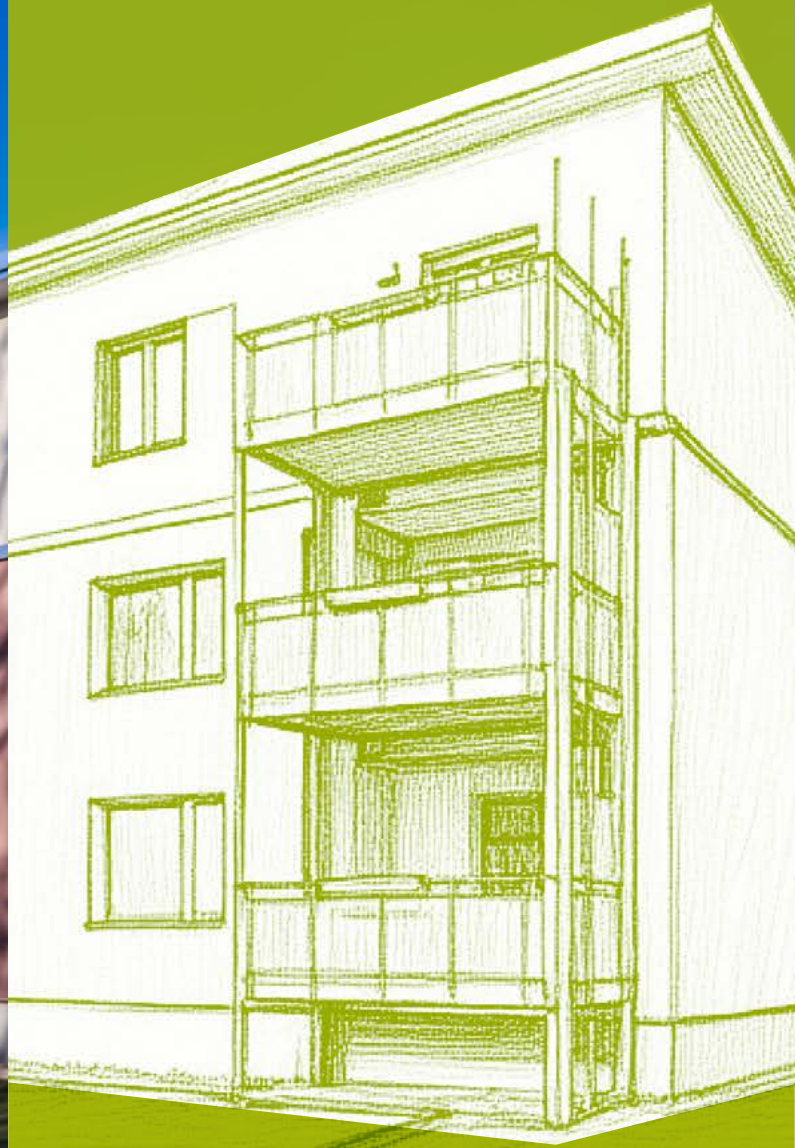


GESCHÄFTSBERICHT
2025



**ZUKUNFT
GESTALTEN**
MIT WEITBLICK

DOGEWO21



KENNZAHLEN

DOGEWO21

	2025	2024
Bilanzsumme	598.909 TEUR	588.000 TEUR
Anlagevermögen	556.692 TEUR	546.497 TEUR
Gezeichnetes Kapital	19.879 TEUR	19.879 TEUR
Eigenkapital Gesamt	116.116 TEUR	107.935 TEUR
Umsatzerlöse	120.755 TEUR	118.491 TEUR
Jahresüberschuss	13.110 TEUR	9.857 TEUR
Bestandsinvestitionen (Ausgaben Bestandserhaltung/-verbesserung)	49.461 TEUR	46.851 TEUR
Bestandserweiterung WE (Neubau, Erwerb)	0	22
Wohnungsbestand	16.403	16.403
Gewerbliche Einheiten	103	102
Garagen/Stellplätze	2.834	2.823
Leerstand Wohnungen	172	175
Leerstandsquote Wohnungen	1,05 %	1,07 %
Mtl. Durchschnittsmiete in EUR/qm	6,56	6,36



Rückertstraße nach Instandhaltung

INHALT

GESCHÄFTSBERICHT 2025

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Vorwort	6
Unser Jahr 2025	9

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025 31

I. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS 32

II. WIRTSCHAFTSBERICHT 33

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	33
2. Geschäftsverlauf	36
3. Lage	36
a) Ertragslage	38
b) Finanzlage	40
c) Vermögenslage	42
4. Leistungsindikatoren	44
5. Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit	51

III. PROGNOSEBERICHT 56

IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT 61

V. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG 69

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025 75

Bilanz	76
Gewinn- und Verlustrechnung	78
Anhang	79
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	91
Bericht des Aufsichtsrates	95

VORWORT

DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



Samuel Šerifi (Sprecher der Geschäftsführung)
und Sabrina Rahne (Geschäftsführerin)

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2025 war für unser Unternehmen ein Jahr des Übergangs und der klaren Weichenstellungen. Mit dem Wechsel in der Geschäftsführung verbinden wir Kontinuität mit dem Anspruch, notwendige Entwicklungen entschlossen voranzutreiben. In dieser neuen Konstellation legen wir Ihnen den Geschäftsbericht 2025 vor.

Unser besonderer Dank gilt Klaus Graniki, der DOGEWO21 über mehr als 25 Jahre maßgeblich geprägt hat. Im Jahr 2025 ist er in den Ruhestand eingetreten – für seinen weiteren Weg wünschen wir ihm alles Gute.

Trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen haben wir im Geschäftsjahr 2025 wichtige Fortschritte erzielt. Ein zentraler Schwerpunkt lag auf der energetischen Modernisierung unseres Bestandes. Wir verfolgen unseren Klimapfad mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 und verbinden dies mit dem Anspruch, gutes und bezahlbares Wohnen auch zukünftig zu sichern.

Gleichzeitig haben wir sichtbar in die Zukunft investiert: Mit einem neuen Bauvorhaben und Aufstockungen schaffen wir zusätzlichen, bezahlbaren Wohnraum und entwickeln unseren Bestand gezielt weiter.

Dabei gilt für uns: Klimaschutz, soziale Verträglichkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit müssen gleichermaßen gewährleistet sein. Nur so kann Transformation dauerhaft gelingen.

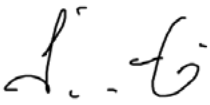
Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch. Voraussetzung für mehr Neubau ist, dass Bauen wieder wirtschaftlich darstellbar wird – durch einfachere und effizientere Bauweisen sowie verlässliche Rahmenbedingungen.

Als kommunales Wohnungsunternehmen handeln wir mit einem klaren Auftrag: Wir sichern bezahlbaren Wohnraum, stärken soziale Stabilität und entwickeln lebenswerte Quartiere. Das zeigt sich konkret vor Ort – in stabilen Nachbarschaften, funktionierenden Quartieren und einem Umfeld, in dem Menschen sich zuhause fühlen können.

Gleichzeitig investieren wir gezielt in die Zukunftsfähigkeit unseres Bestandes – dazu gehört auch der konsequente Ausbau der digitalen Infrastruktur, insbesondere durch die Fortführung des Glasfaserausbaus.

In einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld bleiben wir ein verlässlicher Partner für unsere Mieterinnen und Mieter sowie für unsere Stadt.

Unser Dank gilt unseren Mitarbeitenden, die diese Entwicklung täglich möglich machen, den Vertretern unserer Gesellschafter und des Aufsichtsrates sowie unseren Geschäftspartnern und Kundinnen und Kunden für das entgegengebrachte Vertrauen.



Samuel Šerifi
Sprecher der Geschäftsführung



Sabrina Rahne
Geschäftsführerin



Neubau „Am Sattel“

UNSER JAHR

2025

RUNDBLICK

NACHHALTIGER NEUBAU, ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

DOGEWO21 schafft bezahlbaren Wohnraum in Dortmund-Huckarde	10
Neubau durch Nachverdichtung	12
Energetische Modernisierung Märchensiedlung	14
Energetische Modernisierung Verwaltungsgebäude DOGEWO21	16

AUSBLICK

ZUKUNFTSGERICHTETES HANDELN

Glasfaserausbau im gesamten Wohnungsbestand	18
Photovoltaikinitiative Land NRW	19

AUGENBLICK

SOZIALES MITEINANDER

Aus Nachbarschaftsagentur wird ExtraPlatz	20
Handwerkerforum	22
Neue Zeiten im Sonnenhof & Pflegekiosk SHDO	24
Kinderfeste und Kita-Kinder-Aktion	26

EINBLICK

INTERNE ATIVITÄTEN

Azubi-Projekt GreenStyle	28
Eurhonet Talent Academy	30

Neubau auf eigenem Grundstück

DOGEWO21 SCHAFFT BEZAHLBAREN WOHNRAUM IN DORTMUND-HUCKARDE

Der Dortmunder Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum übersteigt bei Weitem das Angebot, die Bedingungen für den Neubau bleiben schwierig. Kreative Lösungen sind gefragt.

ZUKUNFTSFÄHIGES WOHNKONZEPT

DOGEWO21 ist es gelungen, Baufläche aus eigenem Bestand zu schaffen. Jetzt entsteht im Westen von Dortmund in Huckarde, Am Sattel, ein Mehrfamilienhaus mit zwölf öffentlich geförderten, barrierefreien Wohnungen.

Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen verteilen sich auf ein dreigeschossiges Gebäude und verfügen über Größen zwischen 63 und 87 Quadratmetern. Barrierefreie Erreichbarkeit, ein Aufzug, private Außenbereiche wie Balkon und Terrasse sowie eine sorgfältig ausgesuchte Ausstattung schaffen modernen Wohnkomfort für unterschiedlichste Bedürfnisse.



Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Im Außenbereich entstehen 20 überdachte Fahrradstellplätze sowie 16 Pkw-Stellplätze – 4 davon mit E-Ladesäulen.

Rund 2,85 Mio. Euro investiert das Unternehmen in bezahlbaren Wohnraum, rd. 1 Mio. Euro Fördermittel kommen von Bund und Land. Baustart war im April 2025, die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2026 geplant.





„Die Kombination aus gefördertem Wohnraum, hoher energetischer Qualität und moderner Ausstattung macht dieses Bauprojekt zukunftsfähig. Der ressourcenschonende Gebäudebetrieb mit Wärmepumpentechnologie gehört für unser Unternehmen als konsequenter Schritt in Richtung Klimaneutralität inzwischen selbstverständlich dazu“, betont Christian Nagel, Prokurist für Wohnungswirtschaft bei DOGEWO21.

866 m² Wohnfläche

Neuen Wohnraum schaffen

NEUBAU DURCH NACHVERDICHTUNG

DOGEWO21 realisiert bereits seit einigen Jahren Wohnraum durch Aufstockung. Jüngstes Projekt: In Aplerbeck werden zwei Bestandsgebäude in Holzbauweise um jeweils ein Geschoss erweitert. Bis Anfang 2026 entstehen vier öffentlich geförderte Zwei- bzw. Dreizimmerwohnungen.

„Aufstockung ist eine nachhaltige Alternative für die Wohnraumschaffung. Sie schont Ressourcen, erhält Grünflächen und steigert den Wert der Immobilie“, so Nils Kater, zuständiger Bauleiter von DOGEWO21. „Natürlich müssen baurechtliche und statische Voraussetzungen erfüllt sein. Entscheidend sind unter anderem die Bestimmungen des Bebauungsplans und die Tragfähigkeit der bestehenden Bausubstanz.“

MEHR WOHNKOMFORT FÜR DIE GESAMTE MIETERSCHAFT

Von der Maßnahme profitieren auch alle übrigen Bewohnerinnen und Bewohner in der Vieselerhofstraße 48 und 50. Sämtliche Fenster werden erneuert, die Fassaden und Kellerdecken gedämmt, die Heizungsanlagen auf ein modernes Luftwärmepumpensystem umgestellt. Die Bestandsbalkone werden saniert und die Vordächer erneuert. Darüber hinaus erhalten die Treppenhäuser eine neue Elektroinstallation und einen frischen Anstrich.

Insgesamt investiert DOGEWO21 rund 1,3 Millionen Euro in das Projekt – inklusive öffentlicher Förderungen aus Bundes- und Landesmitteln. Etwa 620.000 Euro entfallen auf den Bau der neuen Mietwohnungen, 690.000 Euro fließen in das Maßnahmenpaket, um die Bestandsgebäude aus dem Jahr 1961 energetisch und optisch auf den neuesten Stand zu bringen.





Aufstockung als nachhaltige Maßnahme zur Wohnraumschaffung

Im Fokus:

ENERGETISCHE GROSSMODERNISIERUNG

Das größte und umfassendste Modernisierungsprojekt im Rahmen der Klimastrategie realisiert DOGEWO21 in der Märchensiedlung in Eving.

Die in mehreren Abschnitten seit 2023 umgesetzten Maßnahmen umfassen die Dämmung von Hausfassaden und Geschossdecken sowie den Einbau neuer Fenster in Wohnungen und Treppenhäusern. Neben der energetischen Aufwertung des Quartiers hat DOGEWO21 auch den Wohnkomfort erhöht – mit großen Balkonen, neu gestalteten Hauseingängen und einem frischen Farbkonzept für die Fassaden.



LETZTE ETAPPE: ROTKÄPPCHENWEG UND SCHNEEWITTCHENWEG

Im Frühjahr 2025 startete der letzte Bauabschnitt in der Märchensiedlung.

Der Umfang: 25 Gebäude mit 125 Wohnungen. Bis zum Frühjahr 2026 werden hier sämtliche Fenster erneuert, die Dachgeschosse erhalten eine Deckendämmung und ebenso werden die Fassaden gedämmt.

„Die Modernisierung ist für die Mieterinnen, Mieter – und für uns ein Gewinn“, so Christian Nagel, Prokurist Wohnungswirtschaft bei DOGEWO21. „Wir haben die Häuser sichtbar verschönert, die Lebensqualität erhöht und einen großen Schritt auf dem Weg zur Klimaneutralität gemacht.“

Das Quartier spart nun jährlich mehr als 290 Tonnen klimaschädliches CO₂, das sind umgerechnet 16,5 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche.

DORTMUND-SÖLDE: 12 GEBÄUDE, 48 WOHNUNGEN

Auch Am Kapellenufer im Stadtteil Sölde hat DOGEWO21 die Klimastrategie konsequent umgesetzt. Die Maßnahmen: Neben der Erneuerung der Fenster wurden Fassaden- und Kellerdecken gedämmt. Zusätzliche Einsparungen von CO₂ ergeben sich durch die Heizungsumstellung von Gas auf 100% Luftwärmepumpen.

DORTMUND-BENNINGHOFEN: 7 GEBÄUDE, 44 WOHNUNGEN

Über geringere Heizkosten und mehr Wohnkomfort freuen sich auch die Mieterinnen und Mieter in der Langobardenstraße und in der Albinger Straße in Benninghofen. Die Fassaden und Keller wurden mit Wärmedämmung ausgestattet, in der Albinger Straße zusätzlich das Dach erneuert.

**„Die Modernisierung
ist für alle ein Gewinn.“
Christian Nagel**





Traditionsreicher Standort in der Landgrafenstraße

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG DES VERWALTUNGSGBÄUDES

Energiebedarf senken, CO₂-Emissionen reduzieren, zukunftsorientiert modernisieren: Im Einklang mit den gesetzten Klimazielen saniert DOGEWO21 das Verwaltungsgebäude einschließlich des Kundenzentrums in der Landgrafenstraße 77/79 in der südlichen Innenstadt.

Im Zuge der Standortmodernisierung stellt DOGEWO21 die Energieversorgung vollständig auf regenerative Quellen um. Zu den umgesetzten Maßnahmen zählen der Einbau von Luftwärmepumpen, eine neue Photovoltaikanlage, moderne Dämmung und Lüftungstechnik. Auch die Sonnenschutzanlagen und Flachdächer werden erneuert, die Dächer begrünt.

IMMER IM FOKUS: DEKARBONISIERUNG VORANTREIBEN

DOGEWO21 hat sich bewusst für den Verbleib am Standort entschieden. Das Verwaltungsgebäude wurde in den 1950er-Jahren gebaut und ist Teil der Unternehmensgeschichte. Da ist es nur konsequent, auch hier die Dekarbonisierungsstrategie mit den unterschiedlichen Maßnahmen umzusetzen, um langfristig Klimaneutralität zu erreichen. Im Sommer 2026 sollen voraussichtlich alle Arbeiten abgeschlossen sein.



Der verantwortungsvolle und nachhaltig ausgerichtete Umgang mit Bestandsimmobilien zeigt sich auch bei der Modernisierung des Verwaltungsgebäudes.

Anschluss an die digitale Zukunft

GLASFASERAUSBAU IM GESAMTEN WOHNUNGS- BESTAND

Ob Homeoffice oder Gaming: Ein leistungsstarkes Internet mit Geschwindigkeiten bis zu 1.000 Mbit/s zählt heute zur modernen Wohnqualität. Gemeinsam mit den Partnern DOKOM21 und Deutsche Telekom schließt DOGEWO21 über 16.000 Wohnungen Schritt für Schritt ans Glasfasernetz an.

Der Startschuss für Phase 1 fiel bereits im Jahr 2024 seitens der Deutschen Telekom. Gefolgt von Phase 2, in deren Verlauf bis Ende 2026 etwa die Hälfte aller DOGEWO21-Wohnungen stadtweit an das Glasfasernetz angeschlossen werden. Parallel dazu hat im August 2025 der regionale Telekommunikationsanbieter DOKOM21 mit der 3. Ausbaumaßnahme im Stadtteil Benninghofen begonnen.

DOKOM21: STARKE KOMMUNALE PARTNERSCHAFT

Anfang 2026 startet schließlich die größte und letzte Ausbaustufe mit DOKOM21. Rund 7.000 weitere Wohnungen erhalten in diesem Zuge ebenfalls einen Anschluss bis in die Wohnung. Zielsetzung ist, bis Ende 2030 den gesamten Bestand mit moderner Glasfasertechnologie auszustatten.

Mieterinnen und Mieter profitieren dank FTTH (Fiber to the Home) von hoher, konstanter Internetgeschwindigkeit. Für DOGEWO21 ist es ein weiterer Schritt, um den Immobilienbestand zukunftsstark zu machen.



Starke Partnerschaft für den Glasfaserausbau: Ocke Mildner, Leiter Unternehmensentwicklung DOGEWO21, Samuel Šerifi, Sprecher der Geschäftsführung DOGEWO21, Marko Iaconisi, DOKOM21-Geschäftsführer, Markus Isenburg, Leiter Marketing DOKOM21 (v.l.n.r.)



Vertreter*innen von 14 Wohnungsunternehmen, der VdW Rheinland Westfalen und Ministerin Mona Neubaur haben in Düsseldorf die Absichtserklärung unterzeichnet.

Photovoltaikausbau in NRW

KLARES SIGNAL: UNTERZEICHNUNG DER ABSICHTSERKLÄRUNG

Die landesweite Initiative zum Photovoltaikausbau auf den Dächern von Mehrparteienhäusern hat ambitionierte Ziele: Bis 2030 sollen 21 bis 27 Gigawatt Photovoltaik installiert werden und mindestens 70 Prozent des Stromverbrauchs aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden.

DOGEWO21 hat gemeinsam mit 13 Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, dem VdW Rheinland Westfalen und Ministerin Mona Neubaur im August 2025 die Absichtserklärung in Düsseldorf unterzeichnet.

„Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind zentrale Elemente unserer Unternehmensstrategie. Umsetzung findet die Strategie im Rahmen energetischer Modernisierungen, dem Einsatz von hocheffizienten CO₂-armen Heizsystemen wie Luftwärmepumpen und E-Mobilität. Diese künftig mit Photovoltaik vom eigenen Dach zu betreiben, ist der logische nächste Schritt“, erläutert Christian Nagel, Prokurist Wohnungswirtschaft bei DOGEWO21.

AUGENBLICK

SOZIALES MITEINANDER



Bewährtes Konzept in Eigenregie fortgesetzt

ExtraPlatz FÜR MEHR MITEINANDER

Neuer Name, frischer Auftritt: Die Nachbarschaftsagenturen in Wambel, Wickede, Mengede und Löttringhausen sowie der Mietertreff „Kuh31“ heißen seit Januar 2025 ExtraPlatz.

Jetzt von DOGEWO21 selbst geführt, bieten die ExtraPlatz-Standorte in den Quartieren wie gewohnt Raum für gelebte Nachbarschaft und ein entspanntes Miteinander. Mieterinnen und Mieter treffen sich zum Malen, Handarbeiten, zur Sitzgymnastik oder Yoga-Stunde, zum Kochen oder Klönen. Das Programm, z. T. in Kooperation mit Vereinen aus dem Stadtteil, ist vielseitig und richtet sich an unterschiedliche Altersgruppen.

13.500 Besucherinnen und Besucher haben in einem Jahr an über 1.500 ExtraPlatz-Veranstaltungen teilgenommen. Erfreuliches Fazit: Das Konzept geht auf. DOGEWO21 unterstützt den nachbarschaftlichen Zusammenhalt, die Freude an der Gemeinschaft und fördert so die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier.

Organisiert werden alle Aktivitäten durch das Sozialmanagement von DOGEWO21.



Sie sind die Ansprechpartnerinnen im jeweiligen ExtraPlatz: Katja Jüngst und Katja Sievert vom DOGEWO21-Sozialmanagement.



In entspannter Atmosphäre trafen sich Handwerksfirmen aus der Region und die Mitarbeitenden von DOGEWO21 in der Dorstfelder Eventkirche.



Im Dialog mit Partnern aus dem Handwerk

Stärkung des lokalen Netzwerks

EINLADUNG ZUM 2. HANDWERKERFORUM

Im Frühjahr 2025 lud DOGEWO21 erneut zum jährlichen Handwerkerforum ein – diesmal in die Eventkirche nach Dortmund-Dorstfeld. Im Mittelpunkt: Dialog und Diskussion mit lokalen Handwerkspartnern über aktuelle Herausforderungen wie Fachkräftemangel und Lieferkettenprobleme, Strategien für nachhaltiges Bauen und Sanieren, digitale Innovationen und praxisorientierte Lösungsansätze.

„Wir setzen ganz bewusst auf regionale Zusammenarbeit – sie ist ein Eckpfeiler unserer Unternehmensstrategie“, betonte Christian Nagel, Prokurist für Wohnungswirtschaft bei DOGEWO21. „Nur durch partnerschaftliche, langfristige Kooperationen mit dem Handwerk können wir die ambitionierten Ziele unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte erreichen. So entwickeln wir unseren Bestand zukunftsfähig und leisten gemeinsam einen wesentlichen Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg der Region.“

ZAHLEICHHE AKTEURE NUTZTEN DAS FORUM ZUR VERNETZUNG

120 Partnerbetriebe nahmen am Forum teil und damit zahlreiche Gewerke – darunter Dachdecker, Elektriker, Heizungs- und Sanitärfirmen sowie Garten- und Landschaftsbauer. Seitens DOGEWO21 waren neben der Geschäftsführung Dialogpartner aus Technik, Einkauf und Kundenservice vor Ort.

„Das Handwerkerforum verbindet Fachkompetenz mit Praxisnähe – genau das brauchen wir“, so das positive Fazit am Ende des Tages von Andreas Laske, Prokurist für den Bereich Betriebswirtschaft. „Das Forum 2026 ist somit bereits in Planung.“

Noch bis 22:00 Uhr nutzten die Gäste bei kühlen Getränken und Fingerfood die Gelegenheit, sich untereinander auszutauschen.



Städtische Seniorenheime Dortmund (SHDO)

NEUER SERVICEPARTNER IM EVINGER SONNENHOF

Anfang 2025 haben die Städtischen Seniorenheime Dortmund (SHDO) die Serviceleistungen im DOGEWO21-Seniorenhaus Sonnenhof im Stadtteil Eving übernommen.

Der Sonnenhof umfasst 33 seniorengerechte Wohnungen. Die Mieterinnen und Mieter genießen hier in ihren etwa 58 m² großen Wohnungen größtmögliche Eigenständigkeit und haben gleichzeitig die Option, zusätzliche Pflege- und Serviceleistungen zu buchen. Das SHDO-Team ist täglich von 7:00 bis 19:00 Uhr vor Ort, in den Abend- und Nachtstunden ist der Johanniter-Dienst jederzeit erreichbar.

Wer Fragen zu Pflege und Unterstützung im Alltag hat, erhält im Sonnenhof kompetente Beratung.

SERVICES UND PROGRAMM FÜR DAS GANZE QUARTIER

Die Mieterinnen und Mieter, aber auch die Menschen aus der Nachbarschaft können die SHDO-Leistungen wie z.B. den Mahlzeitservice in Anspruch nehmen. Gleiches gilt für sportliche Angebote wie Yoga, Meditation und Boxtraining für Seniorinnen und Senioren oder gesellige Aktivitäten wie nachbarschaftliches Grillen oder Bingo.

Gemeinsames Ziel von SHDO und DOGEWO21 ist es, Wohnen und Leben im Alter neu zu denken. Deshalb gibt es präventive Angebote, die es den Menschen im Sonnenhof und in der Nachbarschaft ermöglichen, lange selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu leben.

„Die Öffnung des Hauses für das gesamte Evinger Quartier folgt unserem Wunsch, Menschen Raum für Begegnung zu geben und damit auch dem Thema Einsamkeit entgegenzuwirken“, so Samuel Šerifi, Sprecher der Geschäftsführung bei DOGEWO21.





TREFFPUNKT PFLEGEKIOSK

Gegenüber vom Sonnenhof hat SHDO im September 2025 zusätzlich einen Pflegekiosk eingerichtet. Hier treffen sich Menschen jeden Alters aus der Nachbarschaft. Für SHDO-Geschäftsführerin Elisabeth Disteldorf ist dabei wichtig, dass sich das Angebot für ältere Menschen auf Bewegung, Prävention und Ernährung konzentriert. Es gibt auch Klönnachmittage und kulinarische Themenabende für alle Interessierten.





Kinderfeste in Renninghausen und Mengede

LEBENDIGES MITEINANDER IM QUARTIER

Im August 2025 feierte DOGEWO21 gleich zwei fröhliche Sommerfeste mit buntem Programm für Groß und Klein. Rund 300 Kinder und Erwachsene kamen im Quartier Renninghausen auf Einladung von DOGEWO21 und der Stadt Dortmund zusammen. Neben Hüpfburg, Basteleien, Rodeo-Reiten und kühlen Erfrischungen vom Eiswagen war die Graffiti-Aktion ein echter Publikumsmagnet. Der Torbogen zweier DOGEWO21-Häuser in der Reichenberger Straße wurde auf der einen Seite von engagierten Hobbysprayern gestaltet, die andere Seite haben die Kinder mit Spraydosen nach Lust und Laune verschönert. Entstanden ist ein farbenfrohes Gemeinschaftswerk, das sichtbarer Ausdruck des schönen Miteinanders ist.

SCHOOL'S-OUT-KINDERFEST IN MENGEDE

Auch in Mengede gab es viel zu erleben und zu bewegen. Ob Hüpfburg, Kinderschminken, eine Fahrt mit E-Mini-Bussen, Torwandschießen oder den richtigen Dreh am Glücksrad versuchen – alle Aktivitäten fanden enormen Zulauf.

Stärken konnten sich die Gäste mit frischen Waffeln, Grillwurst oder einem Eisbecher vom Eisfahrrad.

Begleitet hat das gesellige Beisammensein jeweils der Dogibär – das beliebte Maskottchen des Unternehmens.

AKTION: BUNTE WELT GESTALTEN KITA-KINDER SÄEN WILDBLUMENWIESE

In Gummistiefeln zogen die Kinder der Kita „Das Kinderhaus e. V.“ los, um vor dem DOGEWO21-Servicebüro Geßlerstraße in der nördlichen Gartenstadt eine neue Wildblumenwiese anzulegen.

Ausgesät wurden Kornblumen, Bienenweide und Ringelblumen – wertvolle Nahrung für Bienen und Schmetterlinge. Und im Sommer immer eine Augenweide für die ganze Nachbarschaft.



Azubis aktiv

GREEN STYLE: KREATIVE KONZEPTE FÜR MEHR NACHHALTIGKEIT

Wie lassen sich Wohnquartiere sauber halten, Umweltthemen stärker im Bewusstsein verankern und Menschen zum Mitmachen motivieren? Fragen, mit denen sich DOGEWO21-Auszubildende im Rahmen des Projektes GreenStyle beschäftigen. Erste praxisnahe Konzepte wurden bereits entwickelt – und umgesetzt.

Ein Beispiel: der mobile Recyclinghof. Gemeinsam mit der EDG Entsorgung Dortmund GmbH haben die Auszubildenden zwei Aktionen in Folge organisiert, bei der Anwohner samstags Wertstoffe, Sperrmüll und Elektroschrott in ihrem Quartier abgeben konnten. Insgesamt mehr als 10 Tonnen Sperrmüll hat der mobile Recyclinghof der EDG gegen eine kleine Gebühr abtransportiert und umweltgerecht entsorgt. Parallel dazu lief die Aktion „Saubere Nachbarschaft“. Mit Handschuhen und Müllzangen ausgestattet waren die Bewohnerinnen und Bewohner unterwegs, um ihr Quartier von achtlos weggeworfenem Abfall zu befreien. Als Dankeschön gab es von DOGEWO21 für jeden abgegebenen Müllbeutel ein kleines Präsent.

Wer darüber hinaus Fragen zum Thema Abfallentsorgung, Mülltrennung und Müllvermeidung hatte, konnte sich vor Ort an den Info-Stand des GreenStyle-Teams oder das Infomobil der EDG wenden.

MÜLLTRENNUNG LEICHT GEMACHT

In der Innenstadt-Ost haben die angehenden Immobilienkaufleute im Quartier „Lenteninsel“ an 15 Müllstandplätzen Schilder montiert, die über richtige Abfalltrennung informieren. Leicht verständliche Piktogramme unterstützen die textliche Botschaft. Zudem gibt es einen QR-Code, der auf eine mehrsprachige Landingpage führt. Hier sind alle Informationen in Deutsch, Englisch, Arabisch, Ukrainisch, Türkisch und Polnisch abrufbar.





Auch dieses Projekt hat das GreenStyle-Team in Eigenregie realisiert. Von der Quartiersauswahl über die Gestaltung der Schilder bis zur technischen Umsetzung der Landingpage lag alles in der Hand der Azubis.

„GreenStyle verbindet für unsere Auszubildenden drei Dinge, die uns als Unternehmen wichtig sind: Verantwortung zu übernehmen, kreativ an Lösungen zu arbeiten und den direkten Kontakt zu unseren Quartieren und ihren Bewohner*innen zu erleben. So entstehen lebendige Projekte und sinnvolles Engagement für Nachhaltigkeit im Alltag“, freut sich Andreas Laske, Prokurist Betriebswirtschaft bei DOGEW021.

Der Startschuss für das Azubiprojekt GreenStyle unter Leitung von Helen Lang fiel im März 2025. Weitere Aktionen sind bereits in Planung.

„Lebenslanges Lernen verstehen wir als festen Bestandteil unserer Unternehmenskultur. In einer sich stetig wandelnden Arbeitswelt fördern wir die Bereitschaft und die Möglichkeit, neue Fähigkeiten zu erwerben und bestehendes Wissen zu vertiefen. Wir schätzen die Leistung und Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeitenden ausdrücklich – die sich im Rahmen von GreenStyle schon bei unseren Auszubildenden in besonders kreativer Form zeigen,“ erklärt Tim Wolter, Leiter Human Resources bei DOGEW021.



Eurhonet Talent Academy 2025

BEWUSSTSEIN FÜR KLIMASCHUTZ SCHAFFEN

DOGEWO21 ist Mitglied des europäischen Netzwerks „Eurhonet“. Im Fokus von European Housing Network steht der regelmäßige Wissensaustausch zu Themen wie nachhaltig bauen, Digitalisierung, soziale Integration, Quartiersmanagement. Aktuell sind 34 Mitglieder aktiv.

Teil des Netzwerks ist die Eurhonet Talent Academy – ein jährlich stattfindendes Weiterbildungsprogramm für junge Fachkräfte und Nachwuchstalente aus der Branche. Seitens DOGEWO21 haben Dinah Eichfeld und Angelina Tolksdorf vom 23. bis 27. Juni 2025 in Brescia, Italien, teilgenommen. Das zentrale Thema des einwöchigen Workshops: „Mieterengagement: Bewusstsein für Klimaschutz schaffen“.

Fragen wie „Mit welchen Maßnahmen motivieren wir unsere Mieter, bewusster mit Ressourcen umzugehen?“ oder „Auf welchen Wegen kommunizieren wir alltagstaugliche Energiespartipps?“ wurden in Arbeitsgruppen bearbeitet und am Ende des Workshops vor der Gruppe und einer Jury präsentiert.



„Unsere Mitarbeitenden sind der zentrale Erfolgsfaktor unseres Unternehmens. Ihr Engagement, ihre Lernbereitschaft und ihre fachliche Kompetenz bilden die Grundlage für nachhaltiges Wachstum, Innovationsfähigkeit und hohe Qualität in allen Geschäftsbereichen,“ so Tim Wolter, Leiter Human Resources bei DOGEWO21. „Die Eurhonet Talent Academy ist ein gut konzipiertes Programm für unsere Einsteiger.“

LAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

I. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS	32
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	33
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	33
2. Geschäftsverlauf	36
3. Lage	36
a) Ertragslage	38
b) Finanzlage	40
c) Vermögenslage	42
4. Leistungsindikatoren	44
5. Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit	51
III. PROGNOSEBERICHT	56
IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	61
V. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	69



I. 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 2025 halten die Dortmunder Stadtwerke Beteiligungsgesellschaft mbH (79,8989%), die Dortmunder Stadtwerke AG (10,1010%) und die Sparkasse Dortmund Erste Invest GmbH & Co. KG (10,0001%) als Gesellschafter Geschäftsanteile am Unternehmen.

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

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

DEUTSCHLAND¹

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Kalenderbereinigt belief sich der Zuwachs auf 0,3 %. Nach zwei Jahren der Rezession verzeichnete die deutsche Wirtschaft damit wieder ein leichtes Wachstum. Wachstumsimpulse gingen insbesondere von den gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte sowie des Staates aus.

Demgegenüber entwickelten sich die Exporte erneut rückläufig. Die Exportwirtschaft war weiterhin erheblichen Belastungen ausgesetzt, insbesondere infolge höherer US-Zölle, der Aufwertung des Euro sowie einer zunehmenden internationalen Konkurrenz, vor allem aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl die Ausrüstungs- als auch die Bauinvestitionen lagen unter dem Vorjahresniveau. Mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % wird Deutschland im internationalen Vergleich nach den Prognosen auch im Jahr 2025 erneut im unteren Bereich liegen.

Die Inflationsrate in Deutschland, gemessen an der Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) gegenüber dem jeweiligen Vorjahresmonat, ging im Jahresverlauf 2025 nicht weiter deutlich zurück und lag im Dezember bei 1,8 %. Im Jahresdurchschnitt betrug die Inflationsrate 2,2 % und verfehlte damit knapp das Ziel der Geldwertstabilität der Europäischen Zentralbank.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46,0 Millionen Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr blieb die Erwerbstätigkeit nahezu unverändert. Der Beschäftigungsanstieg der vergangenen Jahre wurde weiterhin überwiegend durch Zuwanderung getragen, während das inländische Erwerbspersonenpotenzial demografisch bedingt seit längerer Zeit rückläufig ist.

Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung nahmen im Jahresdurchschnitt 2025 weiter zu. Die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 161.000 auf insgesamt 2,9 Millionen Personen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %.

WOHNUNGSMARKT IN DORTMUND

Für die folgenden Ausführungen werden die statistischen Daten für 2024 und die Vorjahresdaten 2023 bzw. 2022 aus dem aktuellen Dortmunder Wohnungsmarktbericht 2025 herangezogen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 verzeichnete die Stadt Dortmund insgesamt 321.645 Privathaushalte, was einem Anstieg von 1.060 Haushalten im Vergleich zum Jahr 2023 entspricht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße bleibt mit 1,9 Personen unverändert. Der Trend zur Singularisierung, also der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße, wird durch die Zuwanderung jüngerer Personen und Familien weitgehend kompensiert, sodass sich die Haushaltsstruktur in den vergangenen Jahren nur marginal verändert hat. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen weiterhin die größte Gruppe und machen etwa drei Viertel aller Haushalte aus. Rund jeder vierte Dortmunder oder jede vierte Dortmunderin lebt in einem Einzelhaushalt.

¹ GdW Information 173 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026“

In Bezug auf die Dynamik zeigt sich, dass im vergangenen Jahr – wie auch in den Vorjahren – insbesondere die großen Haushalte einen überdurchschnittlichen Zuwachs verzeichnen konnten.

Der Wohnungsleerstand in Dortmund ist im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesenkt worden. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 standen laut Stromzählermethode insgesamt rd. 7.300 Wohnungen leer, was einen Rückgang von etwa 1.600 Wohnungen gegenüber 2023 (-18 %) darstellt. Die Gesamtleerstandsquote, einschließlich kurzfristigem und langfristigem Leerstand, lag bei rund 2,2 %. Der Rückgang des Leerstands war sowohl im kurzfristigen als auch im langfristigen Bereich erkennbar. Im kurzfristigen Leerstand, das heißt bei Wohnungen, die bis zu sechs Monate leer standen, konnte ein Rückgang auf rd. 2.000 Einheiten verzeichnet werden (im Vorjahr: 2.800 Wohnungen), was etwa 0,6 % des Gesamtbestands entspricht. Der langfristige Leerstand, der Wohnungen betrifft, die länger als sechs Monate leerstehen, ging um 800 auf insgesamt 5.300 Wohnungen zurück. Dies führte zu einer strukturellen Leerstandsquote von 1,6 %. Besonders in der Gruppe der Wohnungen, die sieben bis neun Monate leerstanden, war ein deutlicher Rückgang festzustellen.

Es kann angenommen werden, dass kurzfristige Leerstände überwiegend als Fluktuationsreserve fungieren, die für die Stabilität und Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes von wesentlicher Bedeutung ist. Solche Leerstände sind in der Regel schnell wieder marktfähig und können entweder unmittelbar oder nach kurzfristigen Maßnahmen wie Renovierungen rasch vermietet werden.

