

# GESCHÄFTSBERICHT

2021



**DOGEWO21**  
*Hier bleib ich!*

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

# DOGEWO21-GESCHÄFTSBERICHT 2021

## Daten 2019–2021

	2021	2020	2019
Bilanzsumme	570.088 T€	574.401 T€	575.286 T€
Anlagevermögen	537.370 T€	542.824 T€	543.813 T€
Gezeichnetes Kapital	19.879 T€	19.879 T€	19.879 T€
Eigenkapital gesamt	92.961 T€	88.488 T€	84.501 T€
Umsatzerlöse	104.473 T€	102.354 T€	99.901 T€
Jahresüberschuss	7.362 T€	6.654 T€	4.627 T€
Bestandsinvestitionen (Bestandserhaltung/-verbesserung)	32.494 T€	32.310 T€	32.585 T€
Bestandserweiterung WE (Neubau, Erwerb)	39	38	46
Wohnungsbestand	16.367	16.328	16.290
Gewerbliche Einheiten	112	111	110
Garagen	2.773	2.765	2.687
Leerstand Wohnungen	229	221	205
Leerstandsquote Wohnungen	1,40%	1,35%	1,26%
Mtl. Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	5,85 €	5,67 €	5,56 €

## Organe der Gesellschaft

### Gesellschafter

Dortmunder Stadtwerke AG	90%
Sparkasse Dortmund	10%

### Geschäftsführung

Klaus Graniki

### Aufsichtsrat

Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende  
Ratsvertreterin

Hubert Jung – stellv. Vorsitzender  
DSW21

Utz Kowalewski – stellv. Vorsitzender  
Ratsvertreter

Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender  
Ratsvertreter

Britta Gövert  
Ratsvertreterin

Jörg Jacoby  
DSW21

Sascha Mader (ab 11.02.2021)  
Ratsvertreter

Dirk Schaufelberger  
Sparkasse Dortmund

Olaf Schlösser  
Ratsvertreter

Leander Schreyer  
Ratsvertreter

Katja Sievert  
Arbeitnehmervertreterin

Anna Spaenhoff  
Ratsvertreterin

Dr. Jendrick Suck (bis 11.02.2021)  
Ratsvertreter

Stadtrat Ludger Wilde  
Dezernent der Stadt Dortmund

# INHALT

- 2 Daten 2019–2021
- 2 Organe der Gesellschaft
- 4 Vorwort

## **5 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021**

### **6 GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS**

#### **6 WIRTSCHAFTSBERICHT**

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

#### **27 PROGNOSEBERICHT**

#### **34 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

#### **41 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

## **42 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021**

#### **43 BILANZ**

#### **45 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

#### **46 ANHANG**

#### **58 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

#### **62 BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

## VORWORT

Wer dachte, die Corona-Krise sei zügig vorbei, wurde eines Besseren belehrt: 2021 war erneut ein herausforderndes Jahr für uns alle. Doch wir haben uns gut aufgestellt und unsere digitale Erreichbarkeit mit dem im Sommer 2021 gestarteten Mieterportal noch weiter ausgebaut. So können unsere Mieter\*innen ihre Anliegen 24/7 an uns richten, während wir mit unseren Servicebüros aber auch weiterhin für diejenigen, die nicht digital unterwegs sind, erreichbar bleiben.

Auf unsere Ertragslage hat die Pandemie sich nur geringfügig ausgewirkt und auf dieser soliden und gesunden wirtschaftlichen Grundlage haben wir im zurückliegenden Geschäftsjahr erneut Investitionen in die Bestandserhaltung und -verbesserung auf dem hohen Niveau der Vorjahre getätigt. Die Bestandsmieten haben wir auch in 2021 nur moderat angehoben. Mit fairen Mieten und einem qualitativ guten Wohnungsbestand sind und bleiben wir ein stabilisierender Faktor am Dortmunder Wohnungsmarkt und für viele Interessenten die erste Adresse bei der Wohnungssuche.

Mit unseren Partnern entwickeln wir Klimastrategien für unseren Bestand, haben hierfür 21 Referenzgebäude ausgewiesen und befinden uns auf einem guten Weg – auch wenn dieser bis 2045 noch weit und herausfordernd ist.

Die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit, aber auch das Engagement für mehr bezahlbaren Wohnraum stellen die sozial orientierte Wohnungsbranche insgesamt vor eine große Herausforderung: Die Verteuerung des Bauens – der Anstieg der Baupreise in 2021 war im Jahresvergleich der höchste seit 1970 –, aber auch die steigenden Anforderungen an den Wohnungsbau und eine Verschärfung der Standards bei gleichzeitig sinkender Förderung erfordern ein rasches Umdenken und Maßnahmen der Politik in Bund und Ländern. Nur so werden klimaschonende Sanierungen, mehr bezahlbarer und energieeffizienter Wohnraum realisierbar sein.

Bedanken möchte ich mich bei allen, die zur Erfüllung unserer wichtigen Aufgaben beigetragen haben: unseren Mitarbeiter\*innen für ihre engagierte und motivierte Arbeit, mit der sie entscheidend zum Unternehmenserfolg beitragen, sowie dem Betriebsrat von DOGEWO21 für die konstruktive Zusammenarbeit. Dem Aufsichtsrat danke ich für die wertvolle Unterstützung und unseren zahlreichen Partnern im Handwerk für die erstklassige Arbeit. Mein besonderer Dank gilt unseren Mieter\*innen, von denen uns viele schon seit Jahrzehnten die Treue halten.

Dortmund, im April 2022



Klaus Graniki



Imagefilm DOGEWO21



# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

## **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 Wohnungsversorgung 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 2021 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<sup>1</sup>

Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um voraussichtlich 2,7 % gestiegen, nachdem es ein Jahr zuvor pandemiebedingt um rd. 5,0 % zurückgegangen war. Das Schlussquartal 2021 dürfte angesichts wieder notwendiger Beschränkungen in den kontaktintensiven Dienstleistungen und Produktionsschwierigkeiten in der Industrie aufgrund von anhaltenden Lieferengpässen schwach verlaufen sein.

Die Lage in der Industrie hat sich jedoch in den letzten beiden Monaten stabilisiert. Nach einem deutlichen Anstieg im Oktober nahm die Industrieproduktion im November noch einmal leicht zu. Die Auftragseingänge legten zuletzt ebenfalls wieder spürbar zu. Die Stimmung in den Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes hat sich erstmals seit sechs Monaten verbessert. Die Umsätze im Einzelhandel stiegen im November erneut und übertrafen das Vorkrisenniveau vom Februar 2020 merklich. Nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes erzielte der Einzelhandel in Deutschland im Jahr 2021 insgesamt einen neuen Rekordumsatz. Der Ausblick auf die kommenden Monate wird aber durch den weiteren Pandemieverlauf und eine hohe Inflationsrate belastet.

Die Inflationsrate erhöhte sich im Dezember 2021 noch einmal leicht auf 5,3 %. Ab Januar 2022 dürfte sich der Auftrieb des Verbraucherpreisniveaus abschwächen, weil Sonderfaktoren eine geringere Rolle spielen, aber trotzdem noch deutlich über Vorkrisenniveau liegen. Die anhaltenden Lieferengpässe bei wichtigen Vorprodukten werden allerdings voraussichtlich noch für eine gewisse Zeit weiter bestehen bleiben. Der hiervon ausgehende Preisdruck sollte erst allmählich im Verlauf des Jahres 2022 zurückgehen.

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2022/02/16-konjunktur-wirtschaftliche-lage-in-deutschland.html>

Am Arbeitsmarkt setzte sich in 2021 die Erholung weiter fort. Angesichts der Omikron-Variante könnte die Dynamik im weiteren Verlauf aber nachlassen. Die Arbeitslosigkeit hat sich im Dezember saisonbereinigt erneut spürbar reduziert und die Erwerbstätigkeit hat im November saisonbereinigt weiter kräftig zugenommen. Die Kurzarbeit ist im Oktober leicht auf 0,7 Mio. Personen zurückgegangen; allerdings gab es zuletzt wieder mehr Anzeigen zur konjunkturellen Kurzarbeit.

Im Jahr 2021 wird die Zahl der Unternehmensinsolvenzen voraussichtlich nochmals niedriger ausfallen als im Vorjahr und damit ein neues Rekordtief erreicht haben. Von Januar bis Oktober gab es lediglich 11.738 Unternehmensinsolvenzen – rd. 14 % weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Ein größerer Anstieg deutete sich auch zum Jahresende 2021 nicht an. Für das laufende Jahr erwarten Fachleute begrenzte Nachholeffekte; ein gesamtwirtschaftliches Risiko dürfte damit jedoch voraussichtlich nicht verbunden sein.

### **Wohnungsmarkt in Dortmund**

Zum zweiten Mal in Folge leben weniger Menschen in Dortmund. Mit einem Rückgang von 452 Einwohner\*innen zum 31. Dezember 2021 liegt die neue Bevölkerungszahl bei 602.713.<sup>2</sup>

Im Jahr zuvor war die Abnahme nahezu gleich groß. Die Einwohnerzahl ist von 2019 auf 2020 um 442 gesunken. Dabei sind die Einwohnerzahlen davor kontinuierlich gestiegen. Vor zehn Jahren hatte Dortmund rd. 578.000 Einwohner\*innen.

Für die folgenden Ausführungen werden die statistischen Daten für 2020 und die Vorjahresdaten 2019 aus dem aktuellen Dortmunder Wohnungsmarktbericht 2021 herangezogen.

Zum Ende des Jahres 2020 lebten 318.181 Privathaushalte in Dortmund und somit 332 Haushalte mehr als im Vorjahr. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt weiterhin 1,9 Personen. Dieser Anstieg der in Dortmund lebenden Haushalte resultiert aus dem deutlichen Zuwachs von 1.141 Personen in der Gruppe der Einpersonenhaushalte. Es gibt nun 158.265 Einpersonenhaushalte in Dortmund.

In Dortmund standen zum Erhebungsstichtag 31. Dezember 2020 rd. 6.900 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Die durch die Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote beträgt somit 2,1 % und ist damit konstant geblieben. Die Investitionen der in Dortmund aktiven Wohnungsunternehmen in die Schaffung von Wohnraum sind für diesen Teilerfolg zur Abmilderung der Wohnungsknappheit in Dortmund verantwortlich. Diese Zahlen könnten den Eindruck erwecken, dass der Trend zur weiteren Marktanspannung aufgehalten werden konnte – dies ist jedoch eine Fehlinterpretation. Eine echte Marktentspannung ist vor dem Hintergrund der sehr niedrigen strukturellen Leerstandsquote weiterhin nicht absehbar.

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) setzen sich fort. Der Mietpreismedian der im Jahr 2021 erfassten Angebote hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,7 % auf 7,52 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete erhöht. Seit 2016 ist bei den Wiedervermietungsmieten ein Anstieg um 18,8 % (4,4 % p.a.) zu verzeichnen.

Der Median der Angebotsmieten für Neubauwohnungen hat sich 2020 gegenüber 2019 um 1,9 % auf 11,10 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete erhöht.

---

<sup>2</sup> Ruhr-Nachrichten, „Wächst Dortmund – oder schrumpft es? Stadt nennt neue Zahlen“ vom 13.01.2022, <https://www.ruhrnachrichten.de/dortmund/waechst-dortmund-oder-schrumpft-es-stadt-nennt-neue-zahlen-w1713302-p-2000419597/>

Die Höhe der mittleren Angebotsmieten in Dortmund war im bundesweiten Vergleich auch in der ersten Jahreshälfte 2021 leicht überdurchschnittlich (Deutschland: 7,33 €/m<sup>2</sup>). Es ist zu berücksichtigen, dass Dortmund mit 23 % Steigerungsrate zu den deutschen Städten mit den höchsten Steigerungsraten der Angebotsmieten im Verlauf der letzten sechs Jahre zählte.

