

# GESCHÄFTSBEREICH CHT

2019

**DOGEWO21**  
*Hier bleib ich!*

[WWW.DOGEW021.DE](http://WWW.DOGEW021.DE)

# DOGEWO21-GESCHÄFTSBERICHT 2019

## Daten 2017–2019

	2019	2018	2017
Bilanzsumme	575.286 T€	578.833 T€	587.345 T€
Anlagevermögen	543.813 T€	545.631 T€	555.585 T€
Gezeichnetes Kapital	19.879 T€	19.879 T€	19.879 T€
Eigenkapital gesamt	84.501 T€	82.318 T€	80.002 T€
Umsatzerlöse	99.901 T€	97.794 T€	95.071 T€
Jahresüberschuss	4.627 T€	4.538 T€	3.119 T€
Bestandsinvestitionen	32.585 T€	31.909 T€	32.107 T€
Wohnraumschaffung WE	46	4	56
Wohnungsbestand	16.290	16.402	16.401
Gewerbliche Einheiten	110	115	121
Garagen	2.687	2.643	2.642
Leerstand Wohnungen	205	177	222
Leerstandsquote Wohnungen	1,26%	1,08%	1,35%
Mtl. Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	5,56 €	5,40 €	5,31 €

## Organe der Gesellschaft

### Gesellschafter

Dortmunder Stadtwerke AG	90 %
Sparkasse Dortmund	10 %

### Geschäftsführung

Klaus Graniki

### Aufsichtsrat

Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende  
Ratsvertreterin

Jörg Jacoby  
DSW21

Uwe Samulewicz

Hubert Jung – stellv. Vorsitzender  
DSW21

Edeltraud Kleinhans  
Ratsvertreterin

Katja Sievert  
Arbeitnehmervertreterin

Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender  
Ratsvertreter

Utz Kowalewski  
Ratsvertreter

Stadtrat Ludger Wilde  
Dezernent der Stadt  
Dortmund

Inge Albrecht-Winterhoff  
Ratsvertreterin

Sascha Mader  
Ratsvertreter

Ursula Hawighorst-Rüßler  
Ratsvertreterin

Birgit Pohlmann

# INHALT

- 2 Daten 2017–2019
- 2 Organe der Gesellschaft
- 4 Vorwort

## **5 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019**

### **6 GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS**

### **6 WIRTSCHAFTSBERICHT**

- 6 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- 10 Geschäftsverlauf
- 10 Lage
- 19 Finanzielle Leistungsindikatoren

### **25 PROGNOSEBERICHT**

### **32 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

### **39 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

## **41 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019**

### **42 BILANZ**

### **44 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **45 ANHANG**

### **57 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

### **61 BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

## VORWORT

Wie alle Unternehmen haben auch wir unseren Geschäftsbericht für das zurückliegende Jahr rückblickend und zu einem bestimmten Stichtag erstellt. Der Ausbruch der Corona-Pandemie im Frühjahr dieses Jahres und die für uns alle zurzeit nicht abschätzbaren Folgen lassen uns in der Zeit von Lockdown und Social Distancing einen besorgten Blick auf die geplanten Projekte, unsere Zukunftsprognosen und die für die Zukunft erwarteten Ergebnisse werfen, die wir im Geschäftsbericht beschrieben haben. Welche Auswirkungen wird die Corona-Krise für unsere Mieterinnen und Mieter haben? Welche Krisen werden sie wirtschaftlich und in ihrem sozialen Miteinander zu bewältigen haben? Wie werden wir im Unternehmen und wie unsere Geschäftspartner mit der neuen Situation zurechtkommen? Wir bei DOGEWO21 haben die ersten Wochen gut gemeistert: Auch wenn, während ich diese Zeilen schreibe, unser Kundenzentrum und die Servicebüros für den Publikumsverkehr geschlossen sind, stehen wir mit unserem Service unseren Mieterinnen und Mietern über Telefon und den Mailweg wie gewohnt zur Seite. Viele unserer Mitarbeiter arbeiten zumindest temporär im Homeoffice. Hier haben unsere bisherige Strategie zur Digitalisierung und eine optimierte IT-Landschaft eine gute Grundlage geschaffen.

Den Herausforderungen der Zukunft werden wir uns stellen. Wir können dies auf einer soliden und gesunden wirtschaftlichen Grundlage tun: Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir unsere Investitionen in Bestandserhaltung und -verbesserung auf dem hohen Niveau der Vorjahre fortgeführt und die Zukunftsfähigkeit unserer Bestände weiter vorangebracht. Unsere Bestandsmieten haben wir auch in 2019 lediglich moderat angehoben und gleichzeitig unseren guten Service beibehalten und weiter optimiert. Mit unseren fairen Mieten und unserem Wohnungsbestand in guter Qualität sind und bleiben wir ein stabilisierender Faktor im Dortmunder Wohnungsmarkt und für viele Interessenten die erste Adresse bei der Wohnungssuche.

Mein besonderer Dank geht an unsere Mieter und Mieterinnen, von denen uns viele schon seit Jahrzehnten die Treue halten. Im Unternehmen sind es die gut ausgebildeten und engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die entscheidend am Unternehmenserfolg mitwirken. Ich danke auch dem Betriebsrat von DOGEWO21 für die konstruktive Zusammenarbeit, dem Aufsichtsrat für seine wertvolle Unterstützung und unseren Partnern im Handwerk für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Dortmund, im April 2020



Klaus Graniki



Imagefilm DOGEWO21



# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

## **1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS**

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.2 Geschäftsverlauf

2.3 Lage

2.3.1 Ertragslage

2.3.2 Finanzlage

2.3.3 Vermögenslage

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

## **3. PROGNOSEBERICHT**

## **4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

## **5. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

# 1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

Die Gesellschaft wurde am 11. Oktober 1918 als Dortmunder Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft gegründet. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (öffentlicher Zweck).

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle anfallenden Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der im Zusammenhang damit notwendigen Infrastruktur übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Zum 31. Dezember 2019 sind die Dortmunder Stadtwerke AG (90 %) und die Sparkasse Dortmund (10%) Gesellschafter des Unternehmens. Die Gesellschaft übt ihre Geschäftstätigkeit nahezu vollständig im Dortmunder Stadtgebiet aus.

Die satzungsmäßigen Anforderungen des § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NRW haben wir beachtet.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. In der Jahresmitte lag das preisbereinigte BIP nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von + 1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boom-Phase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Mio. und damit rd. 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

Der unverändert wirkende langfristige Trend einer alternden Bevölkerung reduziert das Erwerbspersonen-potenzial nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg – isoliert betrachtet – im Jahr 2019 um 330.000 und im Jahr 2020 um 340.000 Arbeitskräfte.

### **Wohnungsmarkt in Dortmund**

Im November 2019 wohnten nach Angabe der Stadt Dortmund mit ca. 603.600 Einwohnern etwa 1.000 Menschen mehr in Dortmund als zum Ende des Vorjahres. Das ist die höchste Zahl seit 1994 und bedeutet ein Plus von rd. 0,2 % und somit ein Wachstum oberhalb des Vorjahresniveaus. Dortmund überschreitet weiterhin die Marke von 600.000 Einwohnern und bleibt somit die größte Stadt im Ruhrgebiet.

Da zum heutigen Zeitpunkt noch keine statistischen Daten zur Entwicklung des Dortmunder Wohnungsmarktes für 2019 vorliegen, werden – wie in Vorjahren – in den folgenden Ausführungen die statistischen Daten für 2018 und die Vorjahresdaten 2017 herangezogen.

Von 2017 bis 2018 erhöhte sich die Anzahl der Haushalte um rd. 1.300 auf insgesamt 317.307 (nicht inbegriffen ist der Personenkreis in Gemeinschaftseinrichtungen). Es ist davon auszugehen, dass sich der Anstieg der Anzahl der Haushalte auch im Geschäftsjahr 2019 fortgesetzt hat. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei rd. 1,9 Personen je Haushalt. Rund die Hälfte der Dortmunder Bevölkerung lebt in Einpersonenhaushalten (49%).

Die gesamtstädtische Leerstandsquote beträgt 2,0 % (Vorjahr: 1,8 %). Somit standen rd. 6.400 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen leicht gestiegenen Leerstand mit einem Plus von rd. 570 Wohnungen. Als Zeichen einer Entspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt sollte dies aber unter keinen Umständen gewertet werden.

In vielen deutschen Städten belastet Wohnen zunehmend das zur Verfügung stehende Einkommen der privaten Haushalte. Seit 2008 konnte in allen deutschen Großstädten ein deutlicher Preisanstieg verzeichnet werden. Auch in Dortmund hat sich der Anstieg der Angebotsmieten spürbar fortgesetzt. Der Median der Nettokaltmieten erhöhte sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbericht 2019 von 6,62 €/m<sup>2</sup> (2017) auf 7,00 €/m<sup>2</sup> (2018). Dennoch ist Wohnen in Dortmund im Verhältnis zu anderen Großstädten weiterhin günstig.

Stadt	1 Zimmer bis 40 m <sup>2</sup>	2 Zimmer bis 60 m <sup>2</sup>	3 Zimmer bis 80 m <sup>2</sup>	4 Zimmer bis 100 m <sup>2</sup>
Dortmund	250 €	350 €	420 €	590 €
Essen	280 €	350 €	460 €	600 €
Leipzig	240 €	330 €	430 €	610 €
Bremen	310 €	420 €	500 €	750 €
Dresden	260 €	370 €	490 €	760 €
Hannover	330 €	470 €	600 €	760 €
Düsseldorf	390 €	540 €	700 €	830 €
Köln	420 €	550 €	730 €	850 €
Nürnberg	390 €	540 €	680 €	900 €
Berlin	460 €	600 €	710 €	950 €
Hamburg	410 €	600 €	760 €	1.050 €
Stuttgart	450 €	620 €	830 €	1.090 €
Frankfurt am Main	510 €	710 €	900 €	1.300 €
München	760 €	970 €	1.260 €	1.550 €

Abb. 1: 4 Zimmer in Dortmund, in München keins: So viel Wohnung bekommen Sie für 600 Euro (Focus Online, 26.12.2019)

Im Jahr 2018 wurden in Dortmund 1.642 Baugenehmigungen erteilt. Im Vergleich zum Vorjahr gab es einen leichten Anstieg. Die Zahl der Genehmigungen befindet sich nach wie vor auf einem hohen Niveau. Gegenüber 2015 beträgt der Anstieg 21,5%.



Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr von 1.475 auf 1.649 an. Dortmund nähert sich damit dem von der Verwaltung gesteckten Ziel, jährlich 2.000 Wohnungen fertigzustellen, um den steigenden Bedarf in der wachsenden Stadt zu decken.

Im Jahre 2018 konnten in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt 28,8 Mio. € für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 274 Wohnungen bewilligt werden.

Die Bestrebungen der Stadt Dortmund, Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine Erhöhung der jährlichen Bautätigkeit ermöglichen, und somit einen Beitrag zur Deckung der steigenden Nachfrage in der wachsenden Stadt zu leisten, scheinen erfolgreich zu sein.

### **Demografie**

Dortmund ist von dem allgemeinen Trend der Alterung der Gesellschaft gleichermaßen betroffen. Die Altersgruppe der Hochbetagten (80 Jahre und älter) ist in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen und der Frauenanteil ist nach wie vor höher. Diese Alterung der Gesellschaft wird sich weiter fortsetzen und die Nachfrage am Wohnungsmarkt hinsichtlich der Themen Barrierearmut bzw. -freiheit, aber auch alternativer Wohnformen beeinflussen.

### **Beschäftigung**

Das Jahr 2019 ging mit einem geringen saisonalen Anstieg der Arbeitslosigkeit zu Ende. Im Dezember waren 31.520 Menschen in Dortmund arbeitslos. Die Arbeitslosenquote stieg im aktuellen Berichtsmonat um 0,1 Prozentpunkte auf 10,0%. Im Vorjahresvergleich ist die Anzahl der Arbeitslosen 2,6% höher (807 Personen).

Die Jugendarbeitslosenquote ist im Vergleich zum November um 0,1 Prozentpunkte auf 8,2% gestiegen. Im Dezember waren damit 2.664 junge Menschen unter 25 Jahren arbeitslos gemeldet.

Wie die Arbeitslosigkeit ist auch die Unterbeschäftigung leicht gestiegen. In der Unterbeschäftigung werden zusätzlich zu den registrierten Arbeitslosen auch die Personen erfasst, die nicht als arbeitslos im Sinne der Sozialgesetzbücher (SGB III und SGB II) gelten, weil sie z. B. wegen der Teilnahme an Qualifizierungs-, Trainings- oder Beschäftigungsmaßnahmen, wegen Krankheit oder vorruhestandsähnlicher Regelungen nicht als arbeitslos gezählt werden.

## 2.2 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2019 war erfolgreich.

Mit einem Jahresergebnis 2019 vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 6.104 T€ setzten wir nicht nur die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens erwartungsgemäß fort (Vorjahr: 5.911 T€), sondern übertrafen auch deutlich unsere Jahresplanung (Plan: 5.500 T€).

## 2.3 Lage

### Bestand

Unser Unternehmen verfügte zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 über folgende Bestände:

Nutzungsart	2019	2018
Wohnungen	16.290	16.402
Garagen/Stellplätze	2.687	2.643
Gewerbe	110	115
Sonstige	74	76
<b>Gesamt</b>	<b>19.161</b>	<b>19.236</b>
<b>Wohn-/Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>1.062.157</b>	<b>1.066.556</b>

Im Geschäftsjahr 2019 reduzierte sich unser Bestand um 75 Einheiten.

