEN VERWALTUNG UNSERES EIGENBESTANDS, DEN PARTNERSCHAFTEN MIT INSBESONDERE SOZIALEN UND KIRCHLICHEN ORGANISATIONEN SOWIE UNSEREN AMBITIONIERTEN WACHSTUMSZIELEN. SO VEREINEN WIR WIRTSCHAFTLICHE, NACHHALTIGE UND SOZIALE ASPEKTE ZU EINER ZUKUNFTSORIENTIERTEN STRATEGIE UND GESTALTEN EINE VIELVERSPRECHENDE ZUKUNFT.





EIGENBESTAND



Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) ist eine der wichtigsten Organisationen der sozialen Wohnungswirtschaft Berlins und darüber hinaus. Als Immobilien-gesellschaft der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz verfolgt sie eine Strategie, die wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit mit sozialer Verantwortung verbindet. Mit einem Bestand von rund 10.000 verwalteten Einheiten – darunter Wohnungen, Einfamilienhäuser, Gewerbeimmobilien und Stellplatzflächen – zeigt die HWS ihre unternehmerische Kompetenz. Zu den größten Wohnanlagen gehören die Großsiedlungen in der Gropiusstadt (rund 1.500 Wohnungen), Zehlendorf Süd (rund 900 Wohnungen) und Spandau (rund 500 Wohnungen). In den letzten Jahrzehnten wurde das Portfolio durch gezielte Neubauprojekte weiter ausgebaut.

Unsere Ankäufe und der eigene Forst in Wendisch-Rietz unterstreichen das Engagement der HWS für Generationengerechtigkeit, den Schutz natürlicher Ressourcen und die Schöpfungsbewahrung. Die erfolgreiche Bewirtschaftung im Kerngeschäft basiert auf dem Leistungsspektrum der HWS, das Personal-, Portfolio- und Risikomanagement sowie Finanzierungsstrategien, Controlling, Wirtschafts- und Finanzplanung umfasst. Für einen zukunftsfähigen Immobilienbestand spielt die klimagerechte Bestandsentwicklung eine wesentliche Rolle. Dabei versteht sich die HWS

Verwaltete Wohneinheiten	31.12.2024
Eigenbestand (HWS)	4.827
Eigenbestand – Dauermietvertrag	0
Fremdverwaltung	2.223
Wohneinheiten gesamt	7.050
Sonstige Einheiten	2.673
Einheiten gesamt	9.723

nicht nur als Vermieterin, sondern als aktive Gestalterin lebenswerter Quartiere.

Soziale Gerechtigkeit bildet das Fundament unseres Handelns – unser Ziel ist es, für unsere Mieter*innen ein sicheres und stabiles Zuhause zu schaffen. Um den wachsenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen gerecht zu werden, optimieren und digitalisieren wir kontinuierlich unsere Prozesse.

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 Kita-Plätzen; 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 Kita-Plätzen
- **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 werden bei Mietschulden, einer fristlosen

Zusätzliche finanzielle Unterstützung durch die HWS im Jahr 2024:

- Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz
- Deswos e. V.
- Thessa e. V., Lipschitz Kids
- Evangelischer Kreisverband Berlin
- Verein für Berliner Stadtmission
- Diakonisches Werk Berlin Stadtmitte e. V.
- Stiftung Zukunft Berlin

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 für Frauen, Housing First Queer, Housing First ZIK – Alternativen für herkömmliche Notunterkünfte und vorübergehende Unterbringungen, bei denen die obdachlose Person oder Familie nicht wie im bisher gängigen Stufenmodell zuerst ihre „Wohnfähigkeit“ beweisen muss.
- **Mietermediation** mit zertifizierten Mediator*innen

FREMDBESTAND



Die Hilfswerk-Siedlung GmbH übernimmt neben der Verwaltung ihres eigenen Bestands auch die Betreuung von Immobilien im Auftrag der Gesellschafter, verschiedener Stiftungen und weiterer Institutionen. Unser Leistungsspektrum umfasst dabei nicht nur die klassische Hausverwaltung, sondern auch die umfassende Geschäftsbesorgung. Derzeit sind wir für insgesamt 15 Fremdbestände zuständig.

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
- **VSI-Tagespflege für betreuungsbedürftige Menschen**, Träger: Diakonie-Station Spandau gGmbH
- **Senior*innenwohnhaus**, Träger: Stiftung Hospital zum Heiligen Geist

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.

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

Zusätzliche finanzielle Unterstützung durch die ALEXANDRA-STIFTUNG im Jahr 2024:

- Verein für Berliner Stadtmission
- Stiftung Zukunft Berlin

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
- **Wohnungslosenhilfe**, Träger: Housing First für Frauen, Housing First Queer, Housing First ZIK – Alternativen für herkömmliche Notunterkünfte und vorübergehende Unterbringungen, bei denen die obdachlose Person oder Familie nicht wie im bisher gängigen Stufenmodell zuerst ihre „Wohnfähigkeit“ beweisen muss.

BESTANDSERWEITERUNG



Rendering Buchenring 1, Behm Maasberg Architekten

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH möchte ihr Portfolio durch nachhaltige Neubauprojekte konsequent erweitern. Zu der bestehenden Stillstandstendenz im Wohnungsbau möchten wir einen Gegenpol setzen.

Diesem Anspruch folgend wurde Ende 2024 die Planung für ein energieautarkes Gebäude in Blankenfelde (Brandenburg) erarbeitet. Hier sollen neun innovative, barrierefreie und attraktive Wohneinheiten mit insgesamt 680 m² Wohnfläche in einem familienfreundlichen Umfeld geschaffen werden. Unter anderem wird die aufeinander abgestimmte Einbindung von Photovoltaik, Infrarotheizungen und Brauchwasserwärmepumpen für weitgehende Energieautarkie sorgen. Der Bauantrag wurde im 1. Quartal 2025 eingereicht.

Als zukunftsorientiertes Immobilienunternehmen sind wir an der Bestandserweiterung interessiert. Wir sind der richtige Ansprechpartner für neue Bauflächen und Bestandsimmobilien.

UNSER ANKAUFSPROFIL

Immobilienarten

- Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbeanteil bis 10 %, mindestens zehn Wohneinheiten)
- Wohnanlagen sowie Bauprojekte
- Der Kaufpreis muss für einen sozialorientierten Bestandshalter finanzierbar sein (Faktor bis 25 in Bezug auf die Ist-Miete).

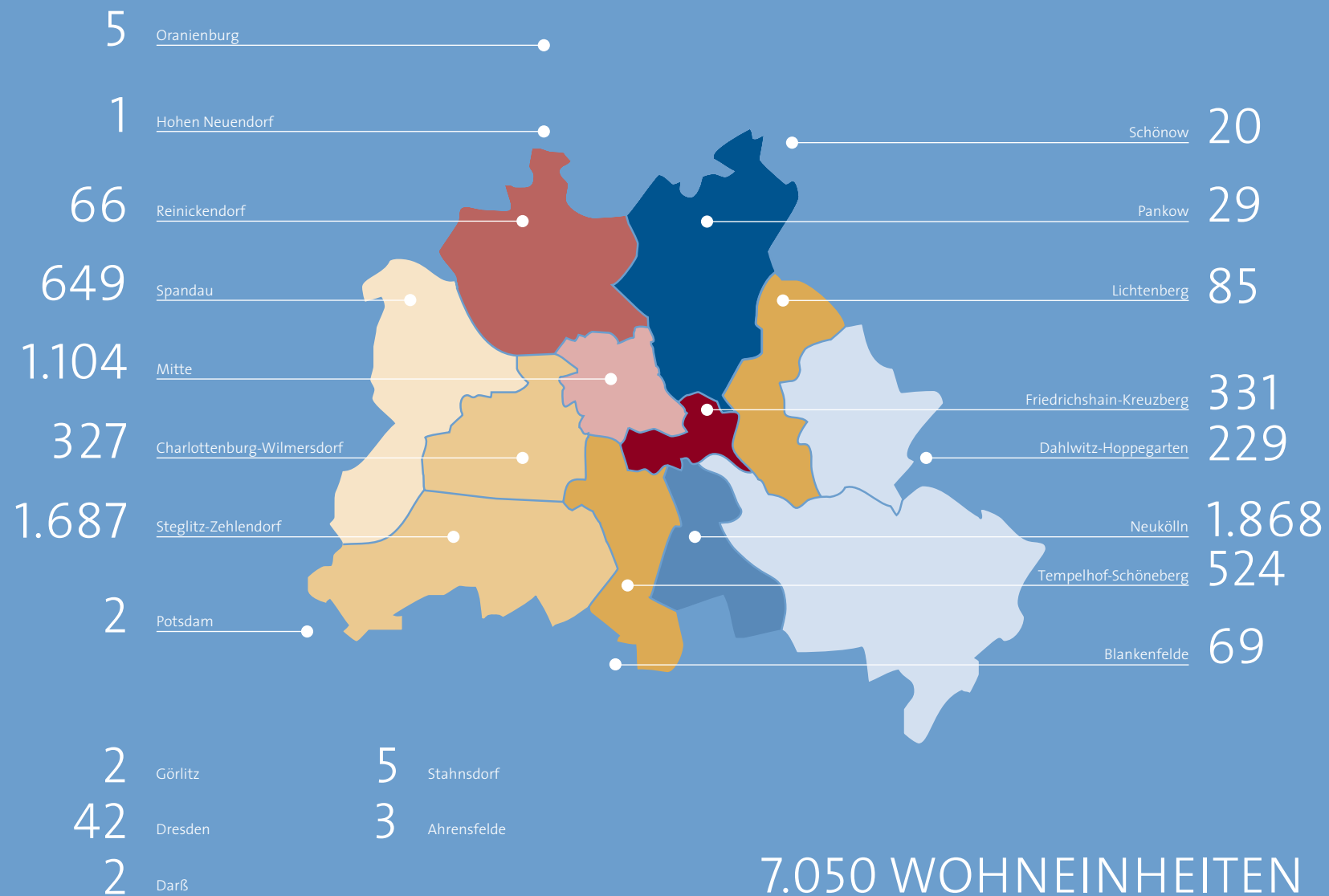
Lage

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

Objektzustand

- Neubau oder saniert; jeweils mit Energieklasse A oder B

VERWALTUNGSBESTAND DER HWS



UNSERE ZUSAMMENARBEIT

WIR SIND EIN MODERNES UNTERNEHMEN MIT EINEM CHRISTLICHEN WERTEVERSTÄNDNIS. DIESES SELBSTVERSTÄNDNIS SPIEGELT SICH IN UNSERER ZUSAMMENARBEIT UND UNSERER UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION WIDER.





UNSER LEITBILD: DIE UNTERNEHMENSPHILOSOPHIE DER HWS

Wir sind stolz: Die erfolgreiche Überarbeitung und Anpassung des bestehenden Leitbilds an die aktuellen Bedürfnisse und Anforderungen des Unternehmens ist abgeschlossen. Der Prozess wurde aktiv durch die Leitbild-Gruppe der HWS gestaltet und bezog sowohl die Geschäftsleitung als auch alle Kolleg*innen in die Projektarbeit mit ein.

WER WIR SIND

01

Wir sind das Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz. Als leistungsfähiger moderner Dienstleister kombinieren wir seit 1952 unsere Erfahrung mit unserer immobilienwirtschaftlichen Fachkompetenz. Dies stellt die Basis für verantwortungsvolles und soziales Handeln dar und ermöglicht uns gleichzeitig, zukunftsorientiert sowie nachhaltig zu agieren – auch unter dynamischen Rahmenbedingungen. Gemeinsam mit unseren verlässlichen Partnern aus Kirche und Diakonie schaffen wir lebenswerte Räume und stärken Nachbarschaften. Das bedeutet, dass wir Menschen ein langfristiges und sicheres Zuhause bieten, in dem sie sich geborgen fühlen können.

WAS UNS VERPFLICHTET

Unser christliches Menschenbild zeigt sich in allen Bereichen unserer Arbeit. Wir stellen vor allem benachteiligten Menschen Wohnungen zur Verfügung. Faire Mieten und ein soziales Vergabeprinzip, das Wohnfläche gerecht verteilt, zeichnen uns aus. Gleichzeitig bieten wir Mieter*innen Beratung in herausfordernden Situationen und Hilfe bei Hürden, die das Leben stellt. So setzen wir auf Mediation bei Konflikten zwischen Mietparteien sowie Unterstützung in wirtschaftlichen Notlagen. Dieser soziale Gedanke macht uns in Kombination mit unserer Fachkompetenz, einer effizienten Arbeitsweise und digitalen Prozessen einzigartig. Unsere christliche Tradition verpflichtet uns, Werte zu bewahren und Neues zu schaffen. Damit sichern wir nachhaltig unser langfristiges Bestehen. Eng arbeiten wir mit unserer Landeskirche und Diakonie zusammen. In unserem täglichen Handeln versuchen wir evangeliumsgemäß, soziale Härten abzumildern.

02





03

WOFÜR WIR STEHEN

Wir sind stolz darauf, Verantwortung für soziales und ökologisches Handeln zu übernehmen. Für uns sind Nachhaltigkeit und Innovation die treibenden Kräfte für eine positive gesellschaftliche Entwicklung. Nachhaltigkeit bedeutet, die Natur, in der wir leben, zu schätzen und zu schützen. Das zeigt sich sowohl in unseren Wohnanlagen als auch in unserem zertifizierten Forst. Innovation heißt für uns, Vorreiter bei Pilotprojekten in den Bereichen Digitalisierung und nachhaltiger Energieversorgung zu sein und langfristig unsere Zukunft zu sichern. Dabei zeichnet uns eine tatkräftige Herangehensweise aus: Wir erkennen Probleme frühzeitig und entwickeln effektive Lösungen.



WIE WIR ARBEITEN

Wir stehen für eine Kultur der Verantwortung und des Vertrauens und arbeiten offen sowie transparent zusammen. Das bedeutet, Mitmenschen respektvoll und fürsorglich zu behandeln. Jede*r Einzelne lebt unsere Prinzipien. Herausforderungen begegnen wir gemeinsam und Konflikte lösen wir konstruktiv. Wir sind ein verlässlicher und gleichzeitig sozial engagierter Partner. Das gilt auch für alle Menschen, die bei uns arbeiten. Als familienfreundliches Unternehmen ermöglichen wir die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Das Wohl und die Entwicklung unserer Mitarbeiter*innen sind uns wichtig. Deshalb fördern wir Vielfalt, aktive Teilhabe und bieten verschiedene Gestaltungs- und Mitbestimmungsmöglichkeiten.