Die strukturellen Leerstände resultieren aus verschiedenen Ursachen. Diese können durch andauernde Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten, ungenutzte Einliegerwohnungen in Eigenheimen, die mangelnde Marktgängigkeit von Beständen aufgrund der Bausubstanz oder durch das Fehlen einer spezifischen Nachfrage nach den jeweiligen Wohnungen bedingt sein.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt, der bedarfsgerechte Umzüge ermöglicht, ist ein marktfähiger Leerstand von etwa 3 % erforderlich. Ein Leerstand unterhalb dieses Wertes – wie derzeit in Dortmund – weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin und geht häufig mit dynamischen Mietentwicklungen einher.

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) setzen ihren Aufwärtstrend auch weiterhin auf hohem Niveau fort. Der Mietpreismedian der im Jahr 2024 erfassten Angebote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 4,4 % auf 8,97 EUR/m² nettokalt. Seit 2020 haben die Wiedervermietungsmieten insgesamt einen Anstieg von rund 19 % (durchschnittlich 4,5 % p. a.) erfahren.

Der Preisanstieg im Neubausegment war im Vergleich zum Vorjahr besonders ausgeprägt. Der Median der Angebotsmieten für Neubauwohnungen stieg 2024 um 9,6 % auf 13,29 EUR/m². Dies folgt auf ein überraschend stabiles Mietpreisniveau im Vorjahr. Die derzeit beobachtete Entwicklung ist vor allem auf die in den vergangenen Jahren signifikant gestiegenen Baukosten zurückzuführen. Darüber hinaus spielen die seit 2022 zunehmenden Finanzierungskosten eine Rolle. Insbesondere dürften diese für neue Bauvorhaben dazu führen, dass die Mieten im Neubau auch in den kommenden Jahren weiterhin stark ansteigen müssten.

Durch die zum 1. März 2025 nun auch in Dortmund geltende Mieterschutzverordnung NRW gibt es mit der sogenannten Mietpreisbremse einen Ansatz zur Regulierung der Neuvertragsmieten. Wie sich diese unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden Ausnahmetatbestände auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten auswirken wird, bleibt abzuwarten.

Neben der Entwicklung der Mietpreise sind auch das Niveau sowie die Entwicklung der Wohnnebenkosten, sowohl der kalten als auch der warmen Betriebskosten, von besonderer Bedeutung für die Bezahlbarkeit von Wohnraum.

Im Jahr 2024 zeigt sich erneut eine deutliche Steigerung der kalten Nebenkosten im Vergleich zum Vorjahr, mit einem Anstieg von 5,8 % auf 2,28 EUR/m². Im Gegensatz dazu sind die warmen Nebenkosten um etwa 2,4 % auf 1,57 EUR/m² gesunken, nachdem sie im Vorjahr noch einen Anstieg von 24 % verzeichneten. Die Beruhigung der Energiemärkte führte zu einer Stabilisierung der Heizkosten, die jedoch weiterhin auf einem hohen Niveau verbleiben.

Dortmund verfügt über ausreichende und vielfältige Wohnbaulandpotenziale, um den Wohnungsneubaubedarf der nächsten Jahre rein rechnerisch zu decken. In rechtskräftigen Bebauungsplänen stehen aktuell 72 ha zur Verfügung. Dort könnten 3.800 Wohneinheiten entstehen.

DEMOGRAFIE

Neben dem Bevölkerungswachstum verändert sich auch die Altersstruktur der Gesellschaft, wobei insbesondere die Zuwanderung und die steigende Lebenserwartung eine wesentliche Rolle spielen. Durch die hohe Zuwanderung von kinderreichen Familien in den letzten zehn Jahren ist die Nachfrage nach großem, familiengerechtem Wohnraum gestiegen.

Auch die Zahl der über 80-Jährigen hat signifikant zugenommen. Die „Babyboomer“-Generation zeigt sich im Zeitverlauf relativ stabil und stellt weiterhin einen bedeutenden Teil der Bevölkerung. Aktuell sind die Mitglieder dieser Generation etwa 60 Jahre alt, wobei der Großteil von ihnen als Paar oder allein lebt. In den nächsten 15 bis 25 Jahren wird diese demografische Gruppe voraussichtlich einen erheblichen Bedarf an altersgerechtem Wohnraum auslösen. Dieser Bedarf umfasst barrierefreie oder barrierearm gestaltete Wohnungen, möglicherweise mit Pflegeangeboten oder in neuen, gemeinschaftlichen Wohnformen.²

BESCHÄFTIGUNG

Im Dezember 2025 verzeichnete Dortmund eine Arbeitslosenzahl von 38.996 Personen. Darunter waren 9.194 Personen bei der Arbeitsagentur und 29.802 Menschen beim Jobcenter Dortmund gemeldet. Gegenüber dem Vorjahr liegt die Zahl um 2,0 % höher (+ 773 Personen).³

Die Arbeitslosenquote für alle gemeldeten Arbeitslosen bei Agentur und Jobcenter ist leicht auf 11,7 % angestiegen, verglichen mit 11,6 % im Dezember 2024.

² Wohnungsmarktbericht, Stadt Dortmund 2025

³ Bundesagentur für Arbeit, Dortmunder Arbeitsmarkt im Dezember 2025, Eckwerteübersicht für den Agenturbezirk Dortmund

2. GESCHÄFTSVERLAUF

DOGEWO21 hat im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 13.110 TEUR (Plan 12.500 TEUR) erzielt und setzte somit die erfolgreiche Entwicklung (Vorjahr 10.618 TEUR) der vergangenen Geschäftsjahre weiter fort. Nähere Erläuterungen zur Planabweichung sind unter dem Punkt 3) a) aufgeführt.

3. LAGE

BESTAND

Unser Unternehmen verfügte zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 über folgende Bestände:

Nutzungsart	2025	2024
Wohnungen	16.403	16.403
Garagen/Stellplätze	2.834	2.823
Gewerbe	103	102
Sonstige	72	75
Gesamt	19.412	19.403
Wohn-/Nutzfläche in m ²	1.065.097	1.064.587



Im Geschäftsjahr 2025 konnte der Gesamtbestand um insgesamt 9 Mieteinheiten erhöht werden.

Die Anzahl der Wohnungen blieb unverändert.

Die Zahl der Garagen und Stellplätze erhöhte sich um 11 Einheiten. Es wurden 12 Stellplätze errichtet, eine Garage wurde im Rahmen von energetischen Sanierungsmaßnahmen abgerissen.

Im Zuge von Umnutzungen wurden zwei bisher als Sonstige geführte Flächen in gewerbliche Einheiten überführt: ein Servicebüro und ein ursprünglich einem Servicebüro zugehöriger Lagerraum. Darüber hinaus wurde eine Gewerbeeinheit in eine Eigennutzung überführt.

Neben den oben genannten Umnutzungen wurden bei den Sonstigen Einheiten außerdem zwei Paketstationen neu errichtet, während vier Postablagestationen aufgelöst wurden.

Am 31. Dezember 2025 waren rd. 19% unseres Bestandes (3.061 Wohnungen) öffentlich gefördert oder unterlagen einer Preisbindung. Gleichbleibend zum Vorjahr bestanden zudem Belegungsrechte für 280 Wohnungen.

Am 31. Dezember 2025 verwaltete DOGEWO21 nicht nur eigene Immobilien, sondern auch Immobilien im Auftrag Dritter. Das Gesamtportfolio umfasste zu diesem Stichtag insgesamt 141 Wohnungen, 13 Gewerbe sowie 162 Garagen und Stellplätze. Die Bewirtschaftung von Immobilienbeständen für Dritte ist für DOGEWO21 von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung.

ORGANISATION

Die Struktur bei DOGEWO21 richtet sich an den langfristigen Zielen unserer kunden- und qualitätsorientierten Geschäftsstrategien sowie an der Größe unseres Portfolios aus. Die folgende Tabelle zeigt, dass sich die Anzahl der Vollzeitstellen (VZÄ) im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert hat.

Planstellen	2025	2024
Kaufmännische Angestellte	106,75	103,75
Technische Angestellte	28,75	27,75
Auszubildende	6,00	6,00
Gesamt	141,50	137,50

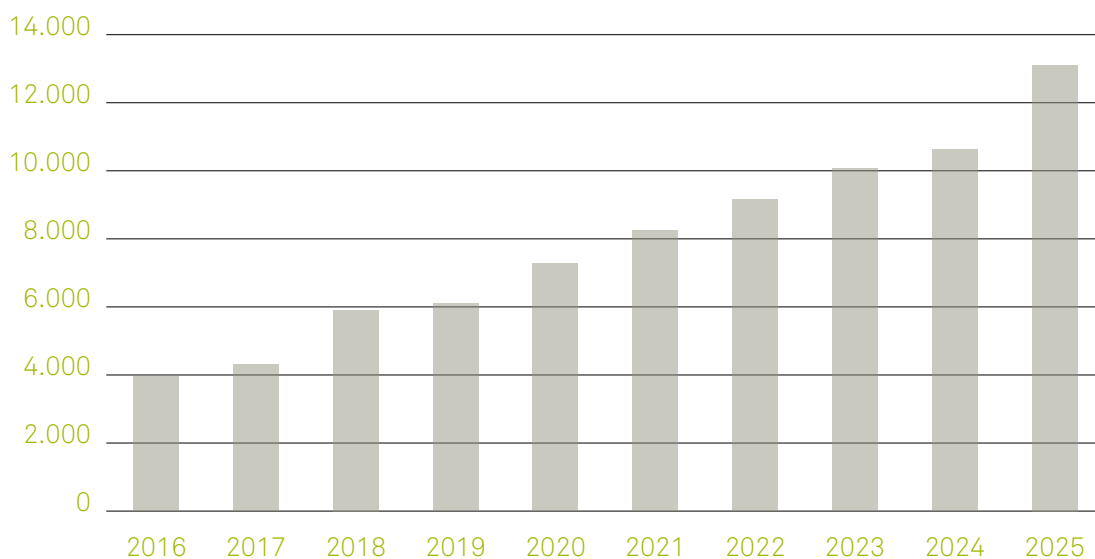
Der Anstieg um insgesamt vier Planstellen resultiert aus der Schaffung von einer zusätzlichen Assistenzstelle für die Geschäftsführung, einer Bauleiterstelle mit dem Schwerpunkt „Nachhaltigkeit“, einer Stelle in der Unternehmenskommunikation sowie einer Stelle für die SAP-Anwendungsberatung.

Die dargestellten Planstellen wurden zum 31. Dezember 2025 von insgesamt 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vorjahr 148 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern) besetzt. Unter Berücksichtigung der individuellen Arbeitszeitregelungen (Vollzeit/Teilzeit) entspricht die Anzahl der Mitarbeitenden 133,3 Personalkapazitäten (Vorjahr 134,2).

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

a) ERTRAGSLAGE

Die erfolgreiche Entwicklung der Ertragslage unseres Unternehmens sowie die kontinuierliche Ergebnisverbesserung in den vergangenen Jahren stellt sich wie folgt dar:



■ Ergebnis vor laufenden Ertragsteuern (TEUR)

Den Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 13.110 TEUR erzielten wir in den folgenden einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens:

Leistungsbereiche in TEUR	2025	2024
Bestandsbewirtschaftung	13.049	10.606
Sonstiger Geschäftsbereich	61	12
Verkäufe Anlagevermögen	3	- 25
Finanzbereich	151	182
Sonstige	- 93	- 145
Jahresüberschuss vor laufenden Ertragssteuern	13.110	10.618
Laufende Ertragssteuern	0	- 761
Jahresüberschuss	13.110	9.857

Das Unternehmensergebnis erzielten wir insbesondere mit unserem Kerngeschäft, der Bestandsbewirtschaftung.

Der geplante Gewinnsprung im Geschäftsjahr 2025 resultiert hierbei aus der Anwendung des neuen IDW-Standards bei der Bilanzierung für energetische Maßnahmen. Ein zusätzlicher Ergebnisbeitrag ergibt sich aus den Einmaleffekten bei der Pensionsrückstellung und bei den Löhnen und Gehältern durch verspätete Tarifabschlüsse.

Bestandsveräußerungen aus dem Anlagevermögen bleiben auch künftig unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Ergebnisbeitrag resultiert aus dem Abgang von Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Das Finanzergebnis ergibt sich aus einem Beteiligungsertrag sowie aus Zinserträgen aus Festgeldanlagen. Fremdkapitalkosten für objektbezogene Dauerfinanzierungsmittel sind im Geschäftsbereich der Bestandsbewirtschaftung ausgewiesen.

Der sonstige Ergebnisbeitrag umfasst verschiedene Sachverhalte. Durch eine rückwirkende Neufassung eines BMF-Schreibens zur Zinsschrankenregelung sind ergänzend zur Planung Aufwendungen für Steuern frühere Jahre angefallen, die teilweise durch eine Auflösung von Rückstellungen frühere Jahre kompensiert wurden.

Darüber hinaus greift für das Geschäftsjahr 2025 die in der Zinsschrankenregelung enthaltene Konzern-Klausel (Vergleich EK-Quote), sodass im Vergleich zum Vorjahr keine Ertragsteuern erwartet werden.

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

Ertrags- und Aufwandsposten in TEUR	2025	2024
Gesamtleistung	124.405	122.275
Materialeinsatz	- 60.894	- 62.084
Rohhertrag	63.511	60.191
Personalaufwand	- 12.706	- 11.803
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 18.152	- 17.763
Betriebliche Aufwendungen	- 8.431	- 8.526
Betriebsergebnis	24.222	22.099
Finanzergebnis	- 11.112	- 11.481
Ergebnis vor laufenden Ertragssteuern	13.110	10.618
Laufende Ertragssteuern	0	- 761
Jahresüberschuss	13.110	9.857

Die „Gesamtleistung“ der Ertragslage setzt sich aus den „Umsatzerlösen“ (120.755 TEUR), „Bestandsveränderungen“ (1.242 TEUR), „Andere aktivierte Eigenleistungen“ (1.337 TEUR), „Sonstige betriebliche Erträge“ (1.071 TEUR) sowie „Ertragsteuern frühere Jahre“ (1 TEUR) der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen.

Den „Betrieblichen Aufwendungen“ der Ertragslage sind die Positionen „Sonstige Steuern“, bei denen es sich im Wesentlichen um umlagefähige Grundsteuern handelt, und „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung zugeordnet.

In dem Finanzergebnis der Ertragslage sind die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“, „Erträge aus Beteiligungen“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ zusammengefasst.

Bauträgermaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2025 weder durchgeführt noch sind diese künftig geplant.

b) FINANZLAGE

Die Finanzlage ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit war und ist auch in Zukunft jederzeit gewährleistet.

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

Kapitalflussrechnung in TEUR	2025	2024
Jahresergebnis	13.110	9.857
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	18.152	17.763
Zunahme der Rückstellungen	598	1.795
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	142	103
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 3	26
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 1.281	870
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 2.511	1.554
Zinsaufwendungen/Zinserträge	11.028	11.391
Ertragsteueraufwand/-ertrag	0	761
Ertragsteuerzahlungen	- 1.026	- 760
Sonstige Beteiligungserträge	- 98	- 98
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38.111	43.262
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	79	29
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 28.227	- 23.191
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 752	- 246
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	40	33
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 20	- 114
Erhaltene Zinsen	53	84
Erhaltene Beteiligungserträge	98	98
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 28.729	- 23.307
Ausschüttung an Gesellschafter	- 4.928	- 4.646
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	21.047	16.000
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	- 17.092	- 14.957
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	536	949
Gezahlte Zinsen	- 11.081	- 11.475
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 11.518	- 14.129

Kapitalflussrechnung in TEUR	2025	2024
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.136	5.826
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-868	-6.694
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-3.004	-868

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Guthaben bei Kreditinstituten	996	2.132
Kurzfristiger Terminkredit	-4.000	-3.000
Finanzmittelfonds	-3.004	-868

Die Umfinanzierung des kurzfristigen Terminkredites in ein langfristiges Kapitalmarktdarlehen ist für das 1. Quartal 2026 vorgesehen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reduziert sich um rd. 5.151 TEUR auf insgesamt 38.111 TEUR und ist im Wesentlichen durch das höhere Jahresergebnis geprägt, dem stichtagsbedingte Veränderungen bei den Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüberstehen. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen höhere Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des laufenden Geschäftsjahres und höhere sonstige Vermögensgegenstände. Dem gegenüber stehen geringere Verbindlichkeiten durch die Abrechnung einer Erstattung von Grundbesitzabgaben frühere Jahre sowie aus einer Reduzierung von BK/HK-Vorauszahlungen.

Die Veränderung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit resultiert insbesondere aus den im Vergleich zum Vorjahr höheren Investitionen in das Anlagevermögen. Ergänzend zur Planung enthalten die Investitionen im Geschäftsjahr 2025 u. a. den Erwerb eines bisher im Erbbaurecht genutzten Grundstücks sowie eines unbebauten Grundstückes in Höhe von insgesamt 5.163 TEUR.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erhöht sich größtenteils aus der zum Stichtag höheren Neuaufnahme langfristiger Kredite zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen.

Im Rahmen unserer Strategie ergibt sich eine zahlungswirksame Neuverschuldung (einschließlich Terminkredit) in Höhe von 4.955 TEUR (Vorjahr: 3.957 TEUR).

Aufgrund von Zinsänderungen haben wir uns für die Ablösung von öffentlichen Darlehen entschieden. Die Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten beinhalten daher neben planmäßigen Tilgungen auch Sondertilgungen in Höhe von rd. 1.775 TEUR (Vorjahr: 86 TEUR).

c) VERMÖGENSLAGE

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2025 (Vorjahr: 31. Dezember 2024) nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

Aktiva in TEUR	2025	%	2024	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.613	0,3	1.220	0,2
Sachanlagevermögen	553.380	92,4	543.558	92,4
Finanzanlagen	1.699	0,3	1.719	0,3
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	556.692	93,0	546.497	92,9
Vorratsvermögen	37.744	6,2	36.493	6,2
Forderungen aus Vermietung	592	0,1	431	0,1
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	2.885	0,5	2.447	0,4
Liquide Mittel	996	0,2	2.132	0,4
Kurzfristig gebundenes Vermögen	42.217	7,0	41.503	7,1
Summe Aktiva	598.909	100,0	588.000	100,0
Passiva in TEUR	2025	%	2024	%
Eigenkapital	116.116	19,4	107.935	18,4
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	10.439	1,7	11.159	1,9
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	334.996	55,9	336.002	57,1
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	63.749	10,6	58.623	10,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	2.439	0,4	2.422	0,4
Mittel- und langfristiges Kapital	527.739	88,0	516.141	87,8
Kurzfristige Rückstellungen	8.091	1,4	6.772	1,2
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	17.105	2,9	16.530	2,8
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	2.241	0,4	1.981	0,3
Erhaltene Anzahlungen	38.608	6,5	39.838	6,8
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17	0,0	20	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30	0,0	128	0,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	5.078	0,8	6.590	1,1
Kurzfristige Schulden	71.170	12,0	71.859	12,2
Summe Passiva	598.909	100,0	588.000	100,0

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2025 hat sich zum Vorjahr um 10.909 TEUR bzw. 1,9% erhöht.

Die Erhöhung des langfristigen Vermögens ergibt sich aus dem Saldo der Investitionen vermindert um Abschreibungen des Anlagevermögens.