Städte	Mietpreis H1 2016 in €/m <sup>2</sup>	Mietpreis H1 2021 in €/m <sup>2</sup>	Veränderung 2016 zu 2021 in %
Berlin	9,00	12,80	42
Heilbronn	8,00	11,00	38
Hildesheim	5,70	7,60	33
Offenbach	8,80	11,40	30
Kaiserslautern	6,00	7,70	28
Stuttgart	10,90	13,80	27
Freiburg	10,30	13,00	26
Heidelberg	10,00	12,50	25
Pforzheim	7,30	9,10	25
Mönchengladbach	5,70	7,10	25
Augsburg	9,00	11,20	24
Lübeck	7,10	8,80	24
München	15,50	19,20	24
Solingen	5,90	7,30	24
Bochum	6,00	7,40	23
<b>Dortmund</b>	<b>6,20</b>	<b>7,60</b>	<b>23</b>

Abb. 1: Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in den größten Städten in Deutschland von 2016 bis 2021 (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/167163/umfrage/mietentwicklung-in-den-deutschen-grossstaedten/>, August 2021)



Dortmund war auch im Jahr 2020 für Investor\*innen ein attraktiver Standort für Aktivitäten im Wohnungsneubau. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen in Dortmund erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % auf 1.922 Baugenehmigungen. Die Zahl der Baufertigstellungen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 25,2 % auf 1.725. Dieser Anstieg ist umso beachtlicher, da sich die Situation im Baugewerbe eher zugespitzt als entspannt hat und die Kapazitätsgrenzen erreicht zu sein scheinen.

Im Jahr 2020 konnten in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt 43,75 Mio. € für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 799 Wohnungen bewilligt werden – eines der besten Förderergebnisse der vergangenen Jahre. Damit wird dem Wohnungsmarkt ein zusätzliches Angebot an dringend benötigtem, bezahlbarem und qualitativem Wohnraum zur Verfügung gestellt bzw. gesichert. Dies ist ein wichtiger Beitrag, um die Dynamik des sich immer weiter reduzierenden öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes zukünftig weiter abzuschwächen, denn im Laufe der nächsten zehn Jahre werden mehr als 8.000 geförderte Mietwohnungen aus der Bindung fallen.

### **Demografie**

Mit über 20 % ist die Personengruppe der über 65-Jährigen unverändert stark in der Dortmunder Bevölkerungsstruktur vertreten. Aufgrund dieser Altersstruktur ist das Thema des barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnraums für ältere Menschen weiterhin von großer Bedeutung für Dortmund. Barrierearme Wohnungen werden aber nicht nur von der Gruppe der Senior\*innen nachgefragt, sondern z. B. auch von Menschen mit körperlichen Einschränkungen oder Familien mit (kleinen) Kindern. Dies zeigt die große Bedeutung und die Notwendigkeit der Schaffung von barrierearmen Wohnraumangeboten.

Ebenso stellt die Altersklasse der 20- bis Anfang 30-Jährigen eine große Bevölkerungsgruppe in Dortmund dar. Dies ist insbesondere auf die kontinuierlichen Wanderungsgewinne durch die sogenannten Bildungszuzügler und weniger auf die demografische Entwicklung zurückzuführen. In Dortmund gewinnt daher das „Studentische Wohnen“ immer mehr an Bedeutung und wird zurzeit von vielen Investor\*innen aufgegriffen, sodass sich hier vielfältige Projekte in der Planung bzw. bereits in der Realisierung befinden.

### **Beschäftigung**

Die Zahl der Arbeitslosen in Dortmund ist im zweiten Pandemiejahr im Vergleich zum Jahresbeginn um 5.000 gesunken und liegt bei rd. 33.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote liegt nunmehr bei 10,5 %. Der Arbeitsmarkt in Dortmund hat sich trotz weiterer Corona-Wellen als robust erwiesen. Eine Herausforderung ist jedoch die Zahl der Langzeitarbeitslosen. 60 % der vom Jobcenter Dortmund betreuten Arbeitslosen sind derzeit langzeitarbeitslos; vor der Krise lag dieser Wert bei 47 %.

## 2.2 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2021 war für DOGEWO21 erfolgreich.

Mit einem Jahresergebnis 2021 vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 8.252 T€ (Plan: 8.000 T€) setzten wir die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens (Vorjahr: 7.271 T€) erwartungsgemäß fort.

## 2.3 Lage

### Bestand

Unser Unternehmen verfügte zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 über folgende Bestände:

Nutzungsart	2021	2020
Wohnungen	16.367	16.328
Garagen/Stellplätze	2.773	2.765
Gewerbe	112	111
Sonstige	71	74
<b>Gesamt</b>	<b>19.323</b>	<b>19.278</b>
<b>Wohn-/Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>1.068.083</b>	<b>1.065.771</b>

Im Geschäftsjahr 2021 erhöhte sich unser Bestand um 45 Einheiten.

Durch unsere Dachgeschossaufbauten entstanden in diesem Geschäftsjahr zusätzlich 18 Wohneinheiten im Stadtteil Wambel. Weitere 21 Wohnungen und 8 Garagen akquirierten wir durch den Erwerb einer Wohnanlage in Dortmund-Brackel. Der Wohnungsbestand erhöhte sich außerdem durch die Umnutzung von zwei eigengenutzten Einheiten.

Demgegenüber stehen jedoch die Veräußerung eines Reihenhauses sowie die Umnutzung einer Wohnung in ein Gewerbeobjekt.

Bei den sonstigen Einheiten gab es insgesamt drei Abgänge, die Umnutzung eines Servicebüros in eine Wohnung sowie ein Werbeschild und eine Funkstation, die nicht mehr genutzt werden.

Am 31. Dezember 2021 waren rd. 20 % unseres Bestandes (3.254 Wohnungen) öffentlich gefördert oder unterlagen einer Preisbindung. Zudem bestanden Belegungsrechte für 260 Wohnungen (Vorjahr: 243). Der Zugang ergab sich hauptsächlich aus den neu errichteten Dachgeschosswohnungen am Massener Weg.

Die Anzahl der für Dritte verwalteten Objekte verringerte sich um 54 Einheiten. Grund dafür sind zum einen Bestandsverkäufe und zum anderen Beendigungen von Verwaltungsverträgen für die Stadt Dortmund. Zum 31. Dezember 2021 verwaltete DOGEWO21 insgesamt 430 Wohnungen, 18 Gewerbe sowie 233 Garagen und Stellplätze.

### Organisation

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

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte DOGEWO21 insgesamt 143 Mitarbeiter\*innen. Dies entspricht 126,3 Personalkapazitäten unter anteiliger Berücksichtigung von Teilzeitbeschäftigten (Vollzeitäquivalent = VZÄ).

Unsere Planstellen (VZÄ) entwickelten sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt:

Planstellen (VZÄ)	2021	2020
Kundenzentrum und Servicebüros	119,0	120,0
Wohnanlagen	10,5	10,5
Ausbildung	6,0	5,0
<b>Gesamt</b>	<b>135,5</b>	<b>135,5</b>

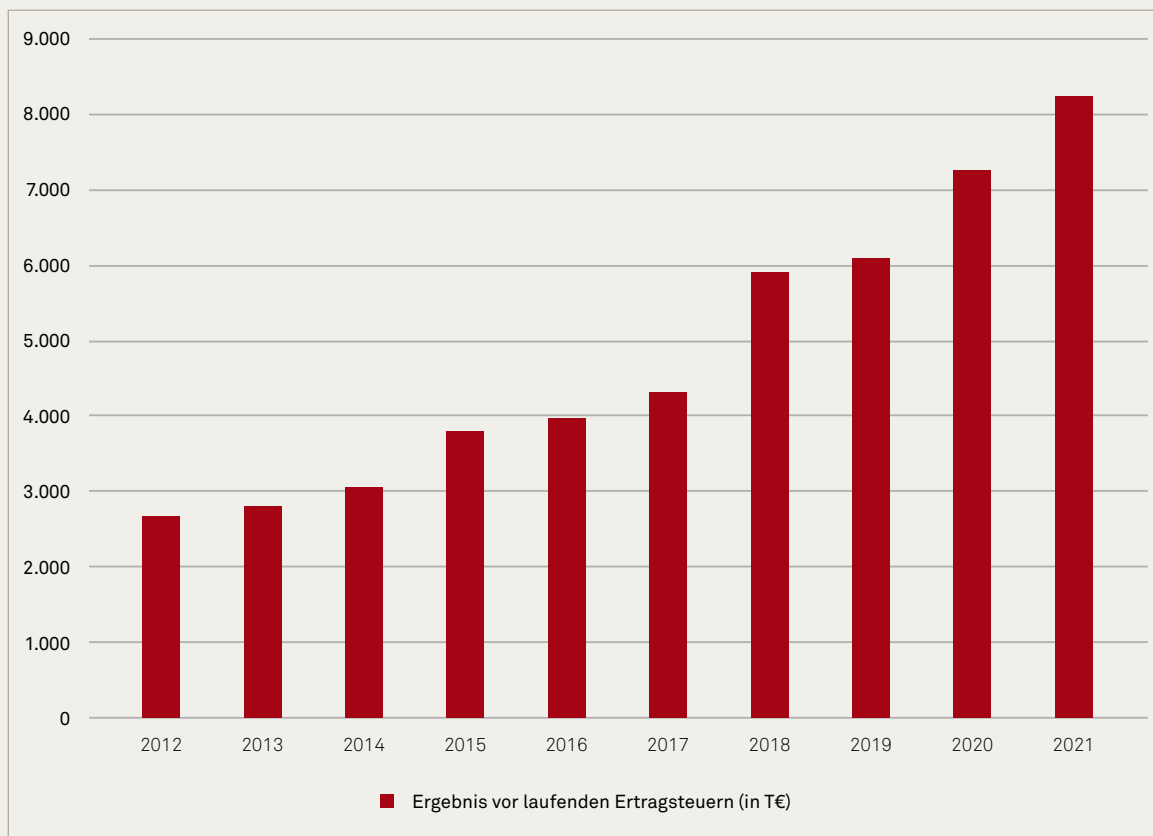
Den Personalbestand unter „Kundenzentrum und Servicebüros“ haben wir nach altersbedingtem Ausscheiden eines Stelleninhabers um eine Planstelle im Vergleich zum Vorjahr reduziert.

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 8.252 T€ erzielten wir in den einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens wie folgt:

Leistungsbereiche in T€	2021	2020
<b>Bestandsbewirtschaftung</b>	<b>8.050</b>	<b>7.020</b>
<b>Sonstiger Geschäftsbereich</b>		
– Verkäufe Anlagevermögen	272	8
– Finanzbereich	98	98
– Sonstige	– 168	145
<b>Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern</b>	<b>8.252</b>	<b>7.271</b>
Laufende Ertragsteuern	– 890	– 617
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.362</b>	<b>6.654</b>

Das Unternehmensergebnis erwirtschafteten wir im Wesentlichen mit unserem Kerngeschäft, der Bestandsbewirtschaftung.

Der entscheidende Faktor für diese positive Entwicklung waren unverändert unsere Mieten, die wir aufgrund der Mietanpassungen im Rahmen des zum 1. Januar 2021 in Kraft getretenen Mietspiegels sowie einer im Vergleich zum Vorjahr unverändert guten Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt erneut erhöhen konnten.

Bestandsveräußerungen aus dem Anlagevermögen bleiben auch künftig unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Ergebnisbeitrag bei den Verkäufen aus dem Anlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus Verkaufsrealisierungen eines Einfamilienhauses, von zwei Erbbaurechtsgrundstücken sowie Restflächen aus einer ehemaligen Trärgemeinschaft.

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. Abweichend zur Planung berücksichtigt dieser zudem im Geschäftsjahr 2021 Wiederherstellungskosten für die Außenanlagen einer Kindertagesstätte sowie Rückbaukosten im Zusammenhang mit der Veräußerung der oben genannten Restflächen.

Die Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2021 betragen 890 T€. Durch den im Vorjahr vollständig aufgebrauchten gewerbesteuerlichen Verlustvortrag fielen die Ertragsteuern des laufenden Geschäftsjahres höher aus.

