

# GESCHÄFTSBEREICH



# CHT

2018

**DOGEWO21**  
*Hier bleib ich!*

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

# DOGEWO21-GESCHÄFTSBERICHT 2018

## Daten 2016–2018

	2018	2017	2016
Bilanzsumme	578.833 T€	587.345 T€	588.768 T€
Anlagevermögen	545.631 T€	555.585 T€	555.283 T€
Gezeichnetes Kapital	19.879 T€	19.879 T€	19.879 T€
Eigenkapital gesamt	82.318 T€	80.002 T€	78.443 T€
Umsatzerlöse	97.794 T€	95.071 T€	93.671 T€
Jahresüberschuss	4.538 T€	3.119 T€	2.776 T€
Bestandsinvestitionen	31.909 T€	32.107 T€	30.202 T€
Wohnraumschaffung WE	4	56	6
Wohnungsbestand	16.402	16.401	16.356
Gewerbliche Einheiten	115	121	124
Garagen	2.643	2.642	2.647
Leerstand Wohnungen	177	222	184
Leerstandsquote Wohnungen	1,08%	1,35%	1,12%
Mtl. Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	5,40 €	5,31 €	5,14 €

## Organe der Gesellschaft

### Gesellschafter

Dortmunder Stadtwerke AG	90 %
Sparkasse Dortmund	10 %

### Geschäftsführung

Klaus Graniki

### Aufsichtsrat

Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende  
Ratsvertreterin

Jörg Jacoby  
DSW21

Uwe Samulewicz  
Sparkasse Dortmund

Hubert Jung – stellv. Vorsitzender  
DSW21

Edeltraud Kleinhans  
Ratsvertreterin

Gabriele Schnittker (bis 26.09.2018)  
Ratsvertreterin

Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender  
Ratsvertreter

Utz Kowalewski  
Ratsvertreter

Katja Sievert  
Arbeitnehmersvertreterin

Inge Albrecht-Winterhoff (ab 27.09.2018)  
Ratsvertreterin

Sascha Mader  
Ratsvertreter

Stadtrat Ludger Wilde  
Dezernent der Stadt  
Dortmund

Ursula Hawighorst-Rüßler  
Ratsvertreterin

Birgit Pohlmann  
Sachkundige Bürgerin

# INHALT

- 2 Daten 2016–2018
- 2 Organe der Gesellschaft
- 4 Vorwort

## **5 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018**

### **6 GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS**

#### **6 WIRTSCHAFTSBERICHT**

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

### **25 PROGNOSEBERICHT**

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

### **38 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

## **39 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018**

### **40 BILANZ**

### **42 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **43 ANHANG**

### **55 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

### **59 BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

## VORWORT

2018 war für uns ein ganz besonderes Jahr: Gegründet am 11. Oktober 1918 konnten wir unser 100-jähriges Jubiläum feiern! Auf eine aufwändige Jubiläumsfeier haben wir bewusst verzichtet, vielmehr haben wir mit vielen Aktionen das ganze Jahr über mit unseren Mieterinnen und Mietern gefeiert und zum Jahresende einen gemütlichen Abend mit unseren Stammhandwerkern und anderen Dienstleistern verbracht.

Auch unser Jubiläumsjahr war erneut wirtschaftlich erfolgreich: Unseren Jahresüberschuss haben wir erneut steigern können und sehen eine positive Entwicklung auch für die Jahre, die vor uns liegen. Gleichzeitig sind unsere Investitionen in Bestandserhaltung und -verbesserung auf dem hohen Niveau der Vorjahre geblieben. Die Bestandsmieten haben wir auf nunmehr 5,40 € pro Quadratmeter und Monat moderat angehoben. Mit unseren fairen Mieten und unserem Wohnungsbestand in guter Qualität sind und bleiben wir ein stabilisierender Faktor im Dortmunder Wohnungsmarkt und für viele Interessenten die erste Adresse bei der Wohnungssuche.

Die Zahl der Einwohner Dortmunds lag auch 2018 erneut über der 600.000er Marke: Wohnraum – insbesondere bezahlbarer Wohnraum – wird auch in unserer Stadt weiterhin dringend benötigt. Selbstverständlich leisten wir als kommunales Wohnungsunternehmen hier unseren Beitrag: In 2018 haben wir mit dem Bau von 46 öffentlich geförderten Wohnungen am Phoenix-See begonnen. Im vierten Quartal dieses Jahres werden wir diese Wohnungen an die neuen Mieter übergeben können.

Mein besonderer Dank geht an unsere Mieter und Mieterinnen, von denen uns viele schon seit Jahrzehnten die Treue halten. Im Unternehmen sind es die gut ausgebildeten und engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die entscheidend am Unternehmenserfolg mitwirken.

Ich danke auch dem Betriebsrat von DOGEWO21 für die konstruktive Zusammenarbeit, dem Aufsichtsrat für seine wertvolle Unterstützung und unseren Partnern im Handwerk für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Für die Zukunft – und das zweite Jahrhundert Unternehmensgeschichte – sind wir gut aufgestellt!

Klaus Graniki



Imagefilm DOGEWO21



# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

## **1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS**

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.2 Geschäftsverlauf

2.3 Lage

2.3.1 Ertragslage

2.3.2 Finanzlage

2.3.3 Vermögenslage

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

## **3. PROGNOSEBERICHT**

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

## **5. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

# 1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

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

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

Zum 31. Dezember 2018 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**

Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursache war dafür ein Nachlassen der Exportdynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte. Der sog. Abgas-Skandal in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkten sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus. Das BIP entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2018 jedoch unterdurchschnittlich positiv. In 2019 soll der Zuwachs des BIP 1,8 % und in 2020 1,6 % betragen. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen.

Die Beschäftigungssituation verbesserte sich trotz der konjunkturellen Abschwächung weiter. Die Arbeitslosenquote ist auf 8,2 % gefallen. Insbesondere die ehemaligen Krisenländer Griechenland, Spanien und Portugal konnten profitieren. Auch die Lohndynamik zog in Form von steigenden Tariflöhnen an.

Die Geldpolitik im Euroraum stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei 0 %, der Einlagensatz bei –0,4 % und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 %.

Das konsolidierte Budgetdefizit der Euroländer war 2017 erneut rückläufig. Günstige Finanzierungsbedingungen und konjunkturell bedingte Mehreinnahmen, verbunden mit Minderausgaben, führten in vielen Ländern zu einer verbesserten Haushaltslage; insbesondere Deutschland und die Niederlande verzeichneten hohe Überschüsse. Insgesamt wird die Finanzpolitik im kommenden Prognosezeitraum (2018–2020) voraussichtlich leicht expansiv ausgerichtet sein.

## Deutschland

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, die durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird. Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 aufgrund nachfrage- und produktionsseitiger Gründe. In den wichtigsten Absatzmärkten im Euroraum hat sich die Konjunktur verlangsamt; auf der anderen Seite gibt es angebotsseitige Engpässe im Bereich Arbeitskräfte und Vorleistungsgüter.

Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7 % zunehmen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9 % gerechnet, im Jahr 2020 mit 1,8 %. Die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen.

Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2018 um 175.000 auf 2.210.000. Entsprechend fiel die Arbeitslosenquote von 5,3 % auf 4,9 %. Die Anzahl der Erwerbstätigen erreichte mit 45.116.000 im November 2018 erneut einen Höchststand.

Zwischen Ende 2017 und Ende 2018 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für Kapitalgesellschaften im kurzfristigen Bereich zurück. Im langfristigen Bereich blieben sie annähernd konstant. Im mittelfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze bei den Volumina bis 1 Mio. € annähernd konstant, bei größeren Volumina erhöhten sie sich. Schwankungen im Jahresverlauf waren insbesondere bei den Volumina über 1 Mio. € zu verzeichnen.

## Wohnungsmarkt in Dortmund

Im Dezember 2018 wohnten laut städtischer Statistik mit rd. 603.000 Einwohnern 1.220 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 ist damit schneller gewachsen, als es das Statistische Landesamt prognostiziert hatte.

Zur Anzahl der Haushalte liegen zum 31. Dezember 2018 noch keine statistischen Daten vor. Von 2016 bis 2017 erhöhte sich die Anzahl der Haushalte um rd. 200 auf insgesamt 316.080 (nicht inbegriffen ist der Personenkreis in Gemeinschaftsunterkünften). Es ist davon auszugehen, dass sich der Anstieg der Anzahl der Haushalte auch im Geschäftsjahr 2018 fortgesetzt hat. Die durchschnittliche Haushaltsgröße läge somit weiterhin bei rd. 1,9 Personen je Haushalt.

Die gesamtstädtische Leerstandsquote beträgt 1,8 % (Vorjahr: 1,7 %). Hierbei wird jedoch nur der strukturelle Leerstand mit einer Leerstandsdauer von über 6 Monaten erfasst. Diese Entwicklung weist weiterhin auf eine angespannte Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt hin. Besonders die Reduzierung des fluktuationsbedingten Leerstandes (unter 7 Monaten) ist ein Anzeichen für eine schnellere Wiedervermietung.

In vielen deutschen Städten belastet Wohnen zunehmend das zur Verfügung stehende Einkommen der privaten Haushalte. Seit 2008 konnte in allen deutschen Großstädten ein deutlicher Preisanstieg verzeichnet werden. Auch in Dortmund hat sich der Anstieg der Angebotsmieten spürbar fortgesetzt. Der Median der Nettokaltmieten erhöhte sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbericht 2018 von 6,33 €/m<sup>2</sup> (2016) auf 6,62 €/m<sup>2</sup> (2017). Dennoch ist Wohnen in Dortmund im Verhältnis zu anderen Großstädten weiterhin günstig.