Die Veränderung des Anlagevermögens stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Entwicklung Anlagevermögen in TEUR	2025
Investitionen in Bestandsverbesserung	7.144
Investitionen in Bestandsverbesserung (CO ₂ -Reduzierung)	12.211
Investitionen in Bestandserweiterung (Neubau)	2.356
Investitionen in Bestandserweiterung (Erwerbe)	5.163
Bestandsinvestitionen Gesamt	26.874
Andere Investitionen (Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung)	1.569
Investitionen Gesamt	28.443
Andere Zugänge des Anlagevermögens	20
Zugänge des Anlagevermögens Gesamt	28.463
Abgänge Anlagevermögen	- 116
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 18.152
Erhöhung des Anlagevermögens Gesamt	10.195



Die Erhöhung des mittel- und langfristigen Kapitals in Höhe von 11.598 TEUR ergibt sich hauptsächlich aus gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern durch Darlehensneuaufnahmen sowie aus dem Anstieg des Eigenkapitals.

Das kurzfristige Vermögen erhöht sich stichtagsbedingt marginal um 714 TEUR auf 42.217 TEUR. Dies resultiert insbesondere aus höheren Unfertigen Leistungen von noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten und Forderungen aus Steuervorauszahlungen. Dem gegenüber stehen reduzierte liquide Mittel.

Die kurzfristigen Schulden reduzieren sich um rd. 689 TEUR auf insgesamt 71.170 TEUR. Die darin enthaltenen Verbindlichkeiten vermindern sich insbesondere durch die Abrechnung der Erstattungen von Grundbesitzabgaben früherer Jahre sowie durch die geminderte Anpassung der BK/HK-Vorauszahlungen. Diese Veränderung wird überwiegend durch geringere Rückstellungszuführungen u. a. für unterlassene Instandhaltung und ausstehende BK/HK-Rechnungen kompensiert.

Die Darlehensauszahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Auszahlungen in TEUR	2025
Öffentliche Mittel	3.047
Kapitalmarktdarlehen	18.000
Neuaufnahme (Finanz-) Kreditmittel	21.047
Kurzfristiger Terminkredit	4.000
Neuaufnahmen Gesamt	25.047

Die Eigenkapitalquote erhöht sich zum 31. Dezember 2025 von 18,4% auf 19,4%.

In der Anlage 1 Kennzahlen zum Lagebericht werden ausgewählte Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das Berichtsjahr 2025 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 dargestellt.

4. LEISTUNGSINDIKATOREN

Neben dem Jahresergebnis vor Ertragsteuern zählen die Entwicklung der Sollmieten und Leerstände sowie die Instandhaltungs- und Investitionstätigkeit zu den wichtigsten Leistungsindikatoren bei DOGEWO21.

SOLLMIETEN

	Ist		Plan	
	2025	2024	2025	2024
Durchschnittsmiete EUR/m²/mtl.				
Preisgebundene Wohnungen	5,42	5,39	n.n.	n.n.
Preisungebundene Wohnungen	6,87	6,63	n.n.	n.n.
Gesamt	6,56	6,36	6,49	6,68

Die Durchschnittsmiete unseres Wohnungsbestandes stieg im Geschäftsjahr 2025 um rd. 3,1% auf 6,56 EUR/m² zum Stichtag 31. Dezember 2025.

Die Bestandsmieten unseres Portfolios liegen bezogen auf die Kategorien des Dortmunder Wohnungsmarktberichts mit rd. 81 % im niedrigen Preissegment, einschließlich aller öffentlich geförderten Wohnungen:

Preissegmente EUR/m ² /mtl.	Öffentl. gef. Preissegment unter 7,30	Niedriges Preissegment unter 7,50	Mittleres Preissegment 7,50 bis 10,00	Oberes Preissegment über 10,00
Anzahl Wohnungen	3.061	10.276	3.021	45

Im Geschäftsjahr 2025 betragen unsere Sollmieten 85.578 TEUR (Vorjahr: 83.110 TEUR). Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit von 120.462 TEUR beinhalten als wesentliche Bestandteile zusätzlich Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten von 35.841 TEUR, Erlösminderungen aus Sollmieten und übrige Erlöse. Für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir Sollmieten in Höhe von 87.400 TEUR (Vorjahr: 84.900 TEUR).

Die Mietveränderungen zwischen den Geschäftsjahren 2024 und 2025 ergaben sich aus folgenden Gründen:

Mietveränderungen in TEUR	2025
Wohnungen	2.318
Marktanpassungen	1.506
Bestandserweiterungen/-verbesserungen	242
Wiedervermietung	605
Sonstiges (z. B. Einmalzahlungen)	-35
Gewerbe	108
Garagen	36
Sonstige Nutzungsentgelte	6
Gesamt	2.468

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 7.594 Mietanpassungen (Vorjahr: 3.762) an die ortsübliche Vergleichsmiete im Durchschnitt von monatlich 17,64 EUR je Erhöhung durchgeführt (Vorjahr: 14,21 EUR). Die Zustimmungquote lag mit rd. 99 % zum Stichtag 31. Dezember 2025 leicht über dem Vorjahresniveau.

Auch durch Wiedervermietungen konnten höhere Sollmieten generiert werden. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete betrug 7,47 EUR/m² (Vorjahr: 7,20 EUR/m²) bei 1.078 Neuvermietungen.

LEERSTAND

Im Geschäftsjahr 2025 ist unsere Leerstandsquote stabil geblieben und weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Planung der Leerstandszahlen erfolgt anhand eines statistischen Verfahrens und wird ohne Rundungen übernommen. Eine detaillierte Darstellung der Leerstandsentwicklung unseres Wohnungsbestandes zeigt die folgende Übersicht:

Anzahl Leerstand nach Gründen	Ist		Plan	
	2025	2024	2025	2024
Marktbedingt in %	66 0,40	66 0,40	n.n.	n.n.
Technisch bedingt in %	106 0,65	109 0,67	n.n.	n.n.
Gesamt in %	172 1,05	175 1,07	208 1,27	198 1,21

Im Vergleich zur volatilen stichtagsbezogenen Leerstandsbeurteilung stellen die kumulierten Leerstände über den Jahresverlauf hinweg die Grundlage der leerstandsbedingten Erlösminderungen dar. Im Geschäftsjahr 2025 verzeichneten wir bei den monatlich kumulierten Leerständen einen deutlichen Rückgang auf 2.018 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr (2.292 Wohnungen). Die Leerstände lagen zudem deutlich unterhalb der ursprünglich geplanten Zahl von 2.651 Wohnungen. Auch im Geschäftsjahr 2025 blicken wir auf eine erfolgreiche Vermietungstätigkeit zurück.

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen reduzierten sich gegenüber 2024 von 1.546 TEUR auf 1.344 TEUR (Plan: 1.900 TEUR). Für das Geschäftsjahr 2026 werden Erlösminderungen in Höhe von 1.700 TEUR geplant.

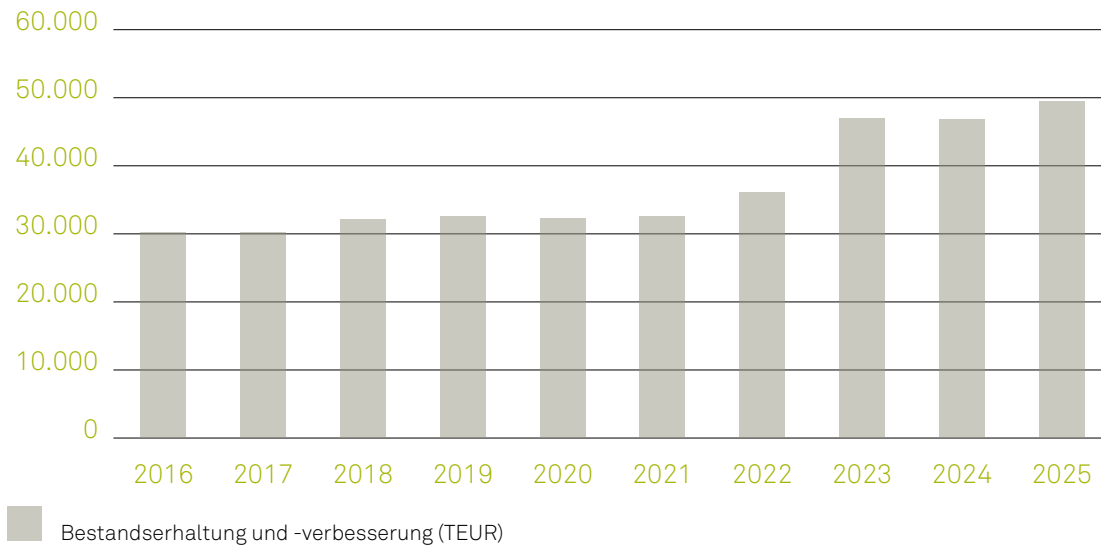
Im Geschäftsjahr 2025 standen 1.078 Auszügen insgesamt 1.078 Wiedervermietungen gegenüber. In drei Wohnungen gab es innerhalb des Geschäftsjahres jeweils zwei Auszüge. Die Fluktuation sank mit 6,57 % unter das Vorjahresniveau von 6,83 %. 76 Mieterwechsel fanden innerhalb unseres Bestandes statt.

BESTANDSERHALTUNG UND -VERBESSERUNG

Die nachhaltige Optimierung und Verbesserung der Gebäudesubstanz ist ein zentraler Bestandteil unserer Bewirtschaftungsstrategie. Mit einem gezielten Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget stellen wir sicher, dass unsere Objekte marktfähig bleiben und langfristig zukunftssicher weiterentwickelt werden. Im Portfoliomanagement sorgen wir dafür, dass Projekte mit höchstmöglicher Wirtschaftlichkeit umgesetzt werden.

Die Dringlichkeit bestandsverbessernder Maßnahmen wird durch das hohe Baualter unserer Bestandsgebäude deutlich: 80 % unserer Objekte sind 60 Jahre oder älter.

Die folgende Grafik zeigt das Investitionsvolumen, mit dem wir unsere Objekte in den vergangenen zehn Jahren durch Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekte kontinuierlich weiterentwickelt haben:



Im Geschäftsjahr 2025 investierten wir rd. 49.500 TEUR (vor Verrechnung Förderzuschüsse) in die Bestandserhaltung und -verbesserung. Das entspricht rd. 46 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche. Damit leisteten wir einen bedeutsamen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Zukunftsfähigkeit unserer Wohngebäude.

BESTANDSERHALTUNG

Instandhaltung in TEUR (inkl. Eigenleistungen)	Ist		Plan	
	2025	2024	2025	2024
Reparaturen (Laufende Instandhaltung)	8.599	9.410	9.800	9.500
Großinstandhaltung (Planmäßige Instandhaltung)	7.901	6.099	6.200	6.500
Marktfähigkeit Wohnungen (Wohnwertverbesserungen)	5.688	5.479	5.800	6.200
CO ₂ -Maßnahmen	7.382	8.931	5.900	5.800
Klimaresiliente Maßnahmen	0	0	0	900
Ausgaben (Gesamt)	29.570	29.919	27.700	28.900
EUR/m² Wohn-/Nutzfläche	27,76	28,10	26,08	27,13
Förderzuschüsse	620	821	n.n.	n.n.
Instandhaltungsaufwand	28.950	29.098	27.700	28.900
EUR/m² Wohn-/Nutzfläche	27,18	27,33	26,08	27,13

In die Bestandserhaltung sind im Geschäftsjahr 2025 Mittel in Höhe von 28.950 TEUR geflossen. Dieser Wert enthält Eigenleistungen in Höhe von 4.350 TEUR (Vorjahr 4.039 TEUR).

Die Notwendigkeit, verstärkt die Gebäudeenergieeffizienz zu steigern, macht sich in der Fortführung der CO₂-Maßnahmen in Höhe von 7.382 TEUR (Vorjahr 8.931 TEUR) bemerkbar. Insgesamt haben wir 35 Einzelmaßnahmen durchgeführt. Auch im Geschäftsjahr 2026 werden wir unsere Aktivitäten weiter fortsetzen. Die unter Punkt 2a beschriebene Änderung des neuen IDW-Standards führte zu einer Umqualifizierung von Maßnahmen in den aktivierungspflichtigen Bereich. Zudem nutzen wir vor allem die Fördermöglichkeiten des Bundes (BEG). Die Bundeszuschüsse in Höhe von 620 TEUR liegen unter dem Vorjahresniveau (821 TEUR).

In 2025 gab es eine Neubewertung der Zuordnung von technischen Maßnahmen, die bisher unter der Position Reparaturen erfasst wurden. In Folge hat sich die Position Großinstandhaltung erhöht. Die Kostenentwicklung für die Position Marktfähigkeit Wohnungen bewegt sich innerhalb der üblichen Schwankungen und folgt der allgemeinen Preissteigerung. Im Jahr 2025 haben wir insgesamt 88 Großinstandhaltungsmaßnahmen mit jeweils mehr als 10 TEUR umgesetzt.

Instandhaltung in TEUR	Maßnahmenumfang	2025
Aufzüge	Erneuerung der Aufzugsanlagen basierend auf den Erkenntnissen der Gefährdungsbeurteilung als letzter Bauabschnitt einer mehrjährigen Instandhaltungsplanung	786
Rauchwarnmelder	Fristgerechter Austausch von Rauchwarnmeldern nach einer Installationsdauer von 10 Jahren	319
Baumkontrollen	Mängelbeseitigung und Baumpflegearbeiten aufgrund der dokumentierten Prüfergebnisse im Verkehrssicherheitsportal	318
Vegetation	Geländearbeiten, Rodungs- und Pflanzarbeiten	270
Trinkwasserhygiene	Sanitärarbeiten zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene	142

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir viele gewerkebezogene Maßnahmen durchgeführt. Hierbei handelt es sich u. a. um die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben, die standortübergreifend in verschiedenen Gebäuden unseres Immobilienportfolios umzusetzen sind.

BESTANDSVERBESSERUNG

In bestandsverbessernde Maßnahmen investierten wir im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 19.891 TEUR.

Bestandsinvestitionen in TEUR (inkl. Überhänge)	Ist 2025	Plan 2025	Fertigstellung
Quartiersentwicklung	1.968	2.500	
Eving	1.545	2.000	2025 ff.
Sölde	422	500	2025
Aplerbeck	1	0	2024
Großmodernisierung CO₂-Maßnahmen	12.479	13.000	
Eving	4.326	3.500	2025 ff.
Sölde	3.308	3.200	2025
Verwaltungsgebäude	2.078	3.500	2026
Aplerbeck	673	1.000	2026
Benninghofen	2.093	1.800	2025
Brünninghausen	1	0	2026
Einzelmodernisierungen	4.370	6.500	2025
Sonstige Bestandsinvestitionen	0	0	–
Eigenleistungen (ohne Neubau)	1.074	1.500	2025
Bestandsinvestitionen (Gesamt)	19.891	23.500	
Förderzuschüsse	536	n. n.	
Bestandsinvestitionen (inkl. Förderzuschüsse)	19.355	23.500	

Die Planabweichungen im Bereich der Bestandsverbesserung ergeben sich größtenteils aus der reduzierten Anzahl der Einzelmodernisierungen und den damit verbundenen Eigenleistungen. Unmittelbar nach Zusage der öffentlichen Mittel für die Neubaumaßnahmen wurden die Bautätigkeiten aufgenommen. Die anteiligen Eigenleistungen werden demzufolge im Bereich „Neubau/Wohnraumschaffung“ ausgewiesen.

Mit unserem umfangreichen Investitionsprogramm erhöhen wir den Wohnwert und den Wohlfühlfaktor in den von uns betreuten Wohnvierteln und tragen so zur langfristigen Zufriedenheit unserer Mieterschaft bei.

Bei 155 Wohnungen waren Einzelmodernisierungen erforderlich, um diese – insbesondere bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – wieder in einen marktgerechten Zustand zu versetzen.



NEUBAU/WOHNRAUMSCHAFUNG

Im Geschäftsjahr 2025 konnten wir mit der Umsetzung des geplanten Neubauprojektes Am Sattel in Huckarde sowie der geplanten Dachgeschossaufstockung in Aplerbeck beginnen. Beide Maßnahmen werden im Laufe des Jahres 2026 bezugsfertig. Weiterhin hat DOGEWO21 in Bodelschwing insgesamt zwölf neue Stellplätze errichtet.

Neubau/Wohnraumschaffung in TEUR (inkl. Überhänge)	Ist 2025	Plan 2025	Fertigstellung
Bodelschwing (Stellplätze)	36	0	2025
Aplerbeck (DG-Ausbau)	750	0	2026
Huckarde (MFH)	1.295	0	2026
Planerische Vorleistungen	13	0	–
Eigenleistungen	262	0	–
Gesamt	2.356	0	

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung der Investitionsplanung noch keine Bewilligung der öffentlichen Mittel für die Neubaumaßnahmen vorlag, enthält diese keinen entsprechenden Plankostenansatz.

Die Gesamtentwicklung des Anlagevermögens kann der Übersicht unter Punkt 3 c) entnommen werden. Für das Geschäftsjahr 2026 sind Investitionen in die Bestandsverbesserung und -erweiterung einschließlich Eigenleistungen in Höhe von 26.100 TEUR geplant.

ERWERBE

DOGEWO21 hat im Geschäftsjahr 2025 die unter Punkt 3 b) vorgenannten Grundstückserwerbe getätigt.

5. FORTSCHRITTSBERICHT NACHHALTIGKEIT ⁴

Das Jahr 2025 markiert eine Zäsur in der politischen Weltordnung. Unter dem Slogan „America First“ setzt der erneut gewählte US-Präsident seine politische Agenda unter Missachtung aller bisher als Standard akzeptierten internationalen Regeln kompromisslos um. Über seine Zollpolitik kontrolliert und begrenzt der Präsident den Zugang zu dem US-Markt und beeinflusst auf diesem Weg maßgeblich die Wirtschaftsströme. Vor diesem Hintergrund, aber auch der zunehmenden chinesischen Dominanz bei Rohstoffen und Fertigung von Halb- und Fertigwaren wurde durch die EU-Kommission die Omnibus-Initiative mit dem Ziel der Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit in Europa ansässiger Unternehmen ins Leben gerufen.

In Bezug auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung veröffentlichte die EU-Kommission am 26. Februar 2025 Vorschläge zur Vereinfachung der als überbordend geltenden Nachhaltigkeitsberichtsspflicht.

Mit Pressemitteilung vom 9. Dezember 2025 wurde eine vorläufige Einigung über die Vereinfachung der Nachhaltigkeitsberichterstattung verkündet, nachdem bereits Mitte des Jahres die Verschiebung der Berichtspflicht um zwei Jahre für große, noch nicht berichtspflichtige Unternehmen (Stop-the-Clock) beschlossen wurde.

Eine wesentliche Erleichterung ist in der Anhebung der Schwellenwerte zu sehen, über die die Anwendungspflicht bestimmt wird. Es wird erwartet, dass über diese Anhebung rd. 80 % der bisherigen Unternehmen aus der Berichtspflicht fallen. Ähnliche Auswirkungen werden für die EU-Taxonomie geschätzt. Zusätzlich wird eine Erleichterung für berichtspflichtige Unternehmen durch einen reduzierten Berichtsumfang eintreten.

DOGEWO21 selbst wird nur noch mittelbar unter die Berichtspflicht nach CSRD im Rahmen der Konzernberichterstattung fallen. Dennoch hat sich an der Relevanz für DOGEWO21 und die Gesellschaft nichts geändert. Daher wird DOGEWO21 künftig zusätzlich, auf freiwilliger Basis, über die Nachhaltigkeitsaktivitäten im Rahmen des VSME-Standards berichten.