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

Ertrags- und Aufwandsposten in T€	2021	2020
<b>Gesamtleistung</b>	<b>107.371</b>	<b>105.112</b>
Materialeinsatz	-49.012	-47.286
<b>Rohertrag</b>	<b>58.359</b>	<b>57.826</b>
Personalaufwand	-11.794	-11.832
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-17.345	-17.142
Betriebliche Aufwendungen	-7.092	-6.805
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>22.128</b>	<b>22.047</b>
Finanzergebnis	-13.876	-14.776
<b>Ergebnis vor laufenden Ertragsteuern</b>	<b>8.252</b>	<b>7.271</b>
Laufende Ertragsteuern	-890	-617
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.362</b>	<b>6.654</b>

Die Gesamtleistung der Ertragslage setzt sich aus den Umsatzerlösen (104.473 T€), Bestandsveränderungen (819 T€), anderen aktivierten Eigenleistungen (1.359 T€), sonstigen betrieblichen Erträgen (714 T€) sowie Ertragsteuern früherer Jahre (6 T€) der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen.

Die Positionen „Sonstige Steuern“ und „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung sind den 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 2021 war die Geschäftsbesorgung wirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung.

Bauträgermaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2021 weder durchgeführt noch sind diese zukünftig geplant.

## 2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage unseres Unternehmens zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 war geordnet. Die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens war im Geschäftsjahr 2021 und ist auch in Zukunft jederzeit gewährleistet.

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

Kapitalflussrechnung in T€	2021	2020
Jahresergebnis	7.362	6.654
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.345	17.142
Zunahme der Rückstellungen	397	1.018
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	126	79
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-272	-6
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.058	-1.065
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	710	912
Zinsaufwendungen/Zinserträge	13.750	14.637
Ertragsteueraufwand/-ertrag	890	617
Ertragsteuerzahlungen	-856	-1.437
Sonstige Beteiligungserträge	-98	-98
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>38.296</b>	<b>38.453</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	548	150
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.226	-15.790
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-240	-509
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	25	34
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-48	-32
Erhaltene Beteiligungserträge	98	98
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-11.843</b>	<b>-16.049</b>
Ausschüttung an Gesellschafter	-2.889	-2.667
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	9.159	4.659
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-15.380	-15.441
Gezahlte Zinsen	-13.750	-14.637
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-22.860</b>	<b>-28.086</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>3.593</b>	<b>-5.682</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-4.026	1.656
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>-433</b>	<b>-4.026</b>

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 in T€	31.12.2020 in T€
Kassenbestand	0	9
Guthaben bei Kreditinstituten	1.067	965
Kurzfristiger Terminkredit	- 1.500	- 5.000
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>- 433</b>	<b>- 4.026</b>

Die Ablösung des kurzfristigen Terminkredites durch liquide Mittel ist für das erste Quartal 2022 geplant.

Zum 31. Dezember 2021 stand noch eine freie Kreditlinie in Höhe von 6.500 T€ zur Verfügung.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr marginal um 157 T€ auf insgesamt 38.296 T€.

Diese stichtagsbedingte Veränderung ergibt sich insbesondere aus dem höheren Jahresergebnis und den geringeren Steuerzahlungen, denen geringere Zuführungen zu Rückstellungen sowie niedrigere Zinsaufwendungen entgegenstehen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit verringerte sich insbesondere durch die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Investitionen. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit reduzierte sich wegen der geringen Zinszahlungen sowie höheren Einzahlungen aus Darlehensfinanzierungen. Die im Finanzierungs-Cashflow enthaltenen Darlehenstilgungen liegen nur leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Dem gegenüber standen Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus dem Finanzmittelfonds am Anfang der Periode in Höhe von 34.270 T€ sowie ein kurzfristiger Terminkredit von 1.500 T€ zur Verfügung.

Im Rahmen unserer Strategie wurde somit eine zahlungswirksame Entschuldung einschließlich kurzfristiger Zwischenfinanzierung in Höhe von 9.721 T€ (Vorjahr: 5.782 T€) bewirkt.

Die Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten beinhalteten neben planmäßigen Tilgungen auch Sondertilgungen in Höhe von 1.228 T€. Dies betraf hauptsächlich öffentlich geförderte Darlehen, die im Vergleich mit Kapitalmarktdarlehen einen höheren Zinssatz auswiesen und deshalb abgelöst wurden.



### 2.3.3 Vermögenslage

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr: 31. Dezember 2020) nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

<b>Aktiva in T€</b>	<b>2021</b>	<b>%</b>	<b>2020</b>	<b>%</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	621	0,1	587	0,1
Sachanlagevermögen	535.165	93,9	540.676	94,1
Finanzanlagen	1.584	0,3	1.561	0,3
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>537.370</b>	<b>94,3</b>	<b>542.824</b>	<b>94,5</b>
Vorratsvermögen	30.414	5,3	29.598	5,2
Forderungen aus Vermietung	177	0,0	196	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28	0,0	64	0,0
Forderungen gegen Gesellschafter	0	0,0	98	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3	0,0	156	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	1.029	0,2	491	0,1
Liquide Mittel	1.067	0,2	974	0,2
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>32.718</b>	<b>5,7</b>	<b>31.577</b>	<b>5,5</b>
	<b>570.088</b>	<b>100,0</b>	<b>574.401</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva in T€</b>	<b>2021</b>	<b>%</b>	<b>2020</b>	<b>%</b>
Eigenkapital	92.961	16,3	88.488	15,4
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	10.879	1,9	10.174	1,8
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	366.801	64,3	370.510	64,5
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	44.132	7,7	45.895	8,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	2.096	0,4	2.141	0,4
<b>Mittel- und langfristiges Kapital</b>	<b>516.869</b>	<b>90,6</b>	<b>517.208</b>	<b>90,1</b>
Kurzfristige Rückstellungen	3.334	0,6	3.608	0,6
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	14.882	2,6	19.162	3,3
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	1.534	0,3	1.502	0,3
Erhaltene Anzahlungen	31.200	5,5	30.512	5,3
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	63	0,0	0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	18	0,0	0	0,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	2.188	0,4	2.409	0,4
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>53.219</b>	<b>9,4</b>	<b>57.193</b>	<b>9,9</b>
	<b>570.088</b>	<b>100,0</b>	<b>574.401</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2021 hat sich zum Vorjahr um 4.313 T€ bzw. 0,8% reduziert.

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

Die Veränderung des Anlagevermögens stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Entwicklung Anlagevermögen in T€	2021
Investitionen in Bestandsverbesserung	8.645
Investitionen in Bestandserweiterung (Neubau)	1.788
Investitionen in Bestandserweiterung (Erwerbe)	1.499
<b>Bestandsinvestitionen Gesamt</b>	<b>11.932</b>
Andere Investitionen (Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung)	434
<b>Investitionen Gesamt</b>	<b>12.366</b>
Andere Zugänge des Anlagevermögens	148
<b>Zugänge des Anlagevermögens Gesamt</b>	<b>12.514</b>
Abgänge Anlagevermögen	- 623
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 17.345
<b>Verminderung des Anlagevermögens Gesamt</b>	<b>- 5.454</b>

Die Verminderung des mittel- und langfristigen Kapitals in Höhe von 339 T€ resultiert hauptsächlich aus der Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie aus dem Anstieg des Eigenkapitals. Dem langfristigen Kapital von 516.869 T€ steht insgesamt ein langfristiges Vermögen in Höhe von 537.370 T€ gegenüber.

Die kurzfristigen Schulden reduzieren sich stichtagsbedingt hauptsächlich durch die Rückführung der Zwischenfinanzierung von 5.000 T€ auf 1.500 T€. Darüber hinaus werden die für das Folgejahr geplanten fälligen Rückzahlungen für Kreditfinanzierungsmittel in Höhe von 14.916 T€ ebenfalls als kurzfristige Schulden ausgewiesen.

Die Darlehensauszahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Auszahlungen in T€	2021
Öffentliche Mittel	659
Kapitalmarktdarlehen	8.500
<b>Neuaufnahmen Kreditmittel Gesamt</b>	<b>9.159</b>

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich zum 31. Dezember 2021 von 15,4 % auf 16,3 %.

In der Anlage 1 „Kennzahlen zum Lagebericht“ werden ausgewählte Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das Berichtsjahr 2021 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 dargestellt.<sup>3</sup>

## 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	
	2021	2020	2021	2022
Preisgebundene Wohnungen	5,14	5,08	n. n.	n. n.
Preisungebundene Wohnungen	6,05	5,84	n. n.	n. n.
<b>Gesamt</b>	<b>5,85</b>	<b>5,67</b>	<b>5,76</b>	<b>5,96</b>

<sup>3</sup> Die Anlage 1 „Kennzahlen zum Lagebericht“ ist nicht Bestandteil des Geschäftsberichtes. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Veröffentlichung unseres Jahresabschlusses im Bundesanzeiger.

Die Durchschnittsmiete unseres Wohnungsbestandes erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 um rd. 3% auf 5,85 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 31. Dezember 2021.

Im Geschäftsjahr 2021 betragen unsere Sollmieten 76.221 T€ (Vorjahr: 73.933 T€). Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir Sollmieten in Höhe von 77.900 T€ (Vorjahr: 75.100 T€).

Die Mietveränderungen zwischen den Geschäftsjahren 2020 und 2021 ergaben sich aus folgenden Gründen:

Mietveränderungen in T€	2021
<b>Wohnungen</b>	<b>2.204</b>
– Marktanpassungen	1.418
– Bestandserweiterungen/-verbesserungen	70
– Wiedervermietungen	592
– Sonstiges	124
<b>Gewerbe</b>	<b>52</b>
<b>Garagen</b>	<b>34</b>
<b>Sonstige Nutzungsentgelte</b>	<b>-2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.288</b>

Für die positivere Entwicklung der Mieten durch Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete war die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels zum 1. Januar 2021 entscheidend. Im Geschäftsjahr 2021 wurden 7.843 Mietanpassungen (Vorjahr: 3.174) an die ortsübliche Vergleichsmiete im Durchschnitt von monatlich 16,45 € je Erhöhung durchgeführt (Vorjahr: 14,58 €). Die Zustimmungquote lag mit rd. 99% zum Stichtag 31. Dezember 2021 auf Vorjahresniveau.

Weiterhin konnten nennenswerte Beiträge im Rahmen der Wiedervermietung generiert werden. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete betrug 6,64 €/m<sup>2</sup> bei 1.320 Neuvermietungen.

## Leerstand

Die geringe Leerstandsquote vom Dezember 2020 erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 nur geringfügig.

Die Entwicklung unseres Wohnungsleerstandes im Detail:

Anzahl Leerstand nach Gründen	Ist		Plan	
	2021	2020	2021	2022
Marktbedingt in %	116 0,71	112 0,69	n. n.	n. n.
Technisch bedingt in %	113 0,69	109 0,66	n. n.	n. n.
<b>Gesamt in %</b>	<b>229 1,40</b>	<b>221 1,35</b>	<b>199 1,22</b>	<b>214 1,30</b>

Gegenüber der volatilen stichtagsbezogenen Leerstandsbetrachtung bilden die über den Jahresverlauf kumulierten Leerstände die wesentliche Grundlage für die leerstandsbedingten Erlösminderungen. Im Geschäftsjahr 2021 lagen die kumulierten monatlichen Leerstände mit 2.951 Wohnungen über dem Vorjahresniveau (2.584 Wohnungen) und über der Planung (Plan: 2.511). Die pandemiebedingten Herausforderungen, z. B. zeitlich verzögerte Anschlussvermietungen, haben in den kumulierten Leerstandszahlen Einfluss gefunden. Unter diesen erschwerten Bedingungen haben wir auch in diesem Jahr unser Vermietungsgeschäft erfolgreich abgeschlossen.

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen erhöhten sich gegenüber 2020 von 1.527 T€ auf 1.752 T€ (Plan: 1.500 T€). Für das Geschäftsjahr 2022 werden Erlösminderungen in Höhe von 1.700 T€ geplant.

Im Geschäftsjahr 2021 standen 1.323 Auszügen insgesamt 1.320 Wiedervermietungen gegenüber. Die Fluktuation überschritt mit 8,10 % das Vorjahresniveau von 7,33 %. 161 Mieterwechsel fanden innerhalb unseres Bestandes statt.

## Klimaneutraler Bestand

DOGEWO21 fühlt sich den Klimaschutzzielen verpflichtet.