Der überwiegende Teil der insgesamt 95 Bestandszugänge resultierte aus der Fertigstellung unseres Neubauvorhabens am PHOENIX See (46 Wohnungen, 46 Stellplätze). Weitere Zugänge gab es aufgrund von Umnutzung.

Von 170 Bestandsabgängen waren 152 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten und 1 Garage Teil des Veräußerungspaketes an die Stadt Dortmund. 7 Wohnungen verkauften wir aus unserem Privatisierungsbestand. Weitere Abgänge erfolgten durch Zusammenlegung, Umnutzung sowie Abriss von Mieteinheiten.

Am 31. Dezember 2019 waren rd. 20 % unseres Bestandes (3.274 Wohnungen) öffentlich gefördert oder unterlagen einer Preisbindung. Belegungsrechte bestanden für 243 Wohnungen (Vorjahr: 363 Wohnungen).

Der für Dritte verwaltete Bestand erhöhte sich durch die Verwaltungsübernahme der an die Stadt Dortmund veräußerten Objekte auf insgesamt 385 Wohnungen, 238 Garagen und Stellplätze sowie 31 Gewerbeeinheiten.

### Organisation

Die Unternehmensorganisation orientiert sich an den strategischen Zielsetzungen unserer kunden- und qualitätsorientierten Bewirtschaftung sowie an der Größe unseres Bestandes.

Zum 31. Dezember 2019 beschäftigte DOGEWO21 insgesamt 143 Mitarbeiter. Dies entspricht 129,4 Personalkapazitäten unter anteiliger Berücksichtigung von Teilzeitbeschäftigten (Vollzeitäquivalent = VZÄ).

Unsere Planstellen (VZÄ) entwickelten sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt:

Planstellen (VZÄ)	2019	2018
Kundenzentrum und Servicebüros	119,5	120,5
Wohnanlagen	11,0	10,0
Ausbildung	6,0	5,0
<b>Gesamt</b>	<b>136,5</b>	<b>135,5</b>

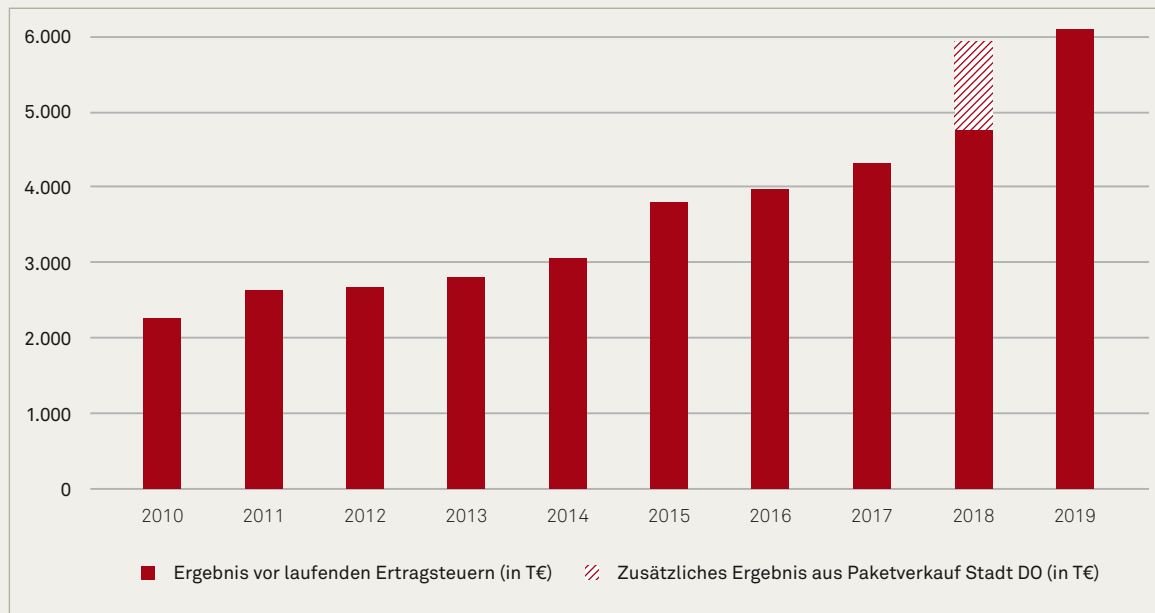
Im Bereich „Wohnanlagen“ fand eine Umgliederung einer Planstelle statt. Der Personalbestand blieb – bis auf eine zusätzliche Planstelle im Bereich Ausbildung – im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Unser Unternehmen vergütet nach den Tarifverträgen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

### 2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage unseres Unternehmens entwickelte sich positiv.

Die nachstehende Grafik verdeutlicht anhand des Jahresüberschusses vor laufenden Ertragsteuern die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens und die kontinuierliche Ergebnisverbesserung in den vergangenen Geschäftsjahren:



Den Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 6.104 T€ erzielen wir in den einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens wie folgt:

Leistungsbereiche in T€	2019	2018
<b>Bestandsbewirtschaftung</b>	<b>5.899</b>	<b>4.758</b>
<b>Sonstiger Geschäftsbereich</b>		
– Verkäufe Anlagevermögen	20	1.194
– Finanzbereich	98	103
– Sonstige	87	– 144
<b>Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern</b>	<b>6.104</b>	<b>5.911</b>
Laufende Ertragsteuern	– 1.477	– 1.373
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.627</b>	<b>4.538</b>

Das Unternehmensergebnis erwirtschaften wir im Wesentlichen in unserem Kerngeschäft, der Bestandsbewirtschaftung. Dieses haben wir im Vergleich zum Vorjahr erheblich steigern können.

Diese positive Entwicklung resultiert insbesondere aus den Mietanpassungen im Rahmen des zum 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Mietspiegels sowie aus einer im Vergleich zum Vorjahr unverändert guten Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt.

Bestandsveräußerungen aus dem Anlagevermögen waren im Geschäftsjahr 2019 und bleiben auch in Zukunft unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Ergebnisbeitrag resultiert aus der Veräußerung eines Erbbaurechtsgrundstückes aus dem ehemaligen Bauträgergeschäft.

Der Ergebnisbeitrag des Finanzbereiches ergibt sich aus einem Beteiligungsertrag. Fremdkapitalkosten für objektbezogene Dauerfinanzierungsmittel sind im Geschäftsbereich der Bestandsbewirtschaftung ausgewiesen.

Der sonstige Ergebnisbeitrag umfasst verschiedene Sachverhalte. Dieser berücksichtigt insbesondere den Verkaufserlös aus der Veräußerung der Restbestände aus unserem Privatisierungsbestand, anteilige Instandhaltungsaufwendungen für unsere Eigentumswohnungen und Rückbaukosten im Zusammenhang mit der Abwicklung eines Wiederkaufsrechtes.

Unter den laufenden Ertragsteuern werden 1.477 T€ ausgewiesen. Davon betreffen 1.105 T€ die auf die Gewinnausschüttung entfallende Körperschaftsteuererhöhung (EK02).

Nachfolgende Tabelle stellt die nach erfolgsanalytischen Gesichtspunkten umgegliederten Ertrags- und Aufwandsposten dar:

Ertrags- und Aufwandsposten in T€	2019	2018
<b>Gesamtleistung</b>	<b>102.251</b>	<b>101.328</b>
Materialeinsatz	- 45.760	- 44.743
<b>Rohertrag</b>	<b>56.491</b>	<b>56.585</b>
Personalaufwand	- 11.390	- 10.777
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 16.699	- 16.728
Betriebliche Aufwendungen	- 6.748	- 6.981
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>21.654</b>	<b>22.099</b>
Finanzergebnis	- 15.550	- 16.188
<b>Ergebnis vor laufenden Ertragsteuern</b>	<b>6.104</b>	<b>5.911</b>
Laufende Ertragsteuern	- 1.477	- 1.373
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.627</b>	<b>4.538</b>

Die Gesamtleistung der Ertragslage setzt sich aus den Umsatzerlösen (99.901 T€), Bestandsveränderungen (344 T€), anderen aktivierten Eigenleistungen (1.577 T€) und sonstigen betrieblichen Erträgen (429 T€) der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen.

Die Positionen „Sonstige Steuern“ und „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung sowie Körperschaft- und Gewerbesteuer früherer Jahre sind den sonstigen betrieblichen Aufwendungen der Ertragslage zugeordnet; die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“, „Erträge aus Beteiligungen“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind im Finanzergebnis der Ertragslage zusammengefasst.

Unser Unternehmen führt auf der Grundlage eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages die Geschäftsbesorgung für die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH durch. Im Geschäftsjahr 2019 war die Geschäftsbesorgung wirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung.

Bauträgermaßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2019 weder durchgeführt noch sind diese zukünftig geplant.

## 2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage unseres Unternehmens zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens war im Geschäftsjahr 2019 und ist auch zukünftig jederzeit gewährleistet.

Die nachstehende Kapitalflussrechnung ermöglicht einen Überblick über die Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel:

Kapitalflussrechnung in T€	2019	2018
Jahresergebnis	4.627	4.538
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.699	16.728
Zunahme der Rückstellungen	1.310	602
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	80	66
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 17	- 1.043
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 246	- 398
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 492	826
Zinsaufwendungen/Zinserträge	15.361	16.014
Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.477	1.373
Ertragsteuerzahlungen	- 1.417	- 1.216
Sonstige Beteiligungserträge	- 98	- 103
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>37.284</b>	<b>37.387</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	238	9.042
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 15.004	- 14.750
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 98	- 125
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	31	128
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 32	- 26
Erhaltene Beteiligungserträge	98	103
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 14.767</b>	<b>- 5.628</b>
Ausschüttung an Gesellschafter	- 2.444	- 2.222
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	7.494	2.109
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	- 13.915	- 14.310
Gezahlte Zinsen	- 15.361	- 16.014
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 24.226</b>	<b>- 30.437</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>- 1.709</b>	<b>1.322</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.365	2.043
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.656</b>	<b>3.365</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 103 T€ auf insgesamt 37.284 T€ nur geringfügig reduziert.

Die im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstante Entwicklung dieses Cashflows ergibt sich hauptsächlich aus der Zunahme der Rückstellungen, der geringeren Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, der Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva und aus den geringeren Zinsaufwendungen.

Der Cashflow aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit reduziert sich insbesondere durch die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und die gleichzeitig geringeren Ein- und Auszahlungen für (Finanz-) Kredite um insgesamt 2.928 T€ auf 38.993 T€. Dem gegenüber standen Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus dem Liquiditätsüberschuss des Vorjahres in Höhe von 40.649 T€ zur Verfügung.

Im Rahmen unserer Strategie zur weiteren Entschuldung wurde im Bereich der Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten sowie im Bereich der Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen sowie (Finanz-) Krediten eine zahlungswirksame Entschuldung in Höhe von 6.421 T€ (Vorjahr: 12.201 T€) bewirkt.

Die Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten beinhalten neben planmäßigen Tilgungen auch Sondertilgungen in Höhe von 389 T€.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2019 setzt sich aus 10 T€ Kassenbeständen und 1.646 T€ Guthaben bei Kreditinstituten zusammen und reduziert sich stichtagsbedingt um 1.709 T€ auf 1.656 T€; diese Mittel sind zur Finanzierung der Investitionen des kommenden Geschäftsjahres vorgesehen.

Zum 31. Dezember 2019 stand zudem eine freie Kreditlinie in Höhe von 8.000 T€ zur Verfügung.



### 2.3.3 Vermögenslage

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2019 (Vorjahr: 31.12.2018) nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

<b>Aktiva in T€</b>	<b>2019</b>	<b>%</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	241	0,0	379	0,1
Sachanlagevermögen	542.009	94,2	543.690	93,9
Finanzanlagen	1.563	0,3	1.561	0,3
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	0	0,0	1	0,0
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>543.813</b>	<b>94,5</b>	<b>545.631</b>	<b>94,3</b>
Vorratsvermögen	28.856	5,1	28.531	4,9
Forderungen aus Vermietung	194	0,0	235	0,0
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0	0,0	95	0,0
Forderungen gegen Gesellschafter	93	0,0	34	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	213	0,0	402	0,1
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	461	0,1	540	0,1
Liquide Mittel	1.656	0,3	3.365	0,6
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>31.473</b>	<b>5,5</b>	<b>33.202</b>	<b>5,7</b>
	<b>575.286</b>	<b>100,0</b>	<b>578.833</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva in T€</b>	<b>2019</b>	<b>%</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>
Eigenkapital	84.501	14,7	82.317	14,2
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	9.264	1,6	8.127	1,4
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	382.274	66,4	386.230	66,7
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	47.502	8,3	50.455	8,7
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	1.360	0,2	1.390	0,3
<b>Mittel- und langfristiges Kapital</b>	<b>524.901</b>	<b>91,2</b>	<b>528.519</b>	<b>91,3</b>
Kurzfristige Rückstellungen	4.320	0,8	4.088	0,7
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	12.552	2,2	12.072	2,1
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	1.441	0,3	1.433	0,3
Erhaltene Anzahlungen	30.077	5,2	30.304	5,2
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	1	0,0	1	0,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	1.994	0,3	2.416	0,4
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>50.385</b>	<b>8,8</b>	<b>50.314</b>	<b>8,7</b>
	<b>575.286</b>	<b>100,0</b>	<b>578.833</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2019 hat sich zum Vorjahr um 3.547 T€ bzw. 0,6% reduziert.

Die Reduzierung des langfristigen Vermögens ergibt sich im Wesentlichen aus den Investitionen, vermindert um Abschreibungen des Anlagevermögens.