04

05

WOHIN WIR UNS ENTWICKELN

Unser Ziel ist es, fortlaufend anpassungs- und wandlungsfähig zu bleiben. Gleichzeitig besinnen wir uns stets auf unseren Ursprung: Wir stellen Wohnraum unter dem Gedanken der Nächstenliebe und der Bewahrung von Gottes Schöpfung bereit.

Geleitet von unserem evangelischen Unternehmensprofil, das den kirchlichen Auftrag mitdenkt und neben der Wirtschaftlichkeit auch immer soziale und ethische Aspekte berücksichtigt, bleibt die Hilfswerk-Siedlung GmbH ihrer Kernbotschaft immer treu:

**SCHÖN,
HIER ZU HAUSE
ZU SEIN.**

UNSERE LEITBILD-GRUPPE: DIE STETIGE AUSEINANDERSSETZUNG MIT UNSEREM SELBSTVERSTÄNDNIS

LEITBILD-GRUPPE

2009 ins Leben gerufen und zusammengesetzt aus HWS-Mitarbeiter*innen

Die Leitbild-Gruppe der HWS übernimmt eine zentrale Rolle in der Förderung einer familienfreundlichen Unternehmenskultur. Zu ihren Aufgaben zählen unter anderem:

- Überarbeitung des Leitbilds
- fortlaufende Bearbeitung des Zertifikats beruf- und familie
- Befragungen der Mitarbeiter*innen zum Thema Beruf und Familie
- Bearbeitung von Anfragen der Geschäftsleitung
- Mitarbeit in Unternehmensprojekten
- Teilnahme an Wettbewerben für familienbewusste Unternehmen
- Funktion als Ansprechpartnerin für alle Mitarbeiter*innen bei Familienthemen



PROJEKTABLAUF ÜBERARBEITUNG DES HWS-LEITBILDS



Unser aktualisiertes Leitbild ist das Ergebnis eines Prozesses, der von Offenheit, Klarheit und dem Blick auf unsere gelebten Werte geprägt war. Gemeinsam haben wir eine Vision geschaffen, die unsere Werte und Ziele klar widerspiegelt und uns auf dem Weg in die Zukunft leiten wird. Vielen Dank an alle, die zu diesem tollen Erfolg beigetragen haben.

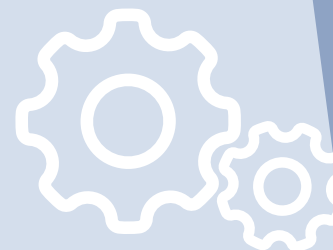
Lena Karohs, Geschäftsführerin der HWS

01

KICK-OFF AM 20.11.2023
Aufaktveranstaltung mit Leitbild-Gruppe, Geschäftsführung, Azubis und einem externen Berater

02

**PROJEKTARBEIT
12/2023 BIS 01/2025**
Mehrstufiger Beteiligungsprozess unter Einbindung verschiedener Anspruchsgruppen



03

**PROJEKTABSCHLUSS
AM 15.03.2025**
Vorstellung des neuen Leitbilds bei der HWS-Schulungsveranstaltung in Kloster Lehnin



Die Arbeit im Projekt zur Leitbildüberarbeitung war kommunikativ, inspirierend und hat mir auch neue Blickwinkel aufgezeigt. Besonders schön fand ich, dass ich das Leitbild mitgestalten und meine Ideen einbringen konnte. Ich bin super zufrieden und identifiziere mich voll mit dem Ergebnis.

Mandy Ilgert, Mitglied der Leitbild-Gruppe

35 JAHRE TREUE: MARCO NADIG ERHÄLT DIE EHRENNADEL IN BRONZE

Die HWS ist von vielen Mitarbeiter*innen geprägt, die das Unternehmen schon jahrelang begleiten. Einer, der besonders heraussticht, ist Marco Nadig, der im Mai 2024 einen bedeutenden Meilenstein seiner Karriere erreicht hat: sein 35. Dienstjubiläum bei der HWS.

Maren Kern, Vorständin des BBU, besuchte die HWS zu diesem Anlass unter dem Vorwand eines gemeinschaftlichen Frühstücks mit dem gesamten Team. Der eigentliche Höhepunkt des Besuchs war jedoch die Verleihung der Bronze-Ehrennadel an Marco Nadig.

Seit seinem Eintritt in die HWS im Jahr 1989, zunächst als Bilanzbuchhalter und ab 2002 als Abteilungsleiter für den Bereich Rechnungswesen und Finanzen, hat Marco durch seine Expertise und sein Engagement maßgeblich zum Erfolg der HWS beigetragen.

Neben seiner eigenen beruflichen Entwicklung hat er vielen jungen Talenten den Weg in die Immobilienwirtschaft geebnet und sie in ihrer Karriere gefördert.

Wir sind stolz und dankbar, dass Marco Nadig uns schon so lange die Treue hält und werden ihn sehr vermissen, wenn er im Sommer 2025 seine berufliche Laufbahn beendet.

» **Was ich an meinen 35 Jahren in der HWS besonders schätze, ist die Arbeit im Team. Wir können jederzeit offen in die Diskussion gehen und ziehen alle an einem Strang. Es ist schön zu sehen, wie sich die HWS über die Jahre stetig weiterentwickelt hat und auch in Krisenzeiten immer wieder ihre Stabilität beweist.**

Marco Nadig





*Ein Unternehmen ist nur so stark wie die Menschen, die es formen. Ohne engagierte, kompetente und motivierte Mitarbeiter*innen kann selbst das vielversprechendste Geschäftskonzept nicht erfolgreich umgesetzt werden. Danke, Marco, dass du die HWS nun schon so lange sowohl fachlich als auch menschlich bereicherst!*

Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der HWS



» *Meine herzlichen Glückwünsche, Herr Nadig! Und ich kann es nur bestätigen: Sie sind ein guter Ausbilder und Chef. Ich denke gerne an die 10 gemeinsamen Arbeitsjahre zurück.*
Beatrix Tyllesen, ehemalige HWS-Mitarbeiterin

UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION IM WANDEL: UNSER AUFTRITT BEI LINKEDIN

DAS FÜHRENDE BERUFLICHE NETZWERK

*LinkedIn ist das weltweit größte berufliche Netzwerk mit über 900 Millionen Mitgliedern in mehr als 200 Ländern. Die Plattform ermöglicht Fachkräften, Unternehmen und Organisationen, sich zu vernetzen, Wissen auszutauschen und Karrieremöglichkeiten zu entdecken. Nutzer*innen können ihre beruflichen Profile präsentieren, Jobs finden, Branchennews verfolgen und an Fachgruppen teilnehmen. Unternehmen nutzen LinkedIn für Employer Branding, Recruiting und Marketing. Durch LinkedIn Learning bietet die Plattform zudem zahlreiche Weiterbildungen an, um Karrierechancen zu verbessern.*

*Im April 2024 hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH einen wichtigen Schritt in ihrer Unternehmenskommunikation gemacht: Mit einem neuen LinkedIn-Profil baut sie ihre digitale Präsenz aus, um den Austausch mit Partner*innen, Mitarbeiter*innen und potenziellen Bewerber*innen zu verbessern.*

Der Social-Media-Kanal ermöglicht es uns, Einblicke in den Arbeitsalltag der HWS zu geben, spannende Projekte zu teilen und unser Selbstverständnis als Unternehmen einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

FÖRDERUNG DES AUSTAUSCHS

Plattformen wie LinkedIn bieten nicht nur ein Sprachrohr, sondern auch einen Ort für den Dialog mit verschiedenen Zielgruppen. So können wir direktes Feedback erhalten, Fragen zeitnah beantworten und Vertrauen aufbauen. Diese interaktive Kommunikation bietet die Chance, wertvolle Einblicke in die Bedürfnisse und Erwartungen unserer Zielgruppen zu gewinnen.

TRANSPARENTE UND OFFENE UNTERNEHMENS- KULTUR

Über unseren LinkedIn-Kanal informieren wir umfassend über aktuelle Geschehnisse der HWS. Dazu gehören nicht nur Neuigkeiten aus der Immobilienwirtschaft, sondern auch Einblicke in unsere Werte und unser Selbstverständnis. Transparenz und Authentizität stehen dabei stets im Fokus.

ERGEBNISSE

Zwischen April und Dezember 2024 veröffentlichten wir 36 Beiträge auf unserem LinkedIn-Account. Unsere Follower*innen zeigen besonderes Interesse an Einblicken in unsere Unternehmenskultur unsere Veranstaltungen und an Fotos.

ZUKUNFTSAUSBLICK

Für 2025 planen wir, unseren LinkedIn-Kanal weiter auszubauen und unseren Marketing-Mix strategisch zu erweitern. Dabei beobachten wir die aktuellen Entwicklungen der Social-Media-Landschaft genau, um die Plattformen und Content-Arten zu identifizieren, die den größten Mehrwert für uns und unsere Zielgruppen bieten.




Hilfswerk-Siedlung GmbH

Die HWS ist das Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz.

Immobilien · Berlin, Berlin

[Nachricht](#) [Follower:in](#)

[Start](#) [Info](#) [Beiträge](#) [Jobs](#) [Personen](#)



Hilfswerk-Siedlung GmbH
154 Follower:innen
3 Monate ·

Wir freuen uns, Dr. Viola Vogel, Präsidentin der EKBO, als neues Mitglied unseres Aufsichtsrates begrüßen zu dürfen ... mehr




Hilfswerk-Siedlung GmbH hat dies geteilt

Jörn von der Lieth · 3 ·
Geschäftsführer bei Hilfswerk-Siedlung GmbH
2 Wochen ·

Der Kirchentag in Hannover steht bevor!

Unter dem Motto #MutigStarkBeherzt wird es ein vielfältiges und ... mehr



Deutscher Evangelischer Kirchentag
1. - 4. Mai 2025



Hilfswerk-Siedlung GmbH
154 Follower:innen
7 Monate · Bearbeitet ·

NUR GEMEINSAM STARK – FÜR DEMOKRATIE UND VIELFALT

Unter diesem Motto fand am Samstag der 46. CSD in Berlin statt!

Auch wir waren wieder auf dem Wagen der EKBO dabei und haben mit rund 250.000 Leuten Diversität gefeiert und für Menschenrechte demonstriert.

Auf eine Zukunft voller Offenheit, Akzeptanz, Respekt und Gleichberechtigung!

#HilfswerkSiedlung #CSD2024 #PrideBerlin #LGBTQIA




Hilfswerk-Siedlung GmbH
154 Follower:innen
5 Monate · Bearbeitet ·

Am Dienstag war es wieder soweit – der Berliner B2Run stand an!

10 HWS-Mitarbeiter*innen haben sich der sportlichen Herausforderung ... mehr




Hilfswerk-Siedlung GmbH
154 Follower:innen
2 Monate ·

NEUES JAHR, NEUES BÜRO


Unser Bürobau schreitet mit großen Schritten voran und das Ergebnis ... mehr




Hilfswerk-Siedlung GmbH
154 Follower:innen
3 Monate ·

Pflanztag im HWS-Forst

Gestern stand der letzte Waldtag des Jahres an! ... mehr

Hilfswerk-Siedlung GmbH
154 Follower:innen
2 Monate ·

Komm als Weihnachtsbaum!

Unter diesem Motto fand unser diesjähriger Adventscontest statt. ... mehr





NEUE BÜROS MACHEN GANZ SCHÖN(E) ARBEIT



Die HWS verfolgt mit ihrem hauseigenen Arbeits- und Entwicklungsprojekt „Schön, hier zu arbeiten“ unter anderem das Ziel, die Arbeitsbedingungen zukunftsfähig zu gestalten. Als nicht zu unterschätzender Teil des Gesamtprojekts zeigte sich der umfassende Büroumbau.

BÜROS, DIE SICH DEN BEDÜRFNISSEN ANPASSEN

Das Projekt verfolgt einen klaren Anspruch: moderne, flexible und mitarbeiterfreundliche Arbeitsplätze zu schaffen sowie unsere Büroflächen zu optimieren. Dank der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit den Büroplanungs-Expert*innen von Raumhaus wurden optimale Lösungen entwickelt.

GEMEINSCHAFTSPROJEKT FÜR ALLE

Besonders wichtig war der partizipative Ansatz: Eine teamorientierte Projektgruppe mit Vertreter*innen aus betroffenen Bereichen stellte sicher, dass die Interessen aller Kolleg*innen in den Planungsprozess einfließen.

MOTIVIERENDE ARBEITSPLÄTZE MIT ZUKUNFT

Das Projekt „Schön, hier zu arbeiten“ begann bereits 2022 mit der internen Etablierung einer Projektstruktur, Bestandsaufnahmen, Brainstormings, Wunschlisten und Machbarkeitsbewertungen. Mit der kürzlich begonnenen baulichen Umsetzung und der geplanten finalen Abnahme im Sommer 2025 freuen wir uns, eine motivierende und moderne Büroatmosphäre zu schaffen. Im gemeinsamen Anstoßen notwendiger Weiterentwicklungsprozesse zeigt sich die HWS als attraktive Arbeitgeberin.

Auch für die Geschäftsführung eine einfache Gleichung: Zufriedene Mitarbeiter*innen sind motivierte Mitarbeiter*innen, und das trägt zur Qualität der Arbeitsergebnisse bei.

- **Für dynamisches Zusammenarbeiten:**
Neue Open-Space-Arbeitsbereiche im Erdgeschoss
- **Für konzentriertes Arbeiten:**
Schallschutzkonzept und Fokusräume
- **Für besseres Sitzen:** Ergonomische Arbeitsplätze für alle
- **Für mehr Zufriedenheit am Arbeitsplatz:**
Individuelle Auswahl des eigenen Arbeitsplatzes für alle Mitarbeiter*innen
- **Für effizientere Flächennutzung:**
Reduktion von drei auf zwei Etagen

„GEWOHNT GUT“-PREMIERE: EINE BESONDERE EHRUNG FÜR DIE HWS

Für den Neubau von 26 Mietreihenhäusern in Blankenfelde hat die HWS am 3. Juni 2024 von BBU-Vorständin Maren Kern und Brandenburgs Infrastrukturminister Rainer Genilke das Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ erhalten.

