

GESCHÄFTSBERICHT

2017

DOGEWO21
Hier bleib ich!

WWW.DOGEW021.DE

DOGEWO21-GESCHÄFTSBERICHT 2017

Daten 2015–2017

	2017	2016	2015
Bilanzsumme	587.345 T€	588.768 T€	589.304 T€
Anlagevermögen	555.585 T€	555.283 T€	557.991 T€
Gezeichnetes Kapital	19.879 T€	19.879 T€	19.879 T€
Eigenkapital gesamt	80.002 T€	78.443 T€	77.668 T€
Umsatzerlöse	95.071 T€	93.671 T€	89.177 T€
Jahresüberschuss	3.119 T€	2.776 T€	2.707 T€
Bestandsinvestitionen	32.107 T€	30.202 T€	40.000 T€
Neubau WE	48	0	6
Wohnungsbestand	16.401	16.356	16.353
Gewerbliche Einheiten	121	124	126
Garagen	2.642	2.647	2.642
Leerstand Wohnungen	222	184	214
Leerstandsquote Wohnungen	1,35%	1,12%	1,3%
Mtl. Durchschnittsmiete in €/m ²	5,31 €	5,14 €	5,05 €

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Dortmunder Stadtwerke AG	90 %
Sparkasse Dortmund	10 %

Geschäftsführung

Klaus Graniki

Aufsichtsrat

Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende
Ratsvertreterin

Edeltraud Kleinhans
Ratsvertreterin

Gabriele Schnittker
Ratsvertreterin

Hubert Jung – stellv. Vorsitzender
DSW21

Utz Kowalewski
Ratsvertreter

Katja Sievert
Betriebsrätin

Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender
Ratsvertreter

Sascha Mader
Ratsvertreter

Stadtrat Ludger Wilde
Dezernent der Stadt
Dortmund

Ursula Hawighorst-Rüßler
Ratsvertreterin

Birgit Pohlmann
Sachkundige Bürgerin

Jörg Jacoby
DSW21

Uwe Samulewicz
Sparkasse Dortmund

INHALT

- 2 Daten 2015–2017
- 2 Organe der Gesellschaft
- 4 Vorwort

5 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

6 GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

6 WIRTSCHAFTSBERICHT

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

25 PROGNOSEBERICHT

30 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

36 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

37 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

38 BILANZ

40 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

41 ANHANG

53 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

54 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

VORWORT

Auch in unserem Jubiläumsjahr – 2018 feiert unser Unternehmen sein 100-jähriges Bestehen – können wir bei Vorlage unseres Geschäftsberichts auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. In die Bestandserhaltung und -verbesserung haben wir im Jahr 2017 rd. 32 Mio. € investiert und so die Zukunftsfähigkeit unserer Bestände weiter optimiert. Dabei konnten wir den Jahresüberschuss noch einmal steigern und rechnen mit einer weiteren positiven Entwicklung für die Folgejahre.

Besonders stolz sind wir darauf, dass unser Erfolg auf einer ganz soliden Basis steht: Wir erzielen unseren Überschuss nach wie vor fast ausschließlich aus unserem Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung.

Als Vermieter sind und bleiben wir in Dortmund die erste Adresse: Die Nachfrage nach einer DOGEWO21-Wohnung ist nach wie vor hoch. Unsere Leerstandsquote war im Berichtsjahr erneut auf historisch niedrigem Niveau; nur 0,75 % unserer Wohnungen standen marktbedingt leer.

Mit unseren fairen Mieten – zum 31. Dezember 2017 betrug die durchschnittliche Bestandsmiete 5,31 €/m² – und einem Wohnungsbestand in guter Qualität sind wir ein wichtiger und stabilisierender Akteur im lokalen Markt.

Dortmund braucht mehr Wohnraum – insbesondere bezahlbarer Wohnraum wird dringend benötigt. Da sind wir als kommunales Wohnungsunternehmen selbstverständlich gefragt.

2017 konnten wir 48 öffentlich geförderte Wohnungen übergeben, die wir im Ortsteil Bövinghausen auf einem unserer letzten unbebauten Grundstücke errichtet haben. Weitere 8 neue Wohnungen sind durch Dachgeschossausbau entstanden. In diesem Jahr starten wir mit dem Bau von weiteren 46 öffentlich geförderten Wohnungen am Phoenix-See. Für unsere Neubauvorhaben investieren wir rd. 16 Mio. € und tragen dazu bei, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Dortmund zu vergrößern.

Ich danke allen, die bei der Erfüllung unserer wichtigen Aufgaben mitwirken: den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von DOGEWO21 für ihre engagierte und motivierte Arbeit, dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit und unserem Aufsichtsrat für die wertvolle Unterstützung. Mein Dank gilt natürlich auch unseren vielen Partnern im Handwerk, die erstklassige Arbeit für uns leisten, und vor allem unseren Mieterinnen und Mietern, von denen uns viele schon seit vielen Jahrzehnten die Treue halten.



Klaus Graniki



Imagefilm DOGEWO21



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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.

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 2017 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

Euroraum

Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen. Das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen 12 Monaten mit Raten deutlich über dem Potenzialwachstum. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft. Der Aufschwung ist breit aufgestellt, die Wirtschaft expandiert in nahezu allen Ländern dynamisch.

Auch die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig und die Arbeitslosigkeit sinkt. Bis zum Juli 2017 ist die Arbeitslosenquote auf 9,1 % (ohne Deutschland: 11,3 %) gefallen. Dabei zeigten alle 19 Mitgliedsländer einen rückläufigen Trend bei den Arbeitslosenzahlen.

Die Geldpolitik im Euroraum ist nach wie vor expansiv ausgerichtet und trägt zur konjunkturellen Belebung bei. Die erwartete Straffung der Geldpolitik in den kommenden beiden Jahren dürfte dazu führen, dass die langfristigen Zinsen von derzeit etwa 1,1 % auf 1,8 % zum Jahresende 2019 ansteigen. Da der Realzins auch dann noch nahe null liegen dürfte, bleiben die Finanzierungsbedingungen günstig.

Das konsolidierte Budgetdefizit der Länder des Euroraums hat sich im vergangenen Jahr auf 1,5 % des Bruttoinlandsprodukts verringert.

Deutschland

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des laufenden Jahres wird sich zwar etwas abschwächen, gleichwohl nimmt die Wirtschaftsleistung in diesem und im nächsten Jahr stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung.

Die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1,9 % und im nächsten Jahr um 2 % zulegen (kalenderbereinigt 2,2 % bzw. 2,1 %).

Die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2017 verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 183.000 auf nunmehr 2.385.000. Entsprechend fiel die Arbeitslosenquote von 5,8 % auf 5,3 %. Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärtsgerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann.

Zwischen Ende 2016 und Ende 2017 stagnierten die Kreditzinsen für Kredite an nicht finanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. € bzw. erhöhten sich bei langen Laufzeiten sogar. Die Zinsentwicklung bei Krediten über 1 Mio. € verblieb bei weiter zurückgehenden Zinssätzen, wenn auch in der Tendenz nicht mehr so stark wie im Vorjahr.

Wohnungsmarkt in Dortmund

Im Dezember 2017 wohnten mit 601.780 Einwohnern rd. 600 Menschen mehr in Dortmund als zum Ende des Vorjahres. Das bedeutet ein Plus von rd. 0,1 % und somit ein Wachstum deutlich unterhalb des Vorjahresniveaus. Dortmund überschreitet weiterhin die Marke von 600.000 Einwohnern und wächst damit schneller, als es das Statistische Landesamt prognostiziert hatte.

Zur Anzahl der Haushalte liegen zum 31. Dezember 2017 noch keine statistischen Daten vor. Von 2015 bis 2016 erhöhte sich die Anzahl der Haushalte um etwa 2.000 auf insgesamt 315.900 (nicht inbegriffen ist der Personenkreis in Gemeinschaftsunterkünften). Es ist davon auszugehen, dass sich der Anstieg der Anzahl der Haushalte auch im Geschäftsjahr 2017 fortgesetzt hat. Die durchschnittliche Haushaltsgröße läge somit weiterhin bei rd. 1,9 Personen je Haushalt.

Die gesamtstädtische Leerstandsquote beträgt ca. 1,7 %. Erfasst wird hierbei jedoch nur der strukturelle Leerstand mit einer Leerstandsdauer von über 6 Monaten. Die erneut rückläufige Entwicklung weist auf eine zunehmende Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt hin. Insbesondere die Reduzierung des fluktuationsbedingten Leerstandes (unter 7 Monaten) ist ein Anzeichen u. a. für eine schnellere Wiedervermietung.

Der spürbare Anstieg der Angebotsmieten im Wohnungsbestand hat sich fortgesetzt. Der Median dieser Nettokaltmieten erhöhte sich von 6 €/m² (2015) auf 6,33 €/m² (2016). Ein Vergleich mit anderen deutschen Großstädten zeigt auf, dass die Wohnungsmieten in Dortmund verhältnismäßig günstig sind. Wohnen ist in vielen deutschen Städten eine teure Angelegenheit.

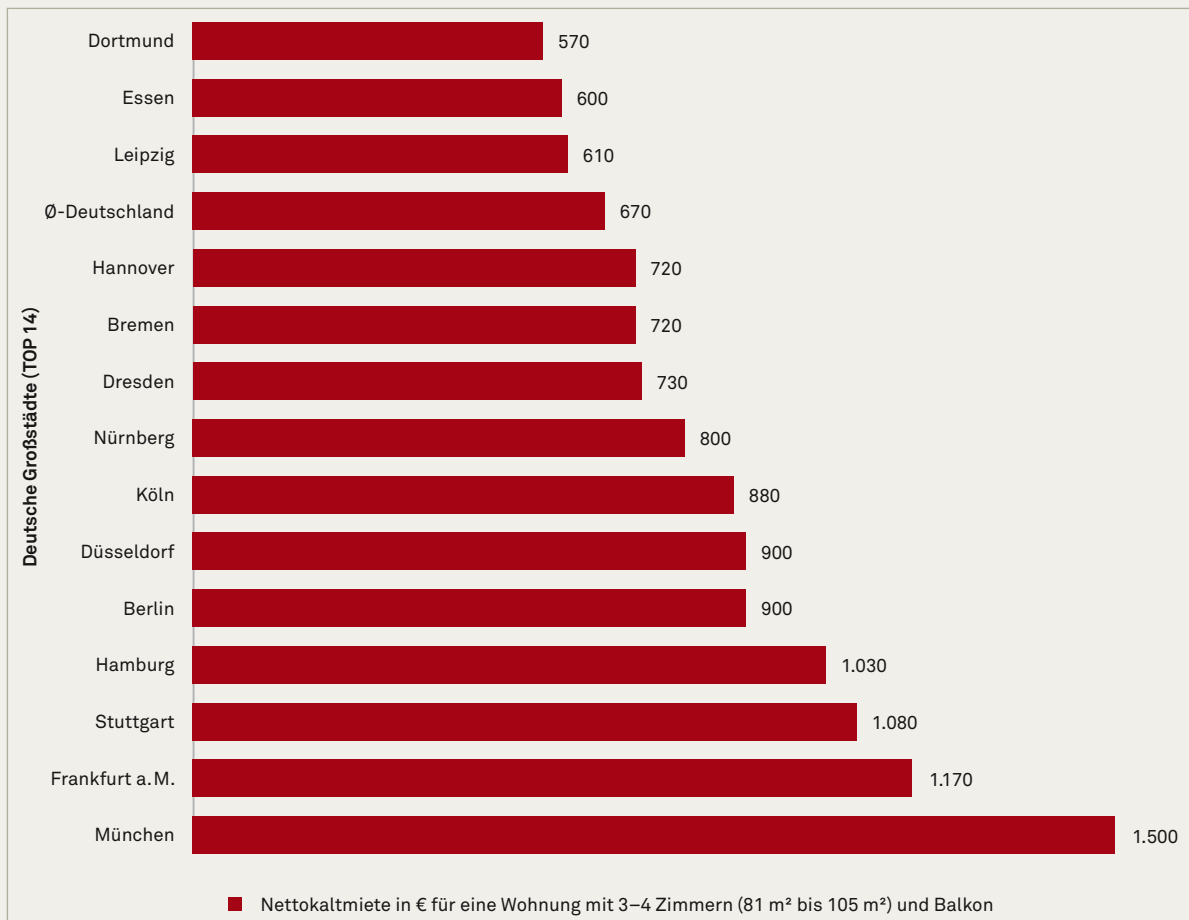


Abb. 1: Städteranking Wohnkosten (Süddeutsche Zeitung, 07.08.2017)