Seit dem Jahr 2000 forciert unser Unternehmen sukzessive die energetische Modernisierung des eigenen Immobilienbestandes. Um den Ressourceneinsatz optimal zu gestalten, werden, je nach Situation vor Ort, jeweils individuelle Lösungen erarbeitet und umgesetzt – angefangen bei der klassischen energetischen Erhöhung der Gebäudehülle über den Austausch der Heiztechnik bis hin zu geringinvestiven Maßnahmen.

Mit Neuausrichtung der nationalen Klimapolitik mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 findet eine Überarbeitung unserer Investitionsstrategie statt. Als Gründungsmitglieder des im Januar 2020 gegründeten Vereins „Initiative Wohnen.2050“ suchen wir im Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen nach den bestmöglichen Lösungsansätzen.

Mit Erstellung der ersten Treibhausgasbilanz auf Basis der durchschnittsgewichteten klimabereinigten Energiekennwerte aus den Energieausweisen haben wir einen sehr detaillierten Überblick über unsere Treibhausgasemissionen erhalten. Diese Erkenntnisse nutzen wir u. a. für die Entwicklung konkreter Quartierskonzepte für eine CO<sub>2</sub>-arme bzw. -freie Versorgung mit Heizenergie. Dabei greifen wir auf das vorhandene Know-how innerhalb des Stadtwerkekonzerns zurück.

Den Maßnahmenumfang wollen wir im Geschäftsjahr 2022 deutlich erhöhen. Dazu wird ein zusätzliches Budget für CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen in Höhe von 4.700 T€ zzgl. Eigenleistungen zur Verfügung gestellt.

### **Bestandserhaltung und -verbesserung**

Im Rahmen unserer Bewirtschaftungsstrategien sind die nachhaltige Optimierung und Substanzverbesserung unseres Bestandes von enormer Bedeutung. Mit dem Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget entwickeln wir unsere Objekte marktgerecht und damit zukunftssicher weiter, indem unser Portfoliomanagement auch in diesem Jahr die größtmögliche Wirtschaftlichkeit sichergestellt hat.

Das Baualter unseres Wohnungsbestandes zeigt vor dem Hintergrund unserer auf Bestandsoptimierung ausgerichteten Strategie eindringlich die Bedeutung und Notwendigkeit, die bestandsverbessernden Maßnahmen auch künftig weiter zu verstärken: 58 % unserer Gebäude sind 60 Jahre und älter.

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



Im Geschäftsjahr 2021 investierten wir rd. 32.500 T€ in die Bestandserhaltung und -verbesserung. Das entspricht rd. 30 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Wir leisteten somit einen wichtigen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes.

## Bestandserhaltung

Instandhaltung in T€ (inkl. Eigenleistungen)	Ist		Plan	
	2021	2020	2021	2022
Reparaturen (Laufende Instandhaltung)	8.789	7.553	8.000	8.000
Großinstandhaltung (Planmäßige Instandhaltung)	10.208	10.827	11.250	8.900
Marktfähigkeit Wohnungen (Wohnwertverbesserungen)	3.834	4.263	4.000	4.500
Zusätzliche CO <sub>2</sub> -Maßnahmen	1.018	–	–	4.400
<b>Gesamt</b> €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	<b>23.849</b> 22,33	<b>22.643</b> 21,25	<b>23.250</b> 21,82	<b>25.800</b> 24,16

Im Zuge der Großinstandhaltung wurden beispielsweise Maßnahmen, wie der Austausch von Heizungsanlagen, die Überarbeitung von Fassaden und Erneuerung von Dächern, Balkonen und Außenanlagen durchgeführt. Darüber hinaus konnten wir acht Einzelmaßnahmen mit dem Fokus auf CO<sub>2</sub>-Reduzierung in Höhe von 1.018 T€ unter Berücksichtigung von Zuschüssen umsetzen. Damit haben wir einen großen Anteil der sich aus dem neuen Mietspiegel ergebenden Mietanpassungsmöglichkeiten in Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität zurückfließen lassen. Die Gesamtkosten beinhalten Fremdkosten in Höhe von 19.848 T€ (Vorjahr: 18.492 T€) und Eigenleistungen von 4.001 T€ (Vorjahr: 4.151 T€).

Die Schwerpunkte der Großinstandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2021:

Bestandserhaltung in T€	Maßnahmenumfang	2021
An der Stipskuhle (Wambel)	Heizungsumstellung auf Zentralheizung, Anbindung Trinkwasser-Erwärmung an Zentralheizung	1.216
Kleine Kleiststraße (Innenstadt Nord)	Erneuerung Fensterbänke, Treppenhäuser, Eingangsbereiche, Kellerhalse	480
Hausmannstraße (Innenstadt Süd)	Erneuerung der Treppenhäuser und Eingangsbereiche sowie Fassadenarbeiten	465
Württembergische Straße (Eving)	Austausch Fenster und Kellertüren, Sanierung Kellerhalse, Malerarbeiten Fassaden und Balkone	422
Molnerweg (Wickede)	Kellerdeckendämmung	275

Neben den o.g. Großinstandhaltungsmaßnahmen führten wir zusätzlich 46 Großinstandhaltungsprojekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als 10 T€ je Maßnahme durch. Insgesamt haben wir im laufenden Geschäftsjahr 10.208 T€ für Großinstandhaltungsmaßnahmen ausgegeben.



## Bestandsverbesserung

Bestandsinvestitionen in T€	Ist 2021	Plan 2021	Fertigstellung
<b>Überhänge</b>	<b>720</b>	<b>300</b>	<b>div.</b>
<b>Quartiersentwicklung</b>	<b>1.121</b>	<b>2.200</b>	
Innenstadt Süd (Großmodernisierung)	608	1.450	2022
Renninghausen (Großmodernisierung)	262	400	2022
Hörde (Balkone)	25	100	2022
Dorstfeld (Balkone)	226	250	2021
<b>Einzelmodernisierungen (232 WE)</b>	<b>5.540</b>	<b>5.000</b>	<b>2021</b>
<b>Eigenleistungen (ohne Neubau)</b>	<b>1.264</b>	<b>1.300</b>	<b>div.</b>
<b>Gesamt</b>	<b>8.645</b>	<b>8.800</b>	

In unseren Quartieren haben wir durch umfangreiche Maßnahmen den Wohnwert und Wohlfühlfaktor unserer Mieterschaft erhöht. Neben dem Anbau von Balkonen und der Umsetzung einer zeitgemäßen Farbgestaltung in den Gebäuden sowie an den Außenfassaden führten wir darüber hinaus umfassende Neugestaltungen der dazugehörigen Außenanlagen durch. Das werden wir auch in den Quartieren Eving, Renninghausen und Hörde im Geschäftsjahr 2022 fortsetzen.

Bei 232 Wohnungen waren Einzelmodernisierungen erforderlich, um diese – insbesondere bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – wieder in einen marktgerechten Zustand zu versetzen.

Für das Geschäftsjahr 2022 plant DOGEWO21 Investitionen für Bestandsverbesserungen, wohnraumschaffende und CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen in Höhe von rd. 10.000 T€ zzgl. Eigenleistungen.

## Neubau/Wohnraumschaffung

Wohnraumschaffung in T€	Ist 2021	Plan 2021	Fertigstellung
<b>Wohnraumschaffende Maßnahmen</b>	<b>1.693</b>	<b>2.500</b>	
Massener Weg 207–223 (DG-Ausbau)	920	900	2021
Hörde (DG-Ausbau)	374	700	2022
Renninghausen (DG-Ausbau)	399	750	2022
Vorbudget Burgheisterkamp	–	150	n. n.
<b>Eigenleistungen</b>	<b>95</b>	<b>100</b>	<b>div.</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.788</b>	<b>2.600</b>	

Die Baufertigstellung von insgesamt 18 öffentlich geförderten Dachgeschosswohnungen am Massener Weg in Dortmund-Wambel ist wie geplant im Geschäftsjahr 2021 erfolgt. Weitere Aufstockungspläne in den Quartieren Eichlinghofen, Benninghofen und Hombruch werden im kommenden Geschäftsjahr detailliert geprüft.

In den Quartieren Hörde und Renninghausen haben wir mit der Umsetzung weiterer Aufstockungsmaßnahmen begonnen. Hier werden 14 neue Dachgeschosswohnungen, die teilweise ebenfalls mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, errichtet. Die Baufertigstellung erfolgt im Geschäftsjahr 2022.

### Bestandserwerbe

DOGEWO21 investierte im Geschäftsjahr 2021 im Stadtteil Brackel rd. 1.500 T€ in den Ankauf einer Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten und 8 Garagen inklusive Grundstück. Aufgrund unserer nachhaltigen Bewirtschaftungsstrategie bekamen wir den Zuschlag für diese Wohnanlage.

### Auswirkungen der Corona-Pandemie im Geschäftsjahr 2021

Die Corona-Pandemie hat sich auf das Geschäftsjahr 2021 insgesamt nur geringfügig ausgewirkt.

So führt die Pandemie einerseits zwar zu einem leichten Anstieg von Wohnungskündigungen, andererseits aber auch zu einer geringeren Nachfrage von Wohnungsinteressenten für die Neuvermietungen. Dies hat zur Folge, dass teilweise keine direkten Anschlussvermietungen erfolgen konnten und zusätzliche Erlösminderungen, die sich aber dennoch insgesamt auf einem unverändert niedrigen Niveau befinden, angefallen sind. Wirtschaftlich kommt es hierdurch zu keinen wesentlichen Planabweichungen.

Zum Bilanzstichtag sind bei DOGEWO21 keine weiteren Wohnungs- und Gewerbemieter\*innen von größeren Zahlungsschwierigkeiten in der Pandemie betroffen.

## 3. PROGNOSEBERICHT

### Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund

Seit vielen Jahren spiegelt das im Wohnungsmarktbericht der Stadt Dortmund veröffentlichte kommunale Stimmungsbarometer eine Einschätzung verschiedenster Wohnungsmarktextpert\*innen zur zukünftigen Entwicklung der Wohnungsmarktsituation wider. Anhand einer Anfang des Jahres 2021 erfolgten Einschätzung von 33 Fachleuten der Bau- und Wohnungswirtschaft lässt sich somit eine zwar subjektive, aber dennoch fundierte Beurteilung der zu erwartenden Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund ableiten.

Die Einschätzung der Expert\*innen zeigt hierbei für die Zukunft ein sich verfestigendes Bild einer sich weiter anspannenden Wohnungsmarktsituation in Dortmund.

So bewerten 33 % der Fachleute die aktuelle Wohnungsmarktlage für das obere Preissegment (mehr als 8,70 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete) bereits als angespannt oder sehr angespannt. Der Anteil der Expert\*innen, die für dieses Preissegment in den nächsten drei Jahren weiterhin diese Anspannungstendenzen erwarten, erhöht sich sogar auf 39 %.

Im mittleren Preissegment (zwischen 6,60 €/m<sup>2</sup> und 8,70 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete) zeichnet sich sogar eine noch deutlichere Meinungsbildung ab: Die Anzahl der Fachleute, die einen angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmarkt in den nächsten drei Jahren erwarten, steigt von aktuell 81 % auf 85 % an.

Eine nahezu einhellige Meinung zeichnet sich für das niedrige Preissegment (unter 6,60 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete) und das öffentlich geförderte Segment ab: Im niedrigen Preissegment steigt die Anzahl der Expert\*innen, die einen angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmarkt in den nächsten drei Jahren erwarten, von aktuell 94 % auf 97 % und im öffentlich geförderten Preissegment von 86 % auf 94 %.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für den Dortmunder Wohnungsmarkt über alle Preissegmente mit einer weiteren Zunahme der Anspannungstendenzen zu rechnen ist.

### Bevölkerungsentwicklung in Dortmund

Die Bevölkerungszahl in Dortmund ist erneut geringfügig gesunken und lag am 31. Dezember 2021 bei nunmehr 602.713 Einwohner\*innen. Diese stabilisierte sich damit in den Jahren 2019–2021 bei rd. 603.000.

Damit hat zwar der bisherige Bevölkerungszuwachs der früheren Jahre etwas an Dynamik verloren, es wird jedoch perspektivisch weiterhin ein Anstieg der Bevölkerung und der Privathaushalte in Dortmund erwartet.