Dabei handelt es sich um eine absolute Premiere! In den 16 Jahren der „Gewohnt Gut“-Siegelvergabe wurde mit der HWS erstmals ein Berliner Unternehmen für ein Neubauprojekt in Brandenburg ausgezeichnet.

Die Reihenhäuser sind in der Tiliastraße auf einer bisher ungenutzten Fläche von 8.000 Quadratmetern entstanden und fügen sich harmonisch in die umliegende Bestandsbebauung ein. Damit setzen sie einen Bebauungsplan aus den 1990er-Jahren um, der für das Quartier die Bebauung mit Reihenhäusern festgelegt hatte. Der erste Spatenstich wurde im September 2021 gesetzt, die Fertigstellung war im Dezember 2022 und der Vermietungsstart erfolgte im März 2023. Planung und Bau hatte die Deutsche Reihenhäuser AG übernommen und die Häuser schlüsselfertig an die HWS übergeben.



Das Siegel ist eine tolle Anerkennung für unsere Neubau-Aktivitäten und die gelungene Kooperation mit dem Bauträger. Für die HWS folgte der Bau der Reihenhäuser unserem sozialen und kirchlichen Leitbild. Die modernen Häuser sind in kurzer Zeit entstanden, waren schnell vollständig vermietet und die Mieter-Familien sind zufrieden. Die Auszeichnung ist für uns ein Ansporn, weiter unseren Beitrag für bezahlbare Mietwohnungen in Berlin und im nahen Brandenburger Umland zu leisten.
Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der HWS.

BBU



© Tina Merkau

BBU-VORSTÄNDIN MAREN KERN GRATULIERTE:

» Die HWS hat mit diesem Reihenhäuser-Projekt attraktiven und hochwertigen Wohnraum im berlinnahen Raum geschaffen. In guter Stadtrandlage von Blankenfelde ist hier modernes und bezahlbares Familien-Wohnen entstanden. Die 26 modernen Reihenhäuser schaffen einen klaren Mehrwert für den Ort. Damit hat sich das kirchliche Wohnungsunternehmen um den wachsenden Ort Blankenfelde und seine Zukunft verdient gemacht.

Es entstanden zwei seriell errichtete Haustypen: 21 Reihenhäuser mit vier Zimmern auf 120 Quadratmetern, der „Wohntraum“, und fünf Häuser mit fünf Zimmern und 145 Quadratmetern, das „Familienglück“. Jedes Haus verfügt über einen eigenen Gartenbereich mit praktischer Gartenbox, einen Hauswirtschaftsraum, einen Abstellraum und einen Terrassenschrank. Die Wohnanlage bietet zudem umbaute Müllplätze, eine gemeinschaftliche Nahwärmanlage und 52 Pkw-Stellplätze, die alle für Elektromobilität vorgerüstet sind.

VIelen DANK AN DEN BBU FÜR DIESE EHRUNG!



DAS PROJEKT



8.000
qm Erbbau-Fläche



26
Reihenhäuser

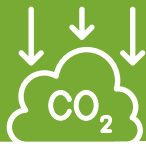


52
Pkw-Stellplätze

V.l.n.r. Michael Schwuchow, Bürgermeister der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow; Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der HWS; Maren Kern, Vorständin des BBU; Dorit Brauns, stellv. Geschäftsführerin der HWS; Rainer Genilke, Minister für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg; Matthias Brauner, Leiter der BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam; Kathrin Mölneck, Leiterin der BBU-Außenstelle Frankfurt Oder/Cottbus

MIT BLICK IN DIE ZUKUNFT

MIT EINEM KLAREN BLICK IN DIE ZUKUNFT RICHTEN WIR UNSERE ARBEIT AUS, UM NACHHALTIGE UND INNOVATIVE LÖSUNGEN ZU SCHAFFEN. UNSER WILLE ZUR KONTINUIERLICHEN TRANSFORMATION TREIBT UNS AN, DIE HERAUSFORDERUNGEN VON MORGEN SCHON HEUTE ANZUGEHEN.







Nadine Butke

Kommunikationsmanagerin der HWS

Neben der ökonomischen Verantwortung auch soziale und ökologische Belange in den Blick zu nehmen, ist seit jeher ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensphilosophie der HWS. Seit dem Jahr 2023 beschäftigt sich die HWS intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung. Seit Mai 2024 ist Maxi Pettenkofer bei der HWS als Projektmanagerin Controlling und Nachhaltigkeit tätig. Sie bringt über zehn Jahre Erfahrung aus Nachhaltigkeitsbereichen verschiedener Branchen mit. Unsere Kommunikationsmanagerin Nadine Butke hat sich mit ihr unterhalten.

NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG: WIR SIND AUF DEM WEG

Maxi, im Zusammenhang mit dem Thema Nachhaltigkeit stoße ich häufig auf den Begriff ESG – wofür steht das eigentlich?

ESG steht für Environmental, Social und Governance, also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung – das sind die drei zentralen Säulen für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung.

Das Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung ist in Unternehmen unterschiedlich organisatorisch verankert. Wie ist es bei der HWS?

Wir haben im vergangenen Jahr ein interdisziplinäres Projektteam gebildet. Mit Lena Karohs als Geschäftsführerin, Luisa Lengauer aus dem Bereich IT und mit langjähriger Erfahrung aus der Hausbewirtschaftung und Frank Schnegelsberg aus dem Bereich Rechnungswesen/Controlling vereinen wir wertvolle Expertise aus verschiedenen Fachbereichen der HWS. Ich bin Teil des Teams IT & Datenmanagement.

Warum hat das Thema Nachhaltigkeit so an Bedeutung gewonnen?



Mit zunehmenden Hitzeperioden, Dürren und sinkenden Ernteerträgen bekommen wir den Klimawandel und die damit verbundenen steigenden Temperaturen in Europa zunehmend zu spüren. Die Europäische Kommission hat darauf reagiert und im Jahr 2019 die Strategie „Green Deal“ mit dem Ziel, die Treibhausgasemissionen in Europa bis 2050 auf null zu reduzieren, entwickelt. Deutschland unterstützt den Green Deal und hat sich sogar noch ehrgeizigere Ziele gesetzt, nämlich die Klimaneutralität bereits im Jahr 2045 zu erreichen. Das ist aber nicht alles: Unternehmen werden nicht nur in die Pflicht genommen, ihren Beitrag zur Erreichung



CSRD Corporate Sustainability Reporting Directive – EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

DNK Deutscher Nachhaltigkeitskodex. Der DNK ist ein Transparenzstandard, der vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) entwickelt wurde und Unternehmen bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung unterstützt.

ESG (aus dem Englischen Environmental, Social, Governance) steht für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung und bildet die drei zentralen Säulen für nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung.

ESRS (aus dem Englischen European Sustainability Reporting Standards): einheitlicher Berichtsstandard, nach dem CSRD-berichtspflichtige Unternehmen berichten müssen

VSME (aus dem Englischen Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs): Freiwilliger Nachhaltigkeitsberichtsstandard für kleine und mittlere Unternehmen

der Klimaziele zu leisten, sondern müssen ab einer gewissen Größe außerdem ihre Ziele, Maßnahmen und Fortschritte in einer jährlichen Nachhaltigkeitserklärung dokumentieren. Den Rahmen dazu bildet die Corporate Sustainability Reporting Directive, kurz CSRD.

Und was heißt das für die HWS?

Die nationalen Klimaziele sind für die HWS wegweisend, keine Frage. Bei der CSRD-Berichtspflicht befinden wir uns in der Situation, dass wir nicht berichtspflichtig sind. Jedoch werden die Anforderungen zumindest indirekt auch auf die HWS wirken.

Klingt spannend – aber wo fängt man da an?

Es gibt verschiedene Rahmenwerke, an denen sich Unternehmen bei der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten orientieren können. Der DNK ist in Deutschland ein weit verbreitetes Rahmenwerk für Nachhaltigkeitsberichterstattung und insbesondere bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft gern genutzt. Mit der CSRD hat die EU jetzt eigene Standards definiert – den ESRS für berichtspflichtige Unternehmen und den VSME für freiwillig berichtende Unternehmen.

Und welchen dieser Berichtsstandards strebt ihr für die HWS an?

Der DNK hat sich bereits für viele Unternehmen aus der Branche bewährt, daher orientieren wir uns daran. Der DNK befindet sich gerade in einer Transformationsphase und wird auf ESRS und VSME umgestellt. Für den ersten Nachhaltigkeitsbericht der HWS orientieren wir uns zunächst am DNK/VSME. Parallel beschäftigen wir uns auch intensiv mit dem ESRS. Der ESRS ist aber mit ca. 1.200 Datenpunkten deutlich umfangreicher und für den Einstieg in die Nachhaltigkeitsberichterstattung nur bedingt für uns geeignet.

Das klingt nach einer komplexen Aufgabe – wie seid ihr in das Projekt eingestiegen?

Zuallererst haben wir uns intensiv mit der CSRD und den verschiedenen Berichtsstandards beschäftigt – gerade ESRS und VSME sind noch sehr neu auf dem Markt. Dann haben wir eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt und die Nachhaltigkeitsthemen identifiziert, die für die HWS besonders relevant sind. Dazu gehörten insbesondere das Thema Klima und Energie, aber auch die Verantwortung für unsere Mitarbeiter*innen und

Maxi Pettenkofer
Projektmanagerin
Controlling und Nachhaltigkeit bei der HWS



Mieter*innen. Anhand der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse können wir nun ableiten, welche Informationen wir berichten sollten und für welche Kennzahlen wir ein Datenmanagement aufbauen werden. So ganz allein müssen wir das alles aber auch nicht stemmen – die Nachhaltigkeitsberatung :response steht uns unterstützend zur Seite.

Vielen Dank für die interessanten Einblicke in deine Arbeit, Maxi.

TRADITION TRIFFT INNOVATION: ALEXANDRA-STIFTUNG SANIERT SERIELL

In Berlin hat die ALEXANDRA-STIFTUNG 2024 den Startschuss zur Umsetzung eines richtungsweisenden Pilotprojekts der nachhaltigen und energetischen Sanierung gesetzt. Die Partnerschaft zwischen ecoworks, einem führenden Anbieter für serielles klimaneutrales Sanieren, und der ALEXANDRA-STIFTUNG lässt aufhorchen.

Es geht um die innovative Sanierung von 21 Bestandswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.043 Quadratmetern. Die serielle Sanierungsmethodik ermöglicht es, die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle höchst effizient und nachhaltig zu realisieren. Die dreigeschossigen Mehrfamiliengebäude in Berlin-Steglitz-Zehlendorf mit Baujahr 1954 werden energetisch auf den KfW-Effizienzhausstandard 55 EE optimiert, der Wohnkomfort wird dabei erheblich gesteigert.

VORTEILE DER SERIELLEN SANIERUNG

Der Schlüssel ist die Kombination von Digitalisierung und Industrialisierung. Dabei werden bestehende Gebäude mit vorgefertigten thermischen Gebäudehüllen ummantelt, die bereits ab

Werk Dämmung, Fenster, Wärmeschutz und Wohnraumlüftungen enthalten. Diese Methode macht Sanierungen schneller verfügbar, verkürzt die Bauzeiten und bietet außerdem hohe Qualitätsvorteile. Die Gebäudehülle besteht aus ökologischen Materialien, die nach einer Lebensdauer von 50 bis 70 Jahren zirkulär recycelt werden können.

TRANSFORMATION DES GEBÄUDEBESTANDS

Für die ALEXANDRA-STIFTUNG ist die Übernahme von Verantwortung gegenüber Menschen und Natur – die Bewahrung der Schöpfung – Teil ihres Auftrags.

„Wir leben diese Verantwortungsübernahme durch unser Engagement in verschiedensten Projekten, wie dem mit ecoworks“, so Jörn von der Lieth, Vorstand der ALEXANDRA-STIFTUNG. „Für uns in der Wohnungswirtschaft sind Klimaschutz sowie energetische Bestandsmodernisierung zwei der vorrangigsten Themen – und wir leisten seit langem unseren kontinuierlichen Beitrag dazu.“



» Um energetische Sanierungen noch effizienter und kostengünstiger zu gestalten, arbeiten wir kontinuierlich an der Weiterentwicklung von Soft- und Hardware für die Automatisierung in der Immobilien- und Sanierungsbranche. Wir freuen uns sehr, dass unsere innovativen Sanierungslösungen die ALEXANDRA-STIFTUNG davon überzeugt haben, mit uns das Projekt in Berlin zu starten.

Emanuel Heisenberg, Gründer und CEO von ecoworks



Jörn von der Lieth und Dorit Brauns
Vorstände der ALEXANDRA-STIFTUNG

» Die Situation erfordert nicht nur Engagement, sondern Transformation. ecoworks ist als Pionier und Innovationsführer der seriellen Sanierung der Partner unserer Wahl.

Dorit Brauns, Vorständin der ALEXANDRA-STIFTUNG



Die ALEXANDRA-STIFTUNG ist das älteste Wohnungsunternehmen Deutschlands, mit circa 1.000 Einheiten in Berlin und Brandenburg. Gegründet 1852 und namentlich der Zarin Alexandra entlehnt, um die Wohnungsnot im wachsenden Berlin zu lindern. Die Stiftung verfolgt seit ihrer Gründung in praktischer Ausübung christlicher Nächstenliebe den Zweck, Wohnraum für die breiten Schichten des Volkes zu errichten und zu angemessenen Preisen zu vermieten. Seit 2001 wird die Geschäftsbesorgung durch die Hilfswerk-Siedlung GmbH Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin übernommen.