Die steigenden Baugenehmigungszahlen zeigen das positive Investitionsklima in Dortmund. Im Jahr 2016 wurden 1.794 Wohnungen genehmigt. Im Vergleich zum Jahr 2015 bedeutet dies einen Zuwachs um 33% und im 3-Jahres-Vergleich sogar um über 50%. Die hohen Genehmigungszahlen lassen in Kombination mit dem weiterhin sehr niedrigen Zinsniveau kurz- und mittelfristig eine rege Bautätigkeit erwarten.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht von 956 auf 1.016 an. Dortmund verfügt weiterhin über ausreichende und vielfältige Baulandpotenziale. Ende 2016 standen rd. 204 ha Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können rd. 8.400 Wohnungen entstehen. Flächenengpässe sind nicht zu erwarten.

In ihrer Einschätzung eines weiterhin angespannten Wohnungsmarktes sind sich die im Rahmen eines Stimmungsbarometers befragten Experten einig. Dies gilt sowohl für das mittlere, untere und geförderte Mietpreissegment als auch für das mittlere und untere Preissegment des Eigentumsmarktes. Die Nachfragegruppe, die aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preiswerten Wohnraum angewiesen ist, wächst stetig an. Vor diesem Hintergrund wird sich die bereits in den vergangenen Jahren thematisierte Anspannung im preiswerten Segment voraussichtlich weiter verschärfen. Im Gegensatz zu vergleichbaren Groß- und Universitätsstädten bleiben die Mietpreise in Dortmund niedrig.

Demografie

In der demografischen Entwicklung von 2007 bis 2017 sind in allen Altersgruppen mit Ausnahme der 65- bis 79-Jährigen Zuwächse zu verzeichnen.

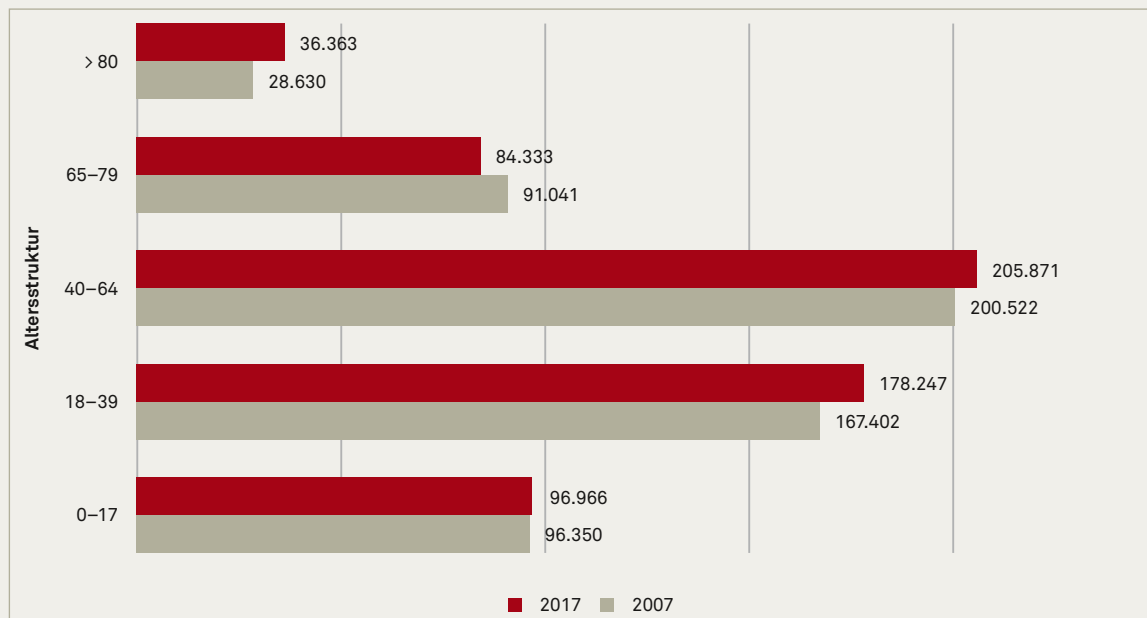


Abb. 2: Altersgruppen (Ruhr Nachrichten Dortmund, 15.01.2018)

In Dortmund waren hiernach rd. 20 % der Bevölkerung 65 Jahre alt oder älter. Nur ein Anteil von etwa 16 % entfiel auf die 0- bis 17-Jährigen.

Beschäftigung

Zum Stichtag 30. Juni 2017 wurde für Dortmund ein erneuter Höchststand für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen vermeldet.

Demnach waren in Dortmunder Unternehmen 231.529 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Im Vergleich zum Stichtag des Vorjahres ergibt sich damit ein Plus von 3,5 % oder 7.860 zusätzlichen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen. Die Anzahl der Beschäftigungsverhältnisse steigt in Dortmund schneller als im Landes- und Bundesdurchschnitt.

Das erfreuliche Plus ist auch auf den Strukturwandel in Dortmund zurückzuführen. Dortmund entwickelt sich zu einem attraktiven Universitäts- und Forschungsstandort mit hohen Investitionen in Kultur, Umwelt und Infrastruktur. Die Nachfrage am Dortmunder Mietwohnungsmarkt befindet sich weiterhin im Aufwind.

2.2 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2017 war erfolgreich.

Mit einem Jahresergebnis 2017 vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 4.309 T€ (Plan: 4.250 T€) haben wir erwartungsgemäß die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens (Vorjahr: 3.955 T€) fortgesetzt.

2.3 Lage

Bestand

Unser Unternehmen verfügt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 über folgende Bestände:

Nutzungsart	2017	2016
Mietwohnungen	16.401	16.356
Garagen/Stellplätze	2.642	2.647
Gewerbereinheiten	121	124
Sonstige Einheiten	66	69
Wohn-/Nutzfläche in m²	1.065.500	1.062.729

Durch unsere Neubauprojekte und Dachgeschossausbauten haben wir in diesem Geschäftsjahr zusätzlich 56 Wohneinheiten geschaffen. Weitere Zu- und Abgänge resultieren vornehmlich aus Umnutzungen, Veräußerungen aus unserem Privatisierungsbestand sowie aus dem geplanten Abriss von Objekten im Rahmen unserer Quartiersentwicklung im Stadtteil Löttringhausen.

Am 31. Dezember 2017 waren rd. 20 % unseres Bestandes (3.226 Wohnungen) öffentlich gefördert oder unterlagen einer Preisbindung. Belegungsrechte bestanden für 364 Wohnungen (Vorjahr: 362 Wohnungen). Der Marktanteil unseres Unternehmens am Dortmunder Mietwohnungsmarkt beträgt ca. 7,6 %.

Neben der Bewirtschaftung unseres Eigenbestandes verwalten wir 311 Wohnungen, 316 Garagen und Stellplätze, 45 Gewerbe- sowie 2 sonstige Einheiten für fremde Dritte. Zum 1. Oktober 2017 haben wir eine zusätzliche Verwaltung übernommen. Die durch einen anderen Eigentümer getätigten Bestandsverkäufe im Geschäftsjahr 2017 führten insgesamt zu einer Verminderung der zu verwaltenden Einheiten.

Organisation

Die Organisation unseres Unternehmens ist an unsere strategischen Zielsetzungen einer service und qualitätsorientierten Bewirtschaftung sowie an die Größe unseres Bestandes angepasst.

Unsere Personalkapazitäten – bezogen auf Planstellen – unter anteiliger Berücksichtigung von Teilzeitstellen haben sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt entwickelt:

Mitarbeiter	2017	2016
Mitarbeiter Kundenzentrum und Servicebüros	125,5	122,5
Mitarbeiter in Wohnanlagen (Hauswarte)	5,0	5,0
Auszubildende	7,0	8,0
Mitarbeiter gesamt	137,5	135,5

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir 3 zusätzliche Stellen zur befristeten Übernahme von Auszubildenden geschaffen.

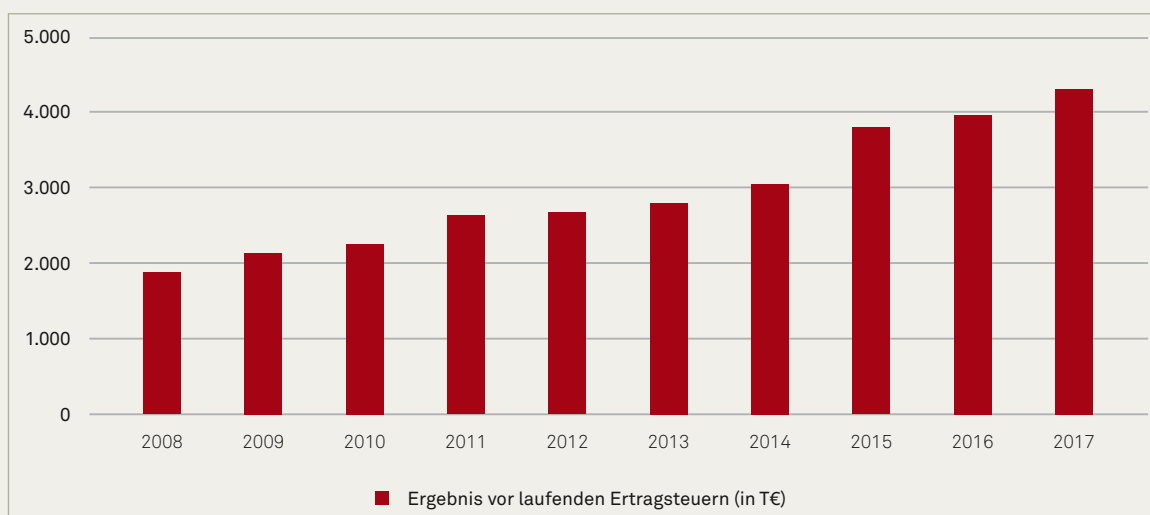
Weiterhin wurden die Ausbildungskapazitäten an den mittelfristigen Personalbedarf angepasst.