Stadt	1. Halbjahr 2008	1. Halbjahr 2018	Veränderung 2008 zu 2018
Berlin	5,60 €	11,40 €	104 %
Bremen	6,20 €	8,20 €	32 %
Dortmund	5,20 €	7,00 €	35 %
Dresden	5,50 €	7,40 €	35 %
Düsseldorf	7,50 €	10,20 €	36 %
Essen	5,60 €	6,80 €	21 %
Frankfurt am Main	9,70 €	13,80 €	42 %
Hamburg	8,00 €	11,90 €	49 %
Hannover	5,80 €	8,80 €	52 %
Köln	8,20 €	10,70 €	30 %
Leipzig	4,80 €	6,50 €	35 %
München	11,10 €	17,90 €	61 %
Nürnberg	6,50 €	10,00 €	54 %
Stuttgart	8,70 €	12,30 €	41 %

Abb. 1: Wo das Wohnen noch erschwinglich ist (WirtschaftsWoche, 29.08.2018)

Im Jahr 2017 wurden in Dortmund 1.623 Baugenehmigungen erteilt. Im Vergleich zum Vorjahr gab es zwar einen leichten Rückgang, dennoch befindet sich die Zahl nach wie vor auf einem hohen Niveau. Mit 9,5 % fiel der Rückgang deutlich geringer aus als der landesweite von 21,1 %. Im 3-Jahres-Vergleich stieg die Zahl der Baugenehmigungen in Dortmund sogar um 20 %.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr von 1.016 auf 1.475 an. Dortmund nähert sich damit dem von der Verwaltung gesteckten Ziel, jährlich 2.000 Wohnungen fertigzustellen, um den steigenden Bedarf in der wachsenden Stadt zu decken.



Es wurden zudem rd. 30 Mio. € für die Förderung von Mietwohnungen, Eigenheimen und Modernisierungen investiert. Erstmals wurde auch ein städtisches Wohnprojekt in Mengede mit 49 geförderten Mietwohnungen realisiert. Zwei weitere kommunale Wohnprojekte mit insgesamt rd. 130 geförderten Mietwohnungen in Bövinghausen und Huckarde befinden sich in der Umsetzung. Hiervon werden insbesondere die Dortmunder Haushalte profitieren, die dringend auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

Im kommunalen Stimmungsbarometer für Dortmund sieht der Großteil der befragten Expertinnen und Experten die überhöhten Preisvorstellungen für Bestandsimmobilien (im Verhältnis zum notwendigen Sanierungsaufwand) als Problem auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt. Im niedrigen wie auch im mittleren Preissegment wird die Situation auf dem Eigentumsmarkt als angespannt bezeichnet.

Tatsächlich haben sich die Angebotspreise für Bestandseigenheime in den letzten Jahren stetig erhöht. Zwar sehen Fachleute in Dortmund momentan keine Gefahr einer generellen Immobilienblase, betrachten aber gerade die Entwicklungen im unteren Segment, das sich fast ausschließlich aus den Bestandsimmobilien formiert, als sehr kritisch. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus verwirklichen immer mehr Schwellenhaushalte den Traum vom eigenen Haus, bei denen nur wenig finanzieller Spielraum bei der Tragbarkeit der monatlichen Belastungen besteht. Selbst kleinere Einkommenseinbußen können die Finanzierungsmodelle zum Platzen bringen und ggf. zur Zwangsversteigerung führen.

### **Demografie**

Dortmund ist von dem allgemeinen Trend der Alterung der Gesellschaft gleichermaßen betroffen. Der Bevölkerungsanteil von Personen im Alter von mindestens 65 Jahren beträgt 20%. Demgegenüber steht ein Anteil von nur 16% in der Altersgruppe 0–17 Jahre.

### **Beschäftigung**

Seit Oktober 2018 liegt die Arbeitslosenquote für Dortmund bei 9,8% und damit seit 1981 erstmals wieder unter 10%.

Konkret waren im Dezember 2018 insgesamt 30.713 Menschen in Dortmund arbeitslos gemeldet. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber Dezember 2017 um 0,4 Prozentpunkte gesunken.

Weiterhin waren Ende Juni 2018 in Dortmunder Unternehmen 239.745 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Im Vergleich zum Vorjahrestichtag ergibt sich ein Plus von 3,5% oder 8.216 zusätzlichen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen.

Auch die Jugendarbeitslosigkeit sank um 1,2% gegenüber dem Vorjahr.

Selbstverständlich hat Dortmund auch von der positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft profitiert. Gleichzeitig hat die eigene aktive Standortförderung und -entwicklung dazu geführt, dass die gesamtwirtschaftliche Lage auf gute Bedingungen trifft. Aufgrund der zukunftsweisenden Flächenentwicklungen, wie z. B. im Technologiepark in Universitätsnähe, an der Westfalenhütte am Rande der nördlichen Innenstadt sowie am Phoenix-See, haben sich Unternehmen neu angesiedelt und für Arbeitsplätze gesorgt.

## 2.2 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2018 war erfolgreich.

Mit einem Jahresergebnis 2018 vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 5.911 T€ (Plan: 4.750 T€) setzten wir die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens (Vorjahr: 4.309 T€) erwartungsgemäß fort. Das Jahresergebnis beinhaltet einen außerordentlichen Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf in Höhe von 1.153 T€.

## 2.3 Lage

### Bestand

Unser Unternehmen verfügte zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 über folgende Bestände:

Nutzungsart	2018	2017
Wohnungen	16.402	16.401
Garagen/Stellplätze	2.643	2.642
Gewerbe	115	121
Sonstige	76	66
<b>Wohn-/Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>1.066.556</b>	<b>1.065.500</b>

Durch unsere Dachgeschossausbauten entstanden in diesem Geschäftsjahr zusätzlich vier Wohneinheiten. Weitere Zu- und Abgänge resultierten überwiegend aus Umnutzungen, Veräußerungen aus unserem Privatisierungsbestand sowie aus dem geplanten Abriss von Objekten im Rahmen unserer Quartiersentwicklung im Stadtteil Eving. Um mengen- bzw. flächenbezogene Leistungsindikatoren nicht verfälscht darzustellen, wird in der gezeigten Bestandsübersicht der mit dem Immobilienverkauf an die Stadt Dortmund einhergehende Bestandsabgang (152 Wohnungen, 4 Gewerbe, 1 Garage) aufgrund des vereinbarten Besitzübergangs zum Ablauf des 31. Dezember 2018 erst in 2019 ausgewiesen.

Am 31. Dezember 2018 waren rd. 20 % unseres Bestandes (3.237 Wohnungen) öffentlich gefördert oder unterlagen einer Preisbindung. Belegungsrechte bestanden für 363 Wohnungen (Vorjahr: 364 Wohnungen). Der Marktanteil von DOGEWO21 am Dortmunder Mietwohnungsmarkt betrug rd. 7,6 %.

Neben der Bewirtschaftung unseres Eigenbestandes verwalteten wir 269 Wohnungen, 290 Garagen und Stellplätze sowie 38 Gewerbe für fremde Dritte. Die durch einen anderen Eigentümer getätigten Bestandsverkäufe im Geschäftsjahr 2018 führten insgesamt zu einer Verminderung der zu verwaltenden Einheiten.

## Organisation

Unsere strategischen Zielsetzungen einer kunden- und qualitätsorientierten Bewirtschaftung sowie die Größe unseres Bestandes geben die Organisation unseres Unternehmens vor.

Unsere Personalkapazitäten – bezogen auf Planstellen – unter anteiliger Berücksichtigung von Teilzeitstellen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt:

Mitarbeiter	2018	2017
Kundenzentrum und Servicebüros	120,5	125,5
Wohnanlagen	10,0	5,0
Auszubildende	5,0	7,0
<b>Gesamt</b>	<b>135,5</b>	<b>137,5</b>

Umstrukturierungen der Hausmeisterdienstleistungen im Bereich „Wohnanlagen“ führten zu neuen Zuordnungen der Mitarbeiter. Der Personalbestand von DOGEWO21 blieb wie geplant im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

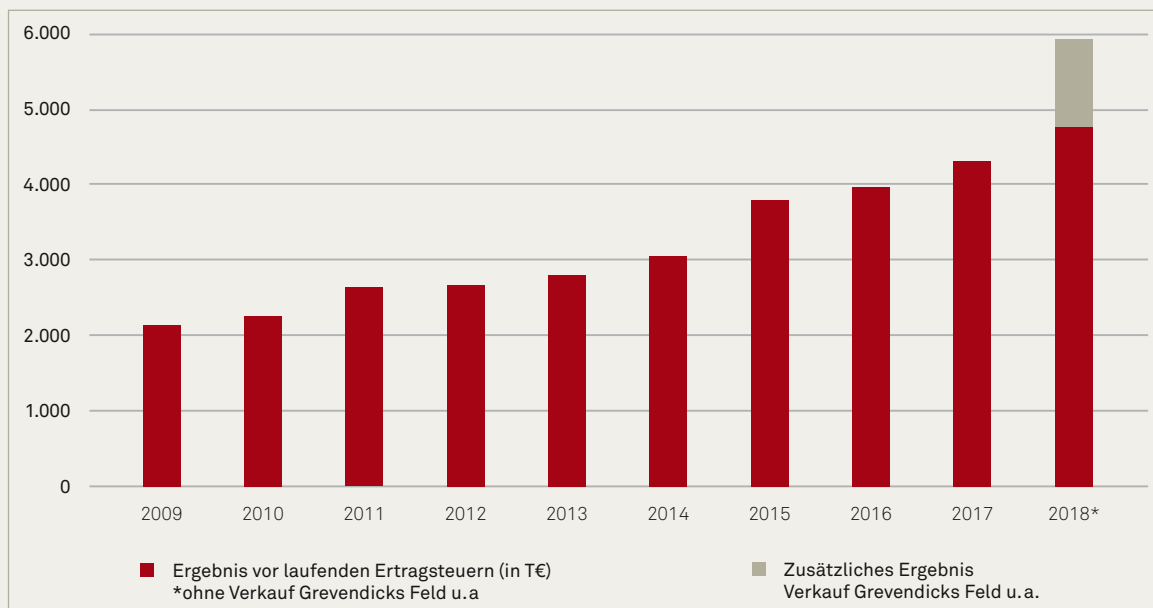
Die Ausbildungskapazität passten wir wieder an den mittelfristigen Personalbedarf an.