Die Veränderung des Anlagevermögens stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Entwicklung Anlagevermögen in T€	2019
Investitionen in Bestandsverbesserung	10.360
Investitionen in Bestandserweiterung (Neubau)	4.448
<b>Bestandsinvestitionen Gesamt</b>	<b>14.808</b>
Andere Investitionen (Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung)	248
<b>Investitionen Gesamt</b>	<b>15.056</b>
Andere Zugänge des Anlagevermögens	78
<b>Zugänge des Anlagevermögens Gesamt</b>	<b>15.134</b>
Abgänge Anlagevermögen	- 252
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 16.699
<b>Verminderung des Anlagevermögens Gesamt</b>	<b>- 1.817</b>

Durch die Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ergibt sich gleichfalls eine Verminderung des mittel- und langfristigen Kapitals in Höhe von insgesamt 3.618 T€.

Das kurzfristig gebundene Vermögen reduziert sich hauptsächlich durch die vorgenannte Verwendung der liquiden Mittel.

Die Darlehensauszahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Auszahlungen in T€	2019
Öffentliche Mittel	4.261
Kapitalmarktdarlehen	3.233
<b>Neuaufnahmen Gesamt</b>	<b>7.494</b>

Die für das Folgejahr geplanten fälligen Rückzahlungen für Kreditfinanzierungsmittel in Höhe von 13.993 T€ sind als kurzfristige Schulden ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich zum 31. Dezember 2019 von 14,2% auf 14,7%.

## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Zu den wichtigsten finanziellen Leistungsindikatoren zählen bei DOGEWO21 die Entwicklung der Sollmieten und Leerstände sowie die Instandhaltungs- und Investitionstätigkeit.

### Sollmieten

Durchschnittsmiete €/m <sup>2</sup> /mtl.	Ist		Plan	
	2019	2018	2019	2020
Preisgebundene Wohnungen	5,01	4,97	n. n.	n. n.
Preisungebundene Wohnungen	5,72	5,53	n. n.	n. n.
<b>Gesamt</b>	<b>5,56</b>	<b>5,40</b>	<b>5,45</b>	<b>5,66</b>

Die Durchschnittsmiete unserer Wohnungen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2019 um rd. 3 % auf 5,56 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 31. Dezember 2019.

Im Geschäftsjahr 2019 betragen unsere Sollmieten 71.549 T€ (Vorjahr: 70.432 T€). Für das Geschäftsjahr 2020 werden Sollmieten in Höhe von 73.550 T€ (Vorjahr: 70.850 T€) geplant.

Die Mietveränderungen zwischen den Geschäftsjahren 2018 und 2019 ergaben sich aus folgenden Gründen:

Mietveränderungen in T€	2019
<b>Wohnungen</b>	<b>1.067</b>
– Marktanpassungen	1.071
– Bestandserweiterungen/-verbesserungen	84
– Wiedervermietungen	544
– Bestandsabgang (Paketverkauf an die Stadt DO)	–634
– Sonstiges	2
<b>Gewerbe</b>	<b>49</b>
<b>Garagen</b>	<b>9</b>
<b>Sonstige Nutzungsentgelte</b>	<b>–7</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.118</b>

Die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels zum 1. Januar 2019 war – trotz Paketverkauf an die Stadt Dortmund – für die im Vorjahresvergleich anhaltende positive Entwicklung der Mieten durch Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete maßgeblich.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete in einer durchschnittlichen Höhe von monatlich 18,00 € je Erhöhung durchgeführt. Die Zustimmungsquote lag zum Stichtag 31. Dezember 2019 bei 98%.

## Leerstand

Die geringe Leerstandsquote vom Dezember 2018 hat sich im Geschäftsjahr 2019 leicht erhöht.

Die Entwicklung unseres Wohnungsleerstandes im Detail:

Anzahl Leerstand nach Gründen	Ist		Plan	
	2019	2018	2019	2020
Marktbedingt in %	99 0,61	65 0,40	n. n.	n. n.
Rationell in %	106 0,65	112 0,68	n. n.	n. n.
<b>Gesamt</b> in %	<b>205</b> <b>1,26</b>	<b>177</b> <b>1,08</b>	<b>190</b> <b>n. n.</b>	<b>191</b> <b>n. n.</b>

Gegenüber der volatilen stichtagsbezogenen Leerstandsbeurteilung bilden die über den Jahresverlauf kumulierten Leerstände die wesentliche Grundlage für die leerstandsbedingten Erlösminderungen. Im Geschäftsjahr 2019 liegen die kumulierten monatlichen Leerstände mit 2.386 Wohnungen auf Vorjahresniveau (2.382 Wohnungen) und deutlich unterhalb der Planung (Plan: 2.448). Somit schließen wir auch in diesem Jahr das Vermietungsgeschäft erfolgreich ab.

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen erhöhten sich gegenüber 2018 von 1.361 T€ auf 1.381 T€ (Plan: 1.450 T€). Für das Geschäftsjahr 2020 werden Erlösminderungen in Höhe von 1.450 T€ geplant.

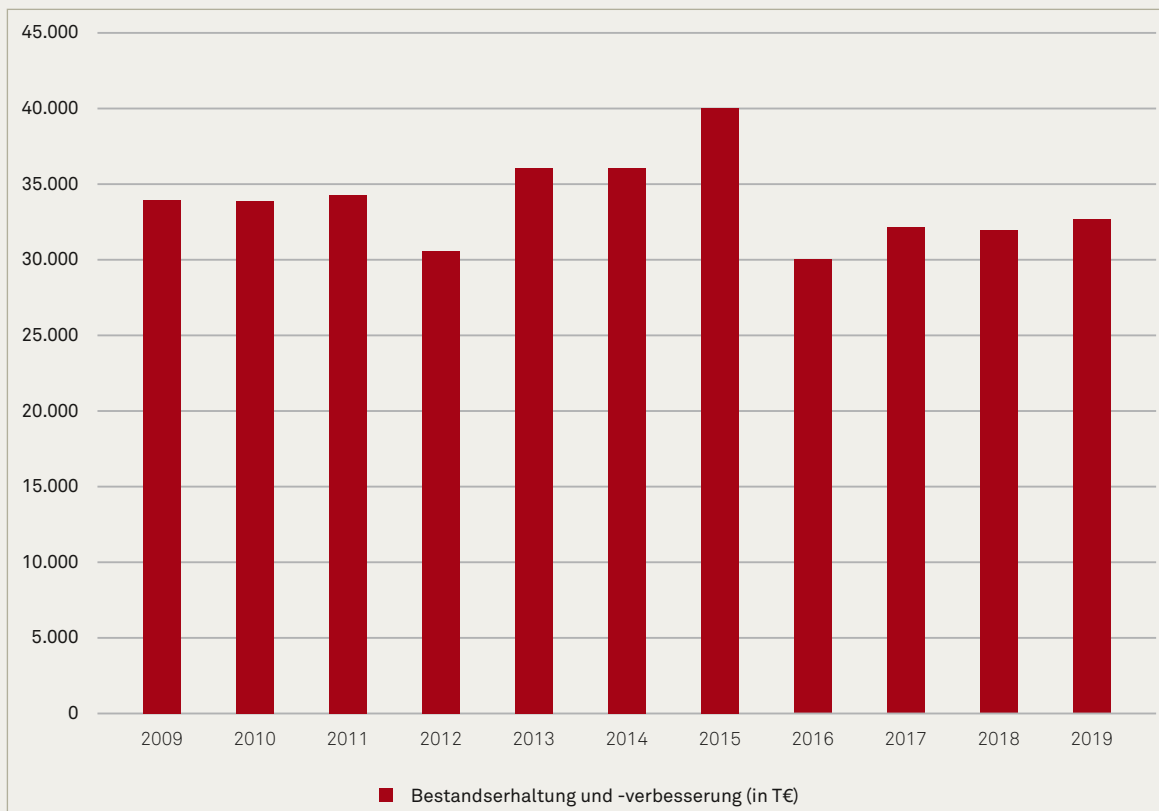
Im Geschäftsjahr 2019 standen 1.266 Auszügen insgesamt 1.244 Wiedervermietungen gegenüber. Die Fluktuation unterschritt mit 7,8% erneut das Vorjahresniveau. 161 Mieterwechsel fanden innerhalb unseres Bestandes statt.

## Bestandserhaltung und -verbesserung

Im Rahmen unserer Bewirtschaftungsstrategien nimmt die nachhaltige Optimierung und Substanzverbesserung unseres Bestandes einen wichtigen Stellenwert ein. Mit dem Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget entwickeln wir unsere Objekte marktgerecht und damit zukunftssicher weiter, indem unser Portfoliomanagement auch in diesem Jahr die größtmögliche Wirtschaftlichkeit sicherstellt.

Das Baualter unseres Wohnungsbestandes zeigt vor dem Hintergrund unserer auf Bestandsoptimierung ausgerichteten Strategie eindringlich die Bedeutung und Notwendigkeit, die bestandsverbessernden Maßnahmen in Zukunft noch weiter zu intensivieren: 55% unserer Objekte sind etwa 60 Jahre und älter.

Nachfolgende Grafik zeigt den Umfang der Investitionen, mit denen wir unseren Bestand in den vergangenen 10 Jahren durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterentwickelten:



Im Geschäftsjahr 2019 investierten wir rd. 32.600 T€ in die Bestandserhaltung und -verbesserung. Das entspricht rd. 31 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Damit leisteten wir auch im Geschäftsjahr 2019 einen wesentlichen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes.

## Bestandserhaltung

Instandhaltung in T€ (inkl. Eigenleistungen)	Ist		Plan	
	2019	2018	2019	2020
Reparaturen (Laufende Instandhaltung)	7.580	7.220	7.600	7.800
Großinstandhaltung (Planmäßige Instandhaltung)	10.881	10.292	10.200	11.200
Marktfähigkeit Wohnungen (Wohnwertverbesserungen)	3.764	3.742	3.800	4.000
<b>Gesamt</b> €/m² Wohn-/Nutzfläche	<b>22.225</b> 20,92	<b>21.254</b> 19,93	<b>21.600</b> 20,34	<b>23.000</b> 21,65

Im Rahmen der Großinstandhaltung führten wir unterschiedliche Maßnahmen wie z. B. Austausch von Heizungsanlagen, Überarbeitung von Fassaden, Erneuerung von Dächern, Balkonen und Außenanlagen durch.

Die Schwerpunkte der Großinstandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2019:

Bestandserhaltung in T€	Maßnahmenumfang	2019
Heiligegartenstraße (Innenstadt-Nord)	Erneuerung der Heizungen und des Rohrnetzes	825
Burgheisterkamp (Huckarde)	Erneuerung der Fenster, Fassaden, Keller, Treppenhäuser sowie Eingangsbereiche	669
Molnerweg (Wickede)	Erneuerung der Dächer, Fassaden, Balkone, Treppenhäuser und Außenanlagen	652
Hausmannstraße (Innenstadt-Süd)	Flachdachsanieerung, Erneuerung der Fassaden, Treppenhäuser und Eingangsbereiche	359
Immermannstraße (Fredenbaum)	Flachdachsanieerung	257

Neben den oben genannten Großinstandhaltungsmaßnahmen führten wir zusätzlich rd. 51 Großinstandhaltungsprojekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als 10 T€ je Maßnahme durch. Insgesamt haben wir im laufenden Geschäftsjahr rd. 10.880 T€ investiert.

## Bestandsverbesserung

Bestandsinvestitionen in T€	Ist 2019	Plan 2019	Fertigstellung
Überhänge	546	300	div.
<b>Quartiersentwicklung</b>	<b>3.014</b>	<b>3.500</b>	
– KITA Fröbelweg	1.926	2.500	2019
– Balkonanbauten	954	1.000	2019
– Auf'm Brautschatz/Hilgenstockstraße (WUF)	134	–	2019
<b>Einzelmodernisierungen (234 WE)</b>	<b>5.349</b>	<b>5.000</b>	<b>2019</b>
<b>Eigenleistungen (ohne Neubau)</b>	<b>1.451</b>	<b>1.450</b>	<b>div.</b>
<b>Gesamt</b>	<b>10.360</b>	<b>10.250</b>	

Bei 234 Wohnungen waren Einzelmodernisierungen erforderlich, um diese – insbesondere bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – wieder in einen marktgerechten Zustand zu versetzen.

Für das Geschäftsjahr 2020 plant DOGEWO21 Investitionen für Bestandsverbesserungen und wohnraum-schaffende Maßnahmen in Höhe von rd. 10.000 T€ zzgl. Eigenleistungen.

## Neubau/Wohnraumschaffung

Im Anschluss an das Neubauprojekt in Dortmund-Bövinghausen begann DOGEWO21 im April 2018 das Neubauvorhaben von 46 modernen, barrierefreien und mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen am PHOENIX See. Nach nur etwa 1,5 Jahren Bauzeit erfolgte die Fertigstellung Ende Oktober 2019. Zum 31. Dezember 2019 sind für alle 46 Wohnungen Mietverträge geschlossen worden.

Das Investitionsvolumen für diese Neubaumaßnahme beträgt 8.750 T€ (Plan). Die Ist-Kosten lagen zum Stichtag 31. Dezember 2019 bei rd. 8.360 T€.



## 3. PROGNOSEBERICHT

### Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund

Seit vielen Jahren spiegelt das kommunale Stimmungsbarometer die Einschätzung verschiedenster Experten und Expertinnen zur aktuellen Wohnungsmarktsituation in Dortmund wider. Aus den im Wohnungsmarktbericht 2019 veröffentlichten Ergebnissen der Befragung, an der sich insgesamt 33 Fachleute beteiligt haben, lässt sich eine fundierte Beurteilung zur erwarteten Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund ableiten.