DOGEWO21 beeinflusst durch die Art, wie sie ihre Geschäftstätigkeit ausübt, sowohl in positiver als auch in negativer Weise Themen der Nachhaltigkeit. In gleicher Weise übt das Unternehmensumfeld Einfluss auf DOGEWO21 aus, mit Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit.

Im weiteren Verlauf werden wir Informationen zu den Themen Klimaschutz und Verbraucher/Nutzer geben. Um Doppelungen zu reduzieren, sind diese Informationen ergänzend zu denen in den anderen Berichtsteilen zu sehen.

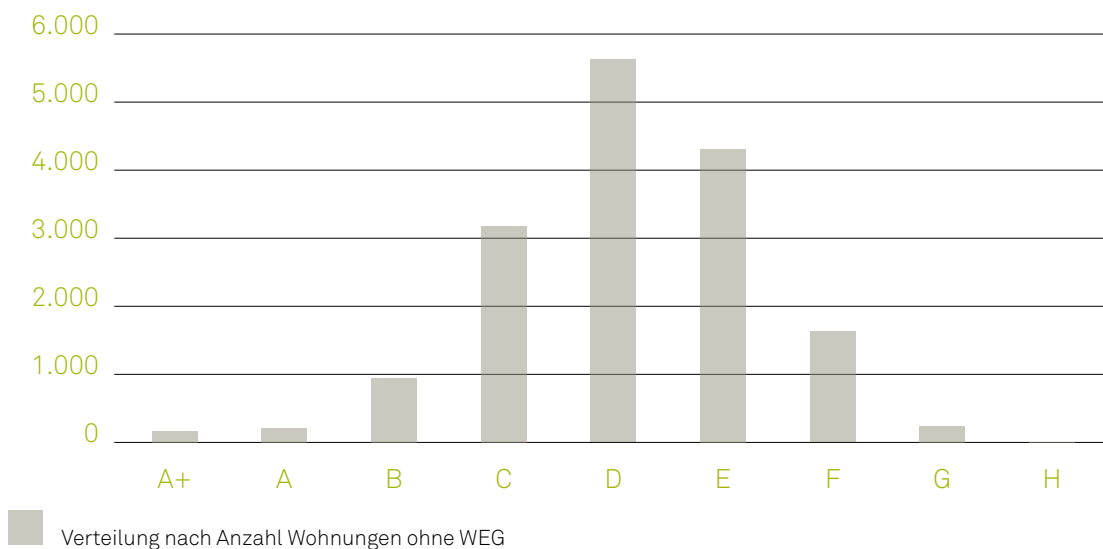
KLIMASCHUTZ

Der Gebäudesektor in Deutschland hat einen Anteil von rd. 36 % an den Treibhausgas-Emissionen. DOGEWO21 trägt durch die Wärme- und Warmwassererzeugung aus überwiegend fossilen Brennstoffen zu diesen Emissionen bei. In dem Treibhausgasbericht 2022 haben wir erstmalig unsere THG-Emissionen berechnen lassen. Der THG-Bericht stützte sich vor allem auf Endenergiekennwerte, die den Energieausweisen aus 2018 entnommen wurden. Demnach lagen die klimabereinigten THG-Emissionen bei rd. 30.000 t pro Jahr. Dies entspricht einem Ausstoß von 29 kg CO₂e pro m² Wohn-/Nutzfläche und Jahr.

Für das Jahr 2023 wurden uns Echtverbrauchswerte durch den lokalen Netzbetreiber zur Verfügung gestellt. Unter Verwendung dieser Werte und dem Heranziehen von Verbrauchswerten aus den Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2023 konnten wir den Wert aktualisieren. Demnach lagen die klimabereinigten CO₂e-Emissionen bei rd. 24.000 t pro Jahr.

⁴ Nicht Gegenstand der Abschlussprüfung

Die dargestellte Reduzierung der CO₂e-Emissionen ist das Ergebnis unserer erheblichen Modernisierungsbemühungen der vergangenen Jahre. Unser Immobilienportfolio verteilt sich über die Energieeffizienzklassen (EEK) A+ bis H, wobei der Schwerpunkt in den EEK C, D und E liegt.



Wir arbeiten konsequent an der Klimaneutralität unseres Immobilienportfolios. Im Jahr 2025 haben wir energetische Maßnahmen mit einem Volumen von 10.814 TEUR in den nachstehenden Quartieren durchgeführt:

CO ₂ -Maßnahmen in TEUR	Maßnahmenumfang	Errechnete Einsparung CO ₂ e in kg/a (Gesamtprojekt)	Ist 2025
Am Kapellenufer (Sölde)	Erneuerung der Fenster, Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Heizungsumstellung auf Luftwärmepumpe	134.000	3.212
Märchensiedlung (Eving)	Erneuerung der Fenster, Fassaden- und Geschossdeckendämmung	213.000	3.147
Landgrafenstraße (Verwaltungsgebäude)	Fassaden- und Kellerdecken-dämmung, Wärmedämmung Flachdach, Heizungsumstellung auf Luftwärmepumpe, Installation einer Photovoltaikanlage	19.000	2.078
Langobardenstraße Albinger Straße (Benninghofen)	Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Dacherneuerung	139.000	1.201
Märchensiedlung (Ost) (Eving)	Erneuerung der Fenster, Fassaden- und Geschossdeckendämmung	159.000	1.176

Die tatsächlichen Auswirkungen auf den Energieverbrauch aus den CO₂-Maßnahmen 2025 werden wir frühestens am Jahresende 2026 feststellen, wenn eine komplette Heizperiode durchlaufen wurde.



Im Jahr 2025 wurden fortführende Überlegungen angestellt, wie wir Klimaneutralität für unser Immobilienportfolio bis 2045 erreichen können. Dazu wurde die Ebene der „energetischen Geschäftseinheit“ in unsere strategische Maßnahmenplanung implementiert. Örtlich zusammenhängende Gebäude, die energetisch ähnlich sind, wurden dazu zusammengefasst. So können wir Umsetzungspläne unter verschiedenen Prämissen, jeweils individuell auf die Situation vor Ort abgestimmt, erstellen.

In unserem künftigen THG-Reduktionspfad werden wir verschiedene Aspekte berücksichtigen. Objekte, die bereits an vorhandenen Fernwärmetrassen liegen, werden daraufhin geprüft, ob der Heizungsträger kurzfristig umgestellt werden kann. Ebenso steht der Fernwärmeausbau des Kaiserbrunnen-Projektes in der östlichen Innenstadt auf dem Prüfstein. Weiterhin werden Objekte, bei denen eine umfassende Instandhaltungsmaßnahme ansteht, energetisch ertüchtigt. Wir erhoffen uns, neue Erkenntnisse aus der kommunalen Wärmeplanung zu gewinnen. Ansonsten werden wir nach dem Ansatz „worst-first“ vorgehen.

Grundsätzlich sehen wir es als technisch möglich an, die THG-Emissionen für den DOGEWO21-Bestand auf unter 8 kg je m² Wohn-/Nutzfläche bis 2045 zu reduzieren. Hierzu muss es zum einen Gewissheit über den Ausbau der Fernwärmenetze und über die Ertüchtigung der Stromnetze geben. Zum anderen sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Förderprogramme der öffentlichen Hand zur Unterstützung der Transformation sind unerlässlich.

Für den Zeitraum 2026 bis 2030 haben wir Geldmittel von rd. 120.000 TEUR für die Transformation eingeplant.

Für das Geschäftsjahr 2026 sind konkrete Maßnahmen mit einem Volumen in Höhe von rd. 20.750 TEUR zzgl. aktivierter Eigenleistung geplant. Dieser Betrag steigt in den Folgejahren bis auf 25.750 TEUR zzgl. Eigenleistungen an.

Die Maßnahmenplanung für das Jahr 2026 berücksichtigt die Anschlussmöglichkeit unserer Immobilien an das Fernwärmenetz sowie Vollmodernisierungen mit Austausch der Heiztechnik.

Aus der nachstehenden Tabelle sind die Maßnahmen im Detail zu entnehmen. Wir erwarten Zuschüsse in Höhe von rd. 2.400 TEUR.

CO₂-Maßnahmen in TEUR	Maßnahmenumfang	Errechnete Einsparung CO₂e in kg/a (Gesamtprojekt)	Plan 2026
Albinger Straße, Auf der Kuhweide, Overgünne (Benninghofen)	Erneuerung der Fenster, Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Heizungsumstellung auf Luftwärmepumpe	250.000	7.600
Gnesener Weg, Dirschauer Weg, Stargarder Weg (Brünninghausen)	Erneuerung der Fenster, Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Heizungsumstellung auf Luftwärmepumpe	324.000	7.200
Lenteninsel, Güntherstraße (Innenstadt-Ost)	Erneuerung der Fenster (teilweise Denkmalschutz und Heizungsumstellung im Jahr 2025)	75.000	1.950
Erwinstraße, Schützenstraße, Burgholzstraße (Innenstadt-Nord)	Anschluss der Gebäude an die trassennahe Fernwärmeleitung	n.n.	1.400
Märchensiedlung (Eving)	Erneuerung der Fenster, Fassaden- und Geschossdeckendämmung	213.000	700
Bartelsstraße (Eichlinghofen)	Erneuerung der Fenster, Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Heizungsumstellung auf Luftwärmepumpe begleitend zur Dachgeschossaufstockung	15.000	700
Landgrafenstraße (Verwaltungsgebäude)	Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Wärmedämmung Flachdach, Heizungsumstellung auf Luftwärmepumpe, Installation einer Photovoltaikanlage	19.000	600
Am Kapellenufer (Sölde)	Erneuerung der Fenster, Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Heizungsumstellung auf Luftwärmepumpe	134.000	250
Diverse	Erneuerung von Einzelthermen und Zentralheizungen, Kellerdeckendämmungen, Erneuerung von Haustüren	n.n.	2.000

Im Jahr 2026 werden wir zusätzlich Maßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Gebäudebestandes in Höhe von rd. 750 TEUR ergreifen. Die Erstellung von „Gründächern“ ist genauso Bestandteil wie das Aufstellen von PV-Anlagen und die Transformation zur Schwamm-Stadt.

VERBRAUCHER/NUTZER

Wie in vielen anderen Städten übersteigt auch in Dortmund die Anzahl der Wohnungssuchenden das Angebot an Wohnraum. Steigende Mieten und Wohnnebenkosten strapazieren die finanzielle Belastungsgrenze der Menschen.

Als kommunales Wohnungsunternehmen steht DOGEWO21 für ein Wohnraumangebot mit fairem Preis-/Leistungsverhältnis. Wir streben sozialverträgliche Mietverhältnisse mit unseren Kundinnen und Kunden an. Dies bezieht die angemessene Preisbildung für die Überlassung von Wohnraum ein. Im Rahmen von Mietanpassungsprozessen werden neben den gesetzlichen Vorgaben auch Aspekte zur Abfederung von sozialen Härten berücksichtigt.

Die Obdachlosigkeit in den deutschen Städten hat dramatisch zugenommen. Sie prägt das Bild von Innenstädten und zentralen Plätzen. „Housing-First“ ist ein Ansatz, Obdachlose mit bedarfsorientierter Unterstützung, ohne weitere Vorbedingungen in geordnete Wohnverhältnisse zu bringen. DOGEWO21 unterstützt den „Housing-First“-Ansatz und hat erste positive Erfahrungen aus dieser Kooperation sammeln können.

Wir nehmen bei unseren (älteren) Kundinnen und Kunden ein starkes Bedürfnis nach Sicherheit und sozialem Austausch wahr. Orte der räumlichen Begegnung, die ein attraktives Angebot gemeinsamer Freizeitaktivitäten und persönlichen Austausches unterbreiten, werden wichtiger für den Erhalt funktionierender Nachbarschaften. Mit unserem ExtraPlatz in Löttringhausen, Benninghofen, Mengede, Wambel und Wickede bieten wir unseren Mietenden, Nachbarinnen und Nachbarn sowie sonstigen Interessierten feste Treffpunkte der Begegnung. Seit Anfang des Jahres kooperieren wir im Stadtteil Eving mit der Städtische Seniorenheime Dortmund gemeinnützige GmbH, kurz: SHDO. Als Betreiber unserer Seniorenwohnanlage öffnet sie unseren „Sonnenhof“ als einen Ort des Zusammenkommens für die Bewohner*innen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Unsachgemäß entsorgter Abfall im öffentlichen Raum und in den Grünflächen ist zu einem permanenten Ärgernis geworden. Mit dem Projekt „GreenStyle“ nehmen unsere Auszubildenden sich des Themas an und erarbeiten Lösungsvorschläge, wie das Bewusstsein für umweltgerechte Entsorgung von Abfällen gestärkt werden kann.

Vielen Menschen ist es wichtig, möglichst lange im gewohnten Umfeld wohnen zu bleiben. Seit rd. 20 Jahren widmen wir uns dem Thema „Abbau von Barrieren im Bestand“. Konzipiert als Handlungsempfehlung führen wir entlang eines speziell für dieses Thema erstellten „roten Leitfadens“ Modernisierungen im Bestand aus und bereiten Leerwohnungen bei Mieterwechsel auf.

III. PROGNOSEBERICHT

PROGNOSE ZUR WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN DORTMUND

Seit vielen Jahren spiegelt das Kommunale Stimmungsbarometer die Einschätzung verschiedenster Expert*innen zur Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund wider. Im Frühjahr 2025 erfolgte von 32 Fachleuten der Bau- und Wohnungswirtschaft eine Prognose für die nachfolgenden drei Jahre. In den Erwartungen zeigt sich eine leichte Verbesserung der jedoch weiterhin noch angespannten Wohnungsmarktsituation für Dortmund.

So erwarten 47% der Fachleute für das obere Preissegment mit mehr als 10,00 EUR/m² Nettokaltmiete in den nächsten Jahren weiterhin eine angespannte oder sehr angespannte Wohnungsmarktsituation (Vorjahr 56%).

Für das mittlere Preissegment zwischen 7,50 EUR/m² und 10,00 EUR/m² Nettokaltmiete erwarten noch 84% der Fachleute einen angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmarkt (Vorjahr 93%).

Im niedrigen Preissegment unter 7,50 EUR/m² Nettokaltmiete sehen mehr als 94% der Expert*innen und im öffentlich geförderten Segment 96% der Befragten weiterhin eine angespannte Marktsituation. Im Vorjahr lag die Erwartungshaltung im niedrigen Preissegment bei 93% und im öffentlich geförderten Segment bei 96%.

Zusammenfassend bleibt somit festzuhalten, dass für den Dortmunder Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren im mittleren und oberen Preissegment mit einer leicht verbesserten Wohnungsmarktsituation zu rechnen ist. Im niedrigen Preissegment und im öffentlich geförderten Segment wird die Wohnungsmarktsituation nach wie vor noch sehr angespannt eingeschätzt.



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DORTMUND

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist einer der wesentlichsten Einflussfaktoren für eine langfristige Prognose der Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund. In der jüngsten Bevölkerungsvorausberechnung (Berechnungsstand: November 2023) hat die Stadt Dortmund eine Prognose bis zum Jahr 2035 vorgenommen, die für die Wohnungswirtschaft allerdings auch die große Herausforderung von langfristigen Prognosen aufzeigt.

So wird die Bevölkerungsentwicklung beispielsweise durch Geburten, Lebenserwartungen sowie Zu- und Fortzüge bestimmt, denen Variablen zu Grunde liegen, die sich teilweise gegenseitig beeinflussen und darüber hinaus auch durch unberechenbare Faktoren (wie Pandemien, Kriege) erheblich verändert werden.

Bei den kommunalen Prognosen wurden deshalb drei Szenarien zugrunde gelegt:

In einem Schrumpfungsszenario, bei dem die Fortzüge dauerhaft die Zuzüge übersteigen, die Geburtenrate sich im jeweils unteren Bereich der vergangenen zehn Jahre befindet und die Lebenserwartung konstant bliebe, würde die Einwohnerzahl in Dortmund um jährlich 500 – 1.500 Einwohner zurückgehen.

In einem zweiten mittleren Szenario, in dem die Zuzüge und Fortzüge im Mittel des jeweiligen Stützzeitraums liegen, einer Geburtenrate im Mittel der letzten fünf Jahre und einer schwach steigenden Lebenserwartung hingegen, wird mit einem jährlichen Anstieg der Bevölkerungszahl von 1.000 – 1.500 gerechnet.

In dem dritten Wachstumsszenario schließlich, in dem die Anzahl der Zuzüge die Fortzüge übersteigt, eine höhere Geburtenrate und eine stärker steigende Lebenserwartung angenommen wird, steigt die Bevölkerungszahl in Dortmund um jeweils 3.500 Einwohner pro Jahr an.

Eine Einschätzung zu den erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeiten der verschiedenen Szenarien wurde von der Stadt Dortmund nicht veröffentlicht.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 lebten nach städtischen Angaben 614.495 Personen mit Hauptwohnsitz in Dortmund, was einem Zuwachs von 2.430 Personen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dortmund wird mit diesem Wachstum nach Köln und Düsseldorf auch mittelfristig die drittgrößte Stadt in NRW bleiben.

ANDERE EINFLUSSFAKTOREN AM DORTMUNDER WOHNUNGSMARKT

Viele weitere Einflussfaktoren werden die zukünftige Entwicklung der Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt bestimmen. Einfluss nehmen werden beispielsweise Faktoren wie die Bezahlbarkeit von Wohnraum, die demografische Entwicklung, die Entwicklung der Arbeitsmarktsituation, die Unterbringung von Asylsuchenden oder die studentische Nachfrage aufgrund des attraktiven Universitätsstandortes Dortmund.

Wie sich diese Einflussfaktoren aber in Zukunft tatsächlich entwickeln werden, ist aufgrund gesellschaftlicher, politischer und ökonomischer Abhängigkeit dieser Faktoren nicht oder nur schwer vorhersehbar. Zudem liegen für die jeweiligen Indikatoren derzeit weder langfristige Prognosen zur weiteren Entwicklung noch zum erwarteten Einfluss auf den Dortmunder Wohnungsmarkt vor.

Derzeit ist aber nicht erkennbar, dass eine maßgebliche Veränderung dieser Faktoren eintreten könnte und damit ein nachhaltiger Wandel der derzeitigen Nachfragesituation ausgelöst wird.

WOHNUNGSNEUBAU IN DORTMUND

Die zukünftige Bautätigkeit in Dortmund wird von einer Vielzahl von Faktoren bestimmt werden. Auf der einen Seite schafft die Stadt Dortmund für Investoren durch Flächenbereitstellung und Planrechtschaffung sowie durch Schaffung der bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen die positiven Rahmenbedingungen, die für den Wohnungsneubau erforderlich sind. Auf der anderen Seite jedoch wird die künftige Bautätigkeit von den derzeit hohen Bau- und Finanzierungskosten und der unklaren Entwicklung eingetrübt.

Die zukünftige Neubautätigkeit wird aber auch maßgeblich durch gezielte Maßnahmen der neuen Bundesregierung beeinflusst werden. Beispielhaft dafür sind die Wirkung des kommunizierten „Bauturbos“ oder die Einführung des „Gebäudetyps E“ zu nennen, die das Bauen zukünftig schneller und günstiger machen sollen. Umso wichtiger erscheint in diesem Zusammenhang, dass zusätzlich keine weitere Verschärfung des Mietrechts erfolgen darf und damit verlässliche Rahmenbedingungen für Investoren geschaffen werden.