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

### 2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage unseres Unternehmens entwickelte sich positiv.

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



Den Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 5.911 T€ erzielen wir in den einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens wie folgt:

Leistungsbereiche in T€	2018	2017
<b>Bestandsbewirtschaftung</b>	<b>4.758</b>	<b>4.288</b>
<b>Sonstiger Geschäftsbereich</b>		
– Verkäufe Anlagevermögen	1.194	734
– Finanzbereich	103	8
– Sonstige	– 144	– 721
<b>Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern</b>	<b>5.911</b>	<b>4.309</b>
Laufende Ertragsteuern	– 1.373	– 1.190
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.538</b>	<b>3.119</b>

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

Dessen positive Entwicklung wurde durch die unverändert gute Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt und die im Rahmen des Mieterwechsels vorgenommenen Mieterhöhungen, Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete sowie die vorzeitige Fertigstellung und Vermietung unseres Einkaufszentrums in Dortmund-Löttringhausen getragen.

Bestandsveräußerungen bleiben auch in Zukunft unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Ergebnisbeitrag bei den Verkäufen aus dem Anlagevermögen resultierte insbesondere aus der zum 31. Dezember 2018 erfolgten Veräußerung von 15 Mehrfamilienhäusern an die Stadt Dortmund. Die Stadt Dortmund war bereits Ankermieter der Objekte und übernahm diese nunmehr in ihr Eigentum. Auf Grundlage des zum 1. Januar 2019 geschlossenen Verwaltervertrages verbleibt die Objektverwaltung weiterhin bei DOGEWO21.

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

Der sonstige Ergebnisbeitrag umfasst verschiedene Sachverhalte. Dieser berücksichtigt insbesondere die im Rahmen der Bestandsentwicklung entstandenen Abrisskosten für den Neubau der Kindertagesstätte in Dortmund-Eving sowie Prüfungskosten für Bestandserweiterungen.

Unter den laufenden Ertragsteuern werden 1.373 T€ ausgewiesen. Davon betreffen 1.005 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€	2018	2017
<b>Gesamtleistung</b>	<b>101.328</b>	<b>98.595</b>
Materialeinsatz	-44.743	-44.008
<b>Rohertrag</b>	<b>56.585</b>	<b>54.587</b>
Personalaufwand	-10.777	-9.841
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-16.728	-16.520
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.981	-7.031
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>22.099</b>	<b>21.195</b>
Finanzergebnis	-16.188	-16.886
<b>Ergebnis vor laufenden Ertragsteuern</b>	<b>5.911</b>	<b>4.309</b>
Laufende Ertragsteuern	-1.373	-1.190
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.538</b>	<b>3.119</b>

Die Gesamtleistung der Ertragslage setzt sich aus den Umsatzerlösen (97.794 T€), Bestandsveränderungen (76 T€), anderen aktivierten Eigenleistungen (1.650 T€) und sonstigen betrieblichen Erträgen (1.808 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 2018 war die Geschäftsbesorgung wirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung.

Bauträgermaßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2018 weder durchgeführt noch sind diese zukünftig geplant.

## 2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage unseres Unternehmens zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens war im Geschäftsjahr 2018 und ist auch zukünftig jederzeit gewährleistet

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

Kapitalflussrechnung in T€	2018	2017
Jahresergebnis	4.538	3.119
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.728	16.520
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	602	21
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	66	84
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.043	-729
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-398	-916
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	826	596
Zinsaufwendungen/Zinserträge	16.014	16.585
Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.373	1.230
Ertragsteuerzahlungen	-1.216	-1.198
Sonstige Beteiligungen	-103	-6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>37.387</b>	<b>35.306</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9.042	1.036
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.750	-16.832
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-125	-299
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	128	34
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-26	-32
Erhaltene Zinsen	0	2
Erhaltene Beteiligungen	103	6
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.628</b>	<b>-16.085</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	0	439
Ausschüttung an Gesellschafter	-2.222	-2.000
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	2.109	9.778
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-14.310	-13.192
Gezahlte Zinsen	-16.014	-16.587
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-30.437</b>	<b>-21.562</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.322</b>	<b>-2.341</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.043	4.384
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.365</b>	<b>2.043</b>

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2018 setzt sich aus 14 T€ Kassenbeständen und 3.351 T€ Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Zum 31. Dezember 2018 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 2.081 T€ auf insgesamt 37.387 T€ erhöht.

Zu dieser Entwicklung haben insbesondere die positive Entwicklung der Sollmieten, die sich in dem gestiegenen Jahresergebnis niederschlägt, sowie die Zunahme der Rückstellungen geführt.

Aus der im Vergleich zum Vorjahr geringeren Investitionssumme, den höheren Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und der dadurch geringeren Darlehensneuaufnahme ergibt sich insgesamt ein höherer Cashflow aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Für die Investitions- und Finanzierungstätigkeiten des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 36.065 T€ standen Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus dem Liquiditätsüberschuss des Vorjahres in Höhe von 39.430 T€ zur Verfügung.

Im Rahmen unserer Strategie zur weiteren Entschuldung wurde im Bereich der Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten sowie im Bereich der Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen sowie (Finanz-) Krediten eine zahlungswirksame Entschuldung in Höhe von 12.201 T€ (Vorjahr: 3.414 T€) bewirkt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern reduzieren sich unter Berücksichtigung des Tilgungsnachlasses insgesamt um 13.169 T€.

Die Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten beinhalten neben planmäßigen Tilgungen auch Sondertilgungen in Höhe von 1.013 T€.

Der Finanzmittelfonds erhöht sich stichtagsbedingt zum 31. Dezember 2018 um 1.322 T€ auf 3.365 T€; diese Mittel sind zur Finanzierung der Investitionen des kommenden Geschäftsjahres vorgesehen.



### 2.3.3 Vermögenslage

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2018 (Vorjahr: 31.12.2017) nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

Aktiva in T€	2018	%	2017	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	379	0,1	497	0,1
Sachanlagevermögen	543.690	93,9	553.423	94,2
Finanzanlagen	1.561	0,3	1.664	0,3
Vorratsvermögen	0	0,0	170	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	1	0,0	30	0,0
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>545.631</b>	<b>94,3</b>	<b>555.784</b>	<b>94,6</b>
Vorratsvermögen	28.531	4,9	28.287	4,8
Forderungen aus Vermietung	235	0,0	210	0,0
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	95	0,0	0	0,0
Forderungen gegen Gesellschafter	34	0,0	31	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	402	0,1	298	0,1
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	540	0,1	692	0,1
Liquide Mittel	3.365	0,6	2.043	0,4
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>33.202</b>	<b>5,7</b>	<b>31.561</b>	<b>5,4</b>
	<b>578.833</b>	<b>100,0</b>	<b>587.345</b>	<b>100,0</b>
Passiva in T€	2018	%	2017	%
Eigenkapital	82.317	14,2	80.002	13,6
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	8.127	1,4	7.136	1,2
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	386.230	66,7	408.970	69,6
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	50.455	8,7	40.915	7,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	1.390	0,3	614	0,1
<b>Mittel- und langfristiges Kapital</b>	<b>528.519</b>	<b>91,3</b>	<b>537.637</b>	<b>91,5</b>
Kurzfristige Rückstellungen	4.088	0,7	4.319	0,7
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	12.072	2,1	12.275	2,1
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	1.433	0,3	1.199	0,2
Erhaltene Anzahlungen	30.304	5,2	29.879	5,1
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	1	0,0	0	0,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	2.416	0,4	2.036	0,4
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>50.314</b>	<b>8,7</b>	<b>49.708</b>	<b>8,5</b>
	<b>578.833</b>	<b>100,0</b>	<b>587.345</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2018 hat sich zum Vorjahr um 8.512 T€ bzw. 1,5% reduziert.

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

Die Veränderung des Anlagevermögens stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Entwicklung Anlagevermögen in T€	2018
Investitionen in Bestandsverbesserung	10.655
Investitionen in Bestandserweiterung (Neubau)	3.856
<b>Bestandsinvestitionen gesamt</b>	<b>14.511</b>
Andere Investitionen (Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung)	304
<b>Investitionen gesamt</b>	<b>14.815</b>
Andere Zugänge des Anlagevermögens	86
<b>Zugänge des Anlagevermögens gesamt</b>	<b>14.901</b>
Abgänge Anlagevermögen	- 8.127
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 16.728
<b>Verminderung Anlagevermögen gesamt</b>	<b>- 9.954</b>

Dieser Veränderung steht gleichfalls eine Verminderung des mittel- und langfristigen Kapitals in Höhe von 9.118 T€ gegenüber. Diese ergibt sich hauptsächlich aus der durch die aus dem Immobilienverkauf an die Stadt Dortmund begründete Kaufpreiszahlung geringeren Neuaufnahme von Kreditfinanzierungsmitteln (2.109 T€), vermindert um zahlungswirksame Tilgungen (14.310 T€).

Das kurzfristig gebundene Vermögen erhöht sich insbesondere durch die höheren liquiden Mittel.

Die Darlehensauszahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Auszahlungen in T€	2018
Öffentliche Mittel	1.149
Kapitalmarktdarlehen	960
<b>Neuaufnahmen gesamt</b>	<b>2.109</b>

Die für das Folgejahr geplanten fälligen Rückzahlungen für Kreditfinanzierungsmittel in Höhe von 13.505 T€ sind als kurzfristige Schulden ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich zum 31. Dezember 2018 von 13,6% auf 14,2%.

## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

### Sollmieten

Durchschnittsmiete €/m <sup>2</sup> /mtl.	Ist		Plan	
	2018	2017	2018	2019
Preisgebundene Wohnungen	4,97	4,94	n. n.	n. n.
Preisungebundene Wohnungen	5,53	5,42	n. n.	n. n.
<b>Gesamt</b>	<b>5,40</b>	<b>5,31</b>	<b>5,40</b>	<b>5,45</b>

Die Durchschnittsmiete unserer Wohnungen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2018 um 1,7 % auf 5,40 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 31. Dezember 2018.