Gestützt wird diese Erwartung beispielsweise durch eine auf das Basisjahr 2018 bezogene Bevölkerungsvorausberechnung für Dortmund vom Statistischen Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW). In dieser Prognose wird bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungsanstieg von insgesamt 25.500 Personen bzw. 4,4 % erwartet. 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.

Entsprechend hierzu wird vom IT.NRW für Dortmund bis 2040 ein Anstieg der Haushalte um rd. 13.100 Haushalte (4,2 %) erwartet. Auch dieser Prognosewert liegt über dem Landesdurchschnitt von 2,5 %.

Gesichert scheint in diesem Zusammenhang, dass mit 48,1 % der deutlichste Zuwachs für die Altersgruppe der über 65-Jährigen erwartet wird. Aufgrund der Altersstruktur der Dortmunder Bevölkerung weist auch der aktuelle Wohnungsmarktbericht auf die Bedeutung dieses Themas hin. In der künftigen Ausrichtung von Wohnungsunternehmen werden deshalb die Themen „Altersgerechtes Wohnen“ und „Abbau von Barrieren“ ein weiterhin hohes Gewicht einnehmen.

### **Andere Einflussfaktoren auf die Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt**

Neben der bereits beschriebenen erwarteten Einwohner- und Haushaltsentwicklung wird die zukünftige Entwicklung der Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt von einer Vielzahl weiterer Einflussfaktoren maßgeblich bestimmt werden. Zu nennen sind Faktoren wie die zukünftige Bezahlbarkeit von Wohnraum, die demografische Entwicklung, Wanderungsbewegungen oder auch die Arbeitsmarktsituation – insbesondere aufgrund möglicher langfristiger Auswirkungen durch die Corona-Pandemie. Aber auch die Nachfrage besonderer Personengruppen wie z. B. von Asylsuchenden oder Geflüchteten oder die studentische Nachfrage aufgrund der Attraktivität des Universitätsstandortes Dortmund werden Einflussfaktoren der zukünftigen Entwicklung sein.

Wie sich diese Einflussfaktoren aber in Zukunft tatsächlich entwickeln werden, ist von einer Vielzahl gesellschaftlicher, politischer und ökonomischer Faktoren abhängig, die sich für einen längeren Zeitraum naturgemäß nur schwer vorhersehen lassen.

Hierzu liegen derzeit weder langfristige Prognosen zur weiteren Entwicklung noch zum erwarteten Einfluss auf den Dortmunder Wohnungsmarkt vor. Es ist jedoch kurz- und mittelfristig nicht davon auszugehen, dass eine maßgebliche Veränderung dieser Faktoren eintritt, die zu einem nachhaltigen Wandel der derzeitigen Nachfragesituation führen wird.

### **Wohnungsneubau in Dortmund**

Das Wohnungsmarktgutachten des Landes Nordrhein-Westfalen über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2040 hat auf Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW die jährlich erforderliche Anzahl von Neubauten ermittelt.

Für Dortmund ist hiernach bis 2040 ein jährliches Neubauvolumen von 1.410 Wohnungen erforderlich, um den notwendigen Neubaubedarf aufgrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses zu decken. Dortmund ist für Investor\*innen ein attraktiver und gesuchter Standort für den Wohnungsneubau. So weist der Wohnungsmarktbericht 2021 für den Zeitraum 2018–2020 die Baufertigstellung von 4.752 Wohnungen aus. Damit sind bereits rechnerisch in den letzten drei Jahren für Dortmund Neubaufertigstellungen von durchschnittlich 1.584 – also sogar über Bedarf – erfolgt.

Wenn es auch in den nächsten beiden Jahrzehnten gelingt, die Neubautätigkeit auf dem hohen Niveau der letzten drei Jahre zu halten und zu stabilisieren, wird Dortmund auf Basis der vorgestellten Berechnungen des Landes NRW den langfristig erforderlichen Bedarf des Wohnungsneubaus abdecken können.

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

Die Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bleibt für den Dortmunder Wohnungsmarkt eine der wichtigsten Herausforderungen. Zum einen ist insbesondere das öffentlich geförderte Preissegment ohnehin von einer sehr angespannten Marktlage betroffen. Zum anderen treffen die in 2021 stark angestiegenen Preise vor allem Haushalte mit geringem Einkommen. Zudem ist auch vor dem Hintergrund der Corona-Krise von einer weiteren Anspannung der finanziellen Situation vieler Haushalte auszugehen.

Der Regionale Wohnungsmarktbericht Ruhr 2021 zeigt allerdings auf, dass der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Dortmund deutlicher stärker geschrumpft ist als in den anderen Ruhrgebietsstädten: Der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen ist in Dortmund im Zeitraum 2009–2019 mit 37,9 % um den höchsten Wert zurückgegangen. Im Vergleich sind in diesem Zeitraum im gesamten Ruhrgebiet durchschnittlich 24,1 % öffentlich geförderte Wohnungen entfallen, in gesamt NRW sogar nur 18,9 %.

Der Wohnungsmarktbericht 2021 der Stadt Dortmund zeigt auch für die nächsten Jahre eine deutliche Zuspitzung dieser Situation: Es wird erwartet, dass in den nächsten zehn Jahren rd. 8.800 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen und Dortmund damit im Jahr 2030 nur noch über 13.800 öffentlich geförderte Wohnungen verfügen wird. Um das aktuelle Niveau des geförderten Mietwohnungsbestandes zu halten, müssten in den nächsten zehn Jahren 800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden.

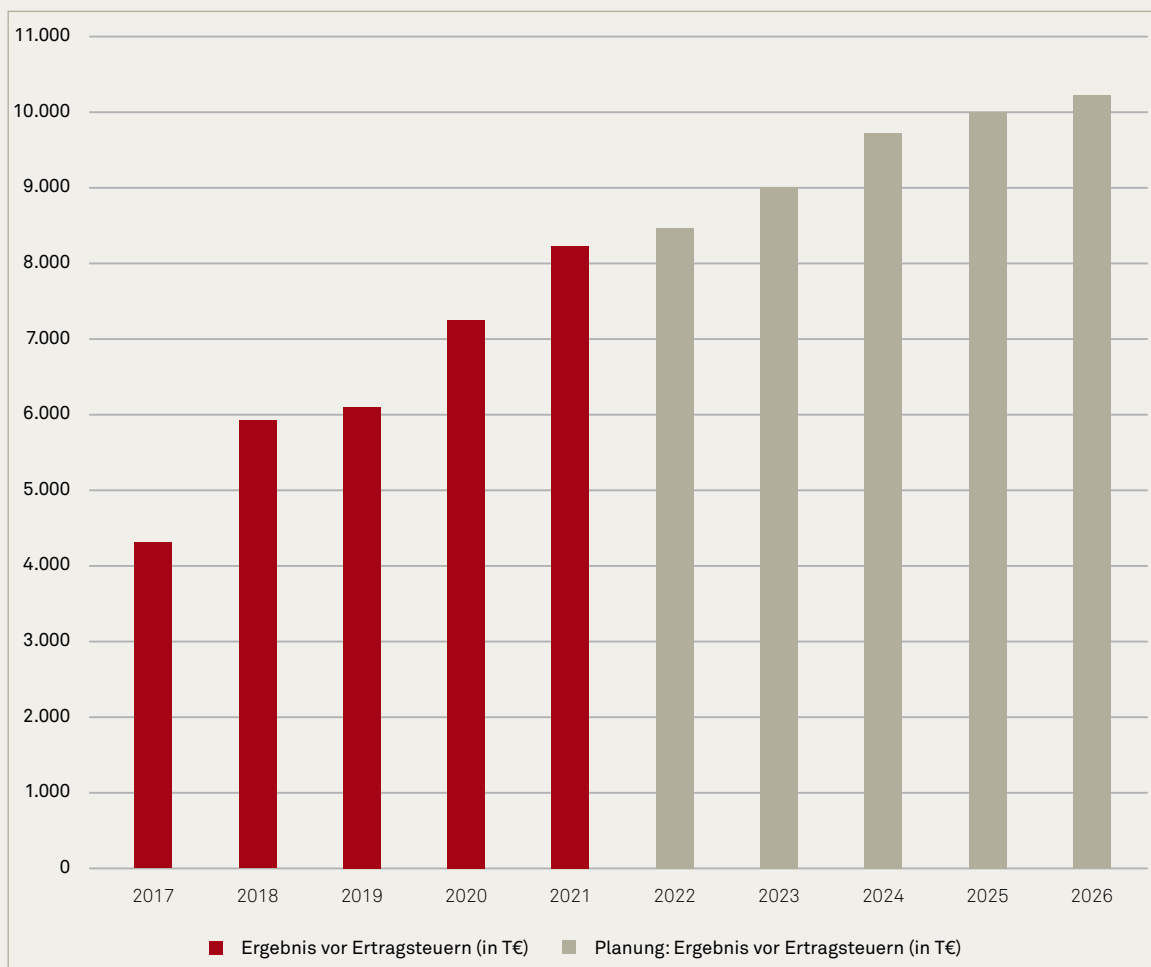
Auch wenn sich die Förderkonditionen verbessert haben, Dortmund seit 2019 in der Mietenstufe 4 eingestuft ist und eine 25%-Regelung für den geförderten Wohnungsbau auf Neubauf Flächen gilt, bleibt abzuwarten, ob die Prognose zur rückläufigen Entwicklung tatsächlich auch in diesem Umfang zutreffend sein wird oder zumindest teilweise abgedeckt werden kann.

### **Prognose zur Ertragslage**

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

In einem realistischen Zukunftsszenario gehen wir weiterhin von einer positiven Unternehmensentwicklung aus. In den Geschäftsjahren 2022–2026 und auch darüber hinaus erwarten wir steigende Überschüsse aus unserem Kerngeschäft.

Aufgrund von derzeit guten Rahmenbedingungen durch eine positive Ertragssituation und durch weiterhin niedrige Kapitalmarktzinsen planen wir für das Geschäftsjahr 2022 ein Ergebnis von 8.500 T€ vor Steuern, das bis zum Geschäftsjahr 2026 auf 10.250 T€ vor Steuern steigen wird.



Unsere Zukunftsstrategien werden von uns regelmäßig an aktuelle Entwicklungen angepasst, bleiben jedoch in ihrer maßgeblichen Ausrichtung ohne grundsätzliche Veränderungen. Alle wesentlichen Planungsparameter entsprechen damit – mit Ausnahme der erstmaligen Aufnahme von Aufwendungen bzw. Investitionen für die Entwicklung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes – überwiegend unserer bisherigen Mittelfristplanung.

Ein wesentlicher Teil unseres jährlichen Mieterhöhungspotenzials resultiert aus Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete, aus Neuvermietungen sowie Mieterhöhungen nach wertverbessernden Maßnahmen durch Einzel- und Großmodernisierungen. Der neue Mietspiegel für Dortmund, der am 1. Januar 2021 in Kraft getreten ist, zeigt zudem einen deutlichen Preissprung. Wir gehen daher davon aus, dass sich am Dortmunder Wohnungsmarkt nachhaltige Mieterhöhungspotenziale von mindestens 1,0% pro Jahr durchsetzen lassen werden.

Die Leerstände unseres Unternehmens sind auf einem sehr niedrigen Niveau. Wir gehen davon aus, dass dieses geringe Leerstandsniveau mittelfristig unverändert bleiben wird.

Die Planung der Umlagen erfolgt auf Grundlage der erwarteten Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten und beinhaltet u. a. die unveränderte Umlagefähigkeit des CO<sub>2</sub>-Preises auf die Mieterschaft sowie die unbegrenzte Umlagefähigkeit von Kabelgebühren bis zum 30. Juni 2024. Wir erwarten, dass die Betriebs- und Heizkosten grundsätzlich in den nächsten Jahren weiter ansteigen werden. Aufgrund der Umlagefähigkeit von Betriebs- und Heizkosten auf die Mieter\*innen bleibt diese Entwicklung für die Jahresergebnisse unseres Unternehmens jedoch zunächst ohne Auswirkungen.