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

2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage unseres Unternehmens hat sich positiv entwickelt.

Die nachstehende Grafik verdeutlicht die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens und die kontinuierliche Ergebnisverbesserung (Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern) in den vergangenen Geschäftsjahren:



Der Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 4.309 T€ wurde in den einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens wie folgt erwirtschaftet:

Leistungsbereiche in T€	2017	2016
Bestandsbewirtschaftung	4.288	3.789
Sonstiger Geschäftsbereich		
– Verkäufe Anlagevermögen	734	609
– Finanzbereich	8	106
– Sonstige	–721	–549
Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern	4.309	3.955
Laufende Ertragsteuern	–1.190	–1.179
Jahresüberschuss	3.119	2.776

Das Unternehmensergebnis erwirtschaften wir nahezu ausschließlich in unserem Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung.

Durch die Einführung des neuen Mietspiegels und vorgezogene Mieterhöhungen wurden im Vergleich zur Ursprungsplanung im Geschäftsjahr 2017 höhere Sollmieten erzielt. Diese höheren Sollmieten wurden zur nachhaltigen Sicherung der Qualität unseres Wohnungsbestandes für zusätzliche Instandhaltungsmaßnahmen verwendet.

Bestandsveräußerungen waren in 2017 und sind auch zukünftig unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Ergebnisbeitrag bei den Verkäufen aus dem Anlagevermögen resultierte insbesondere aus der Veräußerung eines unbebauten Grundstückes.

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

Der sonstige Ergebnisbeitrag enthält verschiedene Sachverhalte. Die vorgenannten Verkaufserlöse haben wir in vorgezogene Großinstandhaltungsmaßnahmen reinvestiert. Der Ausweis dieser Maßnahmen erfolgt im sonstigen Bereich.

Unter den laufenden Ertragsteuern werden 1.190 T€ ausgewiesen. Davon betreffen 904 T€ die auf die Gewinnausschüttung entfallende Körperschaftsteuererhöhung (EK02).

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

Ertrags- und Aufwandsposten in T€	2017	2016
Gesamtleistung	98.595	97.107
Materialeinsatz	-44.008	-43.397
Rohertrag	54.587	53.710
Personalaufwand	-9.841	-9.201
Abschreibungen Anlagevermögen	-16.520	-16.384
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.031	-6.930
Betriebsergebnis	21.195	21.195
Finanzergebnis	-16.886	-17.240
Ergebnis vor laufenden Ertragsteuern	4.309	3.955
Laufende Ertragsteuern	-1.190	-1.179
Jahresüberschuss	3.119	2.776

Die Gesamtleistung der Ertragslage setzt sich aus den Umsatzerlösen (95.071 T€), Bestandsveränderungen (599 T€), anderen aktivierten Eigenleistungen (1.707 T€) und sonstigen betrieblichen Erträgen (1.218 T€) der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen.

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

Unser Unternehmen führt auf der Grundlage eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages die Geschäftsbesorgung für die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH durch. Im Geschäftsjahr 2017 war die Geschäftsbesorgung wirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung.

Bauträgermaßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2017 weder durchgeführt noch sind diese zukünftig geplant.

2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage unseres Unternehmens zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens war im Geschäftsjahr 2017 und ist auch zukünftig jederzeit gewährleistet.

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

Kapitalflussrechnung in T€	2017	2016
Jahresergebnis	3.119	2.776
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.520	16.384
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	21	-64
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	84	178
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-729	-609
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-916	-457
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	596	1.250
Zinsaufwendungen/Zinserträge	16.585	17.068
Ertragsteueraufwand/-ertrag	863	1.178
Ertragsteuerzahlungen	-831	-1.102
Sonstige Beteiligungen	-6	-104
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	35.306	36.498
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.036	2.314
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.832	-15.081
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-299	-326
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	34	57
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-32	-32
Erhaltene Zinsen	2	2
Erhaltene Beteiligungen	6	104
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16.085	-12.962
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	439	0
Ausschüttung an Gesellschafter	-2.000	-2.000
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	9.778	11.049
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-13.192	-13.472
Gezahlte Zinsen	-16.587	-17.070
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-21.562	-21.493
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.341	2.043
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.384	2.341
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.043	4.384

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2017 setzt sich aus 39 T€ Kassenbeständen und 2.004 T€ Guthaben bei Kreditinstituten zusammen. Zum 31. Dezember 2017 stand zudem eine freie Kreditlinie in Höhe von 8.000 T€ zur Verfügung.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.192 T€ auf insgesamt 35.306 T€ reduziert.

Die Gründe für diese stichtagsbedingte Veränderung liegen im Wesentlichen in der Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie in der geringeren Zunahme der erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten gegenüber dem Vorjahr.

Aus der im Vergleich zum Vorjahr höheren Investitionssumme resultiert ein geringerer Cashflow aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit in Höhe von 37.647 T€. Insgesamt standen dafür durch den Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit sowie durch den für diese Investitionen bereitgehaltenen Liquiditätsüberschuss des Vorjahres Mittel in Höhe von insgesamt 39.690 T€ zur Verfügung.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält zudem eine Einlage in Höhe von 439 T€ durch die Dortmunder Stadtwerke AG in die Kapitalrücklage, die aus einem anteiligen Kaufpreisverzicht in Zusammenhang mit einem Grundstückserwerb resultiert.

Im Rahmen unserer Strategie zur weiteren Entschuldung wurde im Bereich der Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten und im Bereich der Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen sowie (Finanz-) Krediten eine zahlungswirksame Entschuldung in Höhe von 3.414 T€ (Vorjahr: 2.423 T€) bewirkt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern reduzieren sich unter Berücksichtigung des Tilgungsnachlasses insgesamt um 3.648 T€.

Die Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten beinhalten neben planmäßigen Tilgungen ebenfalls Sondertilgungen in Höhe von insgesamt 339 T€.

Der Finanzmittelfonds reduziert sich stichtagsbedingt zum 31. Dezember 2017 um 2.341 T€ auf 2.043 T€.

2.3.3 Vermögenslage

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2017 (Vorjahr: 31.12.2016) nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

Aktiva in T€	2017	%	2016	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	497	0,1	432	0,1
Sachanlagevermögen	553.423	94,2	553.186	94,0
Finanzanlagen	1.664	0,3	1.665	0,3
Vorratsvermögen	170	0,0	221	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	30	0,0	42	0,0
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	555.784	94,6	555.546	94,4
Vorratsvermögen	28.287	4,8	27.660	4,7
Forderungen aus Vermietung	210	0,0	268	0,0
Forderungen gegen Gesellschafter	31	0,0	17	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	298	0,1	113	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	692	0,1	541	0,1
Aktive Vermögensverrechnung	0	0,0	239	0,0
Liquide Mittel	2.043	0,4	4.384	0,8
Kurzfristig gebundenes Vermögen	31.561	5,4	33.222	5,6
	587.345	100,0	588.768	100,0
Passiva in T€	2017	%	2016	%
Eigenkapital	80.002	13,6	78.443	13,3
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	7.136	1,2	6.820	1,1
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	408.970	69,6	411.874	70,0
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	40.915	7,0	42.118	7,2
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	614	0,1	697	0,1
Mittel- und langfristiges Kapital	537.637	91,5	539.952	91,7
Kurzfristige Rückstellungen	4.319	0,7	4.583	0,8
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	12.275	2,1	11.867	2,0
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	1.199	0,2	1.148	0,2
Erhaltene Anzahlungen	29.879	5,1	29.007	4,9
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	0	0,0	1	0,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	2.036	0,4	2.210	0,4
Kurzfristige Schulden	49.708	8,5	48.816	8,3
	587.345	100,0	588.768	100,0

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2017 hat sich zum Vorjahr um 1.423 T€ bzw. 0,2 % reduziert.

Die Erhöhung des langfristigen Vermögens ergibt sich im Wesentlichen aus Zugängen des Anlagevermögens. Die Veränderungen resultieren aus den Investitionen in Höhe von 17.085 T€, vermindert um Abschreibungen (16.520 T€), und sonstigen Veränderungen (- 264 T€).

Die Erhöhung des Anlagevermögens ergibt sich wie folgt:

Entwicklung Anlagevermögen in T€	2017
Investitionen in Bestandsverbesserung	11.697
Investitionen in Bestandserweiterung (Neubau)	4.775
Investitionen in Bestandserweiterung (Erwerbe)	67
Bestandsinvestitionen gesamt	16.539
Andere Investitionen (Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung)	546
Investitionen gesamt	17.085
Andere Zugänge des Anlagevermögens	77
Zugänge des Anlagevermögens gesamt	17.162
Abgänge Anlagevermögen	- 341
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 16.520
Erhöhung Anlagevermögen gesamt	301

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

Die Verminderung des mittel- und langfristigen Kapitals in Höhe von 2.315 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus der Neuaufnahme von Kreditfinanzierungsmitteln (9.778 T€), vermindert um zahlungswirksame Tilgungen (13.192 T€).

Die Darlehensauszahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Auszahlungen in T€	2017
Öffentliche Mittel	5.926
Kapitalmarktdarlehen	3.852
Neuaufnahmen gesamt	9.778

Die für das Folgejahr geplanten fälligen Rückzahlungen für Kreditfinanzierungsmittel in Höhe von 13.474 T€ sind im Übrigen als kurzfristige Schulden ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich zum 31. Dezember 2017 von 13,3% auf 13,6%.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Zu den wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren zählen bei DOGEWO21 die Entwicklung der Sollmieten, die Leerstandssituation sowie die Instandhaltungs- und Investitionstätigkeit.

Sollmieten

Durchschnittsmiete €/m ² /mtl.	Ist		Plan	
	2017	2016	2017	2018
Preisgebundener Wohnungsbestand	4,94	4,88	n.n.	n.n.
Preisungebundener Wohnungsbestand	5,42	5,20	n.n.	n.n.
Gesamt	5,31	5,14	5,21	5,40

Die Durchschnittsmiete unserer Wohnungen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2017 um 3,3% auf 5,31 €/m² Wohnfläche zum Stichtag 31. Dezember 2017.

Die Sollmieten des Geschäftsjahres 2017 betragen 68.415 T€ (Vorjahr: 67.017 T€). Für das Geschäftsjahr 2018 werden Sollmieten in Höhe von 70.250 T€ (Vorjahr: 67.800 T€) geplant.

Die Mietveränderungen zwischen den Geschäftsjahren 2016 und 2017 ergeben sich aus den folgenden Gründen:

Mietveränderung in T€	Ist 2017
Marktanpassungen	850
Bestandserweiterung/-verbesserung	171
Wiedervermietungen	466
Sonstiges	-3
Wohnungen	1.484
Gewerbemieten	-114
Garagenmieten	27
Sonstige Nutzungsentgelte	1
Gesamt	1.398

Die positive Entwicklung der Wohnungsmieten resultiert vorwiegend aus Mieterhöhungen im Rahmen der Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete, Wiedervermietungen sowie Veränderungen der Kostenmiete.