Im Geschäftsjahr 2018 betragen unsere Sollmieten 70.432 T€ (Vorjahr: 68.415 T€). Für das Geschäftsjahr 2019 werden Sollmieten in Höhe von 70.850 T€ (Vorjahr: 70.250 T€) geplant.

Die Mietveränderungen zwischen den Geschäftsjahren 2017 und 2018 ergaben sich aus folgenden Gründen:

Mietveränderung in T€	2018
<b>Wohnungen</b>	<b>1.791</b>
– Marktanpassungen	1.002
– Bestandserweiterungen/-verbesserungen	232
– Wiedervermietungen	478
– Sonstige Nutzungsentgelte	79
<b>Gewerbe</b>	<b>204</b>
<b>Garagen</b>	<b>12</b>
<b>Sonstige</b>	<b>10</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.017</b>

Die positive Entwicklung der Wohnungsmieten resultierte vorwiegend aus Mieterhöhungen durch Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete, Wiedervermietungen, Bestandsneubau sowie Veränderungen der Kostenmiete.

Die Neuvermietungsmiete betrug im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich 5,88 €/m<sup>2</sup> und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,9%. Der Mietpreismedian der Dortmunder Bestandswohnungen stieg für das Jahr 2017 von 6,33 €/m<sup>2</sup> um 4,6% auf 6,62 €/m<sup>2</sup> deutlich (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2018 der Stadt Dortmund).

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete in einer durchschnittlichen Höhe von monatlich 16,70 € je Erhöhung durchgeführt. Die Zustimmungsquote lag zum Stichtag 31. Dezember 2018 bei 98%.

### Leerstand

Die niedrige Leerstandsquote vom Dezember 2017 konnten wir im Geschäftsjahr 2018 noch einmal deutlich senken. Die Entwicklung unseres Wohnungsleerstandes im Detail:

Anzahl Leerstand	Ist		Plan	
	2018	2017	2018	2019
Marktbedingt in %	65 0,40	124 0,75	n. n.	n. n.
Rationell in %	112 0,68	98 0,60	n. n.	n. n.
<b>Gesamt in %</b>	<b>177 1,08</b>	<b>222 1,35</b>	<b>190 n. n.</b>	<b>190 n. n.</b>

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen reduzierten sich gegenüber 2017 von 1.410 T€ auf 1.361 T€ (Plan: 1.400 T€). Für das Geschäftsjahr 2019 werden Erlösminderungen in Höhe von 1.450 T€ geplant.

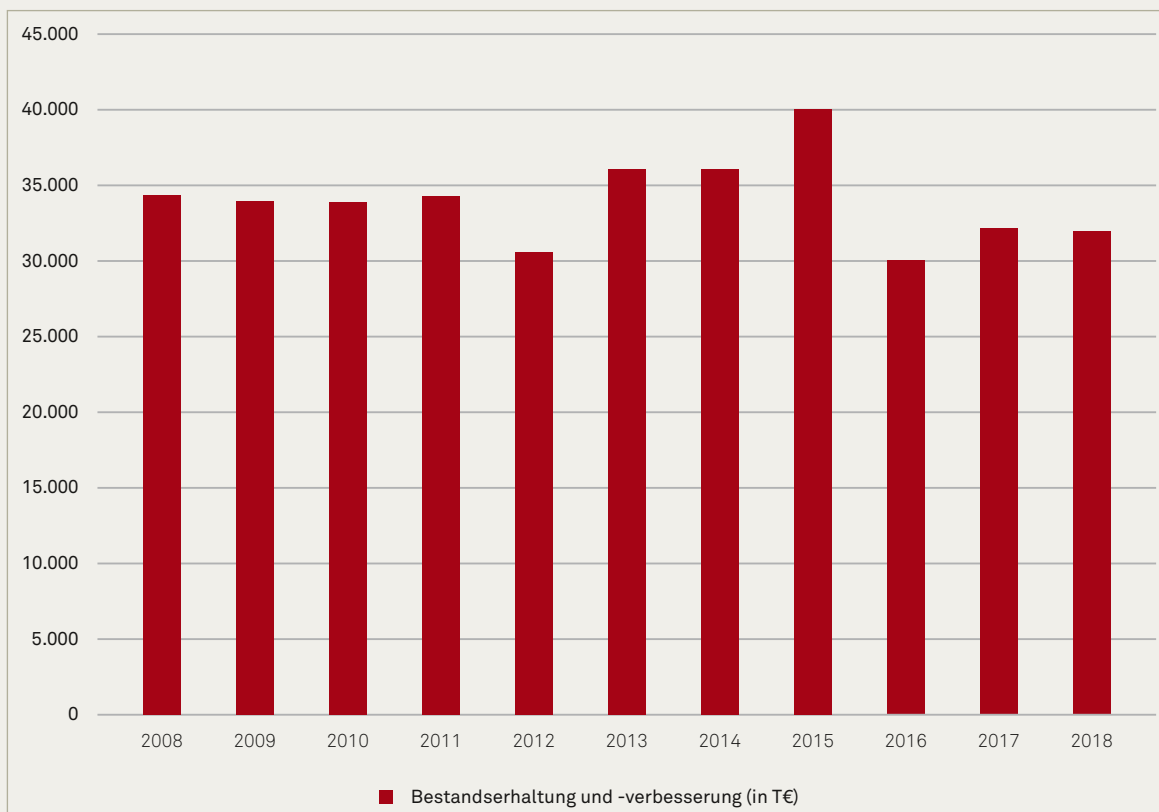
Im Geschäftsjahr 2018 standen 1.313 Auszügen insgesamt 1.360 Wiedervermietungen gegenüber. Die Fluktuation unterschritt mit 8% das Vorjahresniveau. 149 Mieterwechsel fanden innerhalb unseres Bestandes statt.

### Bestandserhaltung und -verbesserung

Im Rahmen unserer Bewirtschaftungsstrategien nimmt die nachhaltige Optimierung und Substanzverbesserung unseres Bestandes einen wichtigen Stellenwert ein. Mit dem seit Jahren hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsetat entwickeln wir unsere Objekte marktgerecht und damit zukunftssicher weiter, indem unser Portfoliomanagement die größtmögliche Wirtschaftlichkeit des Mitteleinsatzes sicherstellt.

Das Baualter unseres Wohnungsbestandes zeigt vor dem Hintergrund unserer auf Bestandsoptimierung ausgerichteten Strategie eindringlich die Bedeutung und Notwendigkeit, die bestandsverbessernden Maßnahmen in Zukunft noch weiter zu intensivieren: 55% unserer Objekte sind 58 Jahre und älter.

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



Im Geschäftsjahr 2018 investierten wir rd. 31.900 T€ in die Bestandserhaltung und -verbesserung. Das entspricht rd. 30 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Damit leisteten wir auch im Geschäftsjahr 2018 einen wesentlichen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes.

## Bestandserhaltung

Instandhaltung in T€ (inkl. Eigenleistungen)	Ist		Plan	
	2018	2017	2018	2019
Reparaturen (laufende Instandhaltung)	7.220	7.152	6.700	7.600
Großinstandhaltung (planmäßige Instandhaltung)	10.292	9.706	11.300	10.200
Marktfähigkeit Wohnungen (Wohnwertverbesserungen)	3.742	2.782	2.800	3.800
Zusätzliche vorgezogene Instandhaltungsmaßnahmen	0	770	0	0
<b>Gesamt</b> €/m² Wohn-/Nutzfläche	<b>21.254</b> 19,93	<b>20.410</b> 19,16	<b>20.800</b> 19,49	<b>21.600</b> 20,34

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

Die Schwerpunkte der Großinstandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2018:

Bestandserhaltung in T€	Maßnahmenumfang	2018
Heinrich-Wenke-Straße (Innenstadt-West)	Umstellung von Einzelgasthermen auf Zentralheizung	584
Vogelpothsweg (Dorstfeld)	Erneuerung der Heizungen und des Rohrnetzes sowie Austausch der Trinkwasserspeicher	823
Wickeder Straße (Wickede)	Erneuerung der Dächer, Fassaden, Balkone, Treppenhäuser und Außenanlagen	595
Semerteichstraße/Verlorenes Holz (Hörde)	Erneuerung der Dachbodendämmung und Dächer	390
Düsseldorfer Straße (Innenstadt-Ost)	Dachsanierung und Fassadenanstrich	763

Neben den oben genannten Großinstandhaltungsmaßnahmen führten wir zusätzlich rd. 60 Großinstandhaltungsprojekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als 10 T€ je Maßnahme durch. Insgesamt haben wir im laufenden Geschäftsjahr rd. 10.292 T€ investiert.

## Bestandsverbesserung

Bestandsinvestitionen in T€	Ist 2018	Plan 2018	Fertigstellung
Überhänge	1.550	1.200	div.
<b>Quartiersentwicklung</b>	<b>2.681</b>	<b>3.000</b>	
– Kindertagesstätte Fröbelweg	468	–	2019
– Auf'm Brautschatz/Hilgenstockstraße	1.282	–	2018
– Balkonanbau	931	–	div.
<b>Einzelmodernisierungen (223 WE)</b>	<b>4.858</b>	<b>5.000</b>	<b>2018</b>
<b>Eigenleistungen</b>	<b>1.566</b>	<b>1.700</b>	<b>div.</b>
<b>Gesamt</b>	<b>10.655</b>	<b>10.900</b>	

Bei 223 Wohnungen waren Einzelmodernisierungen erforderlich, um diese – insbesondere bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – wieder in einen marktgerechten Zustand zu versetzen.

Für das Geschäftsjahr 2019 plant unser Unternehmen Investitionen für Bestandsverbesserungen in Höhe von 8.800 T€ zzgl. Eigenleistungen.