Insgesamt bleibt der Ausblick auf das Baugeschehen aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen eher verhalten. Trotz der aktuell gestiegenen Zahl an genehmigten Wohnungen wird damit gerechnet, dass die Neubauzahlen in den kommenden Jahren auf dem jetzigen Niveau verbleiben.

ENTWICKLUNG DES GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGSBESTANDES IN DORTMUND

Um die Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sicherzustellen, ist ein dauerhaft großer Anteil von öffentlich geförderten Mietwohnungen für den Dortmunder Wohnungsmarkt von großer Bedeutung.

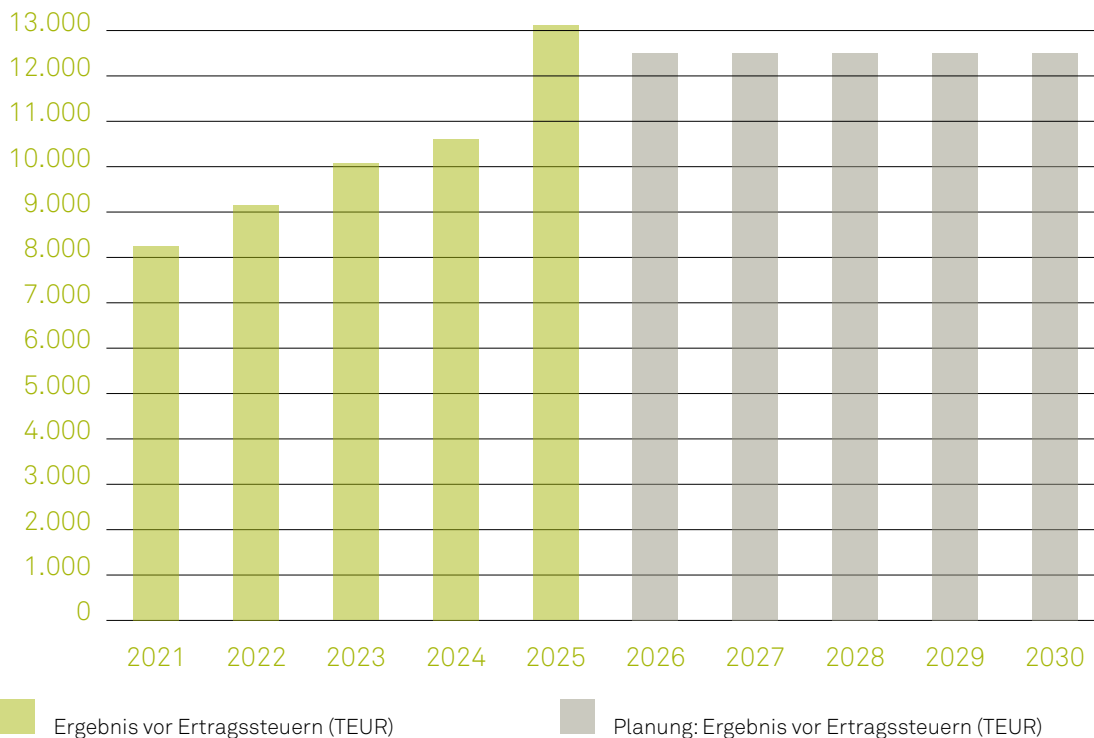
Der Wohnungsmarktbericht zeigt allerdings eine in diesem Punkt negative Prognose auf: Es wird erwartet, dass der ohnehin deutlich geschrumpfte Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen von 20.765 im Jahr 2024 um rund 42 % bis auf 12.000 Wohnungen im Jahr 2034 zurückgehen wird.

Rein rechnerisch müssten damit im Durchschnitt jährlich rund 900 Mietwohnungen gefördert werden, um das jetzige Bestandsniveau zumindest zu halten. Da dieser Entfall der zukünftigen Bindungsausläufe aber kaum durch die Förderung von Neubauprojekten allein ausgeglichen werden kann, muss parallel die Verlängerung bestehender Bindungen, der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie die Modernisierung von frei finanzierten Wohnungsbeständen mit öffentlichen Fördermitteln vorangetrieben werden.

PROGNOSE ZUR ERTRAGSLAGE

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

In einem anhaltend positiven Geschäftsumfeld erwarten wir in unserer Mittelfristplanung für die Geschäftsjahre 2026 bis 2030 jährlich ein Ergebnis von mindestens 12.500 TEUR vor Steuern. Nachfolgende Grafik zeigt die bisherige Ergebnisentwicklung und die zukünftige Ergebniserwartung unseres Unternehmens.



Die Planungsparameter für unser Kerngeschäft entsprechen nahezu unverändert unserer bisherigen Mittelfristplanung: Unseres Erachtens lassen sich am Dortmunder Wohnungsmarkt nachhaltige Mieterhöhungspotentiale von mindestens 1,5 % pro Jahr umsetzen, die sich aus Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete, aus Neuvermietungen sowie aus Erhöhungen nach wertverbessernden Maßnahmen ergeben. Unabhängig hiervon gehen wir derzeit davon aus, dass das derzeit sehr niedrige Leerstands-niveau auch mittelfristig unverändert bleiben wird.

Die Entwicklung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes ist für die Wohnungswirtschaft und für unser Unternehmen eine der größten Herausforderungen der Zukunft. Unsere Mittelfristplanung beinhaltet folglich Ausgaben von mehr als 120.000 TEUR (davon rd. 92.000 TEUR Investitionen), um die klimaneutrale Entwicklung unserer Wohngebäude voranzutreiben. Zur Erhaltung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes haben wir zusätzlich in den kommenden Jahren Instandhaltungsaufwendungen von rd. 100.000 TEUR geplant, um unsere bestehende Gebäudesubstanz zu erhalten und sicherzustellen, dass es zu keiner Qualitätsverschlechterung unseres Bestandes kommt.

Die Planung der Umlagen erfolgt auf Grundlage der erwarteten Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten. Wir gehen davon aus, dass diese Kosten in den nächsten Jahren weiter ansteigen werden. Aufgrund der Umlagefähigkeit von Betriebs- und Heizkosten auf die Mietenden bleibt diese Entwicklung für die Jahresergebnisse unseres Unternehmens jedoch zunächst ohne Auswirkungen.

Darüber hinaus halten wir 135,5 Planstellen in unserem Kundencenter sowie in den Servicebüros und Wohnanlagen in Zukunft für erforderlich, um eine kunden- und qualitätsorientierte Betreuung unseres Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Unsere Planungsparameter umfassen branchentypische Tarifierhöhungen bzw. Kostensteigerungen der Sozialabgaben.

PROGNOSE ZU DEN INVESTITIONEN IN UNSEREN BESTAND

Neben den beschriebenen bestandserhaltenden und klimaneutralen Maßnahmen planen wir in den nächsten Jahren Modernisierungen, um die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes weiterhin sicherzustellen.

So sind vor allem bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse Einzelmodernisierungen erforderlich, um diese Wohnungen wieder in einen marktfähigen Zustand zu versetzen. Einzelmodernisierungen sind ein fester Bestandteil unserer Investitionsstrategie, da sie die Werthaltigkeit unserer Immobilien erhöhen und durch höhere Mieten zu einer Verbesserung unserer Ertragslage führen.

Darüber hinaus sind weitere Investitionen in die Verbesserung unserer Bestandsobjekte vorgesehen. Diese Maßnahmen umfassen beispielsweise neben den klassischen Gebäudesanierungen auch den Ausbau von Dachgeschossen zur Wohnraumschaffung, den Abbau von Barrieren oder Verbesserungen der bestehenden Infrastruktur in den Quartieren. Für diese Projekte planen wir einschließlich der dargestellten Einzelmodernisierungen in den Folgejahren ein jährliches Investitionsvolumen von bis zu 11.000 TEUR zuzüglich Eigenleistungen (PLAN 2026: 7.000 TEUR).

Die Prüfung bestandserweiternder Investitionen (Neubau und Erwerb) erfolgt jeweils nach individueller Entscheidung, die wir auf der Grundlage von Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen treffen. Aufgrund der jeweils erforderlichen Einzelfallbetrachtung enthält unsere Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2026 bis 2030 keine durchgängigen Ansätze für Bestandserweiterungen.

Die Ausblicke zur Erreichung der Klimaneutralität und des Transformationspfades können im Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit eingesehen werden.

FINANZIERUNG

Die Finanzierungen aller im Geschäftsjahr 2026 vorgesehenen Investitionen sind sichergestellt. Darüber hinaus sind die Kapitalkosten mit dem bereits angestiegenen Marktniveau für unsere geplanten Investitionen für die nachfolgenden Geschäftsjahre vollständig in unserer Ertragsplanung enthalten. Zinsausläufe für Bestandsdarlehen sind durch Forward-Darlehen bis einschließlich 2027 nahezu vollständig gesichert.

ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE FÜR DIE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

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

IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg von DOGEWO21 und das Erreichen unserer strategischen Unternehmensziele ist ein erfolgreiches Management bestehender und neu auftretender Risiken entscheidend. Mögliche Marktchancen und darin liegende Erfolgspotenziale gilt es zu erkennen und auszuschöpfen.

Der Begriff „Risiko“ steht in unserem Unternehmen für negative Abweichungen von erwarteten bzw. geplanten Ergebnissen. Positive Abweichungen hingegen werden als „Chancen“ beschrieben.

Die unternehmensspezifischen Chancen und Risiken stellen sich wie folgt dar:

BEWERTUNG DES DORTMUNDER WOHNUNGSMARKTES

Wie bereits im Wirtschaftsbericht zu dem Wohnungsmarkt Dortmund ausgeführt wurde, ist die Wohnraumnachfrage in allen Segmenten hoch ausgeprägt. Der Wohnungsbestand von rd. 247.000 in Mehrfamilienhäusern (Stand: 31.12.2023) und der im Vergleich zu der Entwicklung der Einwohnerzahl und Haushalte überschaubare Wohnungsbestandszuwachs lassen keine Entspannung erkennen.

Von Seiten der Politik werden verschiedene Initiativen, wie z.B. „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ und „Gebäudetyp-E-Gesetz“, unternommen, um Anreize zum Wohnungsneubau zu schaffen. Es ist abzuwarten, ob sich die erhofften Impulse für den Neubau in schnelleren und mit geringeren Auflagen erteilten Baugenehmigungen widerspiegeln werden. Eine kurzfristige Situationsverbesserung für Wohnungssuchende ist nicht zu erwarten. Mietsteigerungen in Form von höheren Neuvertragsmieten und Mietanpassungen bei Bestandsmieten lassen sich dadurch am Markt durchsetzen.

Steigende Wohnnebenkosten stellen weiterhin einen Teil unserer Mietenden vor hohe finanzielle Herausforderungen. Eine Kompensation über die (tarifliche) Lohnentwicklung findet nicht immer vollständig statt. Durch das Urteil des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen, das die bisherige Praxis zum Hebesatz-Splitting zulasten von Nichtwohngrundstücken für unzulässig erklärt hat, wird die Belastung weiter steigen. Ebenso wird sich die im Jahr 2026 höhere CO₂-Steuer negativ auswirken.

Eine Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit, in Form eines Anstiegs nicht einbringbarer Mietforderungen, konnte bisher nicht beobachtet werden. Durch ein laufendes Monitoring behalten wir diesen Aspekt im Blick und ergreifen zeitnah geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise das Anbieten von Ratenzahlungen.

Unsere Neukundinnen und Neukunden gewinnen wir zu rd. 50 % durch persönliche Weiterempfehlung. Die durchschnittliche Verweildauer unserer Kundschaft beträgt mehr als 12 Jahre. DOGEWO21 genießt weiterhin einen guten Ruf und bietet ihren Kundinnen und Kunden einen Mehrwert, der durch langjährige Treue belohnt wird.

Mehrwerte generieren wir unter anderem dadurch, dass wir barrierefrei und niederschwellig über unsere digitalen Kanäle wie Kundenportal und Mieter-App zu erreichen sind. So ermöglichen wir rund um die Uhr den Zugang zu Services wie die Abgabe von Reparaturmeldungen oder die Einsicht in Dokumente.

Auch in Zukunft möchten wir für unsere Kundinnen und Kunden Vorteile schaffen. Unsere Position als zentraler Akteur in unseren Quartieren möchten wir nutzen, um Menschen zusammenzubringen und Nachbarschaften zu stärken. Unter dem Namen ExtraPlatz bieten wir Begegnungsräume und über unsere Mitarbeitenden im Sozialmanagement können wir den Bewohnerinnen und Bewohnern individuelle Unterstützung vor Ort zukommen lassen.

Durch diese Imagepflege können wir die gute Vermietungssituation und damit die Umsatzerlöse nachhaltig sichern.

In der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung sehen wir kein Risiko.

BEWERTUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Unser Immobilienportfolio ist ständig witterungsbedingten, klimabezogenen und nutzungsbedingten Einflüssen ausgesetzt. Auch technische, rechtliche und gesellschaftliche Veränderungen wirken sich auf dessen Bewirtschaftung aus. Um die Zukunftsfähigkeit unserer Immobilien zu erhalten, ist ein Monitoring der wesentlichen Zustände und Funktionen unerlässlich.

In jährlichem Abstand bewerten wir die Substanz unseres Immobilienportfolios anhand der wesentlichen Gebäudeteile. Auf diese Weise erhalten wir frühzeitig Einblicke in zukünftige Instandhaltungsbedarfe bzw. notwendig gewordene Instandsetzungen. Die Kenntnisse von den Zuständen vor Ort erhalten wir durch Kontrolltätigkeiten unseres Hausmeisterservices und durch Begehungen unserer Bauleitungen. Zusätzlich wird die Situation vor Ort durch externe Fachkräfte begutachtet. Die Ergebnisse dieser Überprüfungen werden digital erfasst und ausgewertet. Auffälligkeiten und Handlungsbedarfe werden zeitnah identifiziert und Maßnahmen zur Behebung umgehend eingeleitet.



Im Jahr 2025 haben wir mit der gestaffelten Stagnationsbeprobung des Trinkwassers auf Blei begonnen. Auf diese Weise möchten wir sicherstellen, dass wir auch diese Vorgaben der Trinkwasserverordnung einhalten. Grundsätzlich kann bei einem Befund nicht automatisch auf Blei im Rohrleitungsnetz geschlossen werden. Auch Badarmaturen können bleibelastet sein, insbesondere wenn es sich um Direktimporte aus dem außereuropäischen Ausland handelt. Um ein Risiko von zusätzlichen Instandhaltungsaufwendungen zu vermeiden, installiert DOGEWO21 Markenprodukte, bei denen die Verwendung von Blei ausgeschlossen werden kann. Die Auswertungsergebnisse von 85 % der Beprobung liegen uns aktuell vor. Lediglich in einem konkreten Fall konnte auf Blei im Rohrnetz geschlossen und Maßnahmen zur Behebung initiiert werden. Dieses gute Ergebnis bestärkt uns in der Annahme, die Vorgaben der Trinkwasserverordnung einzuhalten.

Auch die Überwachung des energetischen Zustandes unseres Immobilienportfolios ist ein zentraler Baustein unseres Monitorings. Anhand der von dem örtlichen Netzbetreiber erhaltenen Verbrauchsdaten können wir zeitversetzt Rückschlüsse auf die Energieeffizienz der Immobilien und auf den Umfang der Treibhausgasemissionen ziehen. Ex post können wir den Erfolg durchgeführter energetischer Maßnahmen ermitteln und Abweichungen in dem Klimatransformationspfad berücksichtigen. Unsere Klimaschutzbemühungen sind vielfach davon abhängig, dass Infrastruktur, z.B. in Form von Fernwärme, oder verstärkte Stromnetze, z.B. für Ladeinfrastruktur, durch Dritte zuvor zur Verfügung gestellt werden. Andernfalls sind diese Vorleistungen in gleicher oder ähnlicher Form durch DOGEWO21 zu erbringen, was zu einem höheren Aufwand führt.

Der Klimawandel wird zu einer Häufung von Extremwetterereignissen führen. Immobilien, die durch Starkregen oder Hitze in besonderem Maße betroffen sind, werden zukünftig eine stärkere Aufmerksamkeit von uns erhalten.

Alle wesentlichen Informationen zum Standort und zu den Gebäuden fließen in unser Portfoliomanagementsystem ein, das eine Bewertung des Immobilienportfolios anhand geeigneter Kriterien vornimmt. Das Bewertungsmodell wird regelmäßig überprüft, um Entwicklungen, die dessen Anpassung notwendig machen, Rechnung zu tragen. Das Bewertungsobjekt ist das Quartier, definiert als Ansammlung von weitestgehend homogenen Gebäuden innerhalb eines räumlich zusammenhängenden Gebietes.

Als größtes in Dortmund ansässiges Wohnungsunternehmen erheben wir den Anspruch, marktgerechte Wohnungen in zeitgemäßer Qualität am Markt anbieten zu können. Das im Jahr 2024 begonnene Projekt zum Glasfaserausbau wurde im Jahr 2025 fortgeführt. Mittlerweile sind rund 40 % unseres Gebäudebestandes an das Glasfasernetz entweder durch DOKOM21 oder durch die Deutsche Telekom AG angeschlossen worden. Es ist unser Ziel, bis spätestens Ende 2030 möglichst alle Wohnungen mit Glasfaser-Technologie auszustatten, um den steigenden Anforderungen an die digitale Infrastruktur gerecht zu werden. Somit kommen wir der gesetzlichen Anforderung nach.

Auch den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft kommen wir entgegen. Notwendige Grundrissänderungen und Badmodernisierungen werden im Rahmen der Wohnungsaufbereitung bei Neuvermietungen durchgeführt. Damit gewährleisten wir, dass ältere Menschen in ihrem gewohnten Umfeld länger wohnen können, und vermeiden dadurch höhere Fluktuationskosten. Auf Mieterwunsch nehmen wir auch während laufender Mietverhältnisse individuelle Anpassungen vor.

Die Durchdringung der Elektromobilität nimmt Fahrt auf. Kostengünstigere E-Autos stehen, auch aufgrund der Weiterentwicklung der Batterietechnologie, kurz vor der Markteinführung. Zusammen mit unserem Kooperationspartner DEW21 werden wir das Angebot an E-Ladesäulen in unseren Quartieren ausbauen und an die wachsende Nachfrage anpassen. Dies ist ein weiterer Baustein zur nachhaltigen Sicherung unserer Umsatzerlöse.

Die marktgerechte Bewirtschaftung unseres Immobilienportfolios spiegelt sich auch in unserem Bewirtschaftungserfolg wider. Dessen Kriterien werden ebenfalls im Portfoliomanagementsystem abgebildet und geben uns die Möglichkeit, Nachfrageveränderungen frühzeitig sichtbar zu machen.

Wir sehen den DOGEWO21-Bestand in einem guten Zustand und marktgerecht aufgestellt. Auf Basis aller oben beschriebenen Maßnahmen und Instrumente schätzen wir die Portfoliorisiken als gering ein.

BEWERTUNG DER BESCHAFFUNGSAKTIVITÄTEN

Unsere Beschaffungsaktivitäten umfassen Bauleistungen, wie z.B. Handwerkerleistungen, Baumaterial und Haustechnik, Dienstleistungen für die Bewirtschaftung unseres Bestandes sowie den Einkauf von Brennstoffen und Energie. Für viele dieser Leistungen bestehen langfristige Verträge mit verlässlichen Rahmenbedingungen.