Die bei unseren Neuvermietungen im Geschäftsjahr 2017 vereinbarte Miete betrug durchschnittlich 5,77 €/m² und hat sich mit dem Vorjahr verglichen um 3,6% erhöht. Der Mietpreismedian des Jahres 2016 der in Dortmund angebotenen Bestandswohnungen ist von 6 €/m² um 5,5% auf 6,33 €/m² deutlich gestiegen (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2017 der Stadt Dortmund).

In 2017 wurde ein neuer Mietspiegel eingeführt. Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2017 Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem durchschnittlichen Betrag von monatlich 15 € je Erhöhung durchgeführt. Die Zustimmungquote lag hierbei zum Stichtag 31. Dezember 2017 bei 98%. Der hieraus resultierende Mehrertrag wird für erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen in unseren Wohnungsbestand investiert.

Dem Rückgang der Gewerbemieten liegt der Verkauf einer Gewerbeimmobilie im Geschäftsjahr 2016 zugrunde.

Leerstand

Die Entwicklung unseres Wohnungsleerstandes stellt sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt dar:

Leerstand Wohnungen	Ist		Plan	
	2017	2016	2017	2018
Marktbedingt in %	124 0,75 %	83 0,51 %	n. n.	n. n.
Rationell in %	98 0,60 %	101 0,62 %	n. n.	n. n.
Gesamt in %	222 1,35 %	184 1,12 %	190 n. n.	190 n. n.

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen reduzierten sich gegenüber 2016 von 1.449 T€ auf 1.410 T€ (Plan: 1.300 T€). Für das Geschäftsjahr 2018 werden Erlösminderungen in Höhe von 1.400 T€ geplant.

Im Geschäftsjahr 2017 standen den 1.357 Auszügen 1.347 Wiedervermietungen gegenüber. Die Fluktuation liegt mit 8,3% auf Vorjahresniveau. 162 Mieterwechsel haben innerhalb unseres Bestandes stattgefunden.

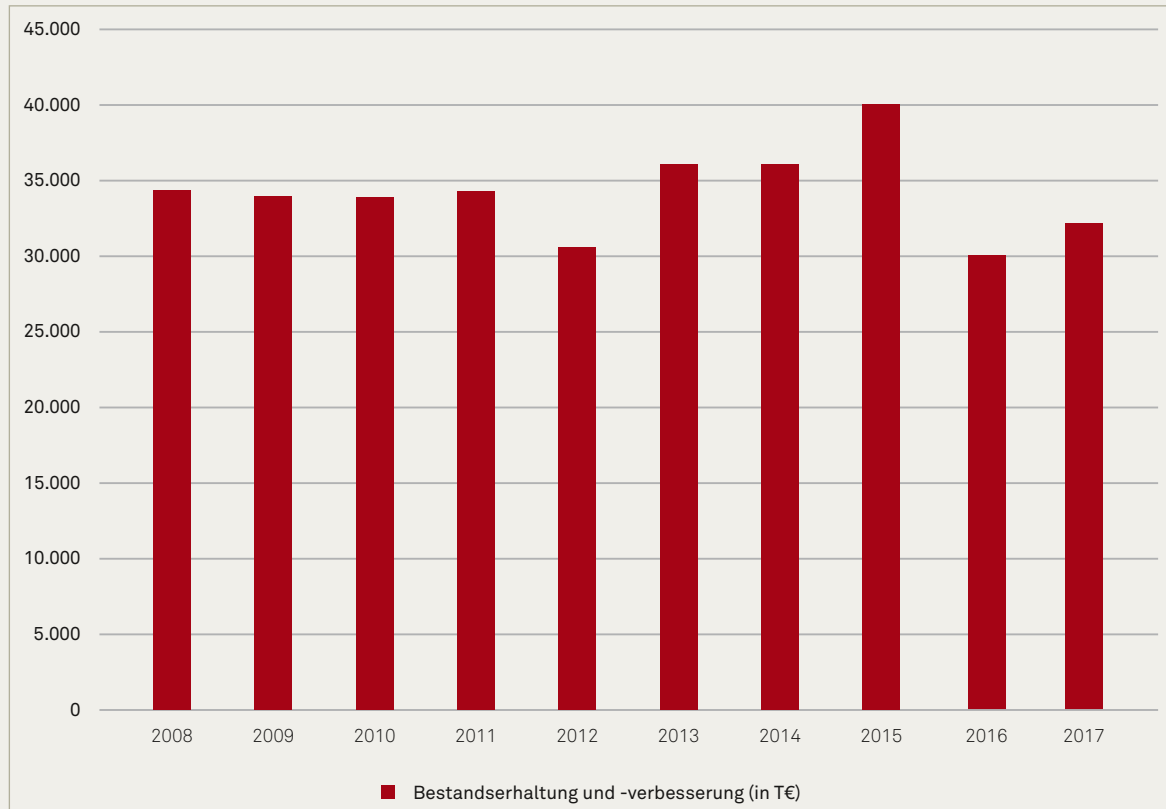
Im Leerstand zum Stichtag 31. Dezember 2017 sind 13 Neubauwohnungen „An der Brache“ enthalten, bei denen der Erstbezug durch die neuen Mieter unmittelbar nach dem Bilanzstichtag erfolgen wird. Ansonsten verteilen sich die Leerstände ohne strukturelle Leerstandsschwerpunkte – weder hinsichtlich der Lage noch bezüglich bestimmter Wohnungstypen – auf den gesamten Bestand.

Bestandserhaltung und -verbesserung

Die nachhaltige Optimierung und Substanzverbesserung unseres Bestandes nimmt im Rahmen unserer Bewirtschaftungsstrategien einen wichtigen Stellenwert ein. Mit dem seit Jahren hohen Instandhaltungs- und Modernisierungskostenniveau entwickeln wir unsere Bestände marktgerecht und damit zukunftssicher weiter. Unser Portfoliomanagement stellt die größtmögliche Wirtschaftlichkeit des Mitteleinsatzes sicher.

Das Baualter unseres Wohnungsbestandes zeigt im Zusammenhang unserer auf Bestandsoptimierung ausgerichteten Strategie eindringlich die Bedeutung und Notwendigkeit, die bestandsverbessernden Maßnahmen in Zukunft noch weiter zu intensivieren. 55 % unseres Bestandes ist 57 Jahre und älter.

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



Im Geschäftsjahr 2017 haben wir rd. 32.000 T€ in die Bestandserhaltung und -verbesserung investiert. Das entspricht rd. 30 €/m² Wohn-/Nutzfläche. Damit haben wir erneut einen wesentlichen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes geleistet.

Bestandserhaltung

Instandhaltung in T€ (inkl. Eigenleistungen)	Ist		Plan	
	2017	2016	2017	2018
Reparaturen (laufende Instandhaltung)	7.152	6.942	7.100	6.700
Großinstandhaltung (planmäßige Instandhaltung)	9.706	8.821	8.600	11.300
Marktfähigkeit Wohnungen (Wohnwertverbesserungen)	2.782	3.059	2.800	2.800
Zusätzliche vorgezogene Instandhaltungsmaßnahmen	770	0	700	0
Gesamt €/m² Wohn-/Nutzfläche	20.410 19,16	18.822 17,71	19.200 18,02	20.800 19,49

Im Rahmen der Großinstandhaltung wurden unterschiedliche Maßnahmen wie z. B. die Überarbeitung von Fassaden, die Erneuerung von Dächern und Balkonen sowie der Außenanlagen durchgeführt.

Die Schwerpunkte der Großinstandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2017 stellen sich wie folgt dar:

Bestandserhaltung in T€	Maßnahmenumfang	Ist 2017	Plan 2017
Hörde – Semerteichstraße/ Auf'm Brautschatz	Erneuerung der Dächer, Fenster, Balkone und Außenanlagen, Fassadenanstriche	923	930
Wambel – Morgartenstraße	Erneuerung der Dächer und Außen- anlagen, Kellerdeckendämmung sowie Fassadenanstriche	665	680
Wickede – Wickeder Straße	Erneuerung der Dächer, Fassaden und Außenanlagen	589	590
Sölde – Maiglöckchenweg	Erneuerung der Treppenhäuser, Briefkastenanlagen, Balkon- brüstungen und Kelleraufgänge, Fassadenanstriche	390	420
Innenstadt Ost – Im Grubenfeld	Erneuerung der Dächer sowie Dachbodendämmung	374	390

Zudem haben wir diverse weitere Großinstandhaltungsmaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von unter 350 T€ je Maßnahme durchgeführt; insgesamt lag das Investitionsvolumen im laufenden Geschäftsjahr bei 9.706 T€.

Bestandsverbesserung

Bestandsinvestitionen in T€	Ist 2017	Plan 2017	Fertigstellung
Überhänge	37	–	div.
Quartiersentwicklung	4.303	4.500	
– Berghofen 2. BA (20 WE)	1.069	–	2018
– Löttringhausen (Ladenzentrum)	2.935	–	2018
– Löttringhausen (Servicebüro)	157	–	2018
– Balkonanbau	29	–	div.
– Rauchwarnmelder	56	–	2017
– Sonstige Bestandsinvestitionen	57	–	div.
Einzelmodernisierungen (264 WE)	5.653	5.000	2017
Eigenleistungen	1.704	1.750	div.
Gesamt	11.697	11.250	

Bei 264 Wohnungen waren Einzelmodernisierungen erforderlich, um diese – insbesondere bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – wieder in einen marktgerechten Zustand zu versetzen.

Für das Geschäftsjahr 2018 werden Investitionen für Bestandsverbesserungen von rd. 9.200 T€ zzgl. Eigenleistungen geplant.

Neubau

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir in Dortmund-Bövinghausen den Neubau von 48 öffentlich geförderten Wohnungen mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen inklusive Eigenleistungen von insgesamt 7.250 T€ erfolgreich abgeschlossen.

Um zusätzlichen Wohnraum – insbesondere im stark angespannten öffentlich geförderten Preissegment – für Dortmund zu schaffen, haben wir darüber hinaus in 2017 eine Grundstücksfläche von unserem Gesellschafter DSW21 am Phoenix-See erworben. Durch die Einlage eines anteiligen Grundstückspreises des Gesellschafters in die Kapitalrücklage ist sichergestellt, dass hier weitere 46 öffentlich geförderte Wohnungen in einer der attraktivsten Lagen in Dortmund wirtschaftlich neu gebaut werden können. Das Investitionsvolumen für diese Neubaumaßnahme beträgt insgesamt 8.750 T€.

Unter der Voraussetzung eines zügigen Bewilligungsverfahrens soll der erste Spatenstich für das Neubaugesamt im zweiten Quartal 2018 erfolgen. Die Baufertigstellung wird Ende 2019 erwartet.

Damit investiert DOGEWO21 insgesamt 16.000 T€ in die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen.

3. PROGNOSEBERICHT

Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund

Das von der Stadt Dortmund im Wohnungsmarktbericht 2017 veröffentlichte kommunale Stimmungsbarometer liefert eine fundierte Einschätzung zur aktuellen Lage und zur erwarteten Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund. Dem jährlich neu veröffentlichten Stimmungsbarometer liegt die Einschätzung verschiedenster Wohnungsmarktextperten zugrunde. Für 2017 sind die Ergebnisse einer Befragung von Anfang 2017 berücksichtigt, an der sich insgesamt 33 Experten beteiligt haben.