BUILDING INFORMATION MODELING (BIM)

Unter Einsatz des Building Information Modeling (BIM) wird der gesamte Sanierungsprozess deutlich effektiver gestaltet. BIM hilft, die Planung, Fertigung und Ausführung zu standardisieren und zu automatisieren. Die im Werk zu fertigenden Fassaden- und Dach-elemente, Leitungstrassen und weitere Gebäudekomponenten müssen für das Bestandsobjekt passgenau geplant und gefertigt werden. Ausgangspunkt ist ein dreidimensionales, millimetergenaues Aufmaß der Gebäudebeschaffenheit per Laserscan und eine daraus entstehende Punktwolke. Mit Hilfe dieser Punktwolke wird das 3D-Gebäudemodell als digitaler Zwilling des Gebäudes erstellt. Dieses Modell bildet das Fundament einer schnellen und kosteneffizienten Planung sowie Ausführung des Sanierungsprojekts.

HWS-WALDMANAGEMENT: HABITATBÄUME FÜR EINE GRÜNE ZUKUNFT



tem und leisten einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität. Neben dem Schutz der Habitatbäume setzt die HWS auch auf eine nachhaltige Bewirtschaftung, die sich an den natürlichen Wachstumszyklen des Waldes orientiert. Durch gezielte Aufforstung mit standortgerechten Baumarten stärken wir die Widerstandsfähigkeit des Waldes gegenüber klimatischen Veränderungen. Zudem achten wir darauf, den Waldboden durch schonende Bewirtschaftungsmethoden zu schützen, damit er als natürliche Wasserspeicherfläche erhalten bleibt. Gemeinsam mit der Vielzahl natürlicher Waldbewohner will die HWS die ihr anvertraute Natur stärken, gestalten und bewahren helfen.



Habitatbäume sind alte oder tote stehende Bäume mit besonderen Strukturen wie Höhlen oder Totholz. Diese Mikrohabitate entstehen durch natürliche Ereignisse wie Blitzeinschläge, Steinschläge oder Spechtaktivitäten und bieten spezialisierten Tieren Schutz-, Brut-, Überwintungs- oder Nahrungsstätten. Zahlreiche Arten, darunter Fledermäuse, Vögel und Insekten, finden hier wertvolle Lebensräume. Ihr Schutz und die Förderung sind essenziell für die Biodiversität im Wald.

» **Für unsere naturnahe Waldbewirtschaftung ist der Erhalt der Habitatbäume ein zentraler Baustein.**

HWS-Förster Christoph Zabel

Zur Schaffung eines überlebensfähigen Waldes setzt sich die Hilfswerk-Siedlung GmbH gezielt für besonders wertvolle große und kleine Bewohner ein. Im Rahmen der Förderung zum klimaangepassten Waldmanagement haben wir uns verpflichtet, mindestens fünf Habitatbäume pro Hektar des HWS-Forstes zu erhalten und zu kennzeichnen. Das ist ein wichtiger Beitrag zur Artenvielfalt und zum Schutz wertvoller Lebensräume.

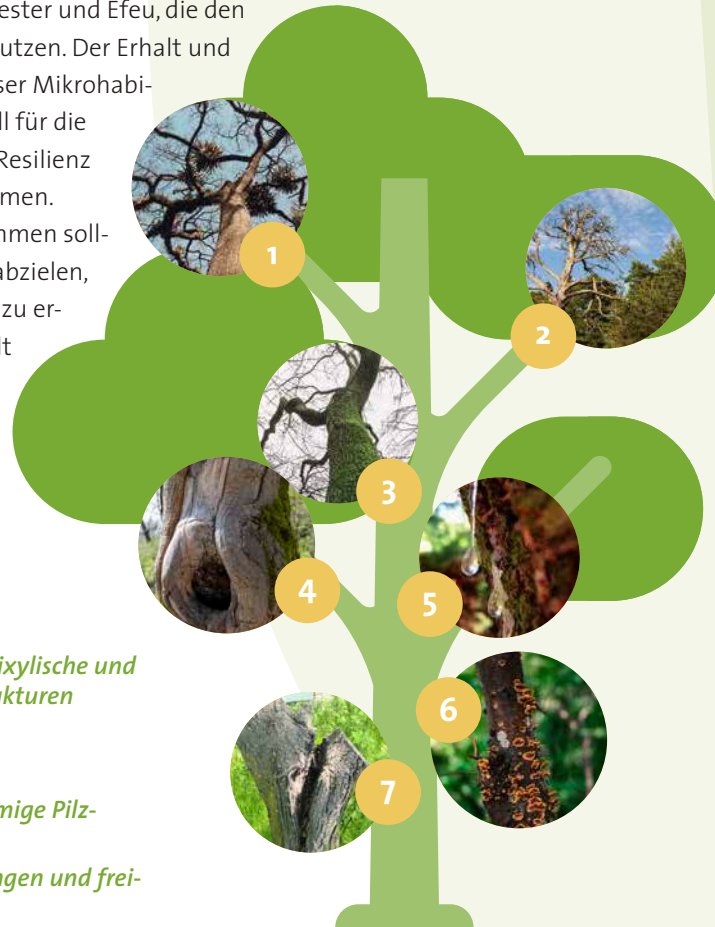
Im vergangenen Jahr haben wir beeindruckende 1.567 Habitatbäume in unseren Wäldern markiert. Das entspricht fast sechs Bäumen pro Hektar, die bewusst nicht genutzt werden. Diese Bäume, oft mit Bruthöhlen oder einzigartigen Wuchsformen, bieten selbst nach ihrem natürlichen Absterben zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen geschützten Lebensraum. Darüber hinaus bleibt auf 5 % unserer Waldflächen, das sind rund 14 Hektar, die Natur vollständig sich selbst überlassen. So fördern wir ein gesundes Waldökosys-



SCHLÜSSELSTRUKTUREN FÜR DIE ARTENVIELFALT IM WALD

Baummikrohabitate sind vom Baum getragene, klar abgegrenzte Gebilde, die kleine Lebensräume für darauf spezialisierte Tier-, Pflanzen-, Flechten- und Pilzarten darstellen. Sie bieten vielfältige mikroklimatische Bedingungen, die von ihrer Größe, Form, Lage im Baum, dem Zersetzungsgrad des Holzes und der Sonneneinstrahlung abhängen. Beispiele für Baummikrohabitate sind Höhlen, Rindentaschen, Totholzstrukturen oder Nester und Efeu, die den Baum als Stütze nutzen. Der Erhalt und die Förderung dieser Mikrohabitate sind essenziell für die Biodiversität und Resilienz von Waldökosystemen. Forstliche Maßnahmen sollten daher darauf abzielen, solche Strukturen zu erkennen und gezielt zu schützen.

- 1 *Wucherungen*
- 2 *Kronentotholz*
- 3 *Epiphytische, epixyliche und parasitische Strukturen*
- 4 *Höhlen*
- 5 *Ausflüsse*
- 6 *Feste und schleimige Pilzfruchtkörper*
- 7 *Stammverletzungen und freiliegendes Holz*



DIE HWS BIETET EIGENTÜMER*INNEN FORSTLICHE BERATUNG UND DIENSTLEISTUNGEN AN:

- Baumkontrolle/Verkehrssicherung
- forsttechnische Betriebsleitung
- anerkannte forstliche Beratung
- Entwicklung betriebsindividueller Waldbaukonzepte und Waldbauleitlinien

Ankaufsprofil

- Waldflächen aller Größenordnungen: Landkreis Oder-Spree (Land Brandenburg)
- Waldflächen ab einer zusammenhängenden Fläche von 10 ha: Landkreise Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming, Landkreis Dahme-Spreewald (Land Brandenburg) und Berlin
- Waldflächen ab einer zusammenhängenden Fläche von 75 ha: Land Brandenburg



AZUBI-ERFAHRUNGSBERICHT: MEIN PRAKTIKUM IN DUBLIN



Paul Neuwirth
Azubi der HWS

Mein Name ist Paul, ich bin 26 Jahre alt und absolviere derzeit mein zweites Ausbildungsjahr bei der HWS.

Ein besonderes Highlight meiner bisherigen Ausbildungszeit war mein einmonatiger Aufenthalt in Dublin im Herbst 2024. Jedes Jahr vergibt unsere Berufsschule, die BBA-Immobilienakademie, rund 30 Plätze für dieses Programm. Da ich gern neue Erfahrungen mache, mein Englisch verbessern wollte und von anderen HWS-Azubis gehört hatte, dass unser Unternehmen die Reise unterstützt, war für mich von Anfang an klar: Ich möchte nach Dublin!

Zusammen mit einem Mitschüler habe ich in einer typisch irischen Doppelhaushälfte, etwa 30 Minuten vom Stadtzentrum entfernt gewohnt. Unsere Gastgeberin war eine herzliche Frau, die mit ihrer Tochter zusammenlebt. Auch wenn wir aufgrund unserer Arbeit oft erst spät nach Hause gekommen sind, haben wir uns dort sehr wohl gefühlt. Mein Praktikum habe ich bei einem Immobilienmaklerbüro im Norden Dublins absolviert, wo

ich vom ersten Tag an in den Arbeitsalltag eingebunden wurde. Ich durfte Meetings und Objektbesichtigungen begleiten und spannende Einblicke in die Geschichte Dublins sowie die Aufgaben eines Immobilienmaklers gewinnen. Die Erfahrung war sehr lehrreich – nicht zuletzt, weil ich feststellen konnte, dass der Beruf des Maklers nicht der richtige für mich ist. Auch das ist eine wertvolle Erkenntnis!

In meiner Freizeit habe ich mich mit meinen Mitschüler*innen im Stadtzentrum getroffen, um gemeinsam Restaurants, Museen, Bars und Sehenswürdigkeiten zu besuchen. Obwohl wir uns vorher kaum kannten, wurden wir schnell eine eingeschworene Gruppe.

Mein persönliches Highlight war ein Tagesausflug nach Galway am anderen Ende Irlands. Mit einem Mietwagen haben wir uns auf den Weg gemacht und unterwegs die beeindruckenden Cliffs of Moher sowie das malerische Schloss Kylemore Abbey besucht. Die raue Schönheit der irischen Landschaft hat mich absolut begeistert.

Die Zeit in Dublin hat mich herausgefordert, wachsen lassen und mir unvergessliche Erinnerungen beschert. Ich bin der HWS sehr dankbar, dass ich diese Erfahrung machen durfte.



VON DER WG-BEWOHNERIN ZUR PRAKTIKANTIN

Kurz nach Ausbruch des Ukraine-Krieges haben elf geflüchtete Frauen und Kinder im Erdgeschoss des HWS-Büros, das vorübergehend zur WG umfunktioniert wurde, für anderthalb Jahre ein Zuhause gefunden. Inzwischen leben die Familien seit Herbst 2023 in eigenen Wohnungen unseres Bestands.

Im Januar 2024 ist eine der Frauen zu uns zurückgekehrt – dieses Mal jedoch nicht als WG-Bewohnerin, sondern als Kollegin.

Nataliia war bereits in der Ukraine als Buchhalterin tätig und hatte den Wunsch geäußert, mittelfristig wieder in ihren alten Beruf einzusteigen. Da die Rahmenbedingungen bei uns optimal waren, haben wir ihr ein dreimonatiges Praktikum angeboten, das anschließend um weitere drei Monate verlängert wurde.

Während des Praktikums hat Nataliia neben ihrem Schwerpunkt, der Buchhaltung, auch Einblicke in die Bereiche Portfoliomanagement und Innenrevision, Hausbewirtschaftung und Personalwesen gewonnen und ihre Deutschkenntnisse weiter verbessert.

Parallel zu ihrem Praktikum bei der HWS hat sie außerdem einen Buchhaltungskurs und einen Deutsch-B2-Kurs belegt, um bestens für den Arbeitsmarkt in Deutschland gerüstet zu sein. Kurz nach erfolgreichem Abschluss beider Prüfungen hatte Nataliia auch schon ihr erstes Jobangebot vorliegen.

Wir freuen uns, dass wir ihr und ihrer Familie nach der schweren Zeit der Flucht aus der Ukraine bei ihrem Neuanfang in Deutschland helfen konnten und wünschen ihr weiterhin alles Beste für die Zukunft.



BEDARFSGERECHTES WOHNEN

WIR STEHEN FÜR DIE BEDARFSGERECHTE ERSTELLUNG UND VERGABE VON WOHNRAUM. UNSER ZIEL IST ES, LEBENSWERTE UND BEZAHLBARE WOHNUNGEN ZU SCHAFFEN, DIE DEN BEDÜRFNISSEN UNSERER MIETER*INNEN GERECHT WERDEN.





INNOVATIVE ANSÄTZE ZUR BEKÄMPFUNG DES WOHNUNGSMANGELS

WIR SIND WEGBEREITER

Die HWS zeigt, dass Wohnflächensuffizienz nicht nur ein ökologisches und soziales Ziel ist, sondern auch zur Lösung des aktuellen Wohnraum Mangels beitragen kann. Ihr Konzept dient als Beispiel für andere Akteure, wie Wohnraum nachhaltig und gerecht gestaltet und verteilt werden kann. Wir wollen Veränderung im Sinne der Generationengemeinschaft und des Klimaschutzes. Mit diesem Engagement setzt die HWS auch ein starkes Zeichen für mehr Nachhaltigkeit und Gerechtigkeit im Wohnungsmarkt.



INNOVATIVE ANSÄTZE IN DER PRAXIS

01

KOPF-RAUM-REGEL:

ZIMMERZAHL = PERSONENZAHL

Demnach wird z. B. eine 1-Zi.-Whg. der HWS an eine Person, eine 2-Zi.-Whg. an ein Paar ohne Kind und eine 3-Zi.-Whg. an ein Paar mit Kind vermietet. Für Alleinerziehende gilt die Kopf-Raum-Regel +1, sodass sowohl Elternteil als auch Kinder genug Privatsphäre haben.

02

RICHTIGES MASS DER WOHNKOSTENBELASTUNG

Für eine gerechte Wohnraumverteilung sollte die Gesamtmiete im Idealfall ca. 30 % des Haushaltsnettoeinkommens ausmachen.

03

FLÄCHENOPTIMIERTER NEUBAU

Technische und kulturelle Entwicklungen zeigen, dass die Wohnfläche ohne Wohnwertverluste reduziert werden könnte.