Zur Erhaltung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes sind – unabhängig von erforderlichen Modernisierungen oder Maßnahmen zur Erreichung von Klimazielen – auch in den kommenden Jahren Instandhaltungsausgaben auf einem 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.

Darüber hinaus halten wir einen Personalbestand von 129,5 Mitarbeiter\*innen in unserem Kundencenter sowie in den Servicebüros und Wohnanlagen in Zukunft für erforderlich, um eine kunden- und qualitätsorientierte Betreuung unseres Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Unsere Planungsparameter umfassen neben den branchentypischen Tarifierhöhungen auch Kostensteigerungen bei den Sozialabgaben.

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

Um die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes, bezogen auf die technischen und marktbedingten Anforderungen an einen klimaneutralen Wohnungsbestand, weiterhin sicherzustellen, werden auch in den kommenden Jahren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sein.

So sind bei rd. 20 % der gekündigten Wohnungen Einzelmodernisierungen – vor allem bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – 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 beispielsweise neben den klassischen Gebäudesanierungen auch den Abbau von Barrieren oder Verbesserungen der bestehenden Infrastruktur in den Quartieren. Für diese Bestandsverbesserungen planen wir ein jährliches Investitionsvolumen von bis zu 5.000 T€ zzgl. aktivierter Eigenleistungen.

### **Prognose zur Entwicklung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes**

DOGEWO21 entwickelt derzeit unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlagentechnik und Gebäudeparameter sowie der Verbrauchswerte geeignete Maßnahmen zur Entwicklung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes. Auch wenn die Umsetzung erster Maßnahmen bereits begonnen hat, wird voraussichtlich Ende 2022 die konkrete Maßnahmenplanung für alle Gebäude abgeschlossen sein und in eine erste Schätzung für das Gesamtportfolio von DOGEWO21 überführt werden.

Unsere Mittelfristplanung berücksichtigt bereits Aufwendungen und Investitionen für die Entwicklung eines klimaneutralen Bestandes von insgesamt jeweils rd. 21.000 T€. Darüber hinaus soll bei der Maßnahmenumsetzung auf Zuschussmöglichkeiten (z. B. durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude) zugegriffen werden. Bei einem Zuschuss von rd. 20% können somit bis Ende 2026 rd. 50.000 T€ in die Entwicklung eines klimaneutralen Bestandes von DOGEWO21 fließen.

Selbstverständlich muss auf Basis der in 2022 vorliegenden Aufwandsschätzung geprüft werden, ob der Umfang der bereitgestellten Mittel zur Erreichung der Klimaziele für die Folgejahre angepasst werden muss.

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

#### **Geschosswohnungsbau**

Investitionen in den Geschosswohnungsbau setzen die Verfügbarkeit entsprechender Baugrundstücke voraus. Auch wenn DOGEWO21 in 2022 auf einer Grundstücksrestfläche den Maßnahmenbeginn eines Neubaufvorhabens mit voraussichtlich zwölf öffentlich geförderten Wohnungen umsetzt, stehen darüber hinaus keine weiteren eigenen verfügbaren Grundstücksflächen für eine Bebauung zur Verfügung. Zukünftige Neubaumaßnahmen sind von daher mangels eigener Baugrundstücke vom Grundstücksangebot in Dortmund sowie der Wirtschaftlichkeit der Projekte abhängig.

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

#### **Neuer Wohnraum durch Bestandserweiterungen**

Vor dem Hintergrund der fehlenden Baugrundstücke ist es für DOGEWO21 umso wichtiger, mit den eigenen zur Verfügung stehenden bebauten Grundstücksflächen effizient und ressourcenschonend umzugehen. Die Erweiterung von bestehenden Bestandsgebäuden um neuen Wohnraum stellt für uns eine Möglichkeit dar, nachhaltig unter Berücksichtigung sowohl baurechtlicher und technischer als auch wirtschaftlicher und quartiersbezogener Aspekte Flächenoptimierung zu betreiben.

Die bereits im Geschäftsjahr 2021 begonnenen Maßnahmen zur Dachgeschossaufstockung an der Semerteichstraße bzw. Verlorenes Holz in Dortmund-Hörde sowie Am Hombruchsfeld in Dortmund-Renninghausen werden wir planmäßig im Geschäftsjahr 2022 abschließen.

Die Planungen von DOGEWO21 sehen vor, dass auch künftig durch weitere Flächenoptimierungen im Rahmen von Bestandserweiterungen ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumschaffung geleistet werden kann.

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

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



Bestandserwerbe sind für DOGEWO21 dann möglich, wenn verantwortungsbewusste Verkäufer\*innen ihre Immobilien beim Eigentümerwechsel an einen nachhaltigen Bestandsbewirtschafter übergeben wollen und nicht der Kaufpreis allein entscheidend ist. Deshalb erfolgt der Erwerb zusätzlicher Immobilien nur im Rahmen von Einzelfallentscheidungen, die wir auf der Grundlage von Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen treffen.

Unsere Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2022–2026 enthält demzufolge keine Ansätze für Bestandserwerbe.

### **Finanzierung**

Die Finanzierungen aller im Geschäftsjahr 2022 vorgesehenen Investitionen sind sichergestellt.

Die Kapitalkosten unserer geplanten Investitionen für die Geschäftsjahre 2022–2026 sind in unserer Ertragsplanung vollständig enthalten.

Unter Berücksichtigung des geplanten Abbaus von Verbindlichkeiten und unserer Zinnsicherung durch Forward-Darlehen bis einschließlich 2026 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 Einwohnerzahl Dortmunds blieb nahezu auf Vorjahresniveau und Wohnraum wurde vor allem im unteren Preissegment stark nachgefragt. Gemäß aktuellem Wohnungsmarktbericht gestaltete sich die Nachfrage sehr vielseitig und umfasste unterschiedliche Zielgruppen mit differenzierten Anforderungen an den Wohnraum bzw. das Wohnungsangebot.

Im Jahr 2021 konnte ein weiterer Anstieg der Betriebskosten verzeichnet werden. Wir beobachten diese Entwicklungen ebenso wie die Veränderungen anderer Mietnebenkosten.

Für DOGEWO21 ist ein gutes Image ausgesprochen wichtig. Um dieses genauer beurteilen zu können, verfolgen wir die Berichterstattung in der Medienwelt und nutzen unsere Social-Media-Aktivitäten für einen aktiven Austausch mit unseren Mieter\*innen.

Alle Marktrisiken sind nur gering ausgeprägt.

#### Portfoliorisiken

Portfoliorisiken können zum einen aus dem technischen und energetischen 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.

Für die Wohnungswirtschaft ist der Klimaschutz mittlerweile zu einem der bedeutendsten Themen geworden; bis 2045 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 55 % gegenüber 1990 zu verringern. Dazu wurden verbindliche europäische Ziele sowie, daraus abgeleitet, nationale Ziele vereinbart, die bis 2030 erreicht werden müssen. Mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, dass das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) in seiner damaligen Form teilweise mit den Grundrechten unvereinbar war und die Belange zukünftiger Generationen nicht ausreichend berücksichtigt hat, wurde zusätzlicher politischer Handlungsdruck erzeugt. Mit der daran anschließenden Gesetzesanpassung, CO<sub>2</sub>-Neutralität bereits 2045 zu erreichen, wurden die Klimaziele signifikant verschärft.

Der Gebäudesektor ist für rd. 14 % der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland unmittelbar verantwortlich. Zur Erreichung der nachträglich verschärften Klimaziele ist voraussichtlich ein erheblicher Mitteleinsatz bis 2045 notwendig, der spürbar ergebnisrelevant sein wird. Die geplante CO<sub>2</sub>-Steuer wird unabhängig von der konkreten Ausprägung zu einer zusätzlichen Belastung bei den Akteuren führen, die den Transformationsprozess maßgeblich gestalten sollen. Eine Kompensation durch eine Verbesserung bestehender (Förder-) Instrumente ist zurzeit nicht in dem Umfang abzusehen, wie sie gebraucht wird, um das Ziel gemäß Klimaschutzprogramm zu erreichen.

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

Auf Grundlage der oben beschriebenen Maßnahmen und Instrumente schätzen wir die Portfoliorisiken aktuell als gering ein. Die Auswirkungen aus der Verpflichtung zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes auf die Portfoliobewertung werden zurzeit geprüft und können zu einer abweichenden Einschätzung zu einem späteren Zeitpunkt führen.

### **Beschaffungsrisiken**

Die Baupreise sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im November 2021 um 14,4 % gegenüber November 2020 gestiegen. Damit wird der höchste Anstieg von Baupreisen im Vorjahresvergleich seit August 1970 verzeichnet. Der Preisanstieg spiegelt sich insbesondere bei der Beschaffung von Rohstoffen wie Holz, Stahl und Metall wider.

Ein Risiko besteht vor allem bei den wohnraumschaffenden Maßnahmen, deren Ausführung auch von diesen Rohstoffen abhängt. Außerdem können sich die Ausführungen von Leistungen verzögern. Durch den sprunghaften Nachfrageanstieg kommt es zu Engpässen bei der Beschaffung von Fertigprodukten wie z. B. Heizungsanlagen, Warmwassertanks oder Heizkörpern durch die Handwerksunternehmen.

Es wird erwartet, dass die zusätzliche Verschärfung der Klimaziele zu einer verstärkten Nachfrage nach Ingenieur- und Bauleistungen führt. Angesichts von Fachkräftemangel bleibt es abzuwarten, inwieweit diese zusätzliche Nachfrage durch eine Angebotsausweitung kompensiert werden kann. Preissteigerungen und eine Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen sind abzusehen.

### **Finanzierungsrisiken**

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

Wir beobachten stetig die Zinsänderungsrisiken und achten auch auf Risiken in Bezug auf die Weitergewährung von Subventionen und Änderungen von Förderbestimmungen. Die auslaufenden Zinsbindungen von Kapitalmarktdarlehen haben wir durch zinsgünstige Forward-Darlehen bis Ende 2026 bereits jetzt gesichert. Damit minimieren wir Zinsänderungsrisiken langfristig.

Zudem betrachten wir Liquiditätsrisiken im Tagesgeschäft und bei der Durchführung unserer Investitionsvorhaben.

Die Finanzierungsrisiken stufen wir für DOGEWO21 deshalb als gering ein.

### **Personalrisiken**

Auch in diesem Jahr hat die Corona-Pandemie erheblichen Einfluss in Bezug auf die zu bewertenden Personalrisiken.

DOGEWO21 hat auch im letzten Jahr weiter konsequent an der Digitalisierung der Geschäftsprozesse gearbeitet, sodass die Bearbeitung der Geschäftsvorfälle ortsunabhängig erfolgen kann. Wie in den vergangenen Jahren zeigt sich, dass eine motivierte und qualifizierte Belegschaft auch diese Herausforderung bewerkstelligen kann.

Ein großes Risikopotenzial stellte der Ausfall einer hohen Anzahl von Beschäftigten dar. Diesem konnten wir durch die konsequente Umsetzung unserer Hygienekonzepte und das umsichtige Verhalten unserer Beschäftigten erfolgreich begegnen. Sowohl über unsere betriebsärztliche Praxis als auch über das stadtwerkeeigene Impfzentrum konnten Corona-Impfungen angeboten werden. Zum Jahresende konnte eine Impfquote bei unserer Belegschaft von rd. 99 % erreicht werden. Eine Vielzahl der Beschäftigten hat auch schon die Auffrischungsimpfung erhalten.

Das Durchschnittsalter der Belegschaft bleibt mit 47 Jahren im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die Verteilung innerhalb der Alterspyramide ist ausgewogen. Auch die vermehrt anstehenden Renteneintritte sind in unserer Personalplanung berücksichtigt.

Wir stufen die Personalrisiken insgesamt als gering ein.

### **IT-Risiken**

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

Die Corona-Pandemie hält weiter an. Wir sind als Arbeitgeber gefordert, den Mitarbeiter\*innen ein sicheres Arbeiten, ortsunabhängig vom Büro, zu ermöglichen. Wir haben uns schon vor der Pandemie mit dem Thema „Ortsunabhängige Produktivität“ auseinandergesetzt und konnten deshalb mobiles Arbeiten anbieten. Durch eine stabile IT-Infrastruktur kam es zu keinerlei Ausfallzeiten und somit konnte die Geschäftstätigkeit auch im mobilen Arbeiten aufrechterhalten werden.