## Neubau

Mit dem ersten Spatenstich im April des Geschäftsjahres 2018 begann DOGEWO21 das Neubauvorhaben von 46 modernen, barrierefreien und mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen am Phoenix-See.

Das Investitionsvolumen für diese Neubaumaßnahme beträgt insgesamt 8.750 T€.

Die Baufertigstellung wird Ende 2019 erwartet.



## 3. PROGNOSEBERICHT

### Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund

Aus dem im Wohnungsmarktbericht 2018 veröffentlichten kommunalen Stimmungsbarometer lässt sich eine fundierte Einschätzung zur aktuellen Lage und vor allem zur erwarteten Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund ableiten. Das kommunale Stimmungsbarometer basiert auf einer Befragung von 33 Wohnungsmarktextpertinnen und -experten, die zum Jahresbeginn ihre Prognose für das Jahr 2018 abgaben.

Aus Sicht der Teilnehmer bestehen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt aktuelle Herausforderungen vor allem aufgrund der zunehmenden Marktanspannung, der hohen Bau- bzw. Modernisierungskosten und in der mangelnden Verfügbarkeit von Bauland für den Geschosswohnungsbau. Die Einschätzungen der Fachleute zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung sind davon geprägt, dass die aktuelle Marktentwicklung weiter anhalten wird und sich auch für die Zukunft stabilisiert.

Für das niedrige Preissegment gehen rd. 85 % des Expertenkreises davon aus, dass die Lage in den nächsten 3 Jahren weiter angespannt sein wird. Für das öffentlich geförderte Preissegment prognostizieren sogar 90 % der Befragten für die nächsten 3 Jahre eine weiterhin angespannte Lage in Dortmund. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich damit die Einschätzungen für diese Segmente nochmals gefestigt.

Noch 2017 erwarteten etwa nur die Hälfte der Expertinnen und Experten, dass auch im mittleren Preissegment zukünftig eine angespannte Lage vorherrschend sein wird. Für 2018 prognostizieren mehr als 65 % der Fachleute eine angespannte Lage für die nächsten 3 Jahre für dieses Preissegment. Diese Zunahme zeigt deutlich, dass zumindest nach Auffassung der Akteurinnen und Akteure eine weitere Verschärfung am Dortmunder Wohnungsmarkt zu erwarten ist.

Für das obere Preissegment ist ebenfalls eine Veränderung der Einschätzung erkennbar. Hier hat der Anteil der Befragten, die in den nächsten 3 Jahren eine ausgewogene Lage in Dortmund erwarten, von 70 % auf rd. 62 % abgenommen.

### Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes in Dortmund

90 % der Fachleute prognostizieren für das öffentliche geförderte Preissegment eine angespannte Lage. Die Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes ist deshalb für den Dortmunder Wohnungsmarkt von besonderer Bedeutung.

Die NRW.Bank führt hierzu in regelmäßigen Abständen auf Basis der Entwicklungen der vergangenen Jahre Modellrechnungen zur zukünftigen Entwicklung der Zahl der geförderten Mietwohnungen durch.

Seit vielen Jahren ist die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes im gesamten Ruhrgebiet konstant rückläufig: Der Bestand der Wohnungen hat sich hier in den Jahren 2006 bis 2016 insgesamt von 266.776 um 39,2 %, auf 162.266 verringert. Den höchsten Rückgang verzeichnet hierbei der Dortmunder Wohnungsmarkt mit 17.480 Wohnungen bzw. einer Rückgangsquote von 46,9 % auf nur noch 22.064 Wohnungen. Auch bis zum Jahr 2030 wird in Dortmund keine gegenläufige Entwicklung, sondern eine Verringerung des geförderten Bestandes um weitere 33,3 %, erwartet.

Es bleibt abzuwarten, ob diese Prognose zur rückläufigen Entwicklung tatsächlich zutreffend sein wird: In Dortmund wurden aufgrund der hohen Nachfrage nach Fördermitteln in 2017 zusätzlich 21,1 Mio. € – damit insgesamt 51,1 Mio. € – vom Land NRW für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Der Neubau und die Modernisierung von insgesamt 1.013 Wohnungen wurden mit diesen Landesmitteln gefördert.

### **Bevölkerungsentwicklung in Dortmund**

Die Dortmunder Einwohnerzahl ist seit über 10 Jahren kontinuierlich angestiegen und liegt aktuell bei etwa 603.000 Einwohnern.

Erkennbar ist, dass die Bevölkerungsentwicklung in Dortmund die bisherige Dynamik der vergangenen Jahre verloren hat. Die Einwohnerzahl stagniert derzeit eher auf diesem Niveau. Ein weiterer spürbarer Anstieg der Einwohnerzahl ist nicht zu erwarten.

Eine Vielzahl von älteren Prognosen haben sich mit der weiteren Entwicklung der Dortmunder Einwohnerzahl befasst: der „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung aus 2006, die Publikation „Wer, wo, wie viele? – Bevölkerung in Deutschland 2025“, ebenfalls von der Bertelsmann Stiftung, aus 2009 oder die „Vorausbe-  
rechnung der Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen“ der IT.NRW aus 2009, die 2015 angepasst wurde.

Da diese Prognosen ohnehin uneinheitlich in ihren Aussagen waren, sind sie spätestens mit dem dynamischen Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre in Dortmund nicht mehr für eine zutreffende Prognose geeignet.

Die Studie der Deutsche Postbank AG „Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt“ aus 2016 hingegen berücksichtigt ausdrücklich den Zuzug von Flüchtlingen nach Dortmund. Die Studie sagt einen moderaten Bevölkerungsrückgang bis 2030 trotz Flüchtlingszustrom von ca. 2,5% voraus.

### **Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern**

Wurden der Stadt Dortmund im Jahr 2016 noch 2.074 Personen nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz zugewiesen, waren es im Jahr 2017 nur noch 428 Personen. Der starke Rückgang der Flüchtlingszuweisung resultierte daraus, dass der Stadt Dortmund zwischen Juli 2016 und Oktober 2017 von der Bezirksregierung nahezu keine Flüchtlinge mehr zugewiesen worden sind.

Seit November 2017 befindet sich Dortmund jedoch wieder in der Aufnahmeverpflichtung, sodass von der Bezirksregierung erneut Flüchtlinge – in einer Größenordnung von rd. 30 pro Woche – nach Dortmund zugewiesen werden.

Für die Zukunft ist daher davon auszugehen, dass insbesondere durch Flüchtlinge weiterhin preiswerter Wohnraum für Einzelpersonen und für größere Familienhaushalte nachgefragt werden wird.

Es erscheint jedoch aus heutiger Sicht nahezu unmöglich, eine mittelfristige Prognose zur Anzahl der mit Wohnraum zu versorgenden Flüchtlinge abzugeben, die nachhaltig belastbar ist. Aufgrund verschiedenster Sachverhalte (Kriege, Klimawandel, Armut etc.) kann es zu jeder Zeit ad hoc zu einer veränderten Nachfragesituation durch Migration kommen.

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

Der kontinuierliche Bevölkerungszuwachs ist das Ergebnis verschiedener Einflussfaktoren, die auf die Entwicklung der Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt wirken. Neben der Unterbringung von Flüchtlingen ist der positive Außenwanderungssaldo und die weiterhin steigende Anzahl an Privathaushalten zu nennen. Die gute Arbeitsmarktsituation und der attraktive Universitätsstandort bewirken eine Sogwirkung.

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

### **Wohnungsneubau in Dortmund**

Die in Dortmund hohe Anzahl der Baugenehmigungen von 1.794 Wohnungen im Jahr 2016 ist nur leicht auf insgesamt 1.623 Wohnungen in 2017 zurückgegangen und verharrt auf einem hohen Niveau.

Im 3-Jahres-Vergleich ist die Anzahl der Baugenehmigungen um rd. 20 % gestiegen. Dies zeigt die deutlich wahrnehmbare rege Bautätigkeit in Dortmund.

Die starke Bautätigkeit ist auch an den Baufertigstellungen abzulesen: Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen ist insgesamt um 45 % von 1.016 Wohnungen im Jahr 2016 auf 1.475 Wohnungsfertigstellungen in 2017 gestiegen.

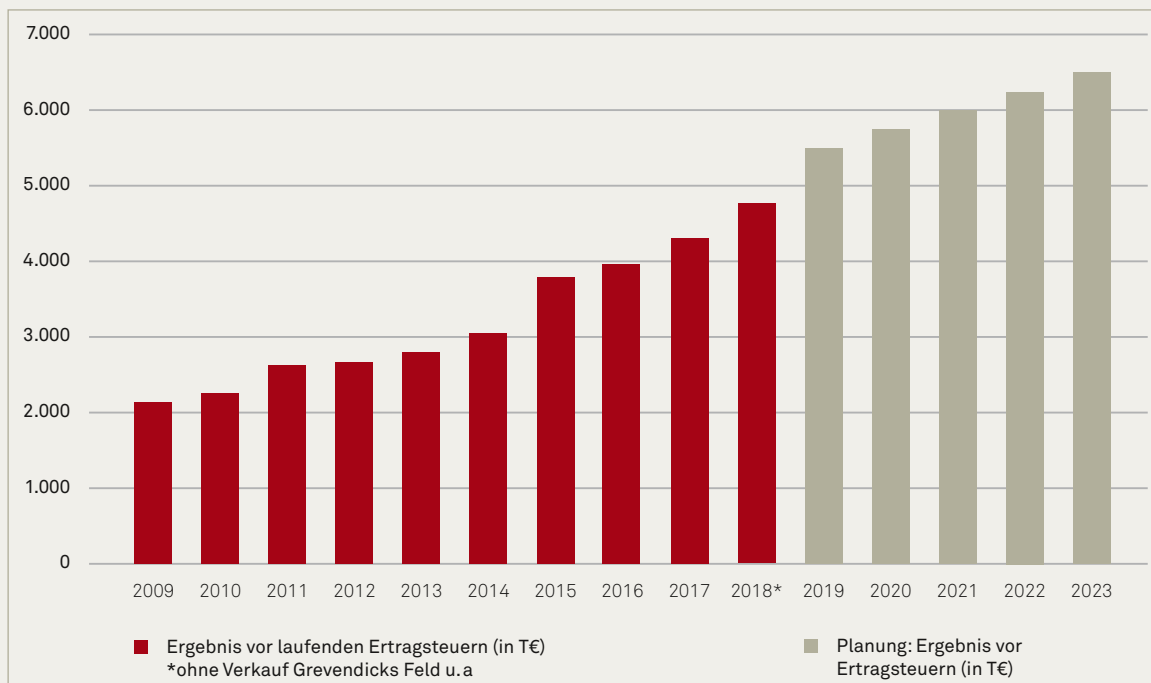
Die überwiegende Zahl der Experten beurteilt das Investitionsklima in Dortmund im kommunalen Stimmungsbaremeter auch in den nächsten 3 Jahren als „eher gut“ und damit im Vergleich zum Vorjahr positiver. Daher ist zu vermuten, dass die rege Bautätigkeit in Dortmund auch zukünftig anhalten oder sogar deutlich ansteigen wird.