Mit guter Architektur sind möglich:

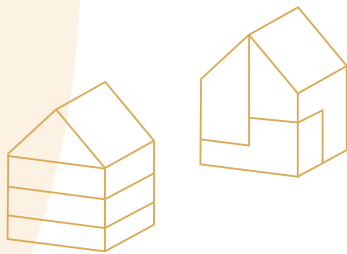
- Barrierearme 1,5-Zi.-Whg. mit 35 m² Wohnfläche
- 2-Zi.-Whg. für Paare und Wohnungen mit einem und zwei halben Zimmern für Alleinerziehende mit 40 m²
- 2-Zi.-Whg. mit drei halben Zimmern für fünfköpfige Familien mit unter 80 m²

RAUM FÜR VERÄNDERUNG: WOHNFLÄCHENSUFFIZIENZ

Wohnraum ist ein wertvolles Gut, besonders in Zeiten steigender Nachfrage, begrenzter Ressourcen und wachsender Herausforderungen für Klimaschutz und Generationengerechtigkeit.

KONZEPTARBEIT IST GEFRAGT

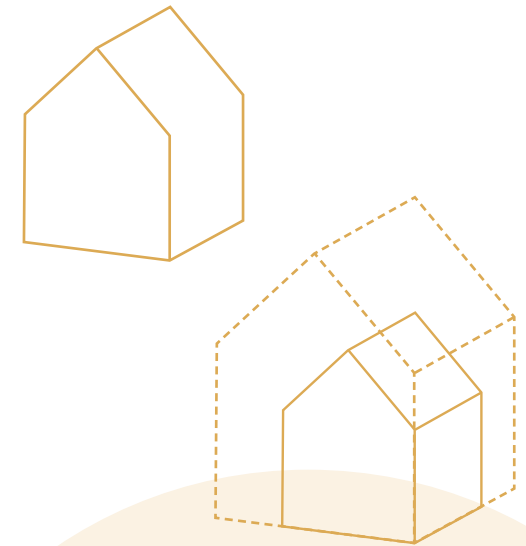
Suffizienz ist ein Konzept, das sich auf das Maßhalten und die bewusste Begrenzung des Verbrauchs von Ressourcen bezieht. Im Kern geht es darum, nicht mehr zu konsumieren oder zu nutzen, als tatsächlich notwendig ist, und so einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten. Generationengerechtigkeit in diesem Kontext heißt, den Zugang zu Wohnraum für alle Generationen langfristig sicherzustellen.



WOHNFLÄCHENSUFFIZIENZ: NACHHALTIGKEIT DURCH GERECHTE VERTEILUNG

Wohnflächensuffizienz bedeutet, vorhandene Wohnflächen effizienter zu nutzen und gerechter zu verteilen. Der Fokus liegt auf einer bedarfsgerechten Nutzung von Wohnraum, die nicht nur sozialen Zusammenhalt fördert, sondern auch den ökologischen Fußabdruck reduziert. Indem die HWS schon seit Jahren die Balance zwischen den Wohnsituationen ihrer Mieter*innen und den verschiedenen Bedürfnissen und Lebensweisen der gesellschaftlichen Generationen ressourcenschonend unter einen Hut zu bringen sucht, leistet sie bereits einen wertvollen Beitrag dazu.

Gemeinsam mit der ProPotsdam GmbH und anderen Wohnungsunternehmen und unter der wissenschaftlichen Begleitung durch Regio Kontext hat die HWS an einem umfassenden Positionspapier zur Wohnflächensuffizienz mitgewirkt. Ziel ist es, durch Wohnungstausch- und wechselprogramme Anreize für nachhaltige Umzugsketten zu schaffen, die ungenutzten Wohnraum mobilisieren und gleichzeitig die Mietbelastung reduzieren. Diese Ansätze basieren auf dem Prinzip der Freiwilligkeit und berücksichtigen die Individualität der Mieter*innen.



ZUM
POSITIONSPAPIER:



GEMEINSCHAFTLICH ÜBERWINDEN: AKTIONSPLAN GEGEN WOHNUNGSLOSIGKEIT



» Als sozial engagiertes Wohnungsbaunehmen sieht die HWS ihre Verantwortung in viel mehr als der Schaffung von Wohnraum, insbesondere in der aktiven Mitgestaltung politischer Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungslosigkeit. Mit diesem Elan, einer Mentalität des Hinschauens und Handelns sowie einem konstruktiven Miteinander können nachhaltige Lösungen für die Überwindung der Obdach- und Wohnungslosigkeit in Deutschland entwickelt werden. Dies unterstreicht einmal mehr die Ernsthaftigkeit, mit der sich die HWS der gesellschaftlichen Verantwortung stellt, an der Lösung nationaler Herausforderungen mitzuwirken.

Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der HWS

Laut Diakonie Deutschland waren Anfang 2024 über 531.000 Personen in der Bundesrepublik als wohnungslos registriert. Ein unhaltbarer Zustand, dem das Land gemeinsam etwas entgegensetzen muss. Die Bundesregierung hat sich das ehrgeizige Ziel gesetzt, die Obdach- und Wohnungslosigkeit in Deutschland bis 2030 zu überwinden. Dieses Vorhaben erfordert eine nahtlose Zusammenarbeit zwischen Bund, Ländern, Kommunen sowie Akteuren aus Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Wissenschaft. Ein zentrales Instrument hierfür ist der »Nationale Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit«, der als bundesweiter Handlungsleitfaden die gemeinschaftlichen Anstrengungen aller Ebenen beachtet.

MITGESTALTUNG AUF NATIONALER EBENE

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH beteiligt sich besonders aktiv an diesem Vorhaben. Jörn von der Lieth, Geschäftsführer und Vertreter der HWS, arbeitet in

der Facharbeitsgruppe „Wohnraumversorgung“ des nationalen Forums mit. Die erste Auftaktsitzung fand am 4. Juni 2024 in Berlin statt und widmete sich dem Themenkomplex „Vermietungsprozesse“. Die Grundidee der Fach-AG ist es, verschiedene Akteure, die sich vor allem auf Bundesebene häufig in getrennten Sphären und mit unterschiedlichen Intentionen mit der Wohnraumversorgung obdach- und wohnungsloser Menschen befassen, einen konstruktiven und erkenntnisreichen Dialog zu ermöglichen. Der beständige Wille der HWS-Geschäftsführung, bei derartigen sozialgesellschaftlichen Aufgaben mitzuwirken, findet seine Entsprechung bereits in den Leitlinien der Hilfswerk-Siedlung GmbH. Dort heißt es sinngemäß: Unser christliches Menschenbild zeigt sich in allen Bereichen unserer Arbeit. Unter dem Gedanken der Nächstenliebe und der Bewahrung der Schöpfung stellen wir vor allem benachteiligten Menschen Wohnungen zur Verfügung.

HOUSING FIRST IN BERLIN: DER RICHTIGE PFAD FÜR GUTE WERKE

Das universelle Konzept „Housing First“ zielt ohne weitere Vorbedingungen darauf ab, Wohnungslosigkeit durch die Bereitstellung von eigenem Wohnraum zu beenden. Die Idee ist, dass ein stabiles Zuhause die Grundlage schafft, um soziale oder gesundheitliche Probleme anzugehen. Ursprünglich in den USA entwickelt, bietet es obdachlosen Menschen unmittelbar eigenen Wohnraum an.

Die Projektidee wird seit 2018 auch mit Hilfe des Senats erfolgreich in Berlin umgesetzt. Mit 204, bis August 2024 abgeschlossenen Mietverträgen in ganz Berlin konnten schon 227 obdachlose Personen Wohnungen beziehen, wobei über 90 % diese langfristig behalten haben. Vermietende können mit den Housing-First-Initiativen einen wichtigen Beitrag leisten, aktiv die Lebensqualität in der Stadt zu verbessern.



Die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern wie Housing First ZIK ist uns ein wichtiges Anliegen. Jeder Mensch verdient ein langfristig sicheres und stabiles Zuhause. Wir freuen uns, dass wir zusammen mit Housing First solche Chancen ermöglichen können.

Julia Kiebgis, Abteilungsleiterin Hausbewirtschaftung der HWS

SOZIAL HANDELN UND RESPEKT ZEIGEN

In Berlin arbeiten mehrere Aktionsgruppen wie zum Beispiel die ZIK – Zuhause im Kiez gGmbH – an der Vermittlung von Wohnraum für obdachlose Menschen. Diese Projekte bieten nicht nur Wohnraum, sondern auch langfristige soziale Betreuung. Bei der Kooperation mit „Housing First ZIK“ erhalten Vermietende finanzielle Anreize und Sicherheiten: Miete und Kautions werden verlässlich überwiesen und für die Überwindung bürokratischer Hürden sorgen die „ZIK-Helfer“. Die Zielgruppe des Projekts sind wohnungslose, chronisch kranke Menschen.

Die HWS unterstützt außerdem die Initiative „Housing First Queer“, um mehrfach diskriminieren queeren Personen sicheren Wohnraum zu vermitteln. Ein weiteres nennenswertes Beispiel ist das Projekt „Housing First für Frauen Berlin“ des Sozialdienstes katholischer Frauen e. V. Berlin, das die HWS ebenfalls unterstützt. Seit 2018 bietet es obdachlosen Frauen unkompliziert Wohnraum an, um ihnen ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen und sie vor Gewalt zu schützen. Die Aktivitäten der HWS mit den Initiativen „Housing First ZIK“, „Housing First Queer“ und „Housing First für



Diskriminierung im Wohnungsmarkt ist leider keine Seltenheit. Umso mehr freut es uns, Housing First zu unterstützen.

Dorit Brauns, stellvertretende Geschäftsführerin der HWS

Frauen Berlin“ tragen pragmatisch und direkt dazu bei, Wohnungslosigkeit in Berlin effektiv zu bekämpfen und benachteiligten Gruppen den Zugang zu sicherem Wohnraum zu ermöglichen.

Die HWS findet es aktuell wichtiger denn je, sich öffentlich gegen Diskriminierung im Wohnungsmarkt einzusetzen.



LAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024
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 7.050 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 Sinne der Mieter*innen und Kund*innen zu verbinden, ist weiterhin das erklärte Ziel der Hilfswerk-Siedlung GmbH.

Nachhaltigkeit ist darüber hinaus ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie der Hilfswerk-Siedlung GmbH. „Ressourcen sparen“ und die „Schöpfung bewahren“ stellen dabei die strategischen Ziele im Bereich der ökologisch orientierten Unternehmenspolitik der Hilfswerk-Siedlung GmbH dar.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 DEUTSCHE WIRTSCHAFT 2024 WEITERHIN HERAUSGEFORDERT

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2024 leicht an. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg geringfügig auf 6,0 % (+0,3 Prozentpunkte).

Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 % (Vorjahr 5,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 %, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 % gelegen. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2024 ihre Bruttowertschöpfung um 1,0 % steigern und erreichte damit einen Anteil von rund 10 %. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 4 % entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 %).

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2025 weiterhin in einer schwierigen Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird mit nur einem minimalen Wachstum zwischen 0,1 bis 0,3 % gerechnet. Hohe Kosten, schwächelnder Export, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belasten weiterhin die Konjunktur.

1.2 BERLIN: MODERATES WACHSTUM IN BEWEGTEN ZEITEN

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2024 leicht um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Dies war die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer, der bundesweite Durchschnitt lag bei -0,2 %. Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2024 nur noch um 1,6 % und damit deutlich weniger als im Vor-

jahr (2023: 6,2 %).

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen erhöhte sich 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 % auf 2.197.000 Personen. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,7 % und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,0 %. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2024 deutlich an (+4,9 %).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Die Bevölkerungszahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,2 %) und lag bei 3.886.046 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf die anhaltende Zuwanderung zurückzuführen.

Im Jahr 2024 war die Zahl der **Baugenehmigungen** weiterhin mit -37,6 % genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden stark rückläufig, während die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch blieb. Die **Preise für den Neubau** von Wohngebäuden waren auch 2024 weiterhin von Steigerungen betroffen (+4,1 %), jedoch nur noch halb so stark wie 2023.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 BESTANDSENTWICKLUNG

Am 31.12.2024 verwaltete die Hilfswerk-Siedlung GmbH analog dem Vorjahr 4.827 eigene Wohnungen. Darüber hinaus wurden zum 31.12.2024 2.223 Wohnungen (Vorjahr: 2.126 Wohnungen) fremdverwaltet. Im Geschäftsjahr 2023 waren darüber hinaus 652 Wohnungen per Generalmietvertrag angemietet. Der Generalmietvertrag ist zum 31.12.2023 ausgelaufen. Übergangsweise wurden diese Wohnungen bis zum 30.06.2024 durch die Hilfswerk-Siedlung GmbH fremdverwaltet. Darüber hinaus konnten weitere Hausverwaltungen im Geschäftsjahr 2024 angeworben werden.

Zum 31.12.2024 befanden sich somit insgesamt 7.050 Wohnungen (Vorjahr: 7.605 Wohnungen) in der Verwaltung.

Rund 16 % der eigenen Wohnungsbestände der Hilfswerk-Siedlung GmbH unterliegen zum 31.12.2024 den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus. Ein Großteil dieser Bindungen läuft bis zum 31.12.2027 aus.

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

Zum 31.12.2024 befinden sich insgesamt 2.673 Sonstige Einheiten (Vorjahr: 2.659 Einheiten) in der Verwaltung. Hiervon entfallen 2.246 (Vorjahr: 2.210) auf die Hilfswerk-Siedlung GmbH. Im Geschäftsjahr 2023 hatte die Hilfswerk-Siedlung GmbH darüber hinaus 82 Einheiten mittels Generalmietvertrag angemietet.

Insgesamt befanden sich zum 31.12.2024 somit 9.723 Einheiten (Vorjahr: 10.264 Einheiten) in der Verwaltung der Hilfswerk-Siedlung GmbH.

2.2 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Aus der Vermietung der eigenen Wohnungen und sonstigen Einheiten wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 43.002 (Vorjahr: TEUR 46.953) erwirtschaftet.