Der Bereich „Datenschutz und IT-Sicherheit“ ist und bleibt auch in Zeiten von Corona ein klares Schwerpunktthema. Daher werden alle IT-Systeme u.a. auf Basis gängiger BSI-Standards fortlaufend optimiert.

Der Mensch gilt auch weiterhin noch als das größte und unkalkulierbarste IT-Risiko. Diese Kategorisierung schwächt sich auch nicht durch die Verlagerung ins mobile Arbeiten ab – ganz im Gegenteil. Die Ausstattung mit aktueller, performanter und sicherer Soft- und Hardware stellte daher nur die eine Hälfte der Medaille dar. Neben den technischen Fachleuten sind hier auch die Führungskräfte gefordert, die Mitarbeiter\*innen zu unterstützen, zu schulen und zu motivieren. Gleichfalls stehen die Führungskräfte in der Pflicht, die Einhaltung der unternehmensspezifischen Sicherheitsrichtlinien zu forcieren und zu kontrollieren, um die IT-Risiken auch in Zukunft gering zu halten.

### **Auswirkungen Ukraine-Krieg**

Am 24. Februar 2022 hat Russland einen Angriffskrieg auf die Ukraine begonnen. Zum Zeitpunkt der Bilanz-aufstellung sehen wir durch diesen Krieg kurzfristig keine gravierenden Risiken für DOGEWO21. Wir können jedoch mittelfristig Auswirkungen für unser Unternehmen nicht ausschließen. Deshalb beobachten wir mögliche Entwicklungen, z. B. Kostensteigerungen bei den Bau-, Heiz- und Betriebskosten, sehr genau.

### **Sonstige Risiken**

Im Geschäftsjahr 2021 ist darüber hinaus ein konkretes Einzelrisiko entstanden:

Durch das Inkrafttreten des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes zum 1. Dezember 2021 entstand zum einen das Risiko einer möglichen Entschädigungsverpflichtung gegenüber dem Vertragspartner für die vorzeitige Vertragsauflösung des Gestattungsvertrages. Zum anderen besteht ein Risiko bei Altverträgen durch den möglichen Entfall der Umlagefähigkeit von Kabel-TV-Gebühren zum 30. Juni 2024.

Nach einer ersten Prüfung bewerten wir die Risikoausprägung als gering.

### **Zusammenfassende Beurteilung**

Grundsätzlich sehen wir darüber hinaus zum jetzigen Zeitpunkt keine gravierenden oder sogar bestands-gefährdenden Risiken für unser Unternehmen bei der 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

Auch in Dortmund profitieren Wohnungsanbieter von der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage mit spürbar steigenden Angebotsmieten. Für den zum 1. Januar 2021 in Kraft getretenen Mietspiegel errechnet sich im Vergleich zum Mietspiegel 2019 ein durchschnittlicher Anstieg des Mietniveaus um rd. 4,4%.

Mit einem bis ins Jahr 2022 bereitgestellten Fördervolumen von jährlich rd. 800 Mio. € und dem Anreiz von Tilgungsnachlässen verfügt NRW wie kein anderes Bundesland über eine attraktive und erfolgreiche Wohnraumförderung. Ergänzend hierzu ist das Niveau der Kapitalmarktzinsen immer noch sehr niedrig.

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 neun weiteren Servicebüros in vielen Dortmund-er Stadtteilen präsent. Mit großem Erfolg: 92% aller befragten Mieter\*innen 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 Dortmund und Lünen gGmbH Nachbarschaftsagenturen, setzen uns gemeinsam mit unseren Mieter\*innen 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 Kund\*innen 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 in Zukunft einen guten Vermietungserfolg garantieren wird.

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 stehen 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 Mieter\*innen 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 Entwicklung und Förderung unserer Beschäftigten.

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

Die Digitalisierung und Neuorganisation wesentlicher Geschäftsprozesse, die wir selbstverständlich unter Einbeziehung der betroffenen Mitarbeiter\*innen 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 Bindung unserer Beschäftigten bei.

Als Ausbildungsbetrieb 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 2021 neben einer ausreichenden eigenen Liquiditätsreserve zudem über freie Kreditlinien von 6.500 T€.

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2021 haben wir unter Ausnutzung des günstigen Kapitalmarktniveaus und des noch günstigen Konditionenaufschlages Forward-Darlehen in Höhe von 147.133 T€ abgeschlossen. Die abgeschlossenen Forward-Darlehen umfassen damit die Anschlussfinanzierungen für alle Kapitalmarktdarlehen, bei denen die Zinsbindungen bis Ende 2026 auslaufen.

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



## 5. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG<sup>4</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 des 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 2021 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, 16. März 2022

DOGEWO  
Dortmunder Gesellschaft  
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

---

<sup>4</sup> Nicht Gegenstand der Abschlussprüfung

# **JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021**

**BILANZ**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

**ANHANG**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN  
ABSCHLUSSPRÜFERS**

**BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

# BILANZ ZUM 31.12.2021

Alle Werte in €

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>620.686,86</b>	<b>586.997,90</b>
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	558.104,00	310.154,60
2. Geleistete Anzahlungen	62.582,86	276.843,30
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>535.165.010,57</b>	<b>540.675.497,37</b>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	491.820.505,46	495.576.343,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.128.953,40	38.601.741,17
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	69.048,04
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.781.035,20	3.879.366,16
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	605.749,02	747.798,02
6. Anlagen im Bau	1.828.767,49	1.486.238,27
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	314.962,55
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>1.583.890,88</b>	<b>1.561.051,86</b>
1. Beteiligungen	1.344.779,81	1.344.779,81
2. Sonstige Ausleihungen	239.111,07	216.272,05
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>537.369.588,31</b>	<b>542.823.547,13</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>	<b>30.413.895,52</b>	<b>29.597.933,64</b>
1. Unfertige Leistungen	30.369.154,93	29.549.416,37
2. Andere Vorräte	44.740,59	48.517,27
<b>II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>734.801,83</b>	<b>656.488,70</b>
1. Forderungen aus Vermietung	176.862,36	196.512,43
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.600,50	64.204,38
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.800,00	156.503,76
4. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	97.914,66
5. Sonstige Vermögensgegenstände	527.538,97	141.353,47
<b>III. Flüssige Mittel</b> Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>1.067.416,09</b>	<b>973.889,44</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>32.216.113,44</b>	<b>31.228.311,78</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>502.152,19</b>	<b>348.805,50</b>
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	502.152,19	348.805,50
<b>BILANZSUMME</b>	<b>570.087.853,94</b>	<b>574.400.664,41</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	45.322.201,33	41.557.160,78
1. Satzungsmäßige Rücklagen	9.939.625,00	9.939.625,00
2. Andere Gewinnrücklagen	35.382.576,33	31.617.535,78
IV. Bilanzgewinn	7.362.015,68	6.653.929,44
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>92.960.906,01</b>	<b>88.487.779,22</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
<b>Rückstellungen</b>	<b>14.213.432,96</b>	<b>13.782.001,65</b>
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.879.329,00	10.173.786,00
2. Steuerrückstellungen	278.638,50	250.082,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.055.465,46	3.358.133,65
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>460.836.674,29</b>	<b>470.031.221,69</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	381.682.413,33	389.672.045,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	45.666.236,28	47.396.982,28
3. Erhaltene Anzahlungen	31.199.720,36	30.511.795,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.680.130,35	1.703.198,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	362.859,72	402.486,80
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.452,45	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	17.736,74	0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	164.125,06	344.712,95
davon aus Steuern	162.465,27	205.233,28
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>2.076.840,68</b>	<b>2.099.661,85</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>570.087.853,94</b>	<b>574.400.664,41</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

Alle Werte in €

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>104.473.051,77</b>	<b>102.354.480,30</b>
a) aus der Hausbewirtschaftung	104.289.765,76	101.831.711,03
b) aus Betreuungstätigkeit	167.736,32	187.219,77
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.549,69	335.549,50
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	<b>819.738,56</b>	<b>743.092,02</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>1.358.990,62</b>	<b>1.407.127,64</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>714.477,29</b>	<b>600.810,87</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	<b>49.012.305,88</b>	<b>47.286.178,96</b>
a) für Hausbewirtschaftung	48.900.415,08	47.051.655,95
b) für andere Lieferungen und Leistungen	111.890,80	234.523,01
<b>6. ROHERGEBNIS</b>	<b>58.353.952,36</b>	<b>57.819.331,87</b>
<b>7. Personalaufwand</b>	<b>11.793.925,76</b>	<b>11.831.867,44</b>
a) Löhne und Gehälter	8.725.238,04	8.645.485,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	3.068.687,72 1.557.847,11	3.186.382,20 1.728.989,63
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>17.345.220,17</b>	<b>17.141.836,57</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>4.400.130,81</b>	<b>4.113.232,84</b>
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>98.000,00</b>	<b>98.000,00</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>0,00</b>	<b>970,23</b>
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>13.974.380,69</b>	<b>14.875.313,22</b>
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>884.362,24</b>	<b>609.653,31</b>
<b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>10.053.932,69</b>	<b>9.346.398,72</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>	<b>2.691.917,01</b>	<b>2.692.469,28</b>
<b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>7.362.015,68</b>	<b>6.653.929,44</b>
<b>17. Gewinnvortrag</b>	<b>6.653.929,44</b>	<b>5.732.674,34</b>
<b>18. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen</b>	<b>- 3.765.040,55</b>	<b>- 3.066.007,67</b>
<b>19. Gewinnausschüttung an die Gesellschafter</b>	<b>- 2.888.888,89</b>	<b>- 2.666.666,67</b>
<b>20. BILANZGEWINN</b>	<b>7.362.015,68</b>	<b>6.653.929,44</b>

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

## 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 2021 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 2020 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 fünf Jahren, bei besonders langen Restnutzungsdauern von mindestens zehn Jahren, bestehen bleiben.

Außenanlagen werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von zehn bzw. fünfzehn 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\*innen 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 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der „Projected Unit Credit Method“ gebildet. Hierbei wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein Rechnungszinsfuß von 1,87 % (10-Jahres-Durchschnittszinssatz), ein Anwartschaftstrend von 2,5 % p.a., ein BBG-Trend von 2,5 % p.a., ein Rententrend von 2,0 % p.a. und keine Fluktuation berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 727,5 T€ (unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes von 1,35 %), der gemäß § 253 Abs. 6 HGB ausschüttungsgesperrt ist. Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 um insgesamt 695,5 T€. Davon werden 476,4 T€ im Personalaufwand sowie 219,1 T€ bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Beihilferückstellung wurde auf Basis der durchschnittlichen Beihilfen der Jahre 2017 bis 2021 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 30.257,3 T€ (Vorjahr: 29.549,4 T€) und noch nicht abgerechneten Betreuungsleistungen in Höhe von 111,8 T€ (Vorjahr: 0,0 T€).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 2,8 T€ (Vorjahr: 156,5 T€) Lieferungen und Leistungen.

Bei den anderen sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich hauptsächlich um den Eigenanteil der Instandhaltungsrücklage für verschiedene Eigentumsobjekte sowie Forderungen an Eigentümergemeinschaften.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausbezahlte persönliche und sächliche Verwaltungskosten sowie Erbbauzinsen bilanziert.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Positionen „Grundstücke mit Wohnbauten“, „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“, „Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter“, „Forderungen aus Vermietung“, „Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen“ und „Sonstige Rückstellungen“ resultiert ein aktivischer Unterschiedsbetrag von 285.901 T€. Weiterhin bestehen ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag sowie ein Zinsvortrag. Im Rahmen unserer steuerlichen Planungsrechnungen für die nächsten fünf Jahre gehen wir davon aus, dass wir einen geringen Teil (< 10%) von diesen Verlust- bzw. Zinsvorträgen in Höhe von 14.298,4 T€ nutzen können. Der Berechnung der latenten Steuern auf den aktivischen Unterschiedsbetrag liegt ein unternehmensindividueller Steuersatz in Höhe von 32,8% zugrunde. Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag und der Zinsvortrag wurden mit dem Körperschaftsteuer- und Solidaritätszuschlag in Höhe von 15,825% bewertet. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB werden aktive latente Steuern in Höhe von 96.038,4 T€ 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 31.12.20	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.21
Satzungsmäßige Rücklage	9.940 T€	0 €	9.940 T€
Andere Gewinnrücklagen	31.617 T€	3.765 T€	35.382 T€
	<b>41.557 T€</b>	<b>3.765 T€</b>	<b>45.322 T€</b>

Der Gewinnvortrag im Berichtsjahr beträgt 6.653,9 T€.