Der Expertenkreis sieht ebenso wie im Vorjahr für das mittlere, das niedrige und das öffentlich geförderte Preissegment eine überwiegend angespannte Wohnungsmarktlage. Abweichend hiervon bezeichnen rd. 83 % der Fachleute den Wohnungsmarkt im oberen Preissegment (mehr als 7,80 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete) als ausgewogen bzw. entspannt. Aus diesen Ergebnissen wird eine Heterogenität der Einschätzungen zu den einzelnen Preissegmenten am Dortmunder Wohnungsmarkt besonders deutlich.

Diese Beurteilungen verfestigen sich auch in der Prognose zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund: Hier sieht der Teilnehmerkreis für die nächsten 3 Jahre ebenfalls eine überwiegend angespannte Wohnungsmarktsituation für das mittlere, das niedrige und das öffentlich geförderte Preissegment. Ebenso unverändert gehen 80 % der Experten und Expertinnen davon aus, dass es auch im oberen Preissegment im Prognosezeitraum bei einer ausgewogenen oder entspannten Wohnungsmarktsituation bleiben wird.

In den nächsten 3 Jahren wird demnach keine spürbare Veränderung der Wohnungsmarktentwicklung erwartet.

### Bevölkerungsentwicklung in Dortmund

Die Dortmunder Einwohnerzahl ist seit vielen Jahren kontinuierlich angestiegen und liegt bei etwa 603.600 Einwohnern (Stand November 2019).

Erkennbar ist, dass die Bevölkerungsentwicklung in Dortmund die Dynamik der Jahre 2013 bis 2016 verloren hat. In diesen Jahren kam es zu einem spürbaren Anstieg der Einwohnerzahl (ca. 17.500). Derzeit steigt die Einwohnerzahl konstant auf einem niedrigen Niveau weiter an.

Das Statistische Landesamt „Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW) hat in einer veröffentlichten Bevölkerungsvorausberechnung für Dortmund bis 2040 einen Bevölkerungsanstieg um 25.500 Personen (4,4%) prognostiziert. Der Vorausberechnung liegt mit dem Basisjahr 2017 eine relativ aktuelle Datenbasis zugrunde. Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass Dortmund mit dieser positiven Prognose über dem landesweiten Wert (0,9%) liegt und die einzige Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg mit einem prognostizierten Bevölkerungswachstum ist.

Analog hierzu hat das IT.NRW für Dortmund bis 2040 auch einen Anstieg der Haushalte um rd. 13.100 Haushalte (4,2%) errechnet, der ebenfalls über dem Landesdurchschnitt von 2,5% liegt. Der deutlichste Zuwachs wird für die Altersgruppe der über 65-Jährigen erwartet, sodass die Themen altersgerechtes Wohnen und Abbau von Barrieren ein noch stärkeres Gewicht in der zukünftigen Ausrichtung von Wohnungsunternehmen einnehmen werden.

### **Andere Einflussfaktoren am Dortmunder Wohnungsmarkt**

Der erwartete Bevölkerungszuwachs und die steigende Anzahl von Haushalten sind Ergebnis diverser Faktoren, welche auf die Entwicklung der Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt wirken. Bedeutende Einflussfaktoren der Nachfragesituation sind die gute Arbeitsmarktsituation und der attraktive Universitätsstandort. Darüber hinaus sind die Unterbringung von Flüchtlingen und der positive Außenwanderungssaldo weitere Indikatoren der zukünftigen Entwicklung.

Für die jeweiligen Indikatoren liegen derzeit weder langfristige Prognosen zur weiteren Entwicklung noch zum erwarteten Einfluss auf den Dortmunder Wohnungsmarkt vor. Es ist jedoch kurz- und mittelfristig davon auszugehen, dass keine maßgebliche Veränderung dieser Einflussfaktoren eintreten wird, die zu einem nachhaltigen Wandel der derzeitigen Nachfragesituation führt.

### **Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes in Dortmund**

Die Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes ist für den Dortmunder Wohnungsmarkt von besonderer Bedeutung. Zum einen ist insbesondere das öffentlich geförderte Preissegment von einer angespannten Marktlage betroffen, und zum anderen hat nahezu jeder zweite Einwohner in Dortmund Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

Nach Angaben des Amtes für Wohnen verfügt die Stadt Dortmund über einen Wohnungsbestand von insgesamt 323.500 Wohnungen, wovon nur noch rd. 22.000 Mietwohnungen bzw. 7 % öffentlich gefördert sind.

Seit vielen Jahren ist die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes in Dortmund konstant rückläufig: Die Anzahl der Wohnungen hat sich in den Jahren 2009 bis 2018 von insgesamt 29.687 um 25,4% auf 22.155 verringert. Bis 2028 wird in Dortmund keine gegenläufige Entwicklung, sondern eine Verringerung des geförderten Bestandes um weitere 30,9% auf 15.300 Wohnungen erwartet.

Es bleibt aber abzuwarten, ob diese Prognose zur rückläufigen Entwicklung tatsächlich auch in diesem Umfang zutreffend sein wird. So gilt in Dortmund z. B. eine 25 %-Regelung für geförderten Wohnungsbau auf Neubauf Flächen. Darüber hinaus sind durch die Einstufung in die nächsthöhere Mietstufe 4 in der sozialen Wohnraumförderung die Finanzierungsbedingungen für öffentlich geförderten Wohnraum günstig wie nie und können in die zukünftigen Investitionsentscheidungen der Investoren einbezogen werden.

### **Wohnungsneubau in Dortmund**

Die Bautätigkeitsstatistik des Landes NRW zeigt für Dortmund einen eindeutigen Trend: Die Wohnungsneubauaktivitäten in Dortmund nehmen zu.

So hat die Anzahl der Baugenehmigungen von 1.623 Wohnungen im Jahr 2017 auf insgesamt 1.642 Wohnungen in 2018 zwar nur leicht zugenommen, im 4-Jahres-Vergleich ist die Anzahl der Baugenehmigungen jedoch um mehr als 20% gestiegen und stagniert auf einem hohen Niveau.

Die starke Bautätigkeit ist auch an den Baufertigstellungen abzulesen: Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen ist von 1.475 Wohnungen im Jahr 2017 auf 1.649 Wohnungsfertigstellungen in 2018 gestiegen. Im 4-Jahres-Vergleich haben die Baufertigstellungen sogar um mehr als 70% zugenommen.

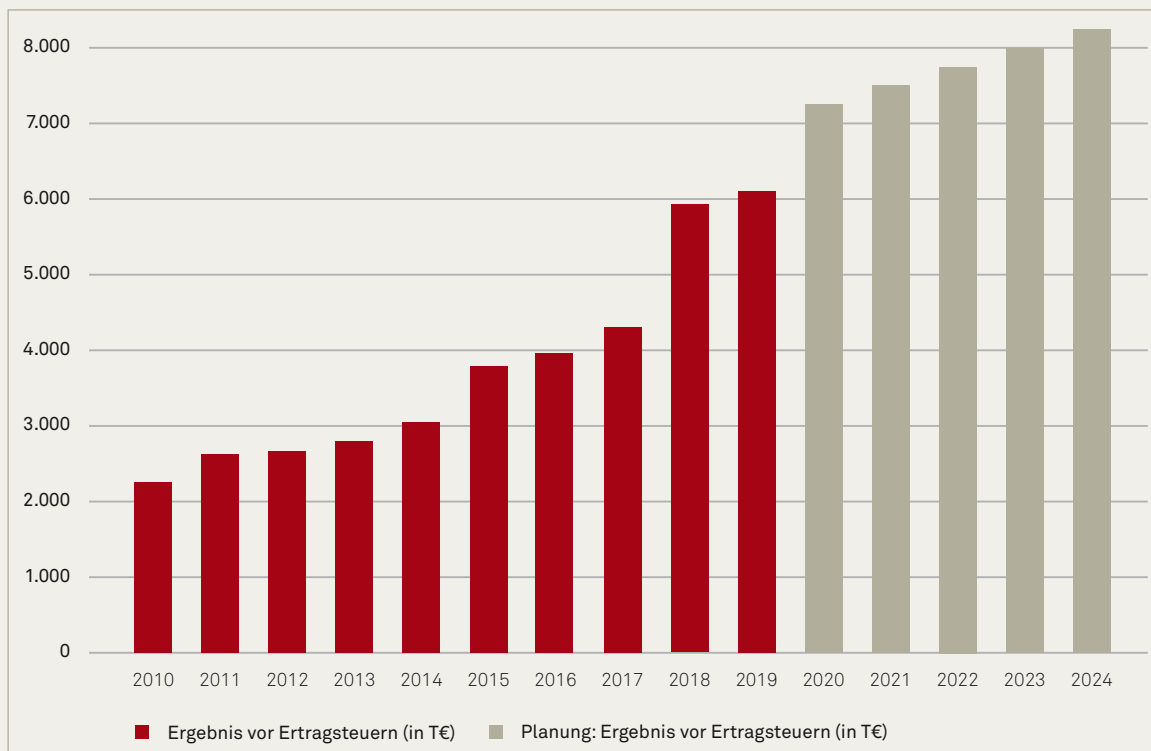
Auffällig ist jedoch, dass der überwiegende Teil der Experten und Expertinnen des kommunalen Stimmungsbometers das Investitionsklima in Dortmund in den folgenden 3 Jahren als „weder gut noch schlecht“ beurteilen. Im Vorjahr wurde es noch als „gut“ bewertet.

### Prognose zur Ertragslage

In den kommenden Geschäftsjahren werden wir unsere Objekte weiterhin rentabel bewirtschaften und in unserem konsequent auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsmodell deutliche Bewirtschaftungsüberschüsse erzielen.

In unserem Zukunftsszenario gehen wir von einer positiven Unternehmensentwicklung aus. In den Geschäftsjahren 2020 bis 2024 und auch darüber hinaus erwarten wir steigende Überschüsse aus unserem Kerngeschäft.

Aufgrund der positiven Ertragssituation und der weiterhin niedrigen Kapitalmarktzinsen planen wir für das Geschäftsjahr 2020 ein Ergebnis von 7.250 T€ vor Steuern, das bis zum Geschäftsjahr 2024 jährlich um 250 T€ auf 8.250 T€ vor Steuern steigen wird.



Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen haben wir unsere bereits in den Vorjahren angepasste Ergebniserwartung für die kommenden Geschäftsjahre nochmals erhöht.

Alle Planungsparameter entsprechen überwiegend unserer bisherigen Mittelfristplanung. Unsere Zukunftsstrategien werden zwar regelmäßig an aktuelle Entwicklungen angepasst, bleiben in ihrer maßgeblichen Ausrichtung jedoch bislang unverändert.

Unser jährliches Mieterhöhungspotenzial resultiert aus Neuvermietungen, Mieterhöhungen nach wertverbessernden Maßnahmen (Einzel- und Großmodernisierungen) sowie Mieterhöhungen nach Anpassungen an den Dortmunder Mietspiegel. Am Dortmunder Wohnungsmarkt lassen sich nach unserer Einschätzung nachhaltig Mieterhöhungspotenziale von mindestens 0,5% pro Jahr generieren.

Unsere Vorjahreseinschätzung eines nachhaltigen Mieterhöhungspotenzials von mindestens 1 % haben wir aufgrund veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen angepasst.

Die Anzahl unserer Leerstände ist auf einem sehr niedrigen Stand. Wir gehen davon aus, dass dieses niedrige Leerstandsniveau mittelfristig unverändert bleiben wird.

Die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten bleibt wegen der Umlagefähigkeit dieser Aufwendungen auf die Mieterinnen und Mieter für die Entwicklung der Jahresergebnisse unseres Unternehmens zunächst ohne Auswirkungen. Mittelfristig senken überproportionale Kostensteigerungen jedoch, bezogen auf Gesamtzahlungsvermögen bzw. -bereitschaft unserer Kundinnen und Kunden für Miete und Nebenkosten, die Nettomieterhöhungspotenziale.

Zur Erhaltung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes sind, unabhängig von erforderlichen Modernisierungen, auch in den kommenden Jahren Instandhaltungsausgaben auf einem unverändert hohen Niveau geplant. Aufgrund des Baualters unserer Objekte besteht nach wie vor die Notwendigkeit eines aktiven Instandhaltungsmanagements zum Erhalt der Gebäudesubstanz. Wir werden auch für die Zukunft sicherstellen, dass es zu keiner Qualitätsverschlechterung unseres Bestandes kommt.

Unser Personalbestand von 130,5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Kundencenter/Servicebüros und Wohnanlagen) ist auch in Zukunft erforderlich, um eine kunden- und qualitätsorientierte Betreuung unseres Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Unsere Planungsparameter umfassen branchentypische Tariferhöhungen bzw. Kostensteigerungen bei den Sozialabgaben.

#### **Prognose zu den Investitionen für Modernisierung**

Um die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes weiterhin sicherzustellen, werden auch in den kommenden Jahren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sein.

Bei rd. 20 % der gekündigten Wohnungen sind – vor allem bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – Einzelmodernisierungen erforderlich, um diese Wohnungen wieder in einen marktfähigen Zustand zu versetzen. Einzelmodernisierungen erhöhen zusätzlich die Werthaltigkeit unserer Immobilien, führen zu höheren Mieten und damit zur Verbesserung unserer Ertragslage. Für diese Investitionen planen wir jährlich rd. 5.000 T€ zzgl. aktivierter Eigenleistungen.