Der Bestand an Wohnungen und Gewerbeeinheiten entwickelte sich in den vergangenen fünf Jahren folgendermaßen:

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungen	4.719	4.801	4.801	4.827	4.827
Gewerbe	61	60	60	60	61
Wohnfläche in m ²	303.950	308.614	308.614	311.829	311.821
Nutzfläche in m ²	5.905	5.872	5.872	5.872	5.894

Die Mieterfluktuation im eigenen Bestand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr konstant geblieben. Nach 280 Kündigungen im Jahr 2023 (5,8 %) haben im Jahr 2024 284 Mieter*innen (5,9 %) ihre Wohnung gekündigt bzw. ist der Mietvertrag ausgelaufen. Hiervon entfallen 49 Kündigungen auf das Studentenwohnheim „Theologisches Konvikt“, in dem eine höhere Fluktuation üblich ist.

Insgesamt standen zum 31.12.2024 zwölf Wohnungen leer. Hiervon konnten elf 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 31.12.2024 eine Wohnung (Vorjahr: fünf Wohnungen). Die bereinigte Leerstandsquote von 0,02 % (Vorjahr: 0,10 %) liegt damit weiterhin deutlich unter dem Berliner Branchenschnitt.

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 wurden im Jahr 2023 wieder angepasst.

Die durchschnittlichen Bewilligungsmieten für Sozialmieten bei der Hilfswerk-Siedlung GmbH liegen im Jahr 2024 bei EUR 8,87 je m² Wohnfläche im Monat. Die Miete je m² Wohnfläche liegt somit auch im Jahr 2024 unter der genannten Sozialmiete.

Die Steigerung der Kaltmiete im Geschäftsjahr 2024 resultiert aus Mieterhöhungen und Neuvermietungszuschlägen.

Mieterfluktuation/Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
%	5,3	6,2	5,8	5,8	5,9

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

Leerstandsquote/Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Bereinigte Leerstandsquote in %	0,24	0,17	0,08	0,10	0,02
Leerstandsquote in %	1,06	0,29	0,19	0,41	0,25

Die Entwicklung der Wohnungsmieten inklusive des Theologischen Konvikts zum 31.12. ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Mietentwicklung/Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
(in EUR/m ²)					
Kaltmiete*	6,77	7,08	7,22	7,37	7,59
Vorauszahlungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten	0,75	0,71	1,83	1,33	1,42
Betriebskosten	2,28	2,41	2,48	2,68	2,65
Bruttowarmmiete	9,80	10,20	11,53	11,38	11,66

* Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Theologisches Wohnheim erworben. In diesem werden die Mieteinheiten zu Bruttowarmmieten vermietet. Diese Bruttomieten werden ab 2018 in der Kaltmiete berücksichtigt. Ohne das Theologische Wohnheim beträgt die Kaltmiete 7,49 EUR/m² (Vorjahr: 7,26 €/m²) zum 31.12.2024.



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 31.12.2024 15 fremde Bestände (Vorjahr: elf). Der Generalmietvertrag mit der Evangelischen Kirchengemeinde St. Nikolai endete zum 31.12.2023. Übergangsweise wurden die Bestände der Evangelischen Kirchengemeinde St. Nikolai bis zum 30.06.2024 durch die Hilfswerk-Siedlung GmbH

verwaltet. Zum 01.07.2024 hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH drei Hausverwaltungen übernommen. Zum 01.09.2024 konnte zudem die Hausverwaltung einer Stiftung akquiriert werden.

Im Geschäftsjahr 2025 wird die Hilfswerk-Siedlung GmbH ebenfalls für 15 Geschäftsbesorgungen und Fremdverwaltungen tätig sein.

2.4 NEUBAUTÄTIGKEIT

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat derzeit zwei Neubauprojekte in der Planung.

Zum einen ist der Neubau eines Mehrfamilien-Autarkie-Hauses mit neun Wohnungen in der

Gemeinde Blankenfelde-Mahlow vorgesehen. Zum anderen ist die Schaffung von preisgebundenem sozialem Wohnraum mit rund 120 Wohnungen in der Gemeinde Ahrensfelde in der Planung.

2.5 INSTANDHALTUNG

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH im Geschäftsjahr 2024 TEUR 10.192 (Vorjahr: TEUR 9.167) aufgewendet. Dies entspricht 32,08 € je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 28,85 € je m² Wohnfläche und Nutzfläche). Die für die Instandhaltung aufgewendeten Mittel zeigen, dass die Hilfswerk-Siedlung GmbH die nötigen Mittel aufwendet, um möglichen Schäden bzw. Verfall konsequent entgegenzuwirken.

Für Instandhaltungsmaßnahmen sind in den vergangenen Jahren folgende Kosten entstanden:

Instandhaltungsaufwand	2020	2021	2022	2023	2024
in TEUR*	7.670	7.290	8.275	9.167	10.192
Wohn- und Nutzfläche in m ²	309.855	314.486	314.486	317.701	317.715
Instandhaltungsaufwand je m ² WFL/NFL	24,75	23,18	26,31	28,85	32,08

* inkl. Rückstellungsbeeinflussung und Instandhaltungsaufwendungen aus Versicherungsschäden

2.6 INTERNE ORGANISATION

Allgemeine Verwaltung

Die Verwaltung der Hilfswerk-Siedlung GmbH ist in die drei Ressorts Immobilien/Technik/Geschäftsbesorgung, Finanzen/Portfoliomanagement/EKIM sowie IT/Controlling/Personal geteilt.

Mit der Bestellung einer weiteren Geschäftsführerin erfolgte im Geschäftsjahr 2024 eine Umstrukturierung der Organisation und der Verantwortlichkeiten in der Hilfswerk-Siedlung GmbH.

Damit verwaltet jede*r Mitarbeiter*in (ohne gewerblichen Bereich, ohne Forst, ohne Auszubildende) der Hilfswerk-Siedlung GmbH zum 31.12.2024 durchschnittlich 212 Wohnungen (Vorjahr: 241). Der branchenübliche Durchschnitt der Berliner Mitgliedsgesellschaften des BBU betrug im Jahr 2023 109 Wohnungen je Mitarbeiter*in.

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

Der Personalbestand setzt sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Geschäftsführung	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0
Assistenz der Geschäftsführung*	2,0	3,0	2,0	2,0	0,0
Ressort Finanzen/ Portfoliomanagement/EKIM	22,2	15,1	12,1	14,0	9,6
Ressort IT/Controlling/Personal	0,0	0,0	0,0	0,0	8,1
Ressort Immobilien/Technik/ Geschäftsbesorgung (inklusive Ressortleitung)	20,2	19,2	18,3	18,4	17,3
davon: gewerbliche Mitarbeiter*innen	5,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Gesamt (inklusive Geschäftsführung)	45,4	38,3	33,4	35,4	37,0
Ausbildungsverhältnisse/ Werkstudent*innen	7,4	7,0	6,4	4,4	5,0

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

** Die Assistenz der Geschäftsführung wurde 2024 dem Ressort IT/Controlling/Personal zugeordnet.*

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 Leitbild-Gruppe kontinuierlich am Audit „berufundfamilie“ der Hertie-Stiftung, welches im Jahr 2022 erneut – mit Prädikat – zertifiziert wurde.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH zählt außerdem zu den besten Arbeitgebern Deutschlands. So wurde der Hilfswerk-Siedlung GmbH im Jahr 2023 erneut

das TOP-JOB-Siegel verliehen. Aufgrund der erneuten sehr positiven Bewertungen der Mitarbeiter*innen in Form eines Quick-Checks konnte das Siegel auch für das Jahr 2025 erreicht werden.

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 2024 erneut die Auszeichnung „Leading Employers“ erhalten.



Sozialbericht

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH betreibt bereits seit 2019 eine Kooperation mit der Berliner Stadtmission, bei der Wohnungen an Wohnungslose vermietet werden, die durch die Berliner Stadtmission betreut werden. Ziel der Vereinbarung ist die Unterstützung von sozial schwächeren Mieter*innen.

Neben der Kooperation mit der Stadtmission wird darüber hinaus u. a. das Projekt „Housing First“ verfolgt. Im Gegensatz zu traditionellen Ansätzen, die oft auf Übergangwohnheime oder Therapie vor Wohnungssuche setzen, hilft das Projekt obdachlosen Menschen, zuerst eine eigene Wohnung zu finden.

Die Kinderbetreuung „Lipschitz Kids“ in der Gropiusstadt wird wie bereits in den vergangenen Jahren weiterhin 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 Wohnungsbestands an.

Eine CO₂-Bilanz und ein Klimapfad wurden durch die Hilfswerk-Siedlung GmbH bereits im Jahr 2019 erstellt. Diese sind u. a. in die Portfoliostrategie eingeflossen und bilden die Grundlage der Klima-Roadmap der Hilfswerk-Siedlung GmbH für die kommenden Jahre.

Der Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen der Bestände der Hilfswerk-Siedlung GmbH haben sich in den vergangenen Jahren folgendermaßen entwickelt:

	2019	2020	2021	2022	2023
Energieverbrauch in kWh/m ² pro Jahr	143,60	134,85	143,43	138,05	121,4
CO ₂ -Emission in kg/m ² pro Jahr	20,18	18,27	19,03	18,78	16,06

Die Werte für das Jahr 2024 liegen noch nicht vor.

Zur Erreichung der Klimaneutralität wurde im Jahr 2024 zudem eine Strategieberatung vorgenommen. So sollen bis 2044 rd. 410 Mio. EUR zusätzlich zu den Instandhaltungskosten aufgewendet werden, um das Ziel der Netto-Treibhausgasneutralität für den Bestand der Hilfswerk-Siedlung GmbH zu erreichen. Für die Jahre 2026 bis 2029 liegt hierfür bereits eine objektkonkrete Planung vor.



Für energetische Maßnahmen waren im Jahr 2024 insgesamt TEUR 2.000 in der Wirtschaftsplanung vorgesehen. Diese Mittel wurden u. a. für die Erneuerung von Heizungen, für die Installation von Wärmepumpen und Pelletheizungen sowie für die Erneuerung von Fenstern und Dächern in verschiedenen Wohnanlagen aufgewendet.

Des Weiteren setzt die Hilfswerk-Siedlung GmbH seit 2024 bei rd. 2.150 Wohneinheiten einen KI-gesteuerten Energiespar-Autopiloten ein. Durch den Einsatz der digitalisierten Heizungssteuerung wird eine optimierte Betriebsführung unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Parameter ermöglicht. Hierdurch kann der CO₂-Ausstoß im Vergleich zu einem nicht intelligent optimierten Anlagebetrieb um 15-20 % gesenkt werden.

Um die Nachhaltigkeitsberichterstattung weiter auszubauen, hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH im Jahr 2024 ein unternehmensinternes Projektteam gebildet. Dieses Team wird von einem Beratungsunternehmen unterstützt, welches auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung spezialisiert ist. Im Nachhaltigkeitsbericht sollen zukünftig die Nachhaltigkeitsaktivitäten der Hilfswerk-Sied-

lung GmbH für die Interessengruppen gebündelt abgebildet werden. Zudem ist dieser hilfreich zur Vorbereitung auf die Erfüllung der Anforderungen einer möglichen CSRD-Berichtspflicht.

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.

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.

	2024		2023		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43.002,1	94,2	46.953,5	92,9	-3.951,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	2.185,8	4,8	1.922,7	3,8	263,1
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	443,2	1,0	1.643,2	3,3	-1.200
	45.631,1	100,0	50.519,4	100,0	-4.888,3
Betriebs- und Heizkosten/ Grundsteuern	15.244,6	33,4	15.582,4	30,8	-337,8
Instandhaltungsaufwand	10.192,0	22,3	9.166,7	18,1	1.025,3
Personalaufwendungen	3.717,6	8,1	3.198,2	6,3	519,4
Abschreibungen	6.357,0	13,9	6.429,1	12,7	-72,1
Zinsaufwand	1.682,2	3,7	1.843,4	3,6	-161,2
Übrige Aufwendungen	3.871,1	8,6	8.586,4	17,2	-4.715,3
	41.064,5	90,0	44.806,2	88,7	-3.741,7
Geschäftsergebnis	4.566,6	10,0	5.713,2	11,3	-1.146,6
Zins- und Beteiligungsergebnis	672,1		323,4		348,7
Neutrales Ergebnis	1.166,6		382,7		783,9
Steuern	-407,0		-783,6		376,6
Jahresergebnis	5.998,3		5.635,7		362,6

Das Geschäftsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.147 vermindert. Ursächlich hierfür sind insbesondere um TEUR 1.025 höhere Instandhaltungsaufwendungen und um TEUR 3.951 verminderte Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Gegenläufig wirken insbesondere um TEUR 4.715 geringere übrige Aufwendungen.

Das Jahresergebnis hat sich um TEUR 363 auf TEUR 5.998 erhöht.

Der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus dem Auslaufen des Generalmietvertrags zum 31.12.2023. Dem stehen insbesondere gestiegene Sollmieten und gestiegene Umlagen gegenüber.

Der Anstieg der anderen Umsätze und Erträge ist u. a. auf der zwischenzeitlichen Verwaltung der Bestände des Evangelischen Kirchenkreises St. Nikolai im ersten Halbjahr 2024 zurückzuführen.

Durch die Verminderung der umlagefähigen Heizkosten konnte der Anstieg der Betriebskosten kompensiert werden.

Die Instandhaltungen liegen im Jahr 2024 deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Ursächlich hierfür sind insbesondere höhere Kosten der laufenden Instandhaltung und höhere Kosten für Schönheitsreparaturen.

Der Anstieg der Personalaufwendungen liegt im Wesentlichen an der höheren Mitarbeiterzahl sowie der im Jahr 2024 geleisteten tariflichen Inflationsausgleichsprämie an die Mitarbeiter*innen der Hilfswerk-Siedlung GmbH.

Der Rückgang der übrigen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Auslaufen des Generalmietvertrags.

Im Zinsergebnis sind im Wesentlichen die Zinserträge aus Festgeld- und Tagesgeldguthaben sowie Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Im Neutralen Ergebnis sind insbesondere Erträge aus Versicherungserstattungen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erträge aus Tilgungszuschüssen enthalten. Dem stehen Aufwendungen aus Forderungsausfällen und Wertberichtigungen entgegen.