### Prognose zur Ertragslage

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

In einem realistischen Zukunftsszenario gehen wir von einer positiven Unternehmensentwicklung aus. In den Geschäftsjahren 2019 bis 2023 – 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 2019 ein Ergebnis von 5.500 T€ vor Steuern, das bis zum Geschäftsjahr 2023 jährlich um 250 T€ auf 6.500 T€ vor Steuern steigen wird.



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

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

Der Großteil unseres jährlichen Mieterhöhungspotenzials resultiert aus Neuvermietungen, Mieterhöhungen nach wertverbessernden Maßnahmen (Einzel- und Großmodernisierungen) sowie Mieterhöhungen nach Anpassungen an den Dortmunder Mietspiegel. Am Dortmunder Wohnungsmarkt lassen sich nach unserer Einschätzung nachhaltig Mieterhöhungspotenziale von mindestens 1 % pro Jahr generieren.

Unsere Leerstandsanzahl ist auf einem sehr niedrigen Stand. Wir gehen davon aus, dass dieses niedrige Leerstandsniveau mittelfristig unverändert bleiben wird.

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

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

Unser Personalbestand von 130,5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Kundenzentrum/Servicebüros und Wohnanlagen) ist auch in Zukunft erforderlich, um eine kunden- und qualitätsorientierte Betreuung unseres Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Auch im Geschäftsjahr 2018 haben wir nach erfolgreicher Abschlussprüfung unsere Auszubildenden übernommen 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 weiterhin sicherzustellen, werden auch in den kommenden Jahren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sein.

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

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

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

### **Geschosswohnungsbau**

DOGEWO21 hat im Geschäftsjahr 2017 den Neubau von 48 öffentlich geförderten Wohnungen in Dortmund-Bövinghausen erfolgreich abgeschlossen und unmittelbar danach mit dem Neubau von weiteren 46 öffentlich geförderten Wohnungen in einer der attraktivsten Lagen am Dortmunder Phoenix-See begonnen.

Dortmund wird eine Vielzahl von weiteren Neubauprojekten benötigen, um den stetig wachsenden Bedarf an gutem und bezahlbarem Wohnraum zu decken. Bei einer Kostenmiete von 5,55 €/m<sup>2</sup> im sozialen Wohnungsbau und deutlich gestiegenen Baukosten ist ein Wohnungsneubau auf eigenen Grundstücken kaum noch wirtschaftlich darstellbar.

Wirtschaftlich nahezu unmöglich wird der öffentlich geförderte Wohnungsneubau dann, wenn Baugrundstücke aufgrund der gestiegenen Nachfragesituation auch in Dortmund teuer erworben werden müssen. Neben den gestiegenen Baukosten hat es in Dortmund im Vergleich mit anderen Ruhrgebietsstädten seit 2013 mit rd. 14 % die höchste Preissteigerung bei den Baulandpreisen gegeben. So konnte unser Neubauprojekt von öffentlich geförderten Wohnungen am Phoenix-See nur durch die Einlage eines anteiligen Grundstückskaufpreises des Gesellschafters realisiert werden.

Die Investition in weitere Neubauprojekte wird – aufgrund fehlender eigener Baugrundstücke – von den uns angebotenen Grundstücken und der daraus resultierenden Wirtschaftlichkeit der Projekte abhängig sein.

### **Neuer Wohnraum durch Bestandserweiterungen**

DOGEWO21 prüft intensiv die Möglichkeiten der Erweiterung von Bestandsgebäuden (Höhe, Fläche und Radiale). Bei der Prüfung werden sowohl baurechtliche und technische als auch wirtschaftliche und quartiersbezogene Aspekte berücksichtigt.

Nach der erfolgreich abgeschlossenen Umsetzung von Dachgeschossaufbauten in Dortmund-Berghofen sind nunmehr für 2019 in einem Folgeprojekt weitere Aufbauten in Dortmund-Wambel geplant.

DOGEWO21 wird auch zukünftig durch Bestandserweiterungen, z. B. durch Dachgeschossaufbauten, einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten.

### **Neubau für Dritte**

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

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

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

Die Mitarbeiter von DOGEWO21 werden auch über das Geschäftsjahr 2018 hinaus in die Betreuung und Abwicklung dieser Projekte eingebunden sein.

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

Die unverändert starke Nachfrage bei deutlich kleinerem Angebot führt zu einer erkennbaren Erhöhung der Immobilienpreise. Demzufolge planen wir den Erwerb zusätzlicher Immobilien nur im Rahmen von Einzelfallentscheidungen, die wir auf der Grundlage von Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen treffen.

Unsere Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2019 bis 2023 enthält keine Ansätze für Bestandserwerbe.

### **Finanzierung**

Die Finanzierungen aller im Geschäftsjahr 2019 vorgesehenen Investitionen sind sichergestellt.

Die Kapitalkosten dafür sind vollständig in unserer Ertragsplanung enthalten.

Unter Berücksichtigung des geplanten Investitionsvolumens und unserer Zinssicherung durch Forward-Darlehen bis einschließlich 2023 gehen wir mittelfristig von sinkenden Finanzierungskosten aus.

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

Für die Herausforderungen der Zukunft sind wir gut aufgestellt. Wir 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 zukünftigen Entwicklung

#### Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

#### Marktrisiken

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

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

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

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

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

#### Portfoliorisiken

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

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



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

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

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

### **Finanzierungsrisiken**

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

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

Bereits heute haben wir sämtliche bis Ende 2023 auslaufende Zinsbindungen von Kapitalmarktdarlehen durch zinsgünstige Forward-Darlehen gesichert. Damit minimieren wir Zinsänderungsrisiken mittelfristig.

Die Finanzierungsrisiken stufen wir für DOGEWO21 deshalb als gering ein.

### **Personalrisiken**

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

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

Mit einem Altersdurchschnitt von 46 Jahren verfügt DOGEWO21 über ein ausgewogenes Verhältnis von jungen und erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Trotz eines leicht veränderten Risikos im Bereich der Personalstruktur stufen wir die Personalrisiken insgesamt als gering ein.

### **IT-Risiken**

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

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

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

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

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

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

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

### **Zusammenfassende Beurteilung**

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

## Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

### Marktchancen

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die unterschiedlichen Nachfragegruppen in Dortmund bieten wir ein passgenaues Wohnangebot, das in Verbindung mit der gesicherten Marktposition unseres Unternehmens auch zukünftig einen guten Vermietungserfolg garantieren wird.

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

Unsere Mieten bleiben 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 und sorgen für bezahlbares Wohnen in Dortmund.

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

### **Portfoliochancen**

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

Folglich stehen bei unserer Geschäftstätigkeit die langfristige Werterhaltung und Wertsteigerung unserer Gebäude im Mittelpunkt unseres Handelns. Das Erzielen kurzfristiger oder einmaliger Verkaufserlöse ist kein Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Daher haben sowohl die Entwicklung der Immobilien als auch die Optimierung unserer Bewirtschaftungsprozesse bei uns allerhöchste Priorität.

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

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

Bei der energetischen Entwicklung unserer Immobilien verfolgen wir 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 Belegschaft ist maßgeblich am Unternehmenserfolg beteiligt. Entsprechend großen Wert legen wir auf eine konsequente Mitarbeiterentwicklung und -förderung.

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

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

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

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

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

### **Finanzierungschancen**

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

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

Unser Unternehmen verfügt am 31. Dezember 2018 neben einer Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 3.350 T€ zudem über freie Kreditlinien von 8.000 T€.