Darüber hinaus sind weitere Investitionen in die Verbesserung unserer Bestandsobjekte vorgesehen. Die Maßnahmen umfassen z. B. energetische Gebäudesanierungen, Abbau von Barrieren und Verbesserungen der bestehenden Infrastruktur in den Quartieren. Für Bestandsverbesserungen plant DOGEWO21 ein jährliches Investitionsvolumen bis zu 5.000 T€ zzgl. aktivierter Eigenleistungen. Die Projekte berücksichtigen die jeweiligen quartiers-, gebäude- und nutzerspezifischen Anforderungen.

## **Prognose zu den Investitionen für Neubau und Bestandserweiterungen**

### **Geschosswohnungsbau**

DOGEWO21 hat im Geschäftsjahr 2019 den Neubau von 46 öffentlich geförderten Wohnungen am Dortmunder PHOENIX See abgeschlossen und verfügt über keine weiteren unbebauten Grundstücksflächen für den Geschosswohnungsneubau.

Investitionen in weitere Neubaumaßnahmen sind mangels eigener Baugrundstücke vom Grundstücksangebot in Dortmund und der Wirtschaftlichkeit der Projekte abhängig.

DOGEWO21 ist hinsichtlich der Bereitstellung von Grundstücksflächen an der Deggingstraße (Dortmund-Mitte) für den Geschosswohnungsneubau in Abstimmung mit der DSW21 als Grundstückseigentümer und Gesellschafter.

### **Neuer Wohnraum durch Bestandserweiterungen**

DOGEWO21 prüft intensiv die Möglichkeiten der Erweiterung von Bestandsgebäuden. Bei der Prüfung werden sowohl baurechtliche und technische als auch wirtschaftliche und quartiersbezogene Aspekte berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2020 wird am Massener Weg in Dortmund-Wambel mit der Dachgeschossaufstockung von 9 Wohnhäusern begonnen. Hierbei werden voraussichtlich 18 öffentlich geförderte Wohnungen in einer Größe von jeweils rd. 55 m<sup>2</sup> entstehen. Weitere Folgeprojekte werden derzeit vorbereitet.

DOGEWO21 wird damit auch zukünftig durch Bestandserweiterungen einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten.

### **Neubau für Dritte**

Zusätzlich zu den eigenen Investitionen ist DOGEWO21 auch an weiteren Projekten zur Schaffung von Wohnraum und Infrastrukturmaßnahmen in Dortmund beteiligt.

Im Rahmen eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages für die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH stellt DOGEWO21 das Know-how der eigenen Belegschaft zur Betreuung und Abwicklung von verschiedenen Neubauprojekten in Dortmund zur Verfügung.

Wir leisten damit einen wertvollen Beitrag zum Handlungskonzept der Stadt Dortmund, die durch ein Maßnahmenpaket den Neubau von qualitativ guten und bezahlbaren Wohnungen fördert.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von DOGEWO21 werden auch über das Geschäftsjahr 2019 hinaus in die Betreuung und Abwicklung dieser Projekte eingebunden sein.

### **Prognose zu den Investitionen für Bestandserwerbe**

Bei gleichbleibenden Tendenzen einer unverändert starken Nachfrage und eines deutlich geringeren Angebotes an Wohnraum in Dortmund kann es zu einer Überhitzung des Marktgeschehens und zu Immobilienpreisen auf Höchstniveau kommen.

Bestandserwerbe sind für DOGEWO21 dann möglich, wenn verantwortungsbewusste Verkäufer ihre Immobilien beim Eigentümerwechsel an einen nachhaltigen Bestandsbewirtschafter übergeben wollen und nicht der Kaufpreis allein den Ausschlag bei der Verkaufsentscheidung gibt. Demzufolge planen wir den Erwerb zusätzlicher Immobilien nur im Rahmen von Einzelfallentscheidungen, die wir auf der Grundlage von Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen treffen.

Unsere Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2020 bis 2024 enthält demzufolge keine Ansätze für Bestandserwerbe.

### **Finanzierung**

Die Finanzierungen aller im Geschäftsjahr 2020 vorgesehenen Investitionen sind sichergestellt.

Die entsprechenden Kapitalkosten sind in unserer Ertragsplanung vollständig enthalten.

Unter Berücksichtigung des geplanten Investitionsvolumens und unserer Zinssicherung durch Forward-Darlehen bis einschließlich 2024 gehen wir mittelfristig von sinkenden Finanzierungskosten aus.

### **Zusammenfassende Prognose für die Unternehmensentwicklung**

Für die Herausforderungen der Zukunft sind wir gut aufgestellt. Dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt stellen wir qualitativ hochwertige Wohnungen zu angemessenen Mietpreisen zur Verfügung, entwickeln uns als kompetenter Wohnungsdienstleister weiter und agieren wirtschaftlich am Markt.

## 4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Risiken der zukünftigen Entwicklung

#### Risikomanagementsystem

Der Begriff „Risiko“ steht in unserem Unternehmen für negative Abweichungen von erwarteten bzw. geplanten Ergebnissen. Anhand unseres Risikomanagements können wir potenzielle Risiken rechtzeitig identifizieren und entsprechende Steuerungsmaßnahmen wirksam einleiten.

Der Fokus liegt auf einer umfangreichen und gleichzeitig transparenten Risikobewertung. Zur Früherkennung werden die allgemeinen Risiken quartalsweise anhand definierter Kennzahlen neu bewertet und analysiert. Für die Risikoeinstufung werden sowohl markt- als auch unternehmensbezogene Indikatoren zugrunde gelegt.

Auch die Risiken, die sich beispielsweise aus gesetzlichen oder politischen Neuerungen, Vertragskonstellationen oder auch Projekten ergeben können, überwachen wir zusätzlich in unseren internen Kontrollsystemen.

Die Ausgestaltung des Risikomanagementprozesses sowie die Verantwortlichkeiten regeln wir verbindlich in einem Risikohandbuch.

Im Folgenden werden Risiken beschrieben, die die zukünftige Entwicklung unseres Unternehmens beeinflussen können:

#### Marktrisiken

Unter Marktrisiken verstehen wir u.a. die Veränderung der Nachfragestrukturen sowie die Entwicklung der Marktmieten.

Die Dortmunder Bevölkerung wächst und Wohnraum wird in allen Preissegmenten stark nachgefragt. Besonders im preisgünstigen Segment sind deutliche Anspannungstendenzen zu verzeichnen. Insgesamt geht die starke Nachfragesituation mit einem für Dortmund deutlichen Anstieg der Marktmieten einher.

Unser Unternehmensimage am Dortmunder Wohnungsmarkt sowie die Entwicklung der Anbieterstrukturen beobachten und bewerten wir kontinuierlich.

Darüber hinaus verfolgen wir Veränderungen der Mietnebenkosten, insbesondere die Entwicklung der stetig steigenden Betriebskosten.

Mit Ausnahme der Entwicklung der Betriebskosten sind alle Marktrisiken nur gering ausgeprägt.

#### Portfoliorisiken

Portfoliorisiken können zum einen aus dem technischen Zustand der Bestände und zum anderen aus der Qualität des Standorts resultieren.

Die Sicherstellung der Verkehrssicherheit unserer Bestände und die Prüfung des technischen Zustands gewährleisten wir durch regelmäßige Vor-Ort-Kontrollen, die von externen Fachkräften durchgeführt werden.



Die Protokolle dieser Sicherheitsbegehungen unterliegen internen Qualitätskontrollen. Die Dokumentation der Istzustände sowie die Organisation der durchzuführenden Maßnahmen erfolgt über ein IT-gestütztes Portal.

Im Rahmen unseres Portfoliomanagements überwachen wir auch den Vermietungserfolg unserer Bestände im Hinblick auf objekt- und lagespezifische Risiken. Die Ergebnisse hieraus dienen als Entscheidungshilfen sowohl für Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen als auch für Quartiersentwicklungsprogramme.

Auf Grundlage der oben beschriebenen Maßnahmen und Instrumente schätzen wir die Portfoliorisiken als gering ein.

### **Finanzierungsrisiken**

Finanzierungsrisiken können aus der weiteren Entwicklung der Finanzmärkte im Hinblick auf die Rahmenbedingungen der zukünftigen Darlehensgewährung sowie deren Konditionen entstehen.

Neben den Zinsänderungsrisiken beobachten wir auch Risiken in Bezug auf die Weitergewährung von Subventionen und Änderungen von Förderbestimmungen. Zudem betrachten wir Liquiditätsrisiken im Tagesgeschäft und bei der Durchführung unserer Investitionsvorhaben.

Bereits heute haben wir bis Ende 2024 auslaufende Zinsbindungen von Kapitalmarktdarlehen durch zinsgünstige Forward-Darlehen gesichert. Damit minimieren wir Zinsänderungsrisiken mittelfristig.

Die Finanzierungsrisiken stufen wir für DOGEWO21 deshalb als gering ein.

### **Personalrisiken**

Eine motivierte und qualifizierte Belegschaft ist der Grundpfeiler eines erfolgreichen Unternehmens. Wir fördern unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter individuell und stimmen gemeinsam passgenaue Fortbildungs- und Seminarprogramme ab, um ihnen die bestmöglichen Entwicklungschancen zu bieten.

Ein weiterer Fokus liegt auf dem Gesundheitsschutz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit vielfältigen Angeboten für verschiedenste Maßnahmen. Über unsere Betriebsärztin können gesundheitliche Prophylaxeleistungen wie z.B. Sehtests und Impfungen in Anspruch genommen werden.

Mit einem Altersdurchschnitt von 47 Jahren verfügt DOGEWO21 über ein ausgewogenes Verhältnis von jungen und erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Wir stufen die Personalrisiken insgesamt als gering ein.

### **IT-Risiken**

Bei DOGEWO21 kommt der in allen Geschäftsbereichen eingesetzten Informationstechnologie eine stetig wachsende Bedeutung zu.

Risiken bestehen in diesem Bereich beispielsweise im Hinblick auf den unbefugten Zugriff auf sensible Unternehmensdaten sowie in der mangelnden Verfügbarkeit der Systeme als Folge von Störungen oder Katastrophen.

Dem Risiko eines unbefugten Zugriffs auf Unternehmensdaten begegnen wir mit IT-Sicherheitstechnologien wie z. B. Firewall- und Intrusion-Prevention-Systemen sowie der doppelten Absicherung und Protokollierung von Zugriffen. Zusätzlich vergeben wir Zugriffsberechtigungen auf Systeme und Informationen restriktiv und halten Back-up-Versionen der erfolgskritischen Datenbestände vor. Mit einer redundanten Auslegung unserer IT-Infrastruktur sichern wir uns gegen Risiken ab, die im Störungs- oder gar Katastrophenfall entstehen können.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der kontinuierlichen Weiterentwicklung unserer Sicherheitsmaßnahmen. Grundpfeiler des derzeitigen IT-Sicherheitskonzeptes sind beispielsweise strukturierte Rechteverwaltung, Optimierung der IT-Infrastruktur, Anwendungssicherheit sowie ein optimierter IT-Betrieb, der aktiv gemanagt wird. Probleme und Cyber-Attacken können so frühzeitig erkannt und durch modernste Hard- und Software erfolgreich abgewehrt werden.

Die besten Schutztechniken sind allerdings wertlos, wenn sie von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wissentlich oder unwissentlich umgangen werden. Daher werden gezielte Awareness-Maßnahmen durchgeführt. Schwerpunkte sind dabei die Informationssicherheit am Arbeitsplatz und die Berücksichtigung von aktuellen sowie neuen Datenschutzrichtlinien (EU-DSGVO) im Arbeitsalltag.

Voraussetzung für den Erfolg dieser Maßnahmen ist aktuelles Wissen, das wir durch konkrete Schulungsangebote und die Durchführung von Workshops vermitteln.

Die beschriebene Vorgehensweise ist notwendig, um die IT-Risiken auch in Zukunft gering zu halten.

### **Risiko aus der Verpflichtung zur Erreichung klimaneutraler Gebäude**

Für die Wohnungswirtschaft ist der Klimaschutz mittlerweile zu einem der bedeutendsten Themen geworden; bis 2050 soll ein klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden.

Deutschland hat sich gemeinsam mit seinen europäischen Partnern auf ein Verfahren geeinigt, in Europa den Ausstoß von Treibhausgasen bis 2030 um mindestens 40 % gegenüber 1990 zu verringern. Dazu wurden verbindliche europäische Ziele sowie daraus abgeleitet nationale Ziele vereinbart, die bis 2030 erreicht werden müssen. Deutschland setzt sich zudem mit den meisten Mitgliedsstaaten für das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2050 in Europa ein.

Der Gebäudesektor ist für 14 % der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland unmittelbar verantwortlich. Durch die bestehenden Instrumente wie die Energieeinsparverordnung und die KfW-Förderprogramme wird nach neuester Bewertung das Ziel gemäß Klimaschutzprogramm nicht erreicht werden. Die dann noch verbleibende Lücke zur Erreichung des Klimaziels soll ein Mix aus verstärkter Förderung, Information und Beratung schließen.

Unser Unternehmen forciert seit dem Jahr 2000 sukzessive die energetische Modernisierung des eigenen Bestandes.

Für die Zukunft wird eine Strategie zur Umsetzung von „klimaneutralem“ Gebäudebestand entwickelt. Zur Erreichung der Klimaziele, unabhängig von einer geplanten CO<sub>2</sub>-Steuer, ist voraussichtlich ein erheblicher Mitteleinsatz bis 2050 notwendig, der spürbar ergebnisrelevant sein wird.

#### **Zusammenfassende Beurteilung**

Gravierende oder sogar bestandsgefährdende Risiken bestehen für unser Unternehmen bei Aufstellung des Jahresabschlusses weder in rechtlicher noch in wirtschaftlicher Hinsicht.