Rahmenverträge, die im Jahr 2025 neu verhandelt wurden, unterlagen einer Preissteigerung auf Jahressicht von rund 2 %. Im Vergleich dazu haben sich die Baupreise im November 2025 gegenüber November 2024 um 3,2 % gemäß des Statistischen Bundesamtes erhöht. Materialpreisklauseln in bestehenden Rahmenverträgen wurden von Seiten der Unternehmen im Jahr 2025 nicht mehr gezogen.

Es zeichnet sich für uns ab, dass sich für technische Großmaßnahmen Einzelvergaben gegenüber der Vergabe auf Basis von Rahmenverträgen wirtschaftlich vorteilhafter darstellen. Damit findet eine weitere Normalisierung der Bezugssituation gegenüber den turbulenten, dynamischen Preisentwicklungen der letzten Jahre statt.

Langfristig erwarten wir spürbar negative Auswirkung des Fachkräftemangels in den Handwerksbetrieben. Auch mittels des Handwerkerforums, zu dem wir unsere Partner zum Austausch und zur Vernetzung einladen, möchten wir unsere Geschäftsbeziehungen pflegen und langfristig stärken.

Bei dem Bezug von Erdgas können wir auf einen bis Ende 2027 laufenden Versorgungsvertrag mit Festpreisgarantie zurückgreifen. Für Oktober 2025 weist der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) in der Kategorie „Mehrfamilienhäuser 6-Personen“ einen durchschnittlichen Erdgasbezugspreis in Höhe von 11,56 ct/kWh aus. Gegenüber Dezember 2024 entspricht dies einer Steigerung von rund 10 %. Die Steigerungen sind vor allem auf die höheren Netzentgelte und auf die CO₂-Bepreisung zurückzuführen.

Wir nehmen die aktuelle Lage insgesamt als herausfordernd wahr und bewerten das Beschaffungsrisiko daher als mittel.

BEWERTUNG DER VERÄNDERUNG AM FINANZMARKT

Mit ihrer letzten Leitzinsänderung im Juni 2025 hat die Europäische Zentralbank dem zu erwartenden geringeren Wirtschaftswachstum für das laufende und kommende Jahr sowie der sinkenden Inflation Rechnung getragen.

Diese Entscheidung hat auf Immobilienkredite, die sich eher an langfristigen Zinsentwicklungen orientieren, nur eine untergeordnete Relevanz gehabt. Die Bauzinsen haben sich im Geschäftsjahr 2025 seitwärts mit leichten Auf- und Abwärtstendenzen bewegt. Tendenziell wird für das 1. Halbjahr 2026 eine leicht steigende Entwicklung prognostiziert.

Zur Abdeckung des Kapitalbedarfs für die bestehende Geschäftstätigkeit wurden frühzeitig zinsgünstige Forward-Darlehen abgeschlossen, die das Zinsänderungsrisiko durch auslaufende Zinsbindungen bis Ende 2027 nahezu vollständig minimieren.

Neue Kapitalbedarfe werden derzeit ausschließlich als Volltilger-Darlehen abgeschlossen. Aktuell sind lediglich rd. 10% der Kapitalmarktdarlehen, gemessen am Gesamtportfolio (rd. 41,7 Mio. EUR), noch nicht anschlussfinanziert.

Die Kapitalbedarfe werden über Marktabfragen gedeckt. Hierbei lässt sich zum einen erkennen, dass ESG-Kriterien und insbesondere der energetische Zustand der als Sicherheit hinterlegten Objekte ein stärkeres Gewicht bei der Festsetzung der Zinskonditionen bekommen.

Die Umsetzung des Klimareduktionspfades führt zukünftig zu einem höheren Finanzierungsbedarf. Es existieren ausreichend Beleihungsspielräume, um die energetischen Maßnahmen aus der Mittelfristplanung und darüber hinaus umzusetzen.

Die Liquiditätsrisiken haben wir im täglichen Geschäftsbetrieb sowie bei der Realisierung unserer Investitionspläne im Blick.

Wir stufen daher die Finanzierungsrisiken für DOGEWO21 als gering ein.

BEWERTUNG UNSERER PERSONALSTRUKTUR

Unsere Mitarbeitenden bilden das Fundament für unser Leistungsversprechen als Dortmunds führender Wohnungsanbieter, da nur durch sie die Unternehmensziele erreicht werden können und das Ergebnis nachhaltig gesichert werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Wir verfügen über einen gut ausgebildeten Personalstamm, der qualitätsgerecht die verschiedenen anfallenden Aufgaben wahrnimmt. Dennoch erwarten wir – sei es durch Gesetzesanpassungen, verändertes Kundenverhalten oder technologischen Fortschritt (KI-Anwendung) – Aufgaben- und Rollen Anpassungen. Durch gezielte Möglichkeiten der Weiterbildung tragen wir zum Erhalt bestehender und der Entwicklung neuer Fähigkeiten bei.

Der Altersdurchschnitt unserer Mitarbeitenden liegt bei rd. 46 Jahren. Damit haben wir eine ausgewogene Altersstruktur. Dennoch sehen wir in den kommenden Jahren verschiedene Herausforderungen auf uns zukommen. Erfahrene und qualifizierte Mitarbeitende der „Baby-Boomer-Generation“ werden in den Ruhestand gehen. Es gilt, frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen, das implizite Erfahrungswissen in der Organisation zu erhalten und frühzeitig die Nachbesetzung anzustoßen. Hierbei greifen wir auf unsere Personal- und Nachfolgeplanung zurück.

Die Unternehmenskultur ist ein zentraler Baustein, um als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden und Mitarbeitende zu halten und zu gewinnen. Ein wertschätzender, vertrauensvoller Umgang, der sich u.a. auch in unserem unterstützenden Gesundheitsmanagement zeigt, gehört genauso dazu wie auch vielfältige Sozialleistungen, die sich in unserer betrieblichen Altersvorsorge und den nachhaltigen Mobilitätsangeboten widerspiegeln. Durch die verschiedenen Betriebsveranstaltungen stärken wir den Zusammenhalt. Ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld, das sowohl auf die Arbeitsanforderungen exakt zugeschnitten ist als auch die zunehmenden privaten Anforderungen berücksichtigt, runden das Bild ab.

Dem drohenden Arbeitskräftemangel begegnen wir, indem wir selbst ausbilden. Auf diese Weise sichern wir uns langfristig qualifizierte Nachwuchskräfte, die sowohl auf die betrieblichen Erfordernisse von DOGEWO21 als auch auf die besonderen Anforderungen des Ausbildungsberufes sehr gut vorbereitet werden.

Durch die enge Zusammenarbeit zwischen Geschäftsleitung, Führungskräften, Personalmanagement und Betriebsrat sehen wir uns gut vorbereitet. Wir bewerten die Personalrisiken als niedrig.

BEWERTUNG UNSERER IT-AKTIVITÄTEN

Nicht zuletzt durch die Entwicklung rund um „künstliche Intelligenz“ vernetzen sich Geschäftsprozesse immer stärker digital. Von dieser Entwicklung sind wir gleichermaßen betroffen. Gleichzeitig nimmt die Cyber-Kriminalität zu. IT-Systeme stehen unter permanentem Druck. Sie sind laufend zu überwachen und an sich ständig verändernde Situationen anzupassen.

Von zentraler Bedeutung für unser Unternehmen ist daher der Schutz sensibler Daten und die Sicherstellung der Integrität von Informationstechnologien (IT).

Einen Baustein bildet unser Rechenzentrum, das im Jahr 2025 turnusgemäß ausgetauscht wurde.

Weiterhin setzen wir verstärkt auf Cloud-Lösungen, um von dem Know-how, der Flexibilität und der Innovationskraft der Anbieter zu profitieren. Im Jahr 2025 konnten wir fristgerecht und unter Einhaltung des Budgets erfolgreich die SAP-Migration auf S/4 HANA abschließen. Somit steht uns weiterhin ein zukunftsorientiertes ERP-System langfristig zur Verfügung. Auch das neue Dokumenten-Management konnte erfolgreich als Cloud-Lösung eingeführt werden. Für 2026 stehen nun bereits identifizierte Optimierungen an, deren Umsetzung auf die Zeit nach der Migration verschoben wurde.

Zu den weiteren Optimierungen gehört auch die Prüfung des Einsatzes von „künstlicher Intelligenz“ in unseren Geschäftsprozessen. Hierbei ist es wichtig, dass die Business Cases wirtschaftlichen und praxisnahen Anforderungen gerecht werden.

IT-Sicherheit spiegelt sich auch in dem sicheren Umgang der User mit der jeweiligen Technologie wider. Durch Schulungen und die regelmäßige Sensibilisierung unserer Mitarbeitenden wollen wir dieses Thema präsent halten. Parallel dazu werden unsere Aktivitäten durch die laufende Weiterentwicklung unserer Regularien und Sicherheitsrichtlinien ergänzt.

Zur Gefahrenabwehr nutzen wir auch die Ressourcen, die uns im Rahmen des Konzernverbunds zur Verfügung gestellt werden.

Um auch eventuellen finanziellen Schäden besser begegnen zu können, haben wir eine Cyber-Security-Versicherung abgeschlossen.

Unsere IT-Infrastruktur befindet sich auf dem aktuellsten Stand. Wir schätzen die IT-Risiken als gering ein.

BEWERTUNG DER EINFLÜSSE AUS DER REGULATORIK

DOGEW021 ist verschiedenen regulatorischen Risiken durch das Eingreifen des Gesetzgebers unterworfen.

Die bisherige Klimagesetzgebung lässt in Bezug auf Förderpolitik von energetischen Maßnahmen und konkreten verpflichtenden Vorgaben die zwingend notwendige Konstanz missen. Darüber hinaus werden, wie im Rahmen der Novellierung der Energy Performance of Building Directive (EPBD) passiert, durch die Konzentration auf Primärenergieverbrauchsreduktionen wirtschaftlich ineffiziente Anreize gesetzt. Angesichts des langfristigen Ziels, Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, sind langfristig geltende, effiziente Rahmenparameter für die Wohnungswirtschaft unerlässlich.



Mit Verschieben des ETS2 (EU-Emissionshandels für Treibhausgase) um ein Jahr auf das Jahr 2028 wurde dem Argument Rechnung getragen, dass das Beheizen von Wohnraum kein Luxusgut werden darf. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Situation nach 2027 so verändert, dass diese Gefahr gebannt ist. Die CO₂-Bepreisung stellt Mietende wie auch Immobilieneigentümer gleichermaßen vor finanzielle Herausforderungen.

Das durch die Initiative der EU-Kommission eingeleitete Omnibus-Verfahren macht die Notwendigkeit deutlich, Regularien zurückzunehmen und Bürokratie für Unternehmen abzubauen. Durch die Veränderung der Schwellenwerte unterfällt DOGEWO21 selbst nicht mehr verpflichtend der Nachhaltigkeitsberichtspflicht nach CSRD. Jedoch bleibt weiterhin die Berichtserstattungspflicht im Konzernverbund bestehen. Trotzdem kann davon ausgegangen werden, dass es zu einer Vereinfachung kommen und der organisatorische Aufwand sinken wird.

Angesichts der angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten sieht sich der Gesetzgeber gezwungen, auf verschiedene Weisen in die Mietpreisbildung einzugreifen. Seit dem 1. März 2025 gilt die Mieterschutzverordnung NRW auch für die Stadt Dortmund. Diese auch als Mietpreisbremse bekannte Regelung beschränkt die Höhe von Neuvertragsmieten. Wie bereits mit der Reduzierung der Modernisierungsumlage auf 8% und dem Einziehen von Kappungsgrenzen werden dem Immobilieneigentümer erneut finanzielle Gestaltungsräume genommen, um auf die verschiedenen Herausforderungen zu reagieren.

Die regulatorischen Einflüsse sehen wir als herausfordernd an.

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Anhand unseres Risikomanagements können wir potenzielle Risiken rechtzeitig identifizieren und entsprechende Steuerungsmaßnahmen wirksam einleiten.

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

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

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

V. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG⁵

Entsprechungserklärung gemäß den Standards für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung – Public Corporate Governance Kodex für die Stadt Dortmund

Die Stadt Dortmund hat mit Ratsbeschluss vom 3. Juli 2025 einen neuen Public Corporate Governance Kodex (PCGK) eingeführt, der den früheren Kodex für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung aus dem Jahr 2012 abgelöst hat. Bis zum 30. Juni 2026 ist die Anwendung des Kodex in den Gesellschaftsverträgen festzulegen und eine entsprechende Satzungsänderung umzusetzen.

Die Anwendung des neuen Kodex ist noch nicht im Gesellschaftsvertrag von DOGEWO21 aufgenommen.

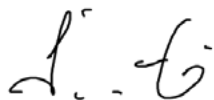
Die Geschäftsführung von DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH hat sich deshalb für die Übergangszeit bis zur Anwendung des neuen Kodex dazu entschieden, für das Geschäftsjahr 2025 nochmals eine Entsprechungserklärung auf Basis der vom Rat der Stadt Dortmund am 29. März 2012 verabschiedeten Fassung abzugeben und erklärt, dass dieser Fassung des PCGK im Geschäftsjahr 2025 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 & Officers-Versicherung für den Aufsichtsrat.

Dortmund, 27. März 2026

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Samuel Šerifi



Sabrina Rahne

⁵ Nicht Gegenstand der Abschlussprüfung

KENNZAHLEN ZUM LAGEBERICHT

1. BILANZ- UND GuV-KENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	2025	2024
Bilanzsumme	TEUR	598.909	588.000
Eigenkapital (betriebswirtschaftlich)	TEUR	116.116	107.935
Sachanlagevermögen lt. Bilanz	TEUR	553.380	543.558
Jahresüberschuss lt. GuV	TEUR	13.110	9.857
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lt. GuV	TEUR	120.462	118.381
Sollmieten	TEUR	85.578	83.110
Abschreibungen auf Sachanlagen	TEUR	17.794	17.318
Personalkosten	TEUR	12.706	11.803
Kapitalkosten	TEUR	11.081	11.475
Cash-Flow	TEUR	38.111	43.262
Planmäßige Tilgungen	TEUR	15.317	14.871

2. BESTANDSKENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	2025	2024
Anzahl bewirtschaftete Einheiten	VE	16.983	16.983
Wohn-/Nutzfläche	qm	1.065.097	1.064.587
Freifinanzierte Wohn-/Nutzfläche	qm	816.103	810.306
Bewertung Grundstücke und Bauten	x-fache JNKM	6,4	6,6

3. KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Kennzahl	Einheit	2025	2024
Anlagenintensität	%	92,95	92,94
Anlagenabnutzungsgrad	%	48,53	48,14
Eigenkapitalquote	%	19,39	18,36
Anlagendeckungsgrad	%	97,93	97,46
Bewertung Verbindlichkeiten	x-fache JNKM	4,94	5,04

4. KENNZAHLEN ZUR RENTABILITÄT UND ZUM CASH-FLOW

Kennzahl	Einheit	2025	2024
Eigenkapitalrentabilität	%	11,29	9,13
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,07	3,79

5. AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Kennzahl	Einheit	2025	2024
Fluktuationsquote	%	6,57	6,84
Leerstandsquote I	%	1,05	1,07
Leerstandsquote (Vermietungsschwierigkeiten)	%	0,40	0,40

6. ERGÄNZENDE KENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	2025	2024
EBITDA	TEUR	42.473	39.960
Anzahl der Neuvermietungen	%	100,00	100,88

KENNZAHLEN ZUM LAGEBERICHT DEFINITION

1. BILANZ- UND GuV-KENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	Definition
Bilanzsumme	TEUR	Bilanzsumme
Eigenkapital (betriebswirtschaftlich)	TEUR	Gezeichnetes Kapital/Geschäftsguthaben + Rücklagen +/- Gewinn- und Verlustvortrag +/- Bilanzgewinn/-verlust (bzw. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag) + 3/4 Sonderposten mit Rücklageanteil
Sachanlagevermögen lt. Bilanz	TEUR	Sachanlagevermögen lt. Bilanz
Jahresüberschuss lt. GuV	TEUR	Jahresüberschuss lt. GuV
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lt. GuV	TEUR	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lt. GuV
Sollmieten	TEUR	Nettokaltmieten des Geschäftsjahres vor Erlösschmälerungen für eigene Vermietungseinheiten
Abschreibungen auf Sachanlagen	TEUR	Abschreibungen auf Sachanlagen lt. Angabe im Anlagengitter
Personalkosten	TEUR	Summe der unter den in der GuV ausgewiesenen Posten „Löhne und Gehälter“ sowie „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ erfassten Kosten
Kapitalkosten	TEUR	Zinsaufwendungen für Darlehen zur Objektfinanzierung sowie zur langfristigen Unternehmensfinanzierung und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten
Cash-Flow	TEUR	Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Deutschem Rechnungslegungs-Standard Nr. 21
Tilgungen	TEUR	Planmäßige Tilgungen auf Darlehen zur Objektfinanzierung sowie zur langfristigen Unternehmensfinanzierung

2. BESTANDSKENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	Definition
Anzahl bewirtschaftete Einheiten	VE	Im Geschäftsjahr durchschnittlich bewirtschaftete eigene Einheiten (Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Einstellplätze, wobei 7 Garagen bzw. Einstellplätze als 1 VE gewertet werden)
Wohn-/Nutzfläche	qm	Durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche eigener Einheiten
Freifinanzierte Wohn-/Nutzfläche	qm	Durchschnittliche freifinanzierte Wohn-/Nutzfläche eigener Einheiten
Bewertung Grundstücke und Bauten	x-fache JNKM	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit und ohne Bauten / Jahresnettokaltmiete des Anlagevermögens nach Erlösminderungen

3. KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Kennzahl	Einheit	Definition
Anlagenintensität	%	Anlagevermögen lt. Bilanz / Bilanzsumme
Anlagenabnutzungsgrad	%	Kumulierte Abschreibungen auf Sachanlagen / Anschaffungskosten der Sachanlagen zum 31.12. des Geschäftsjahres
Eigenkapitalquote	%	Eigenkapital / Bilanzsumme
Anlagendeckungsgrad	%	(Eigenkapital lt. Bilanz + Sonderposten mit Rücklageanteil + langfristige Rückstellung lt. Bilanz + langfristige Spareinlagen + Darlehen zur Objektfinanzierung sowie langfristigen Unternehmensfinanzierung) / Anlagevermögen lt. Bilanz
Bewertung Verbindlichkeiten	x-fache JNKM	Verbindlichkeiten aus Darlehen zur Objektfinanzierung / Jahresnettokaltmiete des Anlagevermögens nach Erlösminderungen

4. KENNZAHLEN ZUR RENTABILITÄT UND ZUM CASH-FLOW

Kennzahl	Einheit	Definition
Eigenkapitalrentabilität	%	Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag / Eigenkapital
Gesamtkapitalrentabilität	%	(Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag + Steuern vom Einkommen und vom Ertrag + Zinsaufwendungen) / Bilanzsumme

5. AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Kennzahl	Einheit	Definition
Fluktuationsquote	%	Anzahl der Kündigungen und andere Auflösungen von Mietverhältnissen des Geschäftsjahres / durchschnittlicher Bestand an Vermietungseinheiten des Geschäftsjahres
Leerstandsquote I	%	Durchschnittsbestand leerstehender Vermietungseinheiten des Geschäftsjahres / durchschnittlicher Bestand an Vermietungseinheiten des Geschäftsjahres
Leerstandsquote (Vermietungsschwierigkeiten)	%	Durchschnittsbestand leerstehender Vermietungseinheiten aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten pro Jahr / gesamter durchschnittlicher Bestand an Wohneinheiten des Geschäftsjahres