Für den aktuellen sowie ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige besteht eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von insgesamt 450,0 T€ (Vorjahr: 440,0 T€).

Für die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachzuholenden Instandhaltungen wurden Rückstellungen in Höhe von 1.216,2 T€ (Vorjahr: 1.103,6 T€) gebildet.

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

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ enthält Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 31.199,7 T€ (Vorjahr: 30.511,8 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.

Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen mit 63,5 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) und die Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter in Höhe von 17,7 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) betreffen Lieferungen und Leistungen.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich vor allem um noch abzuführende Lohn- und Umsatzsteuer an das Finanzamt.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Tilgungsnachlässe in Höhe von 2.003,2 T€ (Vorjahr: 2.099,7 T€) entsprechend der Laufzeit der zugrundeliegenden Mietpreisbindungsdauer sowie Zuschüsse aus der Richtlinie zur Förderung des Absatzes von elektrisch betriebenen Fahrzeugen gemäß der Leasingdauer der Verträge in Höhe von 73,7 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) abgegrenzt.

Aus rechtsverbindlich erteilten Bestellungen besteht zum Bilanzstichtag ein Obligo in Höhe von 2.828,0 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 2021 an die KVV abgeführte Umlagebetrag betrug 624,4 T€ bei einem voraussichtlichen Umlagesatz für 2021 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 243,5 T€ (davon gegenüber Gesellschaftern 95,0 T€, davon gegenüber verbundenen Unternehmen insgesamt 119,5 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 dem Abgang von Sachanlagen des Anlagevermögens (313,2 T€), Erträge aus vereinnahmten Guthaben (111,5 T€), aus der ertragswirksamen Abgrenzungsauflösung von Tilgungsnachlässen (96,5 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen (47,1 T€), aus Zuschüssen aus der Richtlinie zur Förderung des Absatzes von elektrisch betriebenen Fahrzeugen (28,3 T€) sowie auf Erstattungen von Aufwendungen für frühere Jahre (25,7 T€).

Für die erfolgswirksame Änderung des Diskontierungzinssatzes im Bereich der Pensionsrückstellungen (545,1 T€) wurde das Wahlrecht in Anspruch genommen, diese im Personalaufwand auszuweisen.

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 332,2 T€ vorgenommen. Bezogen auf die Netto-Sollmieten ergibt sich damit eine Ausfallquote in Höhe von 0,44 % (Vorjahr: 0,38 %).

In den Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 224,7 T€ (Vorjahr: 237,5 T€) enthalten. Mit den Zinsaufwendungen wurden keine Erträge nach § 285 Nr. 25 HGB verrechnet.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen laufende Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag mit 145,0 T€ und Gewerbebeertragsteuer mit 745,0 T€.

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern in Höhe von 2.691,9 T€.

## Sonstige Angaben

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beinhaltet Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von 62,7 T€ (netto) und Aufwendungen für Steuerberatungsleistungen in Höhe von 0,2 T€ (netto).

Marktunübliche 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 2021 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 2021 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 31.12.2020	5.004,1 T€
Gezeichnetes Kapital 2020	600,0 T€
Anteil am Gezeichneten Kapital 2020	294,0 T€
Jahresüberschuss 2020	555,3 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 31.12.2020 in Klammern):

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.044,4 T€ (948,2 T€)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.946,1 T€ (80.560,9 T€)

Für Darlehen in Höhe von 147.133,0 T€, deren Zinsbindungen in den Jahren 2022 bis 2026 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 2021 insgesamt 467,9 T€; davon 411,1 T€ an fester Vergütung, 40,0 T€ an variabler Vergütung sowie 16,8 T€ an Sach- und sonstigen Bezügen. Für den Geschäftsführer besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von 6.354,5 T€ sowie eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von 191,5 T€.

An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von 411,1 T€ gezahlt worden. Es bestehen Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige in Höhe von 4.074,8 T€ sowie Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von 258,5 T€.

Der Aufsichtsrat besteht aus 13 Mitgliedern. Im Berichtsjahr werden Aufwendungen für die Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von 44,3 T€ ausgewiesen, die sich wie folgt aufgliedern:

	Bezüge p. a. in €
<b>Mitglied des Rates Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende</b> Dortmund, Tagesmutter	4.840,00
<b>Hubert Jung – stellv. Vorsitzender</b> Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	3.850,00
<b>Mitglied des Rates Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender</b> Dortmund, Projektentwickler	5.105,10
<b>Mitglied des Rates Utz Kowalewski – stellv. Vorsitzender</b> Dortmund	3.850,00
<b>Jörg Jacoby</b> Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	3.665,20
<b>Katja Sievert</b> Dortmund, kaufm. Angestellte und Betriebsratsmitglied der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH	2.860,00
<b>Stadtrat Ludger Wilde</b> Schwerte, Dezernent der Stadt Dortmund	2.640,00
<b>Mitglied des Rates Britta Gövert</b> Dortmund, Diplom-Ingenieurin	2.860,00
<b>Dirk Schaufelberger</b> Dortmund, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Dortmund	3.665,20
<b>Mitglied des Rates Olaf Schlösser</b> Dortmund, Webmaster	2.640,00
<b>Mitglied des Rates Leander Schreyer</b> Dortmund, Student	2.860,00
<b>Mitglied des Rates Anna Spaenhoff</b> Dortmund, Angestellte	2.860,00
<b>Mitglied des Rates Dr. Jendrick Suck (bis 11.02.2021)</b> Dortmund, Beamter	366,67
<b>Mitglied des Rates Sascha Mader (ab 11.02.2021)</b> Dortmund, Polizeibeamter	2.236,67

## Beschäftigte

Nach berechneten Personalkapazitäten waren – bezogen auf Planstellen – am 31. Dezember 2021 129,5 Mitarbeiter\*innen einschließlich der Mitarbeiter\*innen 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, 137 Mitarbeiter\*innen und 1 geringfügig Beschäftigte.

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2021 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

## Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 7.362.015,68 €

an die Gesellschafter **3.681.007,84 €**  
auszuschütten

und den anderen Gewinnrücklagen weitere **3.681.007,84 €**  
zuzuweisen.

Dortmund, 16. März 2022

DOGEWO  
Dortmunder Gesellschaft  
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2021

Alle Werte in €

Anlage 1 zum Anhang

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen * (+/-)	Stand 31.12.2021
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.215.564,62	177.501,35	637.174,40	276.843,30	4.032.734,87
2. Geleistete Anzahlungen	276.843,30	62.582,86	0,00	-276.843,30	62.582,86
<b>Summe</b>	<b>4.492.407,92</b>	<b>240.084,21</b>	<b>637.174,40</b>	<b>0,00</b>	<b>4.095.317,73</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	914.745.165,56	10.101.275,54	147.150,46	1.491.119,20	926.190.409,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.533.065,20	54.048,20	0,00	-4.880,93	54.582.232,47
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	69.048,04	0,00	69.048,04	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.879.366,16	0,00	98.330,96	0,00	3.781.035,20
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.729.432,45	193.507,62	101.033,37	0,00	2.821.906,70
6. Anlagen im Bau	1.486.238,27	1.828.767,49	0,00	-1.486.238,27	1.828.767,49
7. Geleistete Anzahlungen	314.962,55	48.583,11	41.638,43	-321.907,23	0,00
<b>Summe</b>	<b>977.757.278,23</b>	<b>12.226.181,96</b>	<b>457.201,26</b>	<b>-321.907,23</b>	<b>989.204.351,70</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>					
1. Beteiligungen	1.350.329,81	0,00	0,00	0,00	1.350.329,81
2. Sonstige Ausleihungen	216.272,05	48.000,00	25.160,98	0,00	239.111,07
<b>Summe</b>	<b>1.566.601,86</b>	<b>48.000,00</b>	<b>25.160,98</b>	<b>0,00</b>	<b>1.589.440,88</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>983.816.288,01</b>	<b>12.514.266,17</b>	<b>1.119.536,64</b>	<b>-321.907,23</b>	<b>994.889.110,31</b>

\* darin enthalten 321.907,23 € Umgliederungen aus den Geleisteten Anzahlungen im Sachanlagevermögen in die Sonstigen Vermögensgegenstände im Umlaufvermögen

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2021

Alle Werte in €

Anlage 1 zum Anhang

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>							
1.	3.905.410,02	206.395,25	637.174,40	0,00	3.474.630,87	558.104,00	310.154,60
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.582,86	276.843,30
<b>Summe</b>	<b>3.905.410,02</b>	<b>206.395,25</b>	<b>637.174,40</b>	<b>0,00</b>	<b>3.474.630,87</b>	<b>620.686,86</b>	<b>586.997,90</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>							
1.	419.168.822,40	15.269.878,11	80.707,28	11.911,15	434.369.904,38	491.820.505,46	495.576.343,16
2.	15.931.324,03	1.533.866,19	0,00	- 11.911,15	17.453.279,07	37.128.953,40	38.601.741,17
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.048,04
4.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.781.035,20	3.879.366,16
5.	1.981.634,43	335.080,62	100.557,37	0,00	2.216.157,68	605.749,02	747.798,02
6.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.828.767,49	1.486.238,27
7.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	314.962,55
<b>Summe</b>	<b>437.081.780,86</b>	<b>17.138.824,92</b>	<b>181.264,65</b>	<b>0,00</b>	<b>454.039.341,13</b>	<b>535.165.010,57</b>	<b>540.675.497,37</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	239.111,07	216.272,05
<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>1.583.890,88</b>	<b>1.561.051,86</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>440.992.740,88</b>	<b>17.345.220,17</b>	<b>818.439,05</b>	<b>0,00</b>	<b>457.519.522,00</b>	<b>537.369.588,31</b>	<b>542.823.547,13</b>



## Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021

Alle Werte in €  
(Werte per 31.12.2020 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>381.682.413,33</b> (389.672.045,15)	14.882.537,93 (19.162.321,25)	54.619.270,66 (52.789.310,23)	312.180.604,74 (317.720.413,67)	380.182.163,33 (384.670.911,82)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>45.666.236,28</b> (47.396.982,28)	1.533.808,18 (1.501.772,09)	6.759.246,97 (6.597.766,80)	37.373.181,13 (39.297.443,39)	45.666.236,28 (47.396.982,28)
Erhaltene Anzahlungen	<b>31.199.720,36</b> (30.511.795,77)	31.199.720,36 (30.511.795,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>1.680.130,35</b> (1.703.198,74)	1.680.130,35 (1.703.198,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>362.859,72</b> (402.486,80)	173.408,28 (168.550,52)	189.451,44 (233.936,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>63.452,45</b> (0,00)	63.452,45 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	<b>17.736,74</b> (0,00)	17.736,74 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>164.125,06</b> (344.712,95)	164.125,06 (344.712,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamt</b>	<b>460.836.674,29</b> (470.031.221,69)	<b>49.714.919,35</b> (53.392.351,32)	<b>61.567.969,07</b> (59.621.013,31)	<b>349.553.785,87</b> (357.017.857,06)	<b>425.848.399,61</b> (432.067.894,10)

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Zu dem vollständigen Jahresabschluss und Lagebericht hat der Abschlussprüfer nachfolgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 18. März 2022

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 2021 regelmäßig unterrichtet. Alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden 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 2021 Gegenstand ausführlicher Beratungen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 ist unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG durch die KPMG AG, Dortmund, durchgeführt worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 16. März 2022 erteilt. Der Aufsichtsrat hat über den Lagebericht und den Jahresabschluss 2021 in seiner 1/22 Sitzung am 27. April 2022 eingehend beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht sowie dem Jahresabschluss 2021 zu.

Für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dortmund, 27. April 2022

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