## Chancen der zukünftigen Entwicklung

Wir bieten, entwickeln und erhalten Wohnraum für alle Lebensphasen. DOGEWO21 ist erster Ansprechpartner, wenn es ums Wohnen in und um Dortmund geht. Als innovatives und kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen im Konzernverbund DSW21 gestalten wir Dortmunds Zukunft mit. Dabei stehen Wirtschaftlichkeit, Gemeinwohlorientierung und eine nachhaltige Entwicklung in den Quartieren im Mittelpunkt unseres Handelns.

### Marktchancen

Mit einem Fördervolumen von jährlich 800 Mio. € und dem Anreiz von Tilgungsnachlässen verfügt Nordrhein-Westfalen wie kein anderes Bundesland über eine attraktive und erfolgreiche Wohnraumförderung. Ergänzend hierzu ist das Niveau der Kapitalmarktzinsen immer noch sehr niedrig.

Auch in Dortmund profitieren Wohnungsanbieter von der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage mit spürbar steigenden Angebotsmieten. Für den zum 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Mietspiegel errechnet sich im Vergleich zum Mietspiegel 2017 ein durchschnittlicher Anstieg des Mietniveaus um 5%.

Die allgemeinen Rahmenbedingungen für Marktaktivitäten in Dortmund sind für unser Unternehmen damit nahezu ideal.

Darüber hinaus verfügt DOGEWO21 in Dortmund über ein hervorragendes Image sowie über einen sehr hohen Bekanntheitsgrad und damit über eine ausgezeichnete Positionierung am Dortmunder Wohnungsmarkt. Diese besonders gute Ausgangssituation unseres Unternehmens gilt es für die Zukunft zu sichern und nach Möglichkeit weiter auszubauen.

Kurze Kommunikationswege und guter Service sind uns wichtig. Deshalb sind wir neben unserem Kundenzentrum in der Landgrafenstraße in Dortmund-Mitte auch in 11 Servicebüros in vielen Dortmunder Stadtgebieten präsent. Mit großem Erfolg: 92 % aller befragten Mieterinnen und Mieter geben in einer Umfrage an, dass DOGEWO21 für sie ein modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen ist.

Ein weiterer entscheidender Erfolgsfaktor ist die Qualität unseres Wohnungsbestandes. Alle Gebäude werden im Rahmen eines ständigen Monitoring-Prozesses auf erforderliche bestandsverbessernde und -erhaltende Maßnahmen untersucht. Wir verfügen zudem über gute Mieterstrukturen, sodass die Marktfähigkeit des überwiegenden Teils unserer Bestände für eine lange Zeit garantiert ist.

Ergänzend dazu fördern wir den Aufbau und den Erhalt stabiler Nachbarschaften: In verschiedenen Quartieren betreiben wir in Kooperation mit dem Diakonischen Werk Nachbarschaftsagenturen, setzen uns gemeinsam mit unseren Mieterinnen und Mietern aktiv für ein starkes Miteinander in unseren Quartieren ein und bieten mit einem Partnerpool eine Vielzahl von Dienstleistungen an, die sich an den Bedürfnissen unserer Kunden orientieren.

Unsere Mieterumfrage hat auch gezeigt, dass unabhängig von der Altersstruktur das Sicherheitsbedürfnis in den letzten Jahren stark gestiegen ist. Auf Mieterwunsch bieten wir daher auch den Einbau von zusätzlichen Sicherungseinrichtungen für Fenster und Wohnungseingangstüren an.

Für die unterschiedlichen Nachfragegruppen in Dortmund bieten wir ein passgenaues Wohnangebot, das in Verbindung mit der gesicherten Marktposition unseres Unternehmens auch zukünftig einen guten Vermietungserfolg garantieren wird. Durch den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen wirken wir der zunehmenden Anspannung am Wohnungsmarkt entgegen.

Von anderen Marktteilnehmern heben wir uns positiv ab und sind auch unter veränderten Marktbedingungen für die Zukunft gut aufgestellt.

Unsere Mieten bleiben nachhaltig erzielbar: Aus dem Mietenniveau des Dortmunder Mietspiegels ergeben sich weitere Erhöhungsspielräume für DOGEWO21.

Die Entwicklungen des Dortmunder Wohnungsmarktes werden wir auch zukünftig beobachten und unsere Strategien konsequent darauf ausrichten.

### **Portfoliochancen**

Unser Geschäftsmodell ist auf eine nachhaltige Bestandserhaltung und -verbesserung unserer Immobilien ausgerichtet.

Folglich steht die langfristige Werterhaltung und Wertsteigerung unserer Gebäude im Mittelpunkt unseres Handelns. Das Erzielen kurzfristiger oder einmaliger Verkaufserlöse ist kein Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Sowohl die Entwicklung der Immobilien als auch die Optimierung unserer Bewirtschaftungsprozesse haben bei uns deshalb höchste Priorität.

Für weiterführende Betrachtungen haben wir unseren Wohnungsbestand in Quartiere aufgeteilt. Diese Quartiere analysieren wir im Rahmen unseres Portfoliomanagements unter Berücksichtigung von Objektstandards, Standortqualitäten und daraus resultierenden Vermietungserfolgen umfassend.

Die Ergebnisse der Portfolioanalyse sind Grundlage für die Segmentierung des Wohnungsbestandes in strategische Geschäftsfelder, aus denen Bewirtschaftungs- oder Entwicklungsstrategien abgeleitet werden können.

Bei der energetischen Entwicklung unserer Immobilien verfolgen wir bislang das Ziel der Energieeffizienz mit Breitenwirkung und konzentrieren uns auf die Maßnahmen, die mit geringsten Mitteln höchstmögliche energetische Verbesserungen versprechen. So bleiben die energetischen Verbesserungen für unsere Mieterinnen und Mieter bezahlbar. Barrieren in den Gebäuden und in den Außenanlagen bauen wir ebenfalls ab.

### **Personalchancen**

Unsere Belegschaft ist maßgeblich am Unternehmenserfolg beteiligt. Entsprechend großen Wert legen wir auf eine konsequente Mitarbeiterentwicklung und -förderung.

Wir binden unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf allen Funktionsebenen in die Gestaltung der Unternehmensstrategien ein und schaffen dadurch höchstmögliche Identifikation mit unseren Zielen.

Die Digitalisierung und Neuorganisationen wesentlicher Geschäftsprozesse, die wir selbstverständlich unter Einbeziehung der betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durchführen, erhöhen die Effizienz und Akzeptanz unserer Arbeit.

Darüber hinaus entwickeln wir mit unserem Führungsteam im Rahmen unserer Zukunftsstrategien ein gemeinsames Verständnis für ein verlässliches Führungsverhalten und geben uns Werte und Regeln.

Ein umfassendes Angebot an verschiedenen Sozialleistungen, vom Gesundheitsmanagement bis hin zur Unterstützung bei der Altersvorsorge, tragen erheblich zur Mitarbeiterbindung bei.

Durch eigene Ausbildung sichern wir für unser Unternehmen langfristig qualifizierte Nachwuchskräfte, die sowohl auf die betrieblichen Erfordernisse von DOGEWO21 als auch auf die besonderen Anforderungen des Ausbildungsberufes sehr gut vorbereitet werden.

### **Finanzierungschancen**

Finanzrisiken treten wir mit unseren Finanzierungsstrategien wirksam entgegen. Für uns steht dabei Planungssicherheit immer vor möglichen kurzfristigen Finanzierungsgewinnen.

Unsere langfristigen Investitionen finanzieren wir grundsätzlich mit langfristiger Zinsbindung. Auslaufende Zinsbindungen sichern wir so rechtzeitig ab, dass ein Zinsänderungsrisiko gleichmäßig über 10 bis 30 Geschäftsjahre verteilt ist.

Unser Unternehmen verfügt am 31. Dezember 2019 neben einer ausreichenden eigenen Liquiditätsreserve zudem über freie Kreditlinien von 8.000 T€.

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2019 haben wir unter Ausnutzung des günstigen Kapitalmarktniveaus und des noch günstigen Konditionenaufschlages Forward-Darlehen in Höhe von 154.330 T€ abgeschlossen. Die abgeschlossenen Forward-Darlehen umfassen damit die Anschlussfinanzierungen für alle Kapitalmarktdarlehen, bei denen die Zinsbindungen bis Ende 2024 auslaufen.

Derivate werden über diese Forward-Darlehen hinaus ansonsten nicht in Anspruch genommen.

## 5. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG<sup>1</sup>

### Entsprechungserklärung gemäß den Standards für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung – Public Corporate Governance Kodex für die Stadt Dortmund – vom 29. März 2012

Der Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Städtetages Nordrhein-Westfalen hat im November 2009 Empfehlungen und Standards zur Leitung und Überwachung kommunaler Unternehmen veröffentlicht.

Aufbauend auf diesen Standards hat der Rat der Stadt Dortmund am 29. März 2012 einen PCGK für die Stadt Dortmund beschlossen. Dieser enthält Standards für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung der städtischen Unternehmen in Dortmund. Der PCGK soll dazu dienen, die Transparenz und Effizienz im „Konzern Stadt Dortmund“ zu optimieren. Dies geschieht auch analog zum Corporate Governance Kodex, der für börsennotierte Aktiengesellschaften gemäß § 161 Aktiengesetz gilt.

Die Geschäftsleitung von DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH erklärt, dass der vom Rat der Stadt Dortmund am 29. März 2012 verabschiedeten Fassung des PCGK im Geschäftsjahr 2019 grundsätzlich entsprochen wird.

Abweichungen von den Empfehlungen des PCGK ergeben sich in folgenden Punkten:

- Bestellung und Abberufung der Prokuristen
- Verfolgung von Rechtsansprüchen von wesentlicher Bedeutung sowie gegen Geschäftsführer und Prokuristen
- Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates
- Abschluss einer Directors-and-Officers-Versicherung für den Aufsichtsrat

Dortmund, 6. März 2020

DOGEWO  
Dortmunder Gesellschaft  
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

<sup>1</sup> Nicht Gegenstand der Abschlussprüfung

## Ergänzung zum Prognosebericht<sup>1</sup>

Unseren Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 haben wir wie üblich zu Beginn des Jahres 2020 und damit vor dem Beginn der Corona-Krise aufgestellt. Jahresabschluss und Lagebericht wurden durch unseren Abschlussprüfer geprüft und sind Bestandteile dieses Geschäftsberichts. In dieser Form enthält der Geschäftsbericht wie in jedem Jahr auch eine Prognose zur Ertragslage unserer Gesellschaft.

Diese sieht aufgrund der positiven Ertragssituation und der weiterhin niedrigen Kapitalmarktzinsen für das Geschäftsjahr 2020 ein Ergebnis vor Steuern von 7.250 T€ vor. Für die Folgejahre bis zum Jahr 2024 wird eine jährliche Steigerung in Höhe von 250 T€ jährlich erwartet.

Wenige Wochen später stehen Deutschland und die Welt nun vor einer radikal veränderten und für uns alle völlig neuen Situation. Dabei ist derzeit nicht absehbar, welche Auswirkungen eine sich deutlich abzeichnende Rezession durch die Corona-Pandemie auf unsere bisherige Prognose zur Ertragslage unserer Gesellschaft und unsere künftigen Geschäftsergebnisse haben wird. Hier werden u. a. die Zahlungsfähigkeit unserer Mieter ebenso zu berücksichtigen sein wie mögliche Auswirkungen einer wirtschaftlichen Krise auf unsere Geschäftspartner wie Handwerker oder Lieferanten.

Dennoch gehen wir vor dem Hintergrund unserer soliden wirtschaftlichen Unternehmenssituation und unserer langfristigen Finanzierungs- und Portfoliostrategien von einer weiterhin positiven Unternehmensentwicklung aus. Mit unserem guten Wohnungsbestand, unserem zuverlässigen Service, zufriedenen Mietern und motivierten Mitarbeitern wollen und können wir auch in Zukunft die gute Adresse sein, wenn es um Wohnen in Dortmund geht.

Wir werden auch künftig unsere Bestände rentabel und verantwortlich bewirtschaften und richten unser Geschäftsmodell konsequent auf ein nachhaltiges Handeln aus.