3.2 FINANZLAGE

Liquidität

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

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	5.998,3	5.635,7
+ Abschreibungen	6.357,0	6.546,3
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-399,8	-194,7
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	223,5	266,5
- Erträge aus Teilschulderlassen (Tilgungszuschuss KfW)	-468,0	0,0
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-809,3	-2.311,5
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	8,7	3.414,6
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.010,2	1.520,1
+/- Ertragssteueraufwand/-ertrag	407,0	783,6
-/+ Ertragssteuerzahlungen	-512,8	-1.100,5
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11.814,8	14.560,1
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-10,8
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2,3	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-157,9	-975,9
+ Erhaltene Zinsen	701,2	383,2
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	545,6	- 603,5
+ Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	0,0	4.880,0
- Auszahlungen aus planmäßigen Tilgungen	-5.578,7	-5.568,4
- Auszahlungen aus außerplanmäßigen Tilgungen	-1.803,3	0,0
- Gezahlte Zinsen	-1.682,2	-1.843,4
- Auszahlungen für Dividenden	-300,0	0,0
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-9.364,2	-2.531,8
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.996,1	11.424,8
Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Anfang der Periode	32.213,3	20.788,5
Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Ende der Periode	35.209,4	32.213,3

Im Geschäftsjahr 2024 beträgt der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit TEUR 11.815. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist mit TEUR 546 ebenfalls positiv. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, den Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit 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 2024 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 74,0 % am Gesamtvermögen mit TEUR 196.359. 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.

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur auf Grundlage der Bilanz zum 31.12.2024 stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	145.384,9	74,0	151.586,3	76,1	-6.201,4
Finanzanlagen	2,3	0,0	2,3	0,0	0,0
	145.387,2	74,0	151.588,6	76,1	-6.201,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	14.317,2	7,3	13.885,5	7,0	431,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.445,2	0,8	1.294,7	0,7	150,5
Liquide Mittel	35.209,4	17,9	32.213,3	16,2	2.996,1
	50.971,8	26,0	47.393,5	23,9	3.578,3
Bilanzsumme	196.359,0	100,0	198.982,1	100,0	-2.623,1
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	82.786,4	42,2	77.088,1	38,7	5.698,3
Fremdkapital	86.459,2	44,0	94.309,3	47,4	-7.850,1
Pensionsrückstellungen	5.687,6	2,9	5.805,0	2,9	-117,4
	174.933,2	89,1	177.202,4	89,0	-2.269,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	2.824,6	1,4	3.183,5	1,6	-358,9
Verbindlichkeiten	18.601,2	9,5	18.596,2	9,4	5,0
	21.425,8	10,9	21.779,7	11,0	-353,9
Bilanzsumme	196.359,0	100,0	198.982,1	100,0	-2.623,1

Die Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten, die sonstigen Verbindlichkeiten sowie die übrigen Rückstellungen wurden vollständig dem kurzfristigen Bereich zugeordnet.

Das langfristig gebundene Vermögen verminderte sich um TEUR 6.201 auf TEUR 145.387. Es enthält insbesondere Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 145.268 (Vorjahr: TEUR 151.351). Ursächlich für die Verminderung des langfristig gebundenen Vermögens sind insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 6.357. Gegenläufig wirken Investitionen in Höhe von TEUR 158.

Die langfristigen zur Verfügung stehenden Mittel verminderten sich auf TEUR 174.933.

Das bilanzielle Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 77.088 (38,7 %) auf TEUR 82.786 (42,2 %). Es enthält die Posten „Gezeichnetes Kapital“ (TEUR 6.511), „Gewinn-

rücklagen“ (TEUR 70.577) und den „Bilanzgewinn“ in Höhe von TEUR 5.698. Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte eine Vorwegausschüttung an die Gesellschafter in Höhe von TEUR 300.

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 31.12.2024 TEUR 29.546 (Vorjahr: TEUR 25.614).

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 weiterhin 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 2025 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Darüber hinaus ist im Geschäftsjahr 2025 die Veräußerung einer Wohnanlage geplant. Der Kaufvertrag wurde bereits geschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2025.

Die Plan-Werte gehen von der aktuellen Unternehmensplanung und der aktuellen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus.

Aufgrund der aktuellen politischen Debatte zur Mietrechtsnovellierung mit der Tendenz, den Markt weiter zu regulieren, ist die zukünftige Mietentwicklung nicht belastbar zu prognostizieren. Es wurden vorsichtige Annahmen getroffen, auf deren Basis die Entwicklung der Sollmieten für die Perioden 2025 bis 2034 mit einer jährlichen Steigerung von 2 % ermittelt wurde.

In der Planung der sonstigen betrieblichen Erträge ist ein Buchgewinn aus der Objektveräußerung in Höhe von TEUR 7.856 berücksichtigt.

Aufgrund der geplanten Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen wird das Budget für Instandhaltung in Anlehnung an die Schwellenwerte des GdW mit 10,00 EUR je m² angesetzt. Nebst den aktivierungsfähigen energetischen Sanierungsmaßnahmen wird für nicht aktivierungsfähige energetische Maßnahmen im Jahr 2025 ein zusätzliches Instandhaltungsbudget in Höhe von TEUR 5.000 in der Planung berücksichtigt. Darüber hinaus wurden über die Gebäudeversicherung abgedeckte, erfolgs- und liquiditätsneutrale Instandhaltungsaufwendungen angesetzt.

Für den Neubau von Wohnanlagen, für die Anschaffung von Immateriellen Vermögensgegenständen und für die Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung werden im Jahr 2025 rd. 16,7 Mio. EUR angesetzt.

Darlehensaufnahmen stehen im direkten Zusammenhang mit den Investitionen und sind mit rd. 11,2 Mio. EUR geplant. Sondertilgungen werden im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 5,5 Mio. EUR berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2025 wird somit von einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 10.930 ausgegangen, der durch Sondereffekte (Buchgewinn aus Objektveräußerung von TEUR 7.856) geprägt ist. Das um den Buchgewinn bereinigte Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2025 liegt in der Planung bei TEUR 3.074.

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

Der für das Wirtschaftsjahr 2024 erwartete Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.195 wurde übertroffen und beläuft sich auf TEUR 5.998. Ursächlich hierfür sind insbesondere geringere Sonstige betriebliche Aufwendungen sowie höhere sonstige betriebliche Erträge. Gegenläufig wirken insbesondere 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 Ob-

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

jektbetrachtungen 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.

Daneben verfügt die Hilfswerk-Siedlung GmbH über eine Interne Revision, die von der Stabsstelle Portfoliomanagement & Innenrevision sowie einem externen Wirtschaftsprüfer im Rahmen eines mehrjährigen Revisionsplans 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) hat sich im Jahr 2024 mit 25,0 % (Vorjahr: 26,1 %) vermindert. Darüber hinaus hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH ihre Einlagen und Kredite auf ver-

schiedene Kreditinstitute gestreut, sodass kein Klumpenrisiko besteht. Gleichzeitig wurde auf eine Verteilung der Zeitpunkte des Auslaufs von Zinsbindungen geachtet.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat solide und langfristig geschlossene Konditionsvereinbarungen bei Darlehen, um Zinsänderungsrisiken des Kapitalmarktes zu minimieren. Darüber hinaus ist nach einem starken Anstieg der Zinsen seit Mitte 2022 wieder eine Minderung in den vergangenen Monaten zu verzeichnen. Dennoch werden die Zinsen für langfristige Immobilienkredite hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen weiterhin 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, angepasste Prozessvorgaben und der aktiven Schuldnerberatung auf einem geringen Niveau von unter 0,5 % der Sollmieten. Aktuell liegen keine Hinweise vor, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

Marktrisiken

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Stagnation. Rückläufige Auftragsbestände und eine tendenziell weiter schwache Auftragslage dämpfen die exportorientierte Industrie. Auch bei den konsumnahen Dienstleistungsbereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe wird die Lage weiter ungünstig beurteilt. Seit Oktober 2024 ist die Inflationsquote trotz sinkender Leitzinsen wieder kontinuierlich auf 2,6 % im Dezember 2024 gestiegen. Die Arbeitslosenquote hat im Jahresdurchschnitt mit 6,0 % den höchsten Stand der vergangenen Jahre erreicht. Die kriegerischen Auseinandersetzungen

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

zungen in Nahost und der Krieg Russlands gegen die Ukraine bestehen nach wie vor. Die Ampelkoalition wurde im Jahr 2024 beendet und die Vertrauensfrage gestellt, welche Neuwahlen im Februar 2025 zur Folge hat. Wie eine neue Regierung aussehen und welche Auswirkungen dies auf die Lage in Deutschland haben wird, lässt sich nur schwer beurteilen.

Zudem rechnet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) im Geschäftsjahr 2025 lediglich mit einem Wachstum der Wirtschaft in Höhe von 0,1 %, was eine weitere Eintrübung der Stimmung bei den Verbraucher*innen zur Folge haben dürfte.

Für die Hilfswerk-Siedlung GmbH ergeben sich hieraus weiterhin eine Vielzahl von Risiken, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage niederschlagen können.

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich darüber hinaus erhebliche Auswirkungen und Risiken auf die Unternehmenstätigkeit der Hilfswerk-Siedlung GmbH. Geplante Investitionen für energetische Maßnahmen in Höhe von 410 Mio. EUR müssen finanziert werden. In Zeiten von Inflation,

schwankenden Zinsen und gestiegenen Anforderungen bei der Kreditvergabe bzw. Fördermittelvergabe stellt die Finanzierung solcher Maßnahmen schon ein erhöhtes Risiko an sich dar. Umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen haben zudem steigende Mieten zur Folge, welche in der Regel die Mieter*innen zu tragen haben bzw. die Vermietbarkeit für die Hilfswerk-Siedlung GmbH erschweren werden. Aus der Entwicklung der Baukosten bzw. der Instandhaltungsaufwendungen und deren Abkopplung von der allgemeinen Preisentwicklung ergeben sich ebenfalls Risiken, welche sich nur schwer kalkulieren lassen. Auch die Problematik des Fachkräftemangels auf Auftragnehmer-, aber auch auf Auftraggeberseite steigert die Herausforderungen, um Modernisierungsmaßnahmen langfristig abzuschließen. Inwieweit der technische Fortschritt und künstliche Intelligenz hier eine Erleichterung darstellen, muss sich noch zeigen.

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

ausgesetzt ist.

Die Mietpreisbremse bleibt auch im Jahr 2025 aufgrund der Entscheidung der Landesregierung bestehen. Und auch in den Folgejahren wird damit gerechnet, dass diese je nach gebildeter Regierung aufrechterhalten wird.

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. Ein Vergesellschaftungsrahmengesetz, welches vom Senat angekündigt wurde, ist auch nach über drei Jahren nach dem erfolgreichen Volksentscheid nicht in Arbeit und bringt somit keine Klarheit, ob man tatsächlich von der Vergesellschaftung betroffen ist.

Risiken bestehen zudem hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostenAufG selbst zu tragenden Kostenanteil der CO₂-Kosten aus der Wärmeversorgung der Immobilien. Es ergeben sich

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten. Dieser schmälert in den kommenden Jahren die Handlungsspielräume für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

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, sich in Berlin anzusiedeln und zu verbleiben.

Mit der Fertigstellung und Vermietung der Reihenhäuser in Blankenfelde-Mahlow im Jahr 2023 hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH zudem

ihren Bestand in Brandenburg weiter ausgebaut. Auch zukünftig besteht für 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, 7. Februar 2025

Jörn von der Lieth
Geschäftsführer

Lena Karohs
Geschäftsführerin



BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Wolf-Christian Maßner
Aufsichtsratsvorsitzender

Während des Geschäftsjahres 2024 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 2024 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 Geschäftsführung beraten sowie notwendige Beschlüsse gefasst. Darüber hinaus haben sich der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung intensiv mit den wohnungspolitischen Debatten Berlins und der Investitionsplanung zur Realisierung der Klimaneutralität der Immobilienbestände der Hilfswerk-Siedlung GmbH beschäftigt.

Durch Beschluss des Aufsichtsrats wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 gewählt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat den entsprechenden Auftrag erteilt.