Unverändert zum Vorjahr wird die zunehmende Anspannung von den Experten als eine der größten Herausforderungen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt benannt. Die Einschätzungen zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung sind davon geprägt, dass diese Entwicklung weiter anhalten wird und sich auch für die Zukunft verfestigt.

So gehen rd. 80 % der Experten davon aus, dass in den nächsten 3 Jahren im öffentlich geförderten Segment die Lage weiter angespannt sein wird; für das niedrige Preissegment prognostizieren sogar deutlich mehr als 80 % der Experten eine weiterhin angespannte Lage in den nächsten 3 Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr bleiben damit die Einschätzungen für diese Segmente unverändert.

Für das mittlere Preissegment geht immerhin noch mehr als die Hälfte der Experten davon aus, dass in den nächsten 3 Jahren die Lage angespannt sein wird – auch hier gibt es keine gravierende Neueinschätzung der Akteure.

Einzig und allein für das obere Preissegment ist eine veränderte Einschätzung erkennbar: Hier hat die Anzahl der Experten, die in den nächsten 3 Jahren eine ausgewogene Lage in Dortmund erwarten, von 59 % auf fast 70 % zugenommen.

Bevölkerungsentwicklung in Dortmund

Die Dortmunder Einwohnerzahl steigt seit über 10 Jahren kontinuierlich an.

Innerhalb eines vorhergesagten Wachstumstrends wurde sogar bereits Ende 2016 die Einwohnergrenze von 600.000 in Dortmund überschritten.

Eine aktuelle Vorausberechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Dortmund, die insbesondere die dynamische Entwicklung der vergangenen Jahre in Dortmund mitberücksichtigt, liegt derzeit nicht vor.

In einer vom statistischen Landesamt veröffentlichten Bevölkerungsvorausberechnung wird für Dortmund bis 2040 ein Zuwachs von Privathaushalten von 6,5 % bzw. rd. 20.000 Haushalten vorausgesagt. Diese positive Prognose wurde allerdings bereits auf Basis einer Modellrechnung im April 2015 erstellt.

Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass Dortmund mit dieser positiven Prognose über dem erwarteten Durchschnittswert von 5,3 % für die prognostizierte Entwicklung in Nordrhein-Westfalen liegt.

Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern

In den Jahren 2015/2016 kamen jeden Monat eine Vielzahl von Flüchtlingen und Asylbewerbern in Dortmund an, die ein neues Zuhause in unserer Stadt gesucht haben.

In den kommunalen Einrichtungen lebten mit Stand Mai 2017 noch rd. 900 Asylbewerber sowie rd. 600 unbegleitete minderjährige Flüchtlinge.

Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass durch Flüchtlinge (z. B. im Rahmen des zu erwartenden Familiennachzugs) auch weiterhin preiswerter Wohnraum in Dortmund stark nachgefragt werden wird.



Aktion: „Dortmund wohnt bunt“

Es erscheint jedoch aus heutiger Sicht nahezu unmöglich, eine mittelfristige Prognose zur Anzahl der mit Wohnraum zu versorgenden Flüchtlingen abzugeben, die nachhaltig belastbar ist. Aufgrund verschiedenster Sachverhalte (Kriege, politische Einflussfaktoren u. a.) kann es praktisch ad hoc zu einer völlig veränderten Nachfragesituation kommen.

Anzahl der Haushalte steigt weiter an

Der kontinuierliche Bevölkerungszuwachs ist nur ein Grund für die steigende Anzahl der Haushalte in Dortmund. Darüber hinaus wird diese Entwicklung durch einen kontinuierlichen Anstieg von Einpersonenhaushalten verstärkt, deren Anzahl sich in 2016 nochmals um 1.400 Haushalte erhöht hat.

Die Anzahl der Haushalte für das Jahr 2017 oder eine Prognose für die zukünftige Entwicklung liegen (noch) nicht vor.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsprognose und des kontinuierlichen Anstiegs der Einpersonenhaushalte ist für Dortmund jedoch auch in den nächsten Jahren weiterhin von einer steigenden Anzahl der Haushalte auszugehen.

Wohnungsneubau in Dortmund

Erfreulicherweise ist die Anzahl der Baugenehmigungen von 1.189 Wohnungen im Jahr 2014 um mehr als 50 % auf insgesamt 1.794 Wohnungen in 2016 angestiegen.

Grundsätzlich lassen die hohen und angestiegenen Genehmigungszahlen auch den Rückschluss auf eine rege Bautätigkeit in Dortmund zu.

Diese ist jedoch noch nicht in den Baufertigstellungen zu erkennen: Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen ist sogar von 1.134 Wohnungen im Jahr 2014 um rd. 10 % auf 1.016 Wohnungsfertigstellungen in 2016 gesunken.

Es ist zu vermuten, dass durch besondere Sachverhalte (z. B. die derzeitige Auslastung der Baubranche) die rege Bautätigkeit sich erst mit einem Verzögerungseffekt („Time Lag“) in den Baufertigstellungen 2017 ff. niederschlägt und dann deutlich ansteigen wird.

Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes in Dortmund

Seit vielen Jahren ist die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes in Dortmund konstant rückläufig: Umfasste der geförderte Mietwohnungsbestand in Dortmund im Jahr 2007 noch 36.011 Wohnungen, hat Dortmund bis Ende 2016 mit 22.594 Wohnungen bereits mehr als ein Drittel des geförderten Mietwohnungsbestandes verloren.

Die langfristige Prognose zeigt leider keine gegenläufige Entwicklung auf: Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung Jahr für Jahr kontinuierlich fortsetzt und Dortmund im Jahr 2026 nur noch über 17.800 geförderte Mietwohnungen verfügen wird.

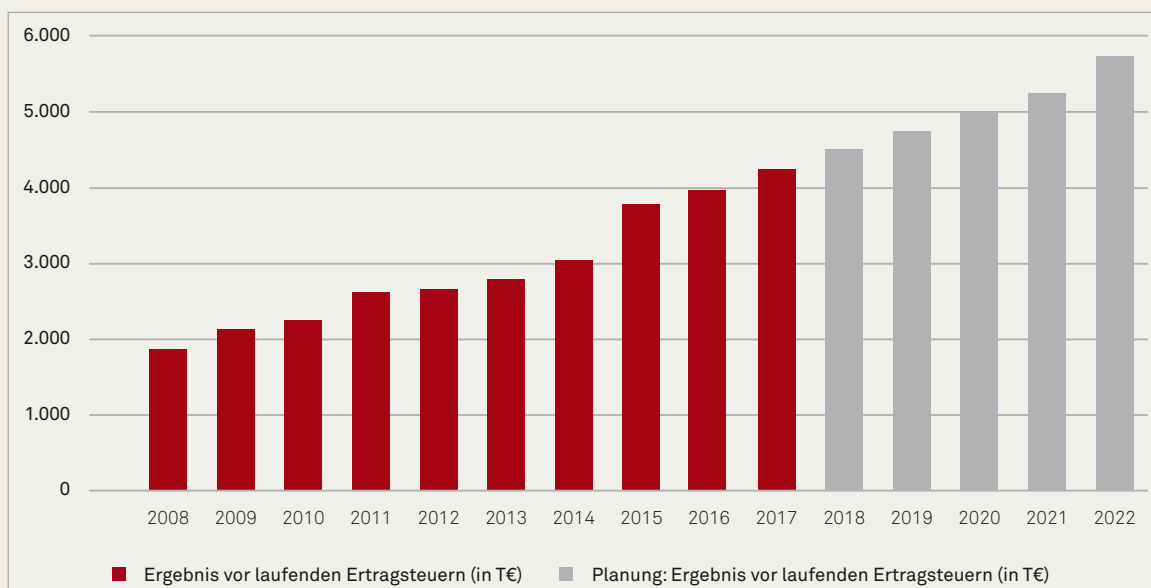
Auch wenn die „Abwärtsbewegung“ des geförderten Mietwohnungsbestandes durch einen starken Zuwachs von geförderten Neubaumietwohnungen in den Jahren 2015/2016 etwas gebremst wurde, stellt die Sicherung und die zusätzliche Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen am Dortmunder Wohnungsmarkt eine der größten aktuellen und zukünftigen Herausforderungen dar.

Prognose zur Ertragslage

Auch in den kommenden Geschäftsjahren werden wir unseren Bestand rentabel bewirtschaften und in unserem konsequent auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsmodell deutliche Bewirtschaftungsüberschüsse erzielen.

Wir gehen in einem realistischen Zukunftsszenario von einer weiterhin positiven Unternehmensentwicklung aus. In den Geschäftsjahren 2018 bis 2022 – und auch darüber hinaus – erwarten wir steigende Überschüsse aus unserem Kerngeschäft.

Aufgrund der positiven Ertragssituation und der weiterhin niedrigen Kapitalmarktzinsen planen wir für das Geschäftsjahr 2018 ein Ergebnis von 4.750 T€ vor laufenden Ertragsteuern, das bis zum Geschäftsjahr 2022 jährlich um 250 T€ auf 5.750 T€ vor Steuern steigen wird.



Unsere bereits in den Vorjahren angepasste Ergebniserwartung haben wir damit aufgrund der positiven Rahmenbedingungen nochmals für diese Geschäftsjahre erhöht.

Alle Planungsparameter entsprechen im Wesentlichen unserer bisherigen Mittelfristplanung. Unsere Zukunftsstrategien werden zwar laufend an aktuelle Entwicklungen angepasst, bleiben in ihrer wesentlichen Ausrichtung aber unverändert.

Ein wesentlicher Teil unseres jährlichen Mieterhöhungspotenzials resultiert aus Mieterhöhungen bei Neuvermietung, aus Mieterhöhungen nach wertverbessernden Maßnahmen durch Einzel- und Großmodernisierungen sowie aus Mieterhöhungen nach Anpassungen an den Dortmunder Mietspiegel. Wir gehen davon aus, dass sich am Dortmunder Wohnungsmarkt Mieterhöhungspotenziale von mindestens 1 % 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 Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten bleibt wegen der Umlagefähigkeit dieser Aufwendungen auf die Mieterinnen und Mieter für die Entwicklung der Jahresergebnisse unseres Unternehmens zunächst ohne Auswirkungen. Mittelfristig senken überproportionale Kostensteigerungen jedoch – bezogen auf Gesamtzahlungsvermögen bzw. -bereitschaft unserer Kunden für Miete und Nebenkosten – die Nettomieterhöhungspotenziale.

Zur Erhaltung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes sind – unabhängig von erforderlichen Modernisierungen – auch in den kommenden Jahren Instandhaltungsausgaben auf einem unverändert hohen Niveau geplant. Nach wie vor besteht aufgrund des Baualters bei einer Vielzahl unserer Häuser ein Instandhaltungsbedarf, der abgearbeitet ist. Hier wollen und werden wir auch für die Zukunft sicherstellen, dass es zu keiner Qualitätsverschlechterung unseres Bestandes kommt.