<sup>1</sup> Nicht Gegenstand der Jahresabschlussprüfung und des Bestätigungsvermerks vom 6. März 2020



# **JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019**

**BILANZ**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

**ANHANG**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN  
ABSCHLUSSPRÜFERS**

**BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

# BILANZ ZUM 31.12.2019

Alle Werte in €

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>240.881,75</b>	<b>379.317,09</b>
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	228.081,15	344.034,00
2. Geleistete Anzahlungen	12.800,60	35.283,09
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>542.009.252,48</b>	<b>543.689.866,84</b>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	497.907.905,25	495.698.848,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.123.052,83	37.696.135,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	69.048,04	69.048,04
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.926.262,42	3.984.962,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	602.686,02	772.603,53
6. Anlagen im Bau	64.608,45	5.076.693,77
7. Geleistete Anzahlungen	315.689,47	391.574,86
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>1.562.624,09</b>	<b>1.561.507,10</b>
1. Beteiligungen	1.344.779,81	1.344.779,81
2. Sonstige Ausleihungen	217.844,28	216.727,29
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>543.812.758,32</b>	<b>545.630.691,03</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>	<b>28.855.530,69</b>	<b>28.530.037,02</b>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	142.230,88
2. Unfertige Leistungen	28.806.324,35	28.320.504,23
3. Andere Vorräte	49.206,34	46.999,49
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	20.302,42
<b>II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>691.190,08</b>	<b>994.548,99</b>
1. Forderungen aus Vermietung	193.673,14	235.034,41
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	95.000,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	212.920,66	402.395,91
4. Forderungen gegen Gesellschafter	93.432,74	33.668,31
5. Sonstige Vermögensgegenstände	191.163,54	228.450,36
<b>III. Flüssige Mittel</b> Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>1.655.969,00</b>	<b>3.364.598,07</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>31.202.689,77</b>	<b>32.889.184,08</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>270.523,99</b>	<b>313.362,77</b>
1. Geldbeschaffungskosten	1.080,00	16.229,25
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	269.443,99	297.133,52
<b>BILANZSUMME</b>	<b>575.285.972,08</b>	<b>578.833.237,88</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	19.879.250,00	19.879.250,00
II. Kapitalrücklage	20.397.439,00	20.397.439,00
III. Gewinnrücklagen	38.491.153,11	36.497.958,88
1. Satzungsmäßige Rücklagen	9.939.625,00	9.939.625,00
2. Andere Gewinnrücklagen	28.551.528,11	26.558.333,88
IV. Bilanzgewinn	5.732.674,34	5.542.876,76
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>84.500.516,45</b>	<b>82.317.524,64</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
<b>Rückstellungen</b>	<b>13.584.157,61</b>	<b>12.214.871,58</b>
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.263.889,00	8.127.131,00
2. Steuerrückstellungen	1.077.281,59	1.018.502,14
3. Sonstige Rückstellungen	3.242.987,02	3.069.238,44
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>475.917.886,49</b>	<b>482.957.696,53</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	394.825.927,96	398.301.938,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	48.942.525,42	51.888.278,43
3. Erhaltene Anzahlungen	30.076.531,69	30.304.044,53
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.574.330,89	1.495.085,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	315.538,48	420.354,81
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.126,90	528,14
7. Sonstige Verbindlichkeiten	181.905,15	547.466,66
davon aus Steuern	168.086,73	157.660,11
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>1.283.411,53</b>	<b>1.343.145,13</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>575.285.972,08</b>	<b>578.833.237,88</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

Alle Werte in €

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>99.901.237,00</b>	<b>97.793.556,47</b>
a) aus der Hausbewirtschaftung	99.252.636,68	97.518.958,58
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	383.000,00	92.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	172.124,79	158.849,75
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	93.475,53	23.248,14
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	<b>343.589,24</b>	<b>75.812,55</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>1.577.423,79</b>	<b>1.650.225,20</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>427.435,88</b>	<b>1.808.117,47</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	<b>45.760.191,04</b>	<b>44.742.990,06</b>
a) für Hausbewirtschaftung	45.684.609,47	44.675.673,88
b) für Verkaufsgrundstücke	20.302,42	16.513,01
c) für andere Lieferungen und Leistungen	55.279,15	50.803,17
<b>6. ROHERGEBNIS</b>	<b>56.489.494,87</b>	<b>56.584.721,63</b>
<b>7. Personalaufwand</b>	<b>11.389.960,10</b>	<b>10.776.909,60</b>
a) Löhne und Gehälter	8.075.686,95	7.714.831,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	3.314.273,15 1.902.814,19	3.062.078,56 1.739.088,38
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>16.699.225,24</b>	<b>16.727.709,90</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>4.065.825,28</b>	<b>4.332.220,55</b>
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>98.000,00</b>	<b>103.000,00</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>1,21</b>	<b>4,78</b>
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>15.647.534,89</b>	<b>16.290.896,41</b>
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>1.475.333,24</b>	<b>1.372.154,01</b>
<b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>7.309.617,33</b>	<b>7.187.835,94</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>	<b>2.682.181,08</b>	<b>2.649.721,08</b>
<b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>4.627.436,25</b>	<b>4.538.114,86</b>
<b>17. Gewinnvortrag</b>	<b>5.542.876,76</b>	<b>3.720.008,50</b>
<b>18. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen</b>	<b>- 1.993.194,23</b>	<b>- 493.024,38</b>
<b>19. Gewinnausschüttung an die Gesellschafter</b>	<b>- 2.444.444,44</b>	<b>- 2.222.222,22</b>
<b>20. BILANZGEWINN</b>	<b>5.732.674,34</b>	<b>5.542.876,76</b>

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

## Rechtsgrundlagen

Die DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH mit Sitz in Dortmund wird beim Amtsgericht Dortmund unter der Registernummer HRB 2186 geführt.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer großen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB auf. Der Jahresabschluss 2019 ist vollständig nach den Vorschriften des HGB und des GmbHG unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen i. d. F. vom 17. Juli 2015 aufgestellt. Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2018 sind unverändert übernommen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten als aktivierungsfähige Vollkosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Sachanlagen enthalten neben den Fremdkosten Eigenleistungen (Architekten- und Verwaltungsleistungen) und Zinsen für Fremdkapital während der Herstellungszeit. Bei Altbauten (errichtet vor dem 20.06.1948) sind DM-Eröffnungsbilanzwerte zugrunde gelegt. Die Werte sind vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer.

Die Abschreibung von Wohnbauten erfolgt mit Abschreibungssätzen, denen grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 bis 66 Jahren zugrunde liegt. Bei vollständiger Durchmodernisierung von Objekten wird eine 50-jährige Restnutzungsdauer ab Modernisierungsfertigstellung erwartet. Andere Modernisierungskosten werden mit gleichbleibendem Abschreibungssatz abgeschrieben. Die ab 1. Januar 1991 fertiggestellten Neubauten werden mit 2 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten linear abgeschrieben.

Kosten der Modernisierung, die durch wesentliche Verbesserung zentraler Gebäudegewerke zu einer Anhebung des Gebäudestandards geführt haben oder die infolge von Gebäudeerweiterungen bzw. Änderungen von Grundrissen entstanden sind, wurden aktiviert. Hierbei wurden die aktuellen Rechnungslegungsstandards sowohl vom IDW (Institut der Wirtschaftsprüfer) als auch vom GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) berücksichtigt.

Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung erfolgen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB außerplanmäßige Abschreibungen auf den beizulegenden Wert. Zur Ermittlung der beizulegenden Werte wird ein Ertragswertverfahren im Sinne des IDW-Standards RS IFA 2 i. V. m. IDW S 10 angewendet. Hierbei wird von einer dauernden Wertminderung dann ausgegangen, wenn in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung auch zukünftig in einem Zeitraum von mindestens 5 Jahren, bei besonders langen Restnutzungsdauern von mindestens 10 Jahren, bestehen bleiben.

Außenanlagen werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 10 bzw. 15 Jahren abgeschrieben, ansonsten mit der bei den zugehörigen Gebäuden angesetzten Nutzungsdauer.

Geschäfts- und andere Bauten werden bei unterschiedlichen Einzelansätzen über 25 bis 50 Jahre abgeschrieben.

Grundstücke ohne Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Ermittlung der Abschreibung für Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen steuerlichen AfA-Tabellen für allgemein verwendbare Anlagegüter, die auch den tatsächlichen handelsrechtlichen Werteverzehr abbilden. Der Abschreibungsbeginn ist der Monat der Anschaffung. Die Ansatz- und Bewertungsmethode der geringwertigen Wirtschaftsgüter erfolgt gemäß § 246 Abs. 3 HGB und § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB unverändert nach § 6 Abs. 2 und 2a EStG.

Anlagen im Bau sind zu Herstellungskosten bewertet. Soweit angefallen, enthalten diese auch Eigenleistungen (Architekten- und Verwaltungsleistungen) und Zinsen für Fremdkapital während der Herstellungszeit.

Beteiligungen sind mit den Anschaffungskosten bzw. bei dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Die sonstigen Ausleihungen betreffen Baudarlehen an Mitarbeiter und sind mit dem Restkapital angesetzt.

Bei den Forderungen aus Vermietung ist dem erkennbaren Kreditrisiko durch Einzelwertberichtigungen in Höhe von 200,0 T€ (Vorjahr: 200,0 T€) Rechnung getragen worden.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, bilanziert.

Rückstellungen sind nach Erfordernis unter Zugrundelegung vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung passiviert und werden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Pensionsrückstellungen werden für Einzelzusagen unter Anwendung der „Richttafeln 2018G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der „Projected Unit Credit Method“ gebildet. Hierbei wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein Rechnungszinsfuß von 2,71 % (10-Jahres-Durchschnittszinssatz), ein Anwartschaftstrend von 2,5 % p.a., ein Rententrend von 2,0 % p.a. und keine Fluktuation berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 897,3 T€ (unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes), der gemäß § 253 Absatz 6 HGB ausschüttungsgesperrt ist. Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2019 um insgesamt 1.126,8 T€. Davon werden 883,2 T€ im Personalaufwand sowie 243,6 T€ bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Beihilferückstellung wurde auf Basis der durchschnittlichen Beihilfen der Jahre 2015 bis 2019 unter Zugrundelegung der statistischen Lebenserwartungen sowie Kostensteigerungen von 4 % p.a. berechnet.

Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung mit dem jeweils gültigen Zinssatz abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, bilanziert.

## Bilanzangaben

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) gezeigt.

Bei der Position „Unfertige Leistungen“ handelt es sich um Ansprüche gegen Mieter aus noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 28.745,1 T€ und noch nicht abgerechneten Betreuungsleistungen in Höhe von 61,2 T€.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 212,9 T€ (Vorjahr: 402,4 T€) Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen mit 93,4 T€ (Vorjahr: 33,7 T€) Lieferungen und Leistungen. Die Forderungen gegen Gesellschafter stellen in vollem Umfang Forderungen gegen verbundene Unternehmen dar.

Bei den anderen sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich hauptsächlich um Forderungen an Eigentümergemeinschaften, an den Kommunalen Schadenausgleich westdeutscher Städte sowie aus Schadenersatzforderungen.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind entsprechend der Darlehenslaufzeit planmäßig abgeschriebene Geldbeschaffungskosten (Disagien) in Höhe von 1,1 T€ (Vorjahr: 16,2 T€) bilanziert. Im Übrigen handelt es sich um vorausbezahlte persönliche und sächliche Verwaltungskosten und um Erbbauzinsen.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Positionen „Grundstücke mit Wohnbauten“, „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“, „Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter“, „Grundstücke mit fertigen Bauten“, „Forderungen aus Vermietung“, „Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen“ und „Sonstige Rückstellungen“ resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen körperschaft- und gewerbesteuerliche Verlustvorträge sowie ein Zinsvortrag, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden. Der Berechnung liegt ein unternehmensindividueller Steuersatz in Höhe von 32,8 % zugrunde. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Bei der Kapitalrücklage handelt es sich um Einlagen der Dortmunder Stadtwerke AG gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB.

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen wird im nachfolgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	Bestand am 31.12.18	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.19
Satzungsmäßige Rücklage	9.940 T€	0 €	9.940 T€
Andere Gewinnrücklagen	26.558 T€	1.993 T€	28.551 T€
	<b>36.498 T€</b>	<b>1.993 T€</b>	<b>38.491 T€</b>

Der Gewinnvortrag im Berichtsjahr beträgt 5.542,9 T€.

Im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Abgeltung der ehemaligen EK02-Bestände (Abgeltungssteuer gemäß § 38 Abs. 4–10 KStG) wird die bisherige Rechtslage nach § 34 Abs. 16 KStG angewendet. Der Ausweis des Körperschaftsteuererhöhungsbetrages in Höhe von 1.105,2 T€ für die Ausschüttung an die Gesellschafter für das vorherige Geschäftsjahr erfolgt in den Steuerrückstellungen.

Für den aktuellen sowie ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige besteht eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von insgesamt 350,0 T€ (Vorjahr: 340,0 T€).

Für die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachzuzahlenden Instandhaltungen wurden Rückstellungen in Höhe von 1.145,6 T€ (Vorjahr: 655,7 T€) gebildet. Der Anstieg resultiert u. a. aus einer Großmaßnahme, die im Geschäftsjahr 2019 begonnen wurde.

Weitere Rückstellungen werden im Wesentlichen für umlagefähige Betriebskosten, für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, sonstige Lieferungen und Leistungen und sonstige ausstehende Verwaltungskosten gebildet.

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ enthält Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 30.076,5 T€ (Vorjahr: 30.304,0 T€).

Die Verbindlichkeiten werden unter Ausweis der Restlaufzeiten und Sicherungen im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang) dargestellt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im üblichen Umfang durch Eigentumsvorbehalt gesichert.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich insbesondere um noch abzuführende Lohnsteuer und Umsatzsteuer an das Finanzamt.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Tilgungsnachlässe in Höhe von 1.283,4 T€ (Vorjahr: 1.343,1 T€) entsprechend der Laufzeit der zugrundeliegenden Mietpreisbindungsdauer abgegrenzt.

Aus rechtsverbindlich erteilten Bestellungen besteht zum Bilanzstichtag ein Obligo in Höhe von 684,7 T€. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen im üblichen Rahmen aus Miet-, Pacht- und Wartungsverträgen.

Für die derzeit Beschäftigten bestehen tarifliche Altersversorgungszusagen (Zusatzversorgung), die über die Kommunalen Versorgungskassen Westfalen-Lippe (KVV) im Umlageverfahren abgewickelt werden. Für über die Deckungsmittel der KVV hinausgehende Versorgungsverpflichtungen besteht eine Einstandspflicht des Arbeitgebers. Hierbei handelt es sich um mittelbare Versorgungsverpflichtungen. Der für das Geschäftsjahr 2019 an die KVV abgeführte Umlagebetrag betrug 583,7 T€ bei einem voraussichtlichen Umlagesatz für 2019 in Höhe von 4,5% zzgl. 3,25% Sanierungsgeld. Das Risiko der Inanspruchnahme aus den mittelbaren Versorgungsverpflichtungen (Subsidiärhaftung) schätzen wir als gering ein, da derzeit keine Anzeichen dafür bestehen, dass die KVV ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen wird.