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2018 haben wir unter Ausnutzung des günstigen Kapitalmarktniveaus und des noch günstigen Konditionenaufschlages Forward-Darlehen in Höhe von 143.105 T€ abgeschlossen. Die abgeschlossenen Forward-Darlehen umfassen damit die Anschlussfinanzierungen für alle Kapitalmarktdarlehen, bei denen die Zinsbindungen bis Ende 2023 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 von DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH erklärt, dass der vom Rat der Stadt Dortmund am 29. März 2012 verabschiedeten Fassung des PCGK im Geschäftsjahr 2018 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, 8. März 2019

DOGEWO  
Dortmunder Gesellschaft  
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

# **JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018**

**BILANZ**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

**ANHANG**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN  
ABSCHLUSSPRÜFERS**

**BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

# BILANZ ZUM 31.12.2018

Alle Werte in €

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>379.317,09</b>	<b>497.355,00</b>
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	344.034,00	497.355,00
Geleistete Anzahlungen	35.283,09	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>543.689.866,84</b>	<b>553.423.621,84</b>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	495.698.848,76	506.706.220,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.696.135,28	34.936.158,64
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	69.048,04	227.699,74
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.984.962,60	4.037.188,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	772.603,53	866.925,53
6. Anlagen im Bau	5.076.693,77	6.145.130,17
7. Geleistete Anzahlungen	391.574,86	504.298,97
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>1.561.507,10</b>	<b>1.663.712,90</b>
1. Beteiligungen	1.344.779,81	1.344.779,81
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	105.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	216.727,29	213.933,09
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>545.630.691,03</b>	<b>555.584.689,74</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>	<b>28.530.037,02</b>	<b>28.457.443,41</b>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	142.230,88	170.030,95
2. Unfertige Leistungen	28.320.504,23	28.216.891,61
3. Andere Vorräte	46.999,49	50.078,81
4. Geleistete Anzahlungen	20.302,42	20.442,04
<b>II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>994.548,99</b>	<b>902.518,77</b>
1. Forderungen aus Vermietung	235.034,41	209.444,80
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	95.000,00	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	402.395,91	297.726,70
4. Forderungen gegen Gesellschafter	33.668,31	31.111,38
5. Sonstige Vermögensgegenstände	228.450,36	364.235,89
<b>III. Flüssige Mittel</b> Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>3.364.598,07</b>	<b>2.043.330,59</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>32.889.184,08</b>	<b>31.403.292,77</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>313.362,77</b>	<b>357.338,58</b>
1. Geldbeschaffungskosten	16.229,25	45.836,77
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	297.133,52	311.501,81
<b>BILANZSUMME</b>	<b>578.833.237,88</b>	<b>587.345.321,09</b>



PASSIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	19.879.250,00	19.879.250,00
II. Kapitalrücklage	20.397.439,00	20.397.439,00
III. Gewinnrücklagen	36.497.958,88	36.004.934,50
1. Satzungsmäßige Rücklagen	9.939.625,00	9.939.625,00
2. Andere Gewinnrücklagen	26.558.333,88	26.065.309,50
IV. Bilanzgewinn	5.542.876,76	3.720.008,50
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>82.317.524,64</b>	<b>80.001.632,00</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Rückstellungen	12.214.871,58	11.454.925,04
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.127.131,00	7.136.023,00
2. Steuerrückstellungen	1.018.502,14	861.892,01
3. Sonstige Rückstellungen	3.069.238,44	3.457.010,03
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten	482.957.696,53	495.447.273,05
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	398.301.938,86	421.244.576,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.888.278,43	42.114.479,06
3. Erhaltene Anzahlungen	30.304.044,53	29.879.101,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.495.085,10	1.495.068,72
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	420.354,81	573.845,84
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	528,14	476,85
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	547.466,66 157.660,11	139.724,62 134.615,38
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>1.343.145,13</b>	<b>441.491,00</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>578.833.237,88</b>	<b>587.345.321,09</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

Alle Werte in €

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>97.793.556,47</b>	<b>95.071.301,09</b>
a) aus der Hausbewirtschaftung	97.518.958,58	94.564.005,94
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	92.500,00	340.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	158.849,75	138.412,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.248,14	28.383,15
<b>2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	<b>75.812,55</b>	<b>599.066,95</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>1.650.225,20</b>	<b>1.706.563,17</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.808.117,47</b>	<b>1.217.518,10</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	<b>44.742.990,06</b>	<b>44.008.019,98</b>
a) für Hausbewirtschaftung	44.675.673,88	43.954.208,32
b) für Verkaufsgrundstücke	16.513,01	49.539,47
c) für andere Lieferungen und Leistungen	50.803,17	4.272,19
<b>6. ROHERGEBNIS</b>	<b>56.584.721,63</b>	<b>54.586.429,33</b>
<b>7. Personalaufwand</b>	<b>10.776.909,60</b>	<b>9.840.536,53</b>
a) Löhne und Gehälter	7.714.831,04	7.382.142,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	3.062.078,56 1.739.088,38	2.458.394,43 1.135.234,65
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>16.727.709,90</b>	<b>16.520.376,24</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>4.332.220,55</b>	<b>4.236.875,56</b>
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>103.000,00</b>	<b>6.000,00</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>4,78</b>	<b>7.306,72</b>
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>16.290.896,41</b>	<b>16.899.360,29</b>
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>1.372.154,01</b>	<b>1.228.365,94</b>
<b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>7.187.835,94</b>	<b>5.874.221,49</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>	<b>2.649.721,08</b>	<b>2.755.131,70</b>
<b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>4.538.114,86</b>	<b>3.119.089,79</b>
<b>17. Gewinnvortrag</b>	<b>3.720.008,50</b>	<b>3.402.318,73</b>
<b>18. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage</b>	<b>0,00</b>	<b>- 303.367,00</b>
<b>19. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen</b>	<b>- 493.024,38</b>	<b>- 498.033,02</b>
<b>20. Gewinnausschüttung an die Gesellschafter</b>	<b>- 2.222.222,22</b>	<b>- 2.000.000,00</b>
<b>21. BILANZGEWINN</b>	<b>5.542.876,76</b>	<b>3.720.008,50</b>

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

## 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 2018 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 2017 sind unverändert übernommen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2018G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der „Projected Unit Credit Method“ gebildet. Hierbei wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein Rechnungszinsfuß von 3,21 %, 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 915.099 €, der gemäß § 253 Abs. 6 HGB ausschüttungsgesperrt ist.

Die Beihilferückstellung wurde auf Basis der durchschnittlichen Beihilfen der Jahre 2014 bis 2018 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 28.320,5 T€.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 402,4 T€ (Vorjahr: 297,7 T€) Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen mit 33,7 T€ (Vorjahr: 31,1 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 16,2 T€ (Vorjahr: 45,8 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 gewerbsteuerliche 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 Entwicklung der Gewinnrücklagen wird im nachfolgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	Bestand am 31.12.17	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.18
Satzungsmäßige Rücklage	9.939.625,00 €	0,00 €	9.939.625,00 €
Andere Gewinnrücklagen	26.065.309,50 €	493.024,38 €	26.558.333,88 €
	<b>36.004.934,50 €</b>	<b>493.024,38 €</b>	<b>36.497.958,88 €</b>

Der Gewinnvortrag im Berichtsjahr beträgt 3.720.008,50 €.

Im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Abgeltung der ehemaligen EK02-Bestände (Abgeltungssteuer gemäß § 38 Abs. 4–10 KStG) wird die bisherige Rechtslage nach § 34 Abs. 16 KStG angewendet. Der Ausweis des Körperschaftsteuererhöhungsbetrages in Höhe von 1.004,8 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 655,7 T€ (Vorjahr: 608,5 T€) gebildet.

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

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ enthält Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 30.304,0 T€ (Vorjahr: 29.861,3 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 in 2018 erfolgte Kaufpreiszahlungen für Grundstücksverkäufe zum 1. Januar 2019, um noch abzuführende Lohnsteuer- und Umsatzsteuer an das Finanzamt sowie um Mietirrläufer.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Tilgungsnachlässe in Höhe von 1.343,1 T€ (Vorjahr: 441,5 T€) entsprechend der Laufzeit der zugrunde liegenden Mietpreisbindungsdauer abgegrenzt.

Aus rechtsverbindlich erteilten Bestellungen besteht zum Bilanzstichtag ein Obligo in Höhe von 3.279,3 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 (KVW) im Umlageverfahren abgewickelt werden. Für über die Deckungsmittel der KVW hinausgehende Versorgungsverpflichtungen besteht eine Einstandspflicht des Arbeitgebers. Hierbei handelt es sich um mittelbare Versorgungsverpflichtungen. Der für das Geschäftsjahr 2018 an die KVW abgeführte Umlagebetrag betrug 557,8 T€ bei einem voraussichtlichen Umlagesatz für 2018 in Höhe von 4,5 % zzgl. 3,25 % Sanierungsgeld. Das Risiko der Inanspruchnahme aus den mittelbaren Versorgungsverpflichtungen (Subsidiärhaftung) schätzen wir als gering ein, da derzeit keine Anzeichen dafür bestehen, dass die KVW ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen wird.

Außerhalb der Bilanz bestehen Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 155.814,45 € (davon gegenüber Gesellschaftern 40.286,59 €, davon gegenüber verbundenen Unternehmen insgesamt 52.016,39 €) aus Verwaltungsbetreuungen.

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsätze von DOGEWO 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 (1.215,5 T€), auf Erträge aus vereinnahmten Guthaben (145,8 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen (86,0 T€) sowie auf Erstattungen von Aufwendungen für frühere Jahre (72,3 T€).

Für die erfolgswirksame Änderung des Diskontierungszinssatzes im Bereich der Pensionsrückstellungen wurde das Wahlrecht in Anspruch genommen, diese im Personalaufwand auszuweisen. Die Pensionsrückstellungen erhöhen sich im Geschäftsjahr 2018 um insgesamt 991,1 T€. Davon werden 748,2 T€ im Personalaufwand sowie 242,9 T€ bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 247,7 T€ vorgenommen. Bezogen auf die Netto-Sollmieten ergibt sich damit eine Ausfallquote in Höhe von 0,35 % (Vorjahr: 0,38 %).

In den Zinserträgen sind keine Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 5,6 T€) enthalten. In den Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 247,6 T€ (Vorjahr: 262,2 T€) enthalten. Mit den Zinsaufwendungen wurden keine Erträge nach § 285 Nr. 25 HGB verrechnet.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen den Körperschaftsteuererhöhungsbetrag in Höhe von 1.004,8 T€, die voraussichtliche Besteuerung des Jahresüberschusses in Höhe von 368,0 T€ sowie eine Steuererstattung für frühere Jahre in Höhe von 0,6 T€.

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern (2.647,3 T€) sowie Steuern für frühere Jahre in Höhe von 2,4 T€.