Der Personalbestand in unserer aktuellen Größenordnung von 125,5 Mitarbeitern (Kundenzentrum/ Servicebüros) ist auch in Zukunft erforderlich, um eine service- und qualitätsorientierte Betreuung unseres Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Auch im Geschäftsjahr 2018 werden wir nach erfolgreicher Abschlussprüfung unsere Auszubildenden übernehmen und gehen für die kommenden Geschäftsjahre von einer stabilen Stellenkapazität aus. Unsere Planungsparameter umfassen branchentypische Tarifierhöhungen bzw. Kostensteigerungen bei den Sozialabgaben.

Prognose zu den Investitionen für Modernisierung

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

Einzelmodernisierungen sind nach etwa einem Viertel der Kündigungen – insbesondere bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – erforderlich, um die Wohnungen wieder in einen marktfähigen Zustand zu versetzen. Einzelmodernisierungen erhöhen zudem die Werthaltigkeit unserer Immobilien und führen durch die wertverbessernden Maßnahmen zu höheren erzielbaren Mieten und damit zur Verbesserung unserer Ertragslage. Wir planen Investitionen für Einzelmodernisierungen mit jährlich rd. 5.000 T€ zzgl. aktivierter Eigenleistungen.

Darüber hinaus werden wir weitere Investitionen in die Verbesserung unseres Bestandes vornehmen. Die Maßnahmen umfassen beispielsweise energetische Gebäudesanierungen, den Abbau von Barrieren oder die Verbesserung der bestehenden Infrastruktur in den Quartieren. Wir planen Investitionen für zusätzliche Bestandsverbesserungen mit jährlich rd. 4.500–5.000 T€ zzgl. aktivierter Eigenleistungen. Die Maßnahmen werden die jeweiligen quartiers-, gebäude- und nutzerspezifischen Anforderungen berücksichtigen.

Prognose zu den Investitionen für Neubau

Neubau auf eigenen Grundstücken

DOGEWO21 investiert in die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen 16.000 T€ (vgl. Lagebericht/Neubau).

Dortmund wird darüber hinaus eine Vielzahl von weiteren Neubauprojekten brauchen, um den stetig wachsenden Bedarf an gutem und bezahlbarem Wohnraum zu decken. Bei einer Kostenmiete von zurzeit 5,25 €/m² im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und durch verschiedenste Einflüsse erheblich gestiegenen Baukosten ist ein Wohnungsneubau auch auf eigenen Grundstücken kaum noch wirtschaftlich darstellbar.

Nahezu unmöglich wird ein öffentlich geförderter – nachhaltiger – Wohnungsneubau wirtschaftlich dort, wo Baugrundstücke aufgrund der gestiegenen Nachfragesituation in Dortmund auch noch teuer erworben werden müssen. Die Investition in weitere Neubauprojekte wird von den uns angebotenen Grundstücken und der daraus resultierenden Wirtschaftlichkeit der Projekte abhängig sein.

Neubau auf fremden Grundstücken

DOGEWO21 ist zusätzlich zu den eigenen Neubauinvestitionen auch an weiteren Projekten zur Schaffung von Wohnraum in Dortmund beteiligt.

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

DOGEWO21 leistet damit einen wertvollen Beitrag zum Handlungskonzept der Stadt Dortmund, die durch verschiedenste Maßnahmen und Bausteine den Neubau von qualitativ guten Wohnungen fördert.

Wir gehen davon aus, dass die Mitarbeiter von DOGEWO21 über das Geschäftsjahr 2017 hinaus in die Betreuung und Abwicklung dieser Neubauprojekte eingebunden sein werden.

Prognose zu den Investitionen für Bestandserwerbe

Die unverändert starke Nachfrage bei deutlich kleinerem Angebot führt insgesamt zu einer erkennbaren Erhöhung der Immobilienpreise bei allen Transaktionen. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen planen wir den Erwerb zusätzlicher Immobilien nur im Rahmen von Einzelfallentscheidungen auf der Grundlage von Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Unsere Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2018 bis 2022 enthält keine Ansätze für Bestandserwerbe.

Finanzierung

Die Finanzierungen aller in dem Geschäftsjahr 2018 vorgesehenen Investitionen sind sichergestellt.

Die Kapitalkosten dafür sind vollständig in unserer Ertragsplanung enthalten.

Wir gehen mittelfristig unter Berücksichtigung des geplanten Investitionsvolumens und unserer Zins-sicherung durch Forward-Darlehen bis einschließlich 2022 von sinkenden Finanzierungskosten aus.

Zusammenfassende Prognose für die Unternehmensentwicklung

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

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

In unserem Unternehmen steht der Begriff „Risiko“ für negative Abweichungen von erwarteten bzw. geplanten Ergebnissen. Ziel des Risikomanagements ist es, potenzielle Risiken rechtzeitig zu identifizieren, um entsprechende Steuerungsmaßnahmen wirksam einleiten zu können.

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

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

Die Ausgestaltung des Risikomanagementprozesses sowie die Verantwortlichkeiten werden in einem Risikohandbuch verbindlich geregelt.

Im Folgenden werden Risiken beschrieben, die die künftige Entwicklung unseres Unternehmens beeinflussen können.

Marktrisiken

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

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

Das Image unseres Unternehmens am Dortmunder Wohnungsmarkt sowie die Entwicklung der Anbieterstrukturen werden von uns ebenfalls kontinuierlich beobachtet und bewertet.

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

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

Portfoliorisiken

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

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

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

Der Vermietungserfolg unserer Bestände im Hinblick auf objekt- und lagespezifische Risiken wird im Rahmen des Portfoliomanagements überwacht. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen als Entscheidungshilfe sowohl für Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen als auch für Quartiersentwicklungsprogramme.

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

Finanzierungsrisiken

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

Wir beobachten Zinsänderungsrisiken sowie Risiken in Bezug auf die Weitergewährung von Subventionen und Änderungen der ihnen zugrunde liegenden Förderbestimmungen. Zudem betrachten wir Liquiditätsrisiken im Tagesgeschäft und in der Durchführung unserer Investitionsvorhaben.

Um Zinsänderungsrisiken mittelfristig zu minimieren, haben wir bereits zum heutigen Zeitpunkt sämtliche bis Ende 2022 auslaufende Zinsbindungen von Kapitalmarktdarlehen durch zinsgünstige Forward-Darlehen gesichert. Die Finanzierungsrisiken beurteilen wir für DOGEWO21 demnach als gering.

Personalrisiken

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

Ein weiterer Fokus liegt auf dem Gesundheitsschutz unserer Mitarbeiter, denen wir vielfältige Angebote für verschiedenste Maßnahmen unterbreiten. Über unsere Betriebsärztin können selbstverständlich gesundheitliche Prophylaxe-Leistungen wie Sehtests oder Impfungen in Anspruch genommen werden.

Mit einem Altersdurchschnitt von 45 Jahren verfügt DOGEWO21 gleichwohl über ein ausgewogenes Verhältnis von jungen und erfahrenen Mitarbeitern.

Das Risiko hinsichtlich Mitarbeiterfluktuation und Personalstruktur ist vor diesem Hintergrund gering.

IT-Risiken

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

Risiken bestehen hier beispielsweise im Hinblick auf den unbefugten Zugriff auf sensible Unternehmensdaten sowie auf die mangelnde Verfügbarkeit der Systeme als Folge von Störungen oder Katastrophen.

Dem Risiko eines unbefugten Zugriffs auf Unternehmensdaten begegnen wir mit dem Einsatz von IT-Sicherheitstechnologien (z.B. Firewall- und Intrusion-Prevention-Systeme) sowie der doppelten Absicherung und Protokollierung von Zugriffen. Zusätzlich wird die Sicherheit durch die restriktive Vergabe von Zugriffsberechtigungen auf Systeme und Informationen sowie durch das Vorhalten von Back-up-Versionen

der erfolgskritischen Datenbestände erhöht. Mit einer redundanten Auslegung unserer IT-Infrastruktur sichern wir uns gegen Risiken ab, die im Störungs- oder gar Katastrophenfall entstehen können.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der kontinuierlichen Weiterentwicklung von Sicherheitsmaßnahmen. Grundpfeiler des aktuell umgesetzten IT-Sicherheitskonzeptes sind beispielsweise die strukturierte Rechteverwaltung, die Optimierung der IT-Infrastruktur, die Anwendungssicherheit sowie ein optimierter IT-Betrieb, der aktiv gemanagt wird. Probleme und Cyber-Attacks sollen so frühzeitig erkannt und mithilfe modernster Hard- und Software erfolgreich abgewehrt werden.

Aufgrund der genannten Maßnahmen bewerten wir die IT-Risiken als gering.

Zusammenfassende Beurteilung

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

Chancen der künftigen 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. Wirtschaftlichkeit, Gemeinwohlorientierung und eine nachhaltige Entwicklung in den Quartieren stehen dabei im Mittelpunkt unseres Handelns.

Marktchancen

Das Land Nordrhein-Westfalen verfügt wie kein anderes Bundesland mit einem bereitgestellten Fördervolumen von 1,1 Mrd. € und dem Anreiz von Tilgungsnachlässen über eine attraktive und erfolgreiche Wohnraumförderung. Ergänzend hierzu ist das Niveau der Kapitalmarktzinsen immer noch sehr niedrig.

In Dortmund selbst profitieren Wohnungsanbieter aufgrund der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage unverändert von spürbar steigenden Angebotsmieten. Für den zum 01. Januar 2017 in Kraft getretenen Mietspiegel errechnet sich im Vergleich zum Mietspiegel 2015 ein durchschnittlicher Anstieg des Mietniveaus um 4 %.

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

DOGEWO21 verfügt zudem 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 des Unternehmens gilt es, für die Zukunft zu sichern und nach Möglichkeit weiter auszubauen.

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

Selbstverständlich ist auch die Qualität des Wohnungsbestandes ein entscheidender Erfolgsfaktor. Alle Gebäude werden im Rahmen eines ständigen Monitoring-Prozesses in erforderliche bestandsverbessernde und bestandserhaltende Maßnahmen einbezogen. Wir verfügen zudem über gute Mieterstrukturen, sodass die Marktfähigkeit des überwiegenden Teils unserer Bestände für eine lange Zeit sichergestellt ist.

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

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

Für die unterschiedlichen Nachfragegruppen in Dortmund bieten wir ein passendes Wohnangebot, das in Verbindung mit der gesicherten Marktposition unseres Unternehmens den Marktrisiken wirksam entgegentritt.

Von anderen Marktteilnehmern heben wir uns mit alldem positiv ab, sodass wir – selbst unter veränderten Marktbedingungen – gut für die Zukunft aufgestellt sind.

Dabei bleiben unsere Mieten nachhaltig erzielbar: Der Unterschied zwischen der Durchschnittsmiete unseres Bestandes und der durchschnittlichen Nettokaltmiete des Dortmunder Mietspiegels belegt weitere Erhöhungsspielräume unserer Mieten.

Darüber hinaus wirken wir durch den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen der zunehmenden Anspannung am Wohnungsmarkt entgegen.

Auch in Zukunft werden wir die Entwicklungen des Dortmunder Wohnungsmarktes beobachten und unsere Strategien konsequent darauf ausrichten.