Außerhalb der Bilanz bestehen Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 233,0 T€ (davon gegenüber Gesellschaftern 94,0 T€, davon gegenüber verbundenen Unternehmen insgesamt 124,4 T€) aus Verwaltungsbetreuungen.

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsätze von DOGEWO21 werden nahezu ausschließlich im Gebiet der Stadt Dortmund erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im Wesentlichen auf Erträge aus vereinnahmten Guthaben (126,8 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen (54,0 T€), auf Erstattungen von Aufwendungen für frühere Jahre (41,9 T€) sowie aus Versicherungsentschädigungen für frühere Jahre (30,1 T€).

Für die erfolgswirksame Änderung des Diskontierungszinssatzes im Bereich der Pensionsrückstellungen wurde das Wahlrecht in Anspruch genommen, diese im Personalaufwand auszuweisen.

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 252,0 T€ vorgenommen. Bezogen auf die Nettosollmieten ergibt sich damit eine Ausfallquote in Höhe von 0,35 % (Vorjahr: 0,35 %).

Die Zinserträge betreffen Bankzinsen. In den Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 271,5 T€ (Vorjahr: 247,6 T€) enthalten. Mit den Zinsaufwendungen wurden keine Erträge nach § 285 Nr. 25 HGB verrechnet.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen den Körperschaftsteuererhöhungsbetrag in Höhe von 1.105,2 T€, die voraussichtliche Besteuerung des Jahresüberschusses in Höhe von 371,0 T€ sowie eine Steuererstattung für frühere Jahre in Höhe von 0,9 T€.

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern in Höhe von 2.682,2 T€.

## Sonstige Angaben

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beinhaltet Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von 49,2 T€ (netto) und Aufwendungen für Steuerberatungsleistungen in Höhe von 11,0 T€ (netto).

Marktübliche Geschäfte gemäß § 285 Nr. 21 HGB sind nicht getätigt worden.

Die Gesellschaft ist verbundenes Unternehmen im Konsolidierungskreis der Dortmunder Stadtwerke Holding GmbH, Dortmund, die als Mutterunternehmen zum 31. Dezember 2019 einen Konzernabschluss und Konzernlagebericht gemäß § 291 HGB aufstellt und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht und bekannt macht.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt seit dem 29. August 2001 unverändert 19.879,3 T€.

Zum 31. Dezember 2019 wird eine Beteiligung von mehr als 20% des gezeichneten Kapitals an der

**TZ-Invest Dortmund GmbH**  
**Emil-Figge-Str. 76**  
**44227 Dortmund**

ausgewiesen. Der Beteiligungsbuchwert beträgt zum Bilanzstichtag 1.344,8 T€. Hierzu bestehen folgende Angaben:

Eigenkapital am 31.12.2018	4.561,5 T€
Gezeichnetes Kapital 2018	600,0 T€
Anteil am gezeichneten Kapital 2018	294,0 T€
Jahresüberschuss 2018	423,8 T€

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Beteiligungserträge in Höhe von 98,0 T€ vereinnahmt.

Forderungen gegen Gesellschafter und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sowie Bankguthaben bei Gesellschaftern sind zum Bilanzstichtag in folgenden Bilanzposten enthalten (Werte per 31.12.2018 in Klammern):

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.609,5 T€ (2.371,3 T€)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.720,4 T€ (81.820,2 T€)

Für Darlehen in Höhe von 154.330,0 T€, deren Zinsbindungen in den Jahren 2020 bis 2024 auslaufen, wurden zur Zinssicherung Forward-Darlehen abgeschlossen.

Gemäß den Vorschriften des § 108 Abs. 1 Nr. 9 GO NRW sind die satzungsmäßigen Angaben beachtet worden.

## Organe

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Klaus Graniki, Bochum.

Prokuristen der Gesellschaft sind Christian Nagel, Bochum, und Andreas Laske, Dortmund.

Die Bezüge für den Geschäftsführer Klaus Graniki betragen im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 407,9 T€; davon 357,2 T€ an fester Vergütung, 35,0 T€ an variabler Vergütung sowie 15,7 T€ an Sach- und sonstigen Bezügen. Für den Geschäftsführer besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von 4.699,8 T€ sowie eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von 128,9 T€.

An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von 400,0 T€ gezahlt worden. Es bestehen weitere Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige in Höhe von 4.214,0 T€ sowie Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von 221,1 T€.

Der Aufsichtsrat besteht aus 13 Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für das Berichtsjahr Vergütungen in Höhe von 40,3 T€, die sich wie folgt aufgliedern:

	Bezüge p. a. in €
<b>Mitglied des Rates Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende</b> Dortmund, Tagesmutter	4.400,00
<b>Hubert Jung – stellv. Vorsitzender</b> Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	3.700,00
<b>Mitglied des Rates Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender</b> Dortmund, Inhaber Frank Projektentwicklung	4.641,00
<b>Jörg Jacoby</b> Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	3.332,00
<b>Birgit Pohlmann</b> Dortmund, Inhaberin Büro für Entwicklung & Moderation von Wohnprojekten	3.094,00
<b>Uwe Samulewicz</b> Dortmund	3.332,00
<b>Katja Sievert</b> Dortmund, kaufm. Angestellte und Betriebsratsmitglied der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH	2.600,00
<b>Stadtrat Ludger Wilde</b> Schwerte, Dezernent der Stadt Dortmund	2.400,00
<b>Mitglied des Rates Edeltraud Kleinhans</b> Dortmund	2.600,00
<b>Mitglied des Rates Sascha Mader</b> Dortmund, Polizeibeamter	2.400,00
<b>Mitglied des Rates Ursula Hawighorst-Rüßler</b> Dortmund, Diplom-Sozialpädagogin bei der AWO Bezirksverband Westliches Westfalen e.V.	2.600,00
<b>Mitglied des Rates Utz Kowalewski</b> Dortmund	2.600,00
<b>Mitglied des Rates Inge Albrecht-Winterhoff</b> Dortmund	2.600,00

## Beschäftigte

Nach berechneten Personalkapazitäten waren – bezogen auf Planstellen – am 31. Dezember 2019 unverändert 130,5 Mitarbeiter einschließlich der Mitarbeiter in den Wohnanlagen sowie 6 Auszubildende beschäftigt. Bei dieser Berechnungsmethode sind die geringfügig Beschäftigten nicht berücksichtigt.

Gemäß § 285 Nr. 7 HGB betrug die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten der Gesellschaft, ermittelt aus dem Personalbestand je Quartalsende, 135 Mitarbeiter/-innen und 1 geringfügig Beschäftigter.

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2019 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

## Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 5.732.674,34 €

an die Gesellschafter auszuschütten,	<b>2.666.666,67 €</b>
und den anderen Gewinnrücklagen weitere zuzuweisen.	<b>3.066.007,67 €</b>

Dortmund, 6. März 2020

DOGEWO  
Dortmunder Gesellschaft  
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2019

Alle Werte in €

Anlage 1 zum Anhang

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Zugänge davon aktivierte Zinsen im Geschäftsjahr	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2019
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.852.756,04	85.029,40	0,00	0,00	33.037,76	3.970.823,20
2. Geleistete Anzahlungen	35.283,09	12.800,60	0,00	2.245,33	-33.037,76	12.800,60
<b>Summe</b>	<b>3.888.039,13</b>	<b>97.830,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.245,33</b>	<b>0,00</b>	<b>3.983.623,80</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	884.917.325,53	12.466.974,43	0,00	0,00	4.564.282,07	901.948.582,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.772.261,12	2.276.739,02	73.592,10	0,00	488.264,55	53.537.264,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	69.048,04	0,00	0,00	0,00	0,00	69.048,04
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.984.962,60	0,00	0,00	58.700,18	0,00	3.926.262,42
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.660.262,97	150.198,20	0,00	300.350,00	0,00	2.510.111,17
6. Anlagen im Bau	5.076.693,77	64.608,45	0,00	24.147,15	-5.052.546,62	64.608,45
7. Geleistete Anzahlungen	391.574,86	45.595,59	0,00	121.480,98	0,00	315.689,47
<b>Summe</b>	<b>947.872.128,89</b>	<b>15.004.115,69</b>	<b>73.592,10</b>	<b>504.678,31</b>	<b>0,00</b>	<b>962.371.566,27</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>						
1. Beteiligungen	1.350.329,81	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350.329,81
2. Sonstige Ausleihungen	216.727,29	32.000,00	0,00	30.883,01	0,00	217.844,28
<b>Summe</b>	<b>1.567.057,10</b>	<b>32.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.883,01</b>	<b>0,00</b>	<b>1.568.174,09</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>953.327.225,12</b>	<b>15.133.945,69</b>	<b>73.592,10</b>	<b>537.806,65</b>	<b>0,00</b>	<b>967.923.364,16</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2019

Alle Werte in €

Anlage 1 zum Anhang

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>							
1.	3.508.722,04	234.020,01	0,00	0,00	3.742.742,05	228.081,15	344.034,00
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.800,60	35.283,09
<b>Summe</b>	<b>3.508.722,04</b>	<b>234.020,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.742.742,05</b>	<b>240.881,75</b>	<b>379.317,09</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>							
1.	389.218.476,77	14.822.200,01	0,00	0,00	404.040.676,78	497.907.905,25	495.698.848,76
2.	13.076.125,84	1.338.086,02	0,00	0,00	14.414.211,86	39.123.052,83	37.696.135,28
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.048,04	69.048,04
4.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.926.262,42	3.984.962,60
5.	1.887.659,44	304.919,20	285.153,49	0,00	1.907.425,15	602.686,02	772.603,53
6.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.608,45	5.076.693,77
7.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	315.689,47	391.574,86
<b>Summe</b>	<b>404.182.262,05</b>	<b>16.465.205,23</b>	<b>285.153,49</b>	<b>0,00</b>	<b>420.362.313,79</b>	<b>542.009.252,48</b>	<b>543.689.866,84</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>							
1.	5.550,00	0,00	0,00	0,00	5.550,00	1.344.779,81	1.344.779,81
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	217.844,28	216.727,29
<b>Summe</b>	<b>5.550,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.550,00</b>	<b>1.562.624,09</b>	<b>1.561.507,10</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>407.696.534,09</b>	<b>16.699.225,24</b>	<b>285.153,49</b>	<b>0,00</b>	<b>424.110.605,84</b>	<b>543.812.758,32</b>	<b>545.630.691,03</b>

## Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2019

Alle Werte in €  
(Werte per 31.12.2018 in Klammern)

Anlage 2 zum Anhang

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			davon grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>394.825.927,96</b> (398.301.938,86)	12.552.299,69 (12.071.860,55)	54.141.502,46 (52.778.453,76)	328.132.125,81 (333.451.624,55)	394.825.927,96 (398.301.938,86)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>48.942.525,42</b> (51.888.278,43)	1.440.724,79 (1.432.795,67)	6.356.569,04 (6.312.294,46)	41.145.231,59 (44.143.188,30)	48.942.525,42 (51.888.278,43)
Erhaltene Anzahlungen	<b>30.076.531,69</b> (30.304.044,53)	30.076.531,69 (30.304.044,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>1.574.330,89</b> (1.495.085,10)	1.574.330,89 (1.495.085,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>315.538,48</b> (420.354,81)	120.151,31 (313.342,51)	195.387,17 (107.012,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>1.126,90</b> (528,14)	1.126,90 (528,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>181.905,15</b> (547.466,66)	181.905,15 (547.466,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamt</b>	<b>475.917.886,49</b> (482.957.696,53)	45.947.070,42 (46.165.123,16)	60.693.458,67 (59.197.760,52)	369.277.357,40 (377.594.812,85)	443.768.453,38 (450.190.217,29)



# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung, die im Abschnitt V im Lagebericht enthalten ist, haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf die oben genannte Erklärung zur Unternehmensführung.

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.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in Abschnitt V des Lageberichts abgegebene Erklärung zur Unternehmensführung nach den Standards für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung – Public Corporate Governance Kodex für die Stadt Dortmund – vom 29. März 2012.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
  
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
  
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
  
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Dortmund, den 6. März 2020

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Fischer  
Wirtschaftsprüfer

gez. Lämmer  
Wirtschaftsprüfer

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung über die Lage und geschäftliche Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2019 regelmäßig unterrichtet. Alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden in den Sitzungen eingehend erörtert; notwendige Entscheidungen hierzu wurden getroffen.

Der Prüfungsausschuss hat sich im Laufe des Geschäftsjahres über die Entwicklung der Gesellschaft umfassend informiert. Dabei waren Lagebericht und Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2019 Gegenstand ausführlicher Beratungen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 ist unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG durch die KPMG AG, Dortmund, durchgeführt worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 6. März 2020 erteilt. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses haben über den Lagebericht und den Jahresabschluss 2019 in einer Sitzung am 25. März 2020 eingehend beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht sowie dem Jahresabschluss 2019 zu.

Für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dortmund, 14. April 2020

Der Aufsichtsrat



Carla Neumann-Lieven  
Vorsitzende

# IMPRESSUM

## HERAUSGEBER

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

Landgrafenstraße 77

44139 Dortmund

## GESTALTUNG UND SATZ

smply.gd GmbH

[www.smply.gd](http://www.smply.gd)

## FOTOGRAFIE

Oliver Schaper

Marcus Düdder

**DOGEWO**

Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

Landgrafenstraße 77 | 44139 Dortmund

Telefon 0231.1083-0 | Telefax 0231.1083-312

mail@dogewo21.de | www.dogewo21.de