## Sonstige Angaben

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

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

Die Gesellschaft ist verbundenes Unternehmen im Konsolidierungskreis der Dortmunder Stadtwerke Holding GmbH, Dortmund, die als Mutterunternehmen zum 31. Dezember 2018 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 2018 bestand eine Beteiligung von mehr als 20% des gezeichneten Kapitals bei der

TZ-Invest Dortmund GmbH Emil-Figge-Str. 76, 44227 Dortmund	
Eigenkapital am 31.12.2017	4.337,6 T€
Gezeichnetes Kapital 2017	600,0 T€
Anteil am Kapital 2017	294,0 T€
Jahresüberschuss 2017	442,9 T€

Forderungen gegen Gesellschafter und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sowie Bankguthaben bei Gesellschaftern sind außerdem in folgenden Bilanzpositionen enthalten (Werte per 31.12.2017 in Klammern):

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.371.370,46 € (1.769.574,83 €)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.820.240,77 € (90.027.933,12 €)

Für Darlehen in Höhe von 143.105 T€, deren Zinsbindungen in den Jahren 2019 bis 2023 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 2018 insgesamt 387.589,67 €; davon 340.167,27 € an fester Vergütung, 35.000,00 € an variabler Vergütung sowie 12.422,40 € an Sach- und sonstigen Bezügen. Für den Geschäftsführer besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von 3.626,7 T€ sowie eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von 143,4 T€.

An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von 389,0 T€ gezahlt worden. Es bestehen weitere Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige in Höhe von 4.160,4 T€ sowie Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von 196,6 T€.

Der Aufsichtsrat besteht aus 13 Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für das Berichtsjahr Vergütungen in Höhe von 38,2 T€, die sich wie folgt aufgliedern:

	Bezüge p. a. in €
<b>Mitglied des Rates Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende</b> Dortmund, Tagesmutter	4.200,00
<b>Hubert Jung – stellv. Vorsitzender</b> Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	3.500,00
<b>Mitglied des Rates Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender</b> Dortmund, Inhaber Frank Projektentwicklung	4.403,00
<b>Jörg Jacoby</b> Dortmund, Finanzprokuriere der Dortmunder Stadtwerke AG	2.800,00
<b>Birgit Pohlmann</b> Dortmund, Inhaberin Büro für Entwicklung & Moderation von Wohnprojekten	3.094,00
<b>Uwe Samulewicz</b> Dortmund, Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Dortmund	2.856,00
<b>Mitglied des Rates Gabriele Schnittker (bis 26.09.2018)</b> Dortmund	1.500,00
<b>Katja Sievert</b> Dortmund, kaufm. Angestellte und Betriebsratsmitglied der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH	2.600,00
<b>Stadtrat Ludger Wilde</b> Schwerte, Dezernent der Stadt Dortmund	2.400,00
<b>Mitglied des Rates Edeltraud Kleinhans</b> Dortmund	2.600,00
<b>Mitglied des Rates Sascha Mader</b> Dortmund, Polizeibeamter	2.400,00
<b>Mitglied des Rates Ursula Hawighorst-Rüßler</b> Dortmund, Dipl.-Soz.-Päd. bei der AWO Bezirksverband Westliches Westfalen e.V.	2.600,00
<b>Mitglied des Rates Utz Kowalewski</b> Dortmund	2.400,00
<b>Mitglied des Rates Inge Albrecht-Winterhoff (ab 27.09.2018)</b> Dortmund	866,67

## Beschäftigte

Nach berechneten Personalkapazitäten waren – bezogen auf Planstellen – am 31. Dezember 2018 unverändert 130,5 Mitarbeiter einschließlich der Mitarbeiter in den Wohnanlagen sowie 5 Auszubildende beschäftigt. Bei dieser Berechnungsmethode sind die geringfügig Beschäftigten nicht berücksichtigt.

Gemäß § 285 Nr. 7 HGB betrug die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten der Gesellschaft, ermittelt aus dem Personalbestand je Quartalsende, 134 Mitarbeiter/-innen und 1 geringfügig Beschäftigter.

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2018 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

## Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 5.542.876,76 €

an die Gesellschafter  
auszuschütten **2.444.444,44 €**

und den anderen Gewinnrücklagen weitere  
zuzuweisen. **1.993.194,23 €**

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 1.105.238,09 € entspricht der auf die Gewinnausschüttung entfallenden Ausschüttungsbelastung (EK02).

Dortmund, 8. März 2019

DOGEWO  
Dortmunder Gesellschaft  
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2018

Alle Werte in €

Anlage 1 zum Anhang

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Zugänge davon aktivierte Zinsen im Geschäftsjahr	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2018
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.762.550,89	90.205,15	0,00	0,00	0,00	3.852.756,04
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	35.283,09	0,00	0,00	0,00	35.283,09
<b>Summe</b>	<b>3.762.550,89</b>	<b>125.488,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.888.039,13</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	888.626.128,63	9.515.186,66	0,00	14.739.165,15	1.515.175,39	884.917.325,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.603.149,30	1.028.190,25	31.928,75	1.439.381,10	3.580.302,67	50.772.261,12
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	227.699,74	0,00	0,00	158.651,70	0,00	69.048,04
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.037.188,60	0,00	0,00	52.226,00	0,00	3.984.962,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.625.060,37	179.103,53	0,00	143.900,93	0,00	2.660.262,97
6. Anlagen im Bau	6.145.130,17	3.967.485,76	0,00	0,00	-5.035.922,16	5.076.693,77
7. Geleistete Anzahlungen	504.298,97	59.534,45	0,00	112.702,66	-59.555,90	391.574,86
<b>Summe</b>	<b>949.768.655,78</b>	<b>14.749.500,65</b>	<b>31.928,75</b>	<b>16.646.027,54</b>	<b>0,00</b>	<b>947.872.128,89</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>						
1. Beteiligungen	1.350.329,81	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350.329,81
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	105.000,00	0,00	0,00	105.000,00	0,00	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	213.933,09	26.000,00	0,00	23.205,80	0,00	216.727,29
<b>Summe</b>	<b>1.669.262,90</b>	<b>26.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>128.205,80</b>	<b>0,00</b>	<b>1.567.057,10</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>955.200.469,57</b>	<b>14.900.988,89</b>	<b>31.928,75</b>	<b>16.774.233,34</b>	<b>0,00</b>	<b>953.327.225,12</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2018

Alle Werte in €

Anlage 1 zum Anhang

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>							
1.	3.265.195,89	243.526,15	0,00	0,00	3.508.722,04	344.034,00	497.355,00
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.283,09	0,00
<b>Summe</b>	<b>3.265.195,89</b>	<b>243.526,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.508.722,04</b>	<b>379.317,09</b>	<b>497.355,00</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>							
1.	381.919.908,44	14.912.923,30	7.614.354,97	0,00	389.218.476,77	495.698.848,76	506.706.220,19
2.	12.666.990,66	1.301.780,92	892.645,74	0,00	13.076.125,84	37.696.135,28	34.936.158,64
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.048,04	227.699,74
4.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.984.962,60	4.037.188,60
5.	1.758.134,84	269.479,53	139.954,93	0,00	1.887.659,44	772.603,53	866.925,53
6.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.076.693,77	6.145.130,17
7.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	391.574,86	504.298,97
<b>Summe</b>	<b>396.345.033,94</b>	<b>16.484.183,75</b>	<b>8.646.955,64</b>	<b>0,00</b>	<b>404.182.262,05</b>	<b>543.689.866,84</b>	<b>553.423.621,84</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>							
1.	5.550,00	0,00	0,00	0,00	5.550,00	1.344.779,81	1.344.779,81
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.000,00
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216.727,29	213.933,09
<b>Summe</b>	<b>5.550,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.550,00</b>	<b>1.561.507,10</b>	<b>1.663.712,90</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>399.615.779,83</b>	<b>16.727.709,90</b>	<b>8.646.955,64</b>	<b>0,00</b>	<b>407.696.534,09</b>	<b>545.630.691,03</b>	<b>555.584.689,74</b>

## Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2018

Alle Werte in €  
(Werte per 31.12.2017 in Klammern)

Anlage 2 zum Anhang

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			davon grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>398.301.938,86</b> (421.244.576,60)	12.071.860,55 (12.275.044,93)	52.778.453,76 (54.637.970,87)	333.451.624,55 (354.331.560,80)	398.301.938,86 (421.244.576,60)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>51.888.278,43</b> (42.114.479,06)	1.432.795,67 (1.199.151,20)	6.312.294,46 (5.207.867,18)	44.143.188,30 (35.707.460,68)	51.888.278,43 (42.114.479,06)
Erhaltene Anzahlungen	<b>30.304.044,53</b> (29.879.101,36)	30.304.044,53 (29.879.101,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>1.495.085,10</b> (1.495.068,72)	1.495.085,10 (1.495.068,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>420.354,81</b> (573.845,84)	313.342,51 (379.616,19)	107.012,30 (194.229,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>528,14</b> (476,85)	528,14 (476,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>547.466,66</b> (139.724,62)	547.466,66 (139.724,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamt</b>	<b>482.957.696,53</b> (495.447.273,05)	46.165.123,16 (45.368.183,87)	59.197.760,52 (60.040.067,70)	377.594.812,85 (390.039.021,48)	450.190.217,29 (463.359.055,66)

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung, die im Abschnitt V im Lagebericht enthalten ist, haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

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

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Dortmund, den 8. März 2019

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Fischer  
Wirtschaftsprüfer

gez. Lämmer  
Wirtschaftsprüfer

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung über die Lage und geschäftliche Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2018 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 2018 Gegenstand ausführlicher Beratungen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 ist unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG durch die KPMG AG, Dortmund, durchgeführt worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 8. März 2019 erteilt. Der Aufsichtsrat hat über den Lagebericht und den Jahresabschluss 2018 in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfungsleiter am 9. Mai 2019 eingehend beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht sowie dem Jahresabschluss 2018 zu.

Für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dortmund, 9. Mai 2019

Der Aufsichtsrat



Carla Neumann-Lieven  
Vorsitzende

# IMPRESSUM

## HERAUSGEBER

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

Landgrafenstraße 77

44139 Dortmund

## GESTALTUNG UND SATZ

smply.gd GmbH

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

## FOTOGRAFIE

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