Portfoliochancen

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

Bei unserer Geschäftstätigkeit stehen folglich die langfristige Werterhaltung und Wertsteigerung unserer Gebäude im Mittelpunkt unseres Handelns. Das Erzielen kurzfristiger oder einmaliger Verkaufserlöse ist kein Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Von daher haben sowohl die Entwicklung der Immobilien als auch die Optimierung unserer Bewirtschaftungsprozesse bei uns allerhöchsten Stellenwert.

Unseren Wohnungsbestand haben wir für weiterführende Betrachtungen in Quartiere aufgeteilt. Im Rahmen unseres Portfoliomanagements analysieren wir diese Quartiere unter Berücksichtigung von Objektstandards, Standortqualitäten und daraus resultierenden Vermietungserfolgen umfassend.

Diese Analysen 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 das Ziel der Energieeffizienz mit Breitenwirkung und konzentrieren uns nur auf die Maßnahmen, die mit geringsten Investitionen höchstmögliche energetische Verbesserungen versprechen. So bleiben die energetischen Verbesserungen für unsere Mieterinnen und Mieter bezahlbar. Natürlich bauen wir auch Barrieren in den Gebäuden und in den Außenanlagen ab.

Personalchancen

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind wesentliche Stützen unseres Unternehmenserfolges. Entsprechend großen Wert legen wir auf eine konsequente Mitarbeiterentwicklung und -förderung.

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

Die Digitalisierung und Neuorganisationen wesentlicher Geschäftsprozesse, die wir natürlich unter maßgeblicher Beteiligung der betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durchführen, erhöhen die Effizienz unserer Arbeit.

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

Ein umfassendes Angebot an verschiedenen Sozialleistungen, angefangen bei Gesundheitsförderung bis hin zur freiwilligen Unterstützung bei der Altersvorsorge, tragen erheblich zur Mitarbeiterbindung bei.

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

Finanzierungschancen

Den 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 2017 neben einer Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 2.000 T€ zudem über freie Kreditlinien von 8.000 T€.

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2017 haben wir unter Ausnutzung des günstigen Kapitalmarktniveaus und des noch günstigen Konditionenaufschlages Forward-Darlehen in Höhe von 139.746 T€ abgeschlossen. Die abgeschlossenen Forward-Darlehen umfassen damit die Anschlussfinanzierungen für alle Kapitalmarktdarlehen, bei denen die Zinsbindungen bis Ende 2022 auslaufen.

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

5. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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 der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH erklärt, dass der vom Rat der Stadt Dortmund am 29. März 2012 verabschiedeten Fassung des PCGK im Geschäftsjahr 2017 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, 9. März 2018

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BILANZ ZUM 31.12.2017

Alle Werte in €

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	497.355,00	431.973,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	497.355,00	431.973,00
II. Sachanlagen	553.423.621,84	553.186.333,42
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	506.706.220,19	508.023.681,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.936.158,64	36.027.784,88
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	227.699,74	302.535,54
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.037.188,60	4.037.188,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	866.925,53	984.707,53
6. Anlagen im Bau	6.145.130,17	3.369.439,92
7. Geleistete Anzahlungen	504.298,97	440.995,72
III. Finanzanlagen	1.663.712,90	1.665.154,56
1. Beteiligungen	1.344.779,81	1.344.779,81
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	105.000,00	105.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	213.933,09	215.374,75
Summe Anlagevermögen	555.584.689,74	555.283.460,98
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	28.457.443,41	27.880.798,65
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	170.030,95	247.563,72
2. Unfertige Leistungen	28.216.891,61	27.540.291,89
3. Andere Vorräte	50.078,81	52.479,22
4. Geleistete Anzahlungen	20.442,04	40.463,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	902.518,77	669.047,45
1. Forderungen aus Vermietung	209.444,80	268.216,04
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	297.726,70	113.032,35
3. Forderungen gegen Gesellschafter	31.111,38	16.506,41
4. Sonstige Vermögensgegenstände	364.235,89	271.292,65
III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.043.330,59	4.383.949,05
Summe Umlaufvermögen	31.403.292,77	32.933.795,15
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Rechnungsabgrenzungsposten	357.338,58	311.245,18
1. Geldbeschaffungskosten	45.836,77	87.605,36
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	311.501,81	223.639,82
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	0,00	239.494,58
BILANZSUMME	587.345.321,09	588.767.995,89

PASSIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	19.879.250,00	19.879.250,00
II. Kapitalrücklage	20.397.439,00	19.957.999,00
III. Gewinnrücklagen	36.004.934,50	35.203.534,48
1. Satzungsmäßige Rücklagen	9.939.625,00	9.636.258,00
2. Andere Gewinnrücklagen	26.065.309,50	25.567.276,48
IV. Bilanzgewinn	3.720.008,50	3.402.318,73
Summe Eigenkapital	80.001.632,00	78.443.102,21
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen	11.454.925,04	11.402.304,21
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.136.023,00	6.700.987,00
2. Steuerrückstellungen	861.892,01	831.972,31
3. Sonstige Rückstellungen	3.457.010,03	3.869.344,90
C. VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten	495.447.273,05	498.660.406,47
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	421.244.576,60	423.741.267,22
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.114.479,06	43.265.604,86
3. Erhaltene Anzahlungen	29.879.101,36	29.007.117,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.495.068,72	1.373.525,31
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	573.845,84	909.273,01
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	476,85	443,20
7. Sonstige Verbindlichkeiten	139.724,62	363.175,15
davon aus Steuern	134.615,38	141.771,86
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	441.491,00	262.183,00
BILANZSUMME	587.345.321,09	588.767.995,89

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

Alle Werte in €

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	95.071.301,09	93.671.186,97
a) aus der Hausbewirtschaftung	94.564.005,94	92.860.772,60
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	340.500,00	160.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	138.412,00	92.954,56
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.383,15	557.459,81
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	599.066,95	442.863,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.706.563,17	1.798.513,51
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.217.518,10	1.193.958,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	44.008.019,98	43.397.137,06
a) für Hausbewirtschaftung	43.954.208,32	42.851.639,91
b) für Verkaufsgrundstücke	49.539,47	67.431,11
c) für andere Lieferungen und Leistungen	4.272,19	478.066,04
6. ROHERGEBNIS	54.586.429,33	53.709.385,41
7. Personalaufwand	9.840.536,53	9.200.717,90
a) Löhne und Gehälter	7.382.142,10	7.085.584,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	2.458.394,43 1.135.234,65	2.115.133,85 817.647,86
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	16.520.376,24	16.384.612,91
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.236.875,56	4.267.871,97
10. Erträge aus Beteiligungen	6.000,00	104.000,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.306,72	1.743,10
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.899.360,29	17.346.794,51
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.228.365,94	1.177.782,12
14. ERGEBNIS NACH STEUERN	5.874.221,49	5.437.349,10
15. Sonstige Steuern	2.755.131,70	2.661.756,08
16. JAHRESÜBERSCHUSS	3.119.089,79	2.775.593,02
17. Gewinnvortrag	3.402.318,73	3.139.408,05
18. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	- 303.367,00	- 277.560,00
19. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	- 498.033,02	- 235.122,34
20. Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	- 2.000.000,00	- 2.000.000,00
21. BILANZGEWINN	3.720.008,50	3.402.318,73

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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 2017 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 2016 sind unverändert übernommen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte erfolgt verlustfrei zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Bei den Forderungen aus Vermietung ist dem erkennbaren Kreditrisiko durch Einzelwertberichtigungen in Höhe von 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 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der „Projected Unit Credit Method“ gebildet. Hierbei wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein Rechnungszinsfuß von 3,68 %, ein Anwartschaftstrend von 2,5 % p.a., ein Rententrend von 2,0 % p.a., ein SV-Trend von 1,5 % p.a. und keine Fluktuation berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 761.599 €, der gemäß § 253 Absatz 6 HGB ausschüttungsgespermt ist.

Die Beihilferückstellung wurde auf Basis der durchschnittlichen Beihilfen der Jahre 2013 bis 2017 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 Rückstellungsverordnung vom 18. November 2009 abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Bilanzangaben

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

Bei der Position „Unfertige Leistungen“ handelt es sich um Ansprüche gegen Mieter aus noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 28.216,9 T€.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 297,7 T€ (Vorjahr: 113,0 T€) Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen mit 31,1 T€ (Vorjahr: 16,5 T€) Lieferungen und Leistungen. Die Forderungen gegen Gesellschafter stellen in vollem Umfang Forderungen gegen verbundene Unternehmen dar.

Bei den anderen sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich hauptsächlich um Forderungen an die Stadt Dortmund, an Eigentümergemeinschaften sowie aus Schadenersatzforderungen.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind entsprechend der Darlehenslaufzeit planmäßig abgeschriebene Geldbeschaffungskosten (Disagien) in Höhe von 45,8 T€ (Vorjahr: 87,6 T€) bilanziert. Im Übrigen handelt es sich um vorausbezahlte persönliche und sächliche Verwaltungskosten und um Erbbauzinsen.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Positionen „Grundstücke mit Wohnbauten“, „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“, „Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter“, „Grundstücke mit fertigen Bauten“, „Forderungen aus Vermietung“, „Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen“ und „Sonstige Rückstellungen“ resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen körperschaft- und gewerbesteuerliche Verlustvorträge sowie ein Zinsvortrag, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden. Der Berechnung liegt ein unternehmensindividueller Steuersatz in Höhe von 32,800 % zugrunde. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Bei der Kapitalrücklage handelt es sich um Einlagen der Dortmunder Stadtwerke AG gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB. Die Kapitalrücklage erhöht sich im Geschäftsjahr 2017 durch eine geleistete Einlage im Rahmen eines Grundstückskaufvertrags um 439,4 T€.

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen wird im nachfolgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	Bestand am 31.12.16	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.17
Satzungsmäßige Rücklage	9.636.258,00 €	303.367,00 €	9.939.625,00 €
Andere Gewinnrücklagen	25.567.276,48 €	498.033,02 €	26.065.309,50 €
	35.203.534,48 €	801.400,02 €	36.004.934,50 €

Der Gewinnvortrag im Berichtsjahr beträgt 3.402.318,73 €.

Im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Abgeltung der ehemaligen EK02-Bestände (Abgeltungssteuer gemäß § 38 Abs. 4–10 KStG) wird die bisherige Rechtslage nach § 34 Abs. 16 KStG angewendet. Der Ausweis des Körperschaftsteuererhöhungsbetrages in Höhe von 904,3 T€ für die Ausschüttung an die Gesellschafter für das vorherige Geschäftsjahr erfolgt in den Steuerrückstellungen.

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

Für die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachzuholenden Instandhaltungen wurden Rückstellungen in Höhe von 608,5 T€ (Vorjahr: 389,0 T€) gebildet.

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

Auf Grundlage des in 2010 geschlossenen Freistellungs- und Abtretungsvertrages mit der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH werden darüber hinaus Rückstellungen für Gewährleistungen bei übertragenen Grundstücken in Höhe von 13,1 T€ (Vorjahr: 13,1 T€) ausgewiesen.

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ enthält Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 29.861,3 T€ (Vorjahr: 29.006,6 T€) sowie Instandhaltungsvorauszahlungen in Höhe von 17,8 T€ (Vorjahr: 0,5 T€).