Am 4. März 2025 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 25. März 2025 mit Teilnahme der Wirtschaftsprüfer den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresbericht für das Jahr 2024 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 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 5.998.317,50. Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von EUR 5.635.679,29 wurde

gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Mit Umlaufbeschluss vom August/September 2024 wurde erstmals von dem zu erwartenden Jahresüberschuss zum Ende des Geschäftsjahres 2024 ein Betrag in Höhe von EUR 300.000,00 an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligung am Stammkapital der Gesellschaft ausgeschüttet. Es ergibt sich zum 31. Dezember 2024 ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 5.698.317,50. Der Aufsichtsrat legt der Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss zur Feststellung vor und empfiehlt dieser:

- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 festzustellen
- von dem Bilanzgewinn EUR 5.598.317,50 in andere Gewinnrücklagen einzustellen und EUR 100.000,00 an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligung am Stammkapital der Gesellschaft auszuschütten und
- der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 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 25. März 2025

Wolf-Christian Maßner
Aufsichtsratsvorsitzender

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2024





BILANZ ZUM 31.12.2024

1. Aktiva	31.12.2024		31.12.2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	117.087,82	117.087,82	235.663,51	235.663,51
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.536.403,83		146.527.125,25	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.377.275,68		3.547.362,34	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	163.857,00		163.857,00	
4. Forstflächen	968.663,39		968.663,39	
5. technische Anlagen und Maschinen	70.553,60		76.789,98	
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.917,22		66.789,72	
7. Geleistete Anzahlungen	100.107,38	145.267.778,10	0,00	151.350.587,68
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	1,00		1,00	
2. andere Finanzanlagen	2.380,00	2.381,00	2.380,00	2.381,00
Anlagevermögen		145.387.246,92		151.588.632,19
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. unfertige Leistungen	13.899.971,94		13.456.799,35	
2. andere Vorräte	417.197,62	14.317.169,56	428.632,82	13.885.432,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	149.668,84		785.966,32	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	181.044,03		62.313,07	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.434,14		105.719,93	
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.008.982,26	1.445.129,27	340.714,77	1.294.714,09
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		35.209.427,79		32.213.344,71
Umlaufvermögen		50.971.726,62		47.393.490,97
Bilanzsumme		196.358.973,54		198.982.123,16
Treuhandvermögen:				
Mietkautionen		4.850.699,54		4.694.270,37

2. Passiva	31.12.2024		31.12.2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		6.511.340,00		6.511.340,00
II. Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage		3.255.670,00		3.255.670,00
andere Gewinnrücklagen		67.321.066,57		61.685.387,28
III. Bilanzgewinn		5.698.317,50		5.635.679,29
Eigenkapital		82.786.394,07		77.088.076,57
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.687.622,00		5.805.046,00	
2. Steuerrückstellungen	0,00		105.729,00	
3. sonstige Rückstellungen	2.824.506,56	8.512.128,56	3.077.754,81	8.988.529,81
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.817.315,46		88.180.970,12	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.829.049,13		6.453.485,27	
3. erhaltene Anzahlungen	15.242.098,35		16.495.715,21	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.384.114,88		635.378,06	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.589.110,37		1.129.165,93	
5. sonstige Verbindlichkeiten	198.762,72	105.060.450,91	10.802,19	112.905.516,78
davon aus Steuern:				
EUR 53.210,85 (Vorjahr: EUR 9.284,79)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)				
Bilanzsumme		196.358.973,54		198.982.123,16
Treuhandverbindlichkeiten:				
Mietkautionen		4.850.699,54		4.694.270,37

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	2024		2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	43.002.149,84		46.953.492,00	
b) aus Betreuungstätigkeit	1.664.614,93		1.305.637,25	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	228.668,31	44.895.433,08	265.847,79	48.524.977,04
2. Erhöhung des Bestands an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		443.172,59		1.643.230,13
3. sonstige betriebliche Erträge		1.906.087,57		1.151.472,34
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	24.789.759,01		29.138.844,06	
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	95.554,59		47.695,77	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	46.754,30	24.932.067,90	39.465,89	29.226.005,72
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.753.665,03		2.411.739,73	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: EUR 464.293,83) (Vorjahr: EUR 343.960,65)	963.909,11	3.717.574,14	786.447,14	3.198.186,87
6. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.357.004,98		6.546.325,64
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		3.276.264,80		2.897.183,10
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		95,20		76,60
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		701.960,14		383.625,03
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.712.162,31		1.903.726,60
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		407.045,83		783.603,24
12. Ergebnis nach Ertragssteuern		7.544.628,62		7.148.349,97
13. sonstige Steuern		1.546.311,12		1.512.670,68
14. Jahresüberschuss		5.998.317,50		5.635.679,29
15. Gewinnvortrag		5.635.679,29		6.009.319,81
16. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-5.635.679,29		-6.009.319,81
17. Vorabausschüttung		-300.000,00		0,00
18. Bilanzgewinn		5.698.317,50		5.635.679,29

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2024

in EUR	Anschaffungs-/ Herstel- lungskosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellun- gskosten 31.12.2024	Abschreibungen (kumuliert) per 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumuliert) per 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
									Zugängen/Zu- schreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.109.171,27	0,00	0,00	0,00	0,00	2.109.171,27	1.873.507,76	118.575,69	0,00	0,00	0,00	1.992.083,45	117.087,82	235.663,51
Sachanlagen														
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	319.624.535,29	27155,31	0,00	0,00	0,00	319.651.690,60	173.097.410,04	6.017.876,73	0,00	0,00	0,00	179.115.286,77	140.536.403,83	146.527.125,25
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	5.098.791,27	170.086,66	0,00	0,00	0,00	5.268.877,93	3.377.275,68	3.547.362,34
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	968.663,39	0,00	0,00	0,00	0,00	968.663,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	968.663,39	968.663,39
Technische Anlagen und Maschinen	281.016,69	0,00	1.520,38	0,00	0,00	279.496,31	204.226,71	6.236,38	0,00	-1.520,38	0,00	208.942,71	70.553,60	76.789,98
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	544.495,29	30.630,95	45.399,81	0,00	0,00	529.726,43	477.705,57	44.229,52	0,00	-43.125,88	0,00	478.809,21	50.917,22	66.789,72
Bauvorbereitungskosten	117.253,90	0,00	117.253,90	0,00	0,00	0,00	117.253,90	0,00	0,00	-117.253,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	100.107,38	0,00	0,00	0,00	100.107,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.107,38	0,00
	330.345.975,17	157.893,64	164.174,09	0,00	0,00	330.339.694,72	178.995.387,49	6.238.429,29	0,00	-161.900,16	0,00	185.071.916,62	145.267.778,10	151.350.587,68
Finanzanlagen														
Beteiligungen	117.728,34	0,00	0,00	0,00	0,00	117.728,34	117.727,34	0,00	0,00	0,00	0,00	117.727,34	1,00	1,00
Sonstige Ausleihungen	57.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.000,00	57.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.000,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2.380,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.380,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.380,00	2.380,00
	177.108,34	0,00	0,00	0,00	0,00	177.108,34	174.727,34	0,00	0,00	0,00	0,00	174.727,34	2.381,00	2.381,00
Anlagevermögen insgesamt	332.632.254,78	157.893,64	164.174,09	0,00	0,00	332.625.974,33	181.043.622,59	6.357.004,98	0,00	-161.900,16	0,00	187.238.727,41	145.387.246,92	151.588.632,19

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2024

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Hilfswerk-Siedlung Gesellschaft mit beschränkter Haftung Evangelisches Wohnungsunternehmen in 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 Handelsgesetzbuchs.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den § 266 und § 275 HGB unter Beachtung des GmbHG. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet. Die Gliederung der Bilanz wurde um die Position „Forstflächen“ im Sachanlagevermögen 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 grundstücks-

gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wurde eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zugrunde 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 zugrunde gelegt. Die im Geschäftsjahr angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

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

Die Bauvorbereitungskosten im Anlagevermögen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Soweit erforderlich, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Die geleisteten Anzahlungen betreffen Anzahlungen auf Geschäftsausstattung.

Die Beteiligungen und übrigen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Soweit erforder-

lich, 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 und Holzpellets 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 4.850.699,54 werden als Bilanzvermerk gezeigt.

Die Pensionsverpflichtungen wurden nach der Projected Unit Credit Method (PUCM) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 1,90 % p. a. auf Basis der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Den Berechnungen wurde eine erwartete Lohn- und Gehalts- sowie Rentensteigerung in Höhe von 2,0 % p. a. zugrunde gelegt. Für einen Teil der Pensionsverpflichtungen bestehen Rückdeckungsversicherungsverträge, welche an die Pensionäre verpfändet sind (Deckungsvermögen). Die Rückdeckungsversicherungsansprüche (TEUR 272) wurden im Berichtsjahr gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Pensionsrückstellungen (TEUR 5.960) 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 zwi-

schen den Anschaffungskosten und den angesetzten Aktivwerten (TEUR 105) 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 59. Entsprechend § 253 Abs. 6 S. 1 HGB ist in Höhe des Unterschiedsbetrags eine Ausschüttungssperre gegeben.

Die Altersteilzeitverpflichtungen wurden versicherungsmathematisch ermittelt. Für die Dauer der Altersteilzeitverträge wird keine Gehaltssteigerung zugrunde gelegt. Die Verpflichtungen wurden auf Basis der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Den Altersteilzeitverpflichtungen steht saldierungsfähiges Vermögen (TEUR 191) gegenüber, welches im Berichtsjahr gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Altersteilzeitrückstellungen (TEUR 206) verrechnet wurde. Die Anschaffungskosten des saldierungsfähigen Vermögens betragen TEUR 191.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit fristadäquaten

Zinssätzen, bekanntgegeben durch die Deutsche Bundesbank, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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 13.899.971,94 (2023: EUR 13.456.799,35) 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 485.043,00).



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
Gezeichnetes Kapital	6.511.340,00	0,00	0,00	6.511.340,00
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.255.670,00	0,00	0,00	3.255.670,00
Andere Gewinnrücklagen	61.685.387,28	5.635.679,29	0,00	67.321.066,57
Bilanzgewinn	5.635.679,29	-5.635.679,29	0,00	5.698.317,50
Eigenkapital	77.088.076,57	0,00	0,00	82.786.394,07

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

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Mit Umlaufbeschluss vom August/September 2024 wurde erstmals von dem zu erwartenden Jahresüberschuss zum Ende des Geschäftsjahres 2024

ein Betrag in Höhe von EUR 300.000,00 an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligung am Stammkapital der Gesellschaft ausgeschüttet:

Gesellschafter	Geschäftsanteil		Stimmzahl	Vorabausschüttungsbetrag
	EUR	%		EUR
Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz	5.459.465,00	83,85	1.091.893	251.536,47
Diakonisches Werk Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz e. V.	556.325,00	8,54	111.265	25.631,82
Stiftung Kronenkreuz c/o Diakonie Deutschland Evangelisches Werk für Diakonie und Entwicklung e. V.	390.830,00	6,0	78.166	18.006,90
Evangelische Kirchengemeinde St. Nikolai in Berlin-Spandau	104.720,00	1,61	20.944	4.824,81
Insgesamt	6.511.340,00	100,0	1.302.268	300.000,00



Der Jahresüberschuss und Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024 ergibt sich wie folgt:

	EUR
Jahresüberschuss 2024	5.998.317,50
Abzgl. Vorabausschüttung	-300.000,00
Bilanzgewinn 2024	5.698.317,50

Die Geschäftsführung schlägt vor, von dem Bilanzgewinn EUR 5.598.317,50 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und EUR 100.000,00 an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligung am Stammkapital der Gesellschaft auszuschütten.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltungsleistungen (TEUR 1.880), Rückstellungen für Tantiemen und leistungsgerechte Vergütungen (TEUR 369), Rückstellungen für Altersvorsorge (TEUR 179) sowie Rückstellungen für Dauerwohnrechte (TEUR 134).

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 31.12.2024	Insgesamt	Davon				Art der Sicherheit ¹⁾
		Restlaufzeit		gesichert		
		bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr	von mehr als fünf Jahren		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.817.315,46 (88.180.970,12)	5.311.009,64 (5.500.497,67)	76.506.305,82 (82.680.472,45)	55.120.128,08 (61.377.502,42)	81.817.315,46 (88.180.970,12)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.829.049,13 (6.453.485,27)	376.658,12 (468.036,55)	4.452.391,01 (5.985.448,72)	2.804.854,45 (3.936.487,99)	4.829.049,13 (6.453.485,27)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	15.242.098,35 (16.495.715,21)	15.242.098,35 (16.495.715,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.973.225,25 (1.764.543,99)	2.973.225,25 (1.764.543,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Sonstige Verbindlichkeiten	198.762,72 (10.802,19)	198.762,72 (10.802,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Gesamtbetrag	105.060.450,91 (112.905.516,78)	24.101.754,08 (24.239.595,61)	80.958.696,83 (88.665.921,17)	57.924.982,53 (65.313.990,41)	86.646.364,59 (94.634.455,39)	

Vorjahreswerte in Klammern

1) GPR = Grundpfandrecht

LATENTE STEUERN

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft gemäß vorläufiger Steuerberechnung per 31.12.2024 über einen nicht genutzten körperschaftsteuerlichen Verlustvortrag von TEUR 11.835 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 251.679,60
- Erträge früherer Jahre EUR 21.284,04

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

- Aufwendungen früherer Jahre EUR 219.818,94

Die Zinsaufwendungen enthalten mit TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 72) Aufwendungen aus Zinseffekten aus den Pensionsrückstellungen, die mit Zinsströmen aus dem Deckungsvermögen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 12) verrechnet wurden. Auf die Zinsaufwendungen entfallen zum einen TEUR -69 (Vorjahr: TEUR -36) auf Zinsänderungseffekte und zum anderen TEUR 108 (Vorjahr: TEUR 108) auf die Aufzinsung bzw. Abzinsung.

D. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE, SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist Gesellschafter der GbR Fernheizung Gropiusstadt mit Sitz in Berlin. Gemäß § 3 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags 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 Energielieferungsvertrags 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 Darlehensvertrags zum Prolongationszeitpunkt besteht ein Forward-Darlehen über TEUR 10.333 (Auszahlungszeitpunkt: 31.10.2025).

Aus Erbbaurechtsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von TEUR 28.668 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 2025 beträgt TEUR 762.

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 31.12.2024 außerdem 5 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



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



Astrid Fograscher (bis 31.05.2024)
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 und Sport,
Abteilung Staats- und Verwaltungsrecht, Berlin



Dr. Viola Vogel (ab 21.03.2024)
Konsistorialpräsidentin
Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-
schlesische Oberlausitz



Andrea Asch (ab 01.09.2024)
Vorständin
Diakonisches Werk Berlin-Brandenburg-
schlesische Oberlausitz



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	118.889,00	0,00	118.889,00
Anwartschaften	197.732,00	0,00	197.732,00
Insgesamt	316.621,00	0,00	316.621,00

Im Geschäftsjahr 2024 wurden für frühere Mitglieder des Geschäftsleitungsorgans und ihre Hinterbliebenen Pensionszahlungen in Höhe von EUR 16.103,28 geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 2024 eine Vergütung von insgesamt EUR 72.958,33 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.

7. Februar 2025

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 und

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

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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-



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: Lena Karohs, Jörn von der Lieth,
Dorit Brauns, Nadine Butke, Matthias Kauffmann,
Wolf-Christian Maßner, Fabian Mayer,
Danilo Nacke, Marco Nadig, Paul Neuwirth,
Frank Schnegelsberg, Mandy Schulze
Lektorat: Jenny Menzel
Layout: www.neuzeit-agentur.de
Fotos: Adobe Stock, Behm Maasberg Architekten,
Deutsche Reihenhäuser AG, Diakonie Berlin-
Brandenburg/Hoffotografen, Diakonisches Werk
Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz,
ecoworks – Emanuel Heisenberg, Evangelische
Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische
Oberlausitz, freepik.com, Konstantin Gastmann,
Hilfswerk-Siedlung GmbH, iStockphoto, Tina
Merkau, Lukas Schramm, Stilkonzil, zeag GmbH

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