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

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

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

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich um noch abzuführende Lohnsteuer an das Finanzamt, eine ausstehende Zahlung an eine Krankenkasse sowie um Mietirrläufer.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Tilgungsnachlässe in Höhe von 441,5 T€ (Vorjahr: 262,2 T€) entsprechend der Laufzeit der zugrunde liegenden Mietpreisbindungsdauer abgegrenzt.

Aus rechtsverbindlich erteilten Bestellungen besteht zum Bilanzstichtag ein Obligo in Höhe von 975,5 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 2017 an die KVV abgeführte Umlagebetrag betrug 533,4 T€ bei einem voraussichtlichen Umlagesatz für 2017 in Höhe von 4,5 % zzgl. 3,25 % Sanierungsgeld.

Außerhalb der Bilanz bestehen Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 292.740,02 € (davon gegenüber Gesellschaftern 101.333,64 €, davon gegenüber verbundenen Unternehmen insgesamt 132.822,29 €) 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 (762,8 T€), auf Erträge aus vereinnahmten Guthaben (198,3 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen (74,6 T€) sowie auf Erstattungen von Aufwendungen für frühere Jahre (20,6 T€).

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

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 256,6 T€ vorgenommen. Bezogen auf die Nettosollmieten ergibt sich damit eine Ausfallquote in Höhe von 0,38 % (Vorjahr: 0,41 %).

In den Zinserträgen und Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Ab- und Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 5,6 T€ (Vorjahr: 0,3 T€) bzw. 262,2 T€ (Vorjahr :224,4 T€) enthalten. Mit den Zinsaufwendungen wurden Erträge nach § 285 Nr. 25 HGB in Höhe von 0,1 T€ verrechnet.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen den Körperschaftsteuererhöhungsbetrag in Höhe von 904,3 T€, die voraussichtliche Besteuerung des Jahresüberschusses in Höhe von 286,0 T€ sowie Steuern für frühere Jahre in Höhe von 39,7 T€.

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern (2.662,6 T€) sowie Steuern für frühere Jahre in Höhe von 92,5 T€.

Sonstige Angaben

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers wird gemäß § 285 Nr. 17 HGB nicht aufgeschlüsselt, da diese Angaben im Konzernabschluss der Dortmunder Stadtwerke AG enthalten sind.

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

Die Gesellschaft ist verbundenes Unternehmen im Konsolidierungskreis der Dortmunder Stadtwerke AG, Dortmund, die als Mutterunternehmen zum 31. Dezember 2017 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 19.879.250,00 €.

Zum 31. Dezember 2017 bestand eine Beteiligung von mehr als 20 % des gezeichneten Kapitals bei der

TZ-Invest Dortmund GmbH Emil-Figge-Str. 76, 44227 Dortmund	
Eigenkapital am 31.12.2016	3.894,7 T€
Gezeichnetes Kapital 2016	600,0 T€
Anteil am Kapital 2016	294,0 T€
Jahresüberschuss 2016	326,0 T€

Forderungen gegen Gesellschafter und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sowie Bankguthaben bei Gesellschaftern sind außerdem in folgenden Bilanzpositionen enthalten (Werte per 31.12.2016 in Klammern):

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.769.574,83 € (3.934.716,70 €)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.027.933,12 € (90.756.481,94 €)

Für Darlehen in Höhe von 139.746 T€, deren Zinsbindungen in den Jahren 2018 bis 2022 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 2017 insgesamt 351.088,54 €; davon 308.666,14 € an fester Vergütung, 30.000,00 € an variabler Vergütung sowie 12.422,40 € an Sach- und sonstigen Bezügen. Für den Geschäftsführer besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von 2.757,1 T€ sowie eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von 136,0 T€.

An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von 377,9 T€ gezahlt worden. Es bestehen weitere Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige in Höhe von 4.038,9 T€ sowie Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von 204,0 T€.

Der Aufsichtsrat besteht aus 13 Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für das Berichtsjahr Vergütungen in Höhe von 40,0 T€, die sich wie folgt aufgliedern:

	Bezüge p. a. in €
Mitglied des Rates Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende Dortmund, Tagesmutter	4.400,00
Hubert Jung – stellv. Vorsitzender Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	3.700,00
Mitglied des Rates Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender Dortmund, Inhaber Frank Projektentwicklung	4.641,00
Jörg Jacoby Dortmund, Finanzprokuriere der Dortmunder Stadtwerke AG	2.800,00
Birgit Pohlmann Dortmund, Inhaberin Büro für Entwicklung & Moderation von Wohnprojekten	3.094,00
Uwe Samulewicz Dortmund, Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Dortmund	3.626,00
Mitglied des Rates Gabriele Schnittker Dortmund	2.400,00
Katja Sievert Dortmund, kaufm. Angestellte und Betriebsratsmitglied der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH	2.600,00
Stadtrat Ludger Wilde Schwerte, Dezernent der Stadt Dortmund	2.600,00
Mitglied des Rates Edeltraud Kleinhans Dortmund, Krankenschwester beim Knappschafts-Krankenhaus Dortmund	2.600,00
Mitglied des Rates Sascha Mader Dortmund, Polizeibeamter	2.600,00
Mitglied des Rates Ursula Hawighorst-Rüßler Dortmund, Dipl.-Soz.-Päd. bei der AWO Bezirksverband Westliches Westfalen e.V.	2.400,00
Mitglied des Rates Utz Kowalewski Dortmund	2.600,00

Beschäftigte

Nach berechneten Personalkapazitäten waren – bezogen auf Planstellen – am 31. Dezember 2017 125,5 Mitarbeiter und 7 Auszubildende beschäftigt. Bei dieser Berechnungsmethode sind die Mitarbeiter in den Wohnanlagen und die geringfügig Beschäftigten nicht berücksichtigt.

Gemäß § 285 Nr. 7 HGB betrug die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten der Gesellschaft, ermittelt aus dem Personalbestand je Quartalsende, 132 Mitarbeiter/-innen und 3 geringfügig Beschäftigte.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2017 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 3.720.008,50 €

an die Gesellschafter **2.222.222,22 €**
auszuschütten

und den anderen Gewinnrücklagen weitere **493.024,38 €**
zuzuweisen.

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 1.004.761,90 € entspricht der auf die Gewinnausschüttung entfallenden Ausschüttungsbelastung (EK02).

Dortmund, 9. März 2018

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2017

Alle Werte in €

Anlage 1 zum Anhang

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2017
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.619.471,47	298.626,80	155.547,38	0,00	3.762.550,89
Summe	3.619.471,47	298.626,80	155.547,38	0,00	3.762.550,89
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	875.337.138,98	10.559.608,41	281.720,47	3.011.101,71	888.626.128,63
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.393.218,58	46.092,49	0,00	163.838,23	47.603.149,30
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	302.535,54	0,00	30.644,12	-44.191,68	227.699,74
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.037.188,60	0,00	0,00	0,00	4.037.188,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.791.999,56	215.145,69	382.084,88	0,00	2.625.060,37
6. Anlagen im Bau	3.369.439,92	5.906.438,51	0,00	-3.130.748,26	6.145.130,17
7. Geleistete Anzahlungen	440.995,72	104.981,02	41.677,77	0,00	504.298,97
Summe	933.672.516,90	16.832.266,12	736.127,24	0,00	949.768.655,78
III. FINANZANLAGEN					
1. Beteiligungen	1.360.555,65	0,00	10.225,84	0,00	1.350.329,81
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	105.000,00	0,00	0,00	0,00	105.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	215.374,75	32.000,00	33.441,66	0,00	213.933,09
Summe	1.680.930,40	32.000,00	43.667,50	0,00	1.669.262,90
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	938.972.918,77	17.162.892,92	935.342,12	0,00	955.200.469,57

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2017

Alle Werte in €

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
	3.187.498,47	233.244,80	155.547,38	0,00	3.265.195,89	497.355,00	431.973,00
Summe	3.187.498,47	233.244,80	155.547,38	0,00	3.265.195,89	497.355,00	431.973,00
II. SACHANLAGEN							
1.	367.313.457,75	14.729.779,66	80.213,50	-43.115,47	381.919.908,44	506.706.220,19	508.023.681,23
2.	11.365.433,70	1.258.441,49	0,00	43.115,47	12.666.990,66	34.936.158,64	36.027.784,88
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227.699,74	302.535,54
4.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.037.188,60	4.037.188,60
5.	1.807.292,03	298.910,29	348.067,48	0,00	1.758.134,84	866.925,53	984.707,53
6.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.145.130,17	3.369.439,92
7.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	504.298,97	440.995,72
Summe	380.486.183,48	16.287.131,44	428.280,98	0,00	396.345.033,94	553.423.621,84	553.186.333,42
III. FINANZANLAGEN							
1.	15.775,84	0,00	10.225,84	0,00	5.550,00	1.344.779,81	1.344.779,81
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.000,00	105.000,00
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.933,09	215.374,75
Summe	15.775,84	0,00	10.225,84	0,00	5.550,00	1.663.712,90	1.665.154,56
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	383.689.457,79	16.520.376,24	594.054,20	0,00	399.615.779,83	555.584.689,74	555.283.460,98

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2017

Alle Werte in €
(Werte per 31.12.2016 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	421.244.576,60 (423.741.267,22)	12.275.044,93 (11.867.506,06)	54.637.970,87 (52.353.919,01)	354.331.560,80 (359.519.842,15)	421.244.576,60 (423.741.267,22)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.114.479,06 (43.265.604,86)	1.199.151,20 (1.147.976,51)	5.207.867,18 (5.010.400,40)	35.707.460,68 (37.107.227,95)	42.114.479,06 (43.265.604,86)
Erhaltene Anzahlungen	29.879.101,36 (29.007.117,72)	29.879.101,36 (29.007.117,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.495.068,72 (1.373.525,31)	1.495.068,72 (1.373.525,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	573.845,84 (909.273,01)	379.616,19 (461.469,58)	194.229,65 (447.803,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	476,85 (443,20)	476,85 (443,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	139.724,62 (363.175,15)	139.724,62 (363.175,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	495.447.273,05 (498.660.406,47)	45.368.183,87 (44.221.213,53)	60.040.067,70 (57.812.122,84)	390.039.021,48 (396.627.070,10)	463.359.055,66 (467.006.872,08)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Dortmund, den 9. März 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fischer
Wirtschaftsprüfer

Lämmer
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung über die Lage und geschäftliche Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2017 regelmäßig unterrichtet. Alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden in den Sitzungen eingehend erörtert; notwendige Entscheidungen hierzu wurden getroffen.

Der Prüfungsausschuss hat sich im Laufe des Geschäftsjahres über die Entwicklung der Gesellschaft umfassend informiert. Dabei waren Lagebericht und Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2017 Gegenstand ausführlicher Beratungen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 ist unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG durch die KPMG AG, Dortmund, durchgeführt worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 9. März 2018 erteilt. Der Aufsichtsrat hat über den Lagebericht und den Jahresabschluss 2017 in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfungsleiter am 2. Mai 2018 eingehend beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht sowie dem Jahresabschluss 2017 zu.

Für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dortmund, 2. Mai 2018

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

FOTOGRAFIE

Gisbert Gerhard

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