6. ERGÄNZENDE KENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	Definition
EBITDA	TEUR	Ergebnis vor Ertrag Gewinnabführung, Ertragsteuern, Zinsergebnis, a. o. Ergebnis und Abschreibungen
Anzahl der Neuvermietungen	%	Anzahl der Neuvermietungen (jeweils ohne interne Umzüge) / Anzahl der Kündigungen und andere Auflösungen von Mietverhältnissen des Geschäftsjahres

JAHRESABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

BILANZ	76
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	78
ANHANG	79
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	91
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	95

BILANZ

ZUM 31.12.2025

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.613.250,63	1.219.875,23
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.590.212,23	973.926,00
2. Geleistete Anzahlungen	23.038,40	245.949,23
II. Sachanlagen	553.379.543,12	543.557.922,63
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	506.737.969,91	500.657.566,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.218.012,67	33.011.123,78
3. Grundstücke ohne Bauten	447.752,47	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.689.238,28	3.689.238,28
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	997.103,57	907.324,08
6. Anlagen im Bau	9.289.466,22	480.605,43
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	4.812.064,66
III. Finanzanlagen	1.698.987,48	1.718.726,64
1. Beteiligungen	1.344.779,81	1.344.779,81
2. Sonstige Ausleihungen	354.207,67	373.946,83
Summe Anlagevermögen	556.691.781,23	546.496.524,50
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	37.743.903,66	36.492.754,76
1. Unfertige Leistungen	37.690.503,19	36.448.675,87
2. Andere Vorräte	53.400,47	44.078,89
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	3.027.184,18	2.476.729,87
1. Forderungen aus Vermietung	592.204,52	431.448,66
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.434.979,66	2.045.281,21
III. Flüssige Mittel	995.854,08	2.131.646,77
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	995.854,08	2.131.646,77
Summe Umlaufvermögen	41.766.941,92	41.101.131,40
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	450.350,98	402.569,75
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	450.350,98	402.569,75
Bilanzsumme	598.909.074,13	588.000.225,65

PASSIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	19.879.250,00	19.879.250,00
II. Kapitalrücklage	20.397.439,00	20.397.439,00
III. Gewinnrücklagen	62.729.895,59	57.801.194,45
1. Satzungsmäßige Rücklage	9.939.625,00	9.939.625,00
2. Andere Gewinnrücklagen	52.790.270,59	47.861.569,45
IV. Bilanzgewinn	13.109.831,81	9.857.402,27
Summe Eigenkapital	116.116.416,40	107.935.285,72
B. Rückstellungen		
Rückstellungen	18.529.478,60	17.931.182,12
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.438.924,00	11.158.917,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	235.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	8.090.554,60	6.537.265,12
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten	462.100.445,20	459.847.783,39
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	352.100.619,63	352.532.089,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	65.990.153,34	60.604.339,19
3. Erhaltene Anzahlungen	38.607.923,70	39.837.727,88
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.533.369,39	5.274.708,66
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.649.509,20	1.268.713,77
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.977,64	19.790,77
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.126,04	128.344,18
7. Sonstige Verbindlichkeiten	171.766,26	182.068,95
davon aus Steuern	171.766,26	182.068,95
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.162.733,93	2.285.974,42
Bilanzsumme	598.909.074,13	588.000.225,65

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2025

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	120.754.808,55	118.491.271,43
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	120.462.489,99	118.381.339,29
b) aus Betreuungstätigkeit	95.962,74	100.344,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	196.355,82	9.587,33
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.241.827,32	1.387.614,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.336.764,75	1.321.974,74
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.070.902,86	1.073.167,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	60.512.449,48	62.083.790,54
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	60.483.524,25	62.083.790,54
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	28.925,23	0,00
6. Rohergebnis	63.891.854,00	60.190.238,18
7. Personalaufwand	12.705.631,00	11.802.708,92
a) Löhne und Gehälter	10.029.319,84	9.380.591,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	2.676.311,16 836.084,75	2.422.117,66 770.604,27
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.151.747,97	17.763.044,49
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.139.175,82	5.837.140,13
10. Erträge aus Beteiligungen	98.000,00	98.000,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	71.714,23	98.556,03
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.281.848,00	11.677.472,72
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	760.103,15
14. Ergebnis nach Steuern	15.783.165,44	12.546.324,80
15. Sonstige Steuern	2.673.333,63	2.688.922,53
16. Jahresüberschuss	13.109.831,81	9.857.402,27
17. Gewinnvortrag	9.857.402,27	9.292.457,87
18. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-4.928.701,14	-4.646.228,94
19. Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-4.928.701,13	-4.646.228,93
20. Bilanzgewinn	13.109.831,81	9.857.402,27

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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 2025 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 14. Juni 2023 aufgestellt. Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2024 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 Anschaffungs- und Herstellungskosten sind um öffentliche Zuschüsse aus der Förderung energetischer Einzelmaßnahmen gemindert.

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 Gebäudeteile 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 in Deutschland e.V.) als auch vom GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) berücksichtigt.

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

Außenanlagen werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von zehn bzw. fünfzehn Jahren beschrieben, ansonsten mit der bei den zugehörigen Gebäuden angesetzten Nutzungsdauer.

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

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 Vermögensgegenstände erfolgt gemäß § 246 Abs. 3 HGB und § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB unverändert entsprechend § 6 Abs. 2 u. 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 Mitarbeitende und sind mit dem Restkapital angesetzt.

Bei den Forderungen aus Vermietung ist dem erkennbaren Kreditrisiko durch Einzelwertberichtigungen in Höhe von 200,0 TEUR (Vorjahr: 200,0 TEUR) 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-Methode gebildet. Hierbei wurde gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein Rechnungszinsfuß von 2,06 % (10-Jahres-Durchschnittszinssatz), ein Anwartschaftstrend von 2,5 % p. a., ein BBG-Trend von 2,5 % p. a., ein Rententrend von 2,0 % p. a. und keine Fluktuation berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt -175,7 TEUR (unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes von 2,22 %). Die Pensionsrückstellungen verringerten sich im Geschäftsjahr 2025 um insgesamt 770,0 TEUR. Davon werden -597,2 TEUR im Personalaufwand, -373,8 TEUR bei den sonstigen betrieblichen Erträgen sowie 201,0 TEUR bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Beihilferückstellung wurde auf Basis der durchschnittlichen Beihilfen der Jahre 2021 bis 2025 unter Zugrundelegung der statistischen Lebenserwartungen sowie Kostensteigerungen von 4 % p. a. berechnet.

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

BILANZANGABEN

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

Bei dem Posten „Unfertige Leistungen“ handelt es sich um Ansprüche gegen Mieter aus noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 37.690,5 TEUR (Vorjahr: 36.406,5 TEUR).

Bei den anderen sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegen das Finanzamt bzw. die Stadt Dortmund aus Steuern, Zuschüsse für Förderungen von energetischen Einzelmaßnahmen (BAFA), um den Eigenanteil der Instandhaltungsrücklage für verschiedene Eigentumsobjekte sowie Forderungen an Eigentümergemeinschaften.

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

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“, „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“, „Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter“, „Forderungen aus Vermietung“, „Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen“ und „Sonstige Rückstellungen“ resultiert ein aktivischer Unterschiedsbetrag von 261.294 TEUR. Weiterhin bestehen ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag sowie ein Zinsvortrag. Im Rahmen unserer steuerlichen Planungsrechnungen für die nächsten fünf Jahre gehen wir davon aus, dass wir einen geringen Teil (< 10%) von diesen Verlust- bzw. Zinsvorträgen in Höhe von 22.697,8 TEUR nutzen können. Der Berechnung der latenten Steuern auf den aktivischen Unterschiedsbetrag liegt ein unternehmensindividueller Steuersatz in Höhe von 32,8% (2026) zugrunde, der aufgrund der Regelung nach § 23 KStG ratiertlich auf 27,5% sinken wird (2032). Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag und der Zinsvortrag wurden mit dem gesetzlichen Körperschaftsteuer- und Solidaritätszuschlag in Höhe von 15,825% (bis 2027) bewertet, der gemäß § 23 KStG bis 2032 auf 10,55% sinken wird.

DOGEWO21 zählt zu den Einheiten des DSW21-Konzerns im Sinne des § 4 Abs. 1 MinStG und fällt somit unter den Anwendungsbereich des Mindeststeuergesetzes. Aus der Anwendung der Regelungen zur globalen Mindestbesteuerung resultieren für DOGEWO21 keine zusätzlichen Steuerbelastungen.

Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB werden aktive latente Steuern in Höhe von 76.649,6 TEUR 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 31.12.2024	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.2025
satzungsmäßige Rücklage	9.940 TEUR	0 TEUR	9.940 TEUR
andere Gewinnrücklagen	47.861 TEUR	4.929 TEUR	52.790 TEUR
Gesamt	57.801 TEUR	4.929 TEUR	62.730 TEUR

Der Gewinnvortrag im Berichtsjahr beträgt 9.857,4 TEUR.

Für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige besteht eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von insgesamt 460,0 TEUR (Vorjahr: 410,0 TEUR).

Für die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachzuholenden Instandhaltungen wurden Rückstellungen in Höhe von 3.619,9 TEUR (Vorjahr 3.095,8 TEUR) gebildet. Bei der Ermittlung des Verpflichtungsbetrages wurden anteilig Zuschüsse aus der Förderung energetischer Einzelmaßnahmen (BAFA) gemäß Stand der baulichen Umsetzung berücksichtigt.

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

Der Posten „Erhaltene Anzahlungen“ enthält Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 38.607,9 TEUR (Vorjahr 39.837,7 TEUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.649,5 TEUR (Vorjahr: 1.268,7 TEUR) sind im üblichen Umfang durch Eigentumsvorbehalt gesichert. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Investitionen in SaaS-Produkte mit einer Mindestlaufzeit von 5 Jahren in Höhe von 349,9 TEUR (Vorjahr: 507,0 TEUR) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 17,0 TEUR (Vorjahr: 19,8 TEUR) und die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen in Höhe von 30,1 TEUR (Vorjahr 128,3 TEUR), mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Lieferungen und Leistungen.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich um noch abzuführende Lohn- und Umsatzsteuer in Höhe von 171,8 TEUR (Vorjahr 182,1 TEUR) an das Finanzamt.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Tilgungsnachlässe in Höhe von 2.162,7 TEUR (Vorjahr 2.282,7 TEUR) entsprechend der Laufzeit der zugrundeliegenden Mietpreisbindungsdauer abgegrenzt.

Aus rechtsverbindlich erteilten Bestellungen besteht zum Bilanzstichtag ein Obligo in Höhe von 5.744,9 TEUR. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen im üblichen Rahmen aus Miet-, Pacht- und Wartungsverträgen.

Für die derzeit Beschäftigten bestehen tarifliche Altersversorgungszusagen (Zusatzversorgung), die über die Kommunale Versorgungskassen Westfalen-Lippe (KVV) im Umlageverfahren abgewickelt werden. Für über die Deckungsmittel der KVV hinausgehende Versorgungsverpflichtungen besteht eine Einstandspflicht des Arbeitgebers. Hierbei handelt es sich um mittelbare Versorgungsverpflichtungen. Der für das Geschäftsjahr 2025 an die KVV abgeführte Umlagebetrag betrug 708,0 TEUR bei einem voraussichtlichen Umlagesatz für 2025 in Höhe von 4,5 % zuzüglich 3,25 % Sanierungsgeld. Das Risiko der Inanspruchnahme aus den mittelbaren Versorgungsverpflichtungen (Subsidiärhaftung) schätzen wir als gering ein, da derzeit keine Anzeichen dafür bestehen, dass die KVV ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen wird.

Außerhalb der Bilanz bestehen Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 176,1 TEUR (davon gegenüber Gesellschaftern 108,2 TEUR) aus Verwaltungsbetreuungen.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im Wesentlichen auf sonstige periodenfremde Erträge (637,4 TEUR), auf Erträge aus vereinnahmten Guthaben (195,4 TEUR) sowie auf die ertragswirksame Abgrenzungsauflösung von Tilgungsnachlässen (120,0 TEUR).

Für die erfolgswirksame Änderung des Diskontierungszinssatzes im Bereich der Pensionsrückstellungen (-155,7 TEUR) wurde das Wahlrecht in Anspruch genommen, diese im Personalaufwand auszuweisen.

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 457,3 TEUR (Vorjahr: 382,0 TEUR) vorgenommen. Bezogen auf die Netto-Sollmieten ergibt sich damit eine Ausfallquote in Höhe von 0,53 % (Vorjahr: 0,46 %).

Im Vergleich zum Vorjahr werden laufende Kosten für selbstgenutzte Einheiten in Höhe von 381,0 TEUR (Vorjahr: 396,4 TEUR) in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen statt der Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit ausgewiesen.

In den Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 201,0 TEUR (Vorjahr 202,2 TEUR) enthalten.

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern in Höhe von 2.673,3 TEUR.

SONSTIGE ANGABEN

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beinhaltet Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von 105,9 TEUR (Brutto) und sonstige Leistungen in Höhe von 7,6 TEUR (Brutto).

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

Zum 31. Dezember 2025 sind die Dortmunder Stadtwerke Beteiligungsgesellschaft mbH (79,8989 %), die Dortmunder Stadtwerke AG (10,1010 %) und die Sparkasse Dortmund Erste Invest GmbH & Co. KG (10,0001 %) Gesellschafter des Unternehmens.

DOGEWO21 ist gem. §§ 285 Nr. 14 und Nr. 14a HGB verbundenes Unternehmen im Konsolidierungskreis der Dortmunder Stadtwerke Holding GmbH, Dortmund, die als Mutterunternehmen zum 31. Dezember 2025 einen Konzernabschluss und Konzernlagebericht gem. § 291 HGB aufstellt und im Unternehmensregister veröffentlicht und bekannt macht.

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

Zum 31.12.2025 wird eine Beteiligung von mehr als 20 % des gezeichneten Kapitals an der

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

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

Eigenkapital am 31.12.2024	6.252,7 TEUR
Gezeichnetes Kapital 2024	600,0 TEUR
Anteil am Gezeichneten Kapital 2024	294,0 TEUR
Jahresüberschuss 2024	453,5 TEUR

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Beteiligungserträge in Höhe von 98,0 TEUR vereinbart.

Für Darlehen in Höhe von 22.254,0 TEUR, deren Zinsbindungen in den Jahren 2026 bis 2027 auslaufen bzw. ein Sonderkündigungsrecht besteht, wurden zur Zinssicherung Forward-Darlehen abgeschlossen.

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

ORGANE

Geschäftsführer der Gesellschaft sind Klaus Graniki, Bochum (bis 17. September 2025), Samuel Šerifi, Essen (ab 01.07.2025) als Sprecher der Geschäftsführung und Sabrina Rahne, Gladbeck (ab 01.10.2025).

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

Die Bezüge für den Geschäftsführer, Klaus Graniki, betragen im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 365,5 TEUR; davon 319,1 TEUR an fester Vergütung, 40,0 TEUR an variabler Vergütung sowie 6,4 TEUR an Sach- und sonstigen Bezügen.

Für den Sprecher der Geschäftsführung, Samuel Šerifi, betragen die Bezüge im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 176,5 TEUR; davon 122,5 TEUR an fester Vergütung, 54,0 TEUR an sonstigen Bezügen sowie Altersvorsorgebeträgen.

Für die Geschäftsführerin Sabrina Rahne betragen die Bezüge im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 72,3 TEUR; davon 50,0 TEUR an fester Vergütung, 22,3 TEUR an sonstigen Bezügen sowie Altersvorsorgebeträgen.

An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von 597,2 TEUR gezahlt worden. Es bestehen Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige in Höhe von 9.978,9 TEUR sowie Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von 460,0 TEUR.

Der Aufsichtsrat besteht aus 13 Mitgliedern. Im Berichtsjahr werden Aufwendungen für die Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von 45,8 TEUR ausgewiesen, die sich wie folgt aufgliedern:

	Bezüge p.a. in EUR
Mitglied des Rates Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende Dortmund, Tagesmutter	4.840,00
Ulrich Jaeger – stellv. Vorsitzender (bis 27.11.2025) Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	3.364,17
Mitglied des Rates Reinhard Frank (bis 27.11.2025) – stellv. Vorsitzender (bis 27.11.2025) Dortmund, Projektentwickler	4.308,79
Mitglied des Rates Utz Kowalewski – stellv. Vorsitzender (bis 27.11.2025) Dortmund	4.024,17
Jörg Jacoby – stellv. Vorsitzender (ab 27.11.2025) Dortmund, Vorstandsvorsitzender der Dortmunder Stadtwerke AG	3.981,54
Mitglied des Rates Sascha Mader – stellv. Vorsitzender (ab 27.11.2025) Dortmund, Polizeibeamter	3.125,83
Katja Sievert (bis 27.11.2025) Dortmund, kaufm. Angestellte und Betriebsratsmitglied der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH	2.456,67
Bürgermeisterin Britta Gövert – stellv. Vorsitzende (ab 27.11.2025) Dortmund, Diplom-Ingenieurin	3.125,83
Dirk Schaufelberger Dortmund, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Dortmund	3.403,40
Mitglied des Rates Olaf Schlösser (bis 27.11.2025) Dortmund, Webmaster	2.456,67
Mitglied des Rates Leander Schreyer (bis 27.11.2025) Dortmund, Student	2.456,67
Mitglied des Rates Anna Spaenhoff (bis 27.11.2025) Dortmund, Angestellte	2.456,67
Stefan Szuggat Dortmund, Dezernent der Stadt Dortmund	2.860,00
Mitglied des Rates Johannes Zedel (ab 27.11.2025) Dortmund, Geschäftsführer	586,67
Mitglied des Rates Dr. Annette Littmann (ab 27.11.2025) Dortmund, Rentnerin	586,67
Mitglied des Rates Waltraud Hendler (ab 27.11.2025) Dortmund, kfm. Angestellte	586,67
Mitglied des Rates Michaela Krafft (ab 27.11.2025) Dortmund, Rektorin	586,67
Angelina Tolksdorf (ab 27.11.2025) Dortmund, kfm. Angestellte	586,67

BESCHÄFTIGTE

Nach berechneten Personalkapazitäten waren – bezogen auf Planstellen – am 31.12.2025 135,5 Mitarbeiter einschließlich der Mitarbeiter in den Wohnanlagen sowie 6 Auszubildende beschäftigt. Bei dieser Berechnungsmethode sind die geringfügig Beschäftigten nicht berücksichtigt.

Gemäß § 285 Nr. 7 HGB betrug die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten der Gesellschaft, ermittelt aus dem Personalbestand je Quartalsende, 142 Mitarbeiter/innen.

NACHTRAGSBERICHT

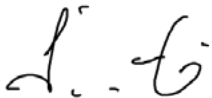
Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2025 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

GEWINNVERWENDUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von	13.109.831,81 EUR
an die Gesellschafter auszuschütten	6.250.000,00 EUR
und den anderen Gewinnrücklagen weitere zuzuweisen.	6.859.831,81 EUR

Dortmund, 27. März 2026

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Samuel Šerifi



Sabrina Rahne

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31.12.2025

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31.12.2024
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.928.487,03	728.550,76	0,00	245.949,23	5.902.987,02
2. Geleistete Anzahlungen	245.949,23	23.038,40	0,00	- 245.949,23	23.038,40
Summe	5.174.436,26	751.589,16	0,00	0,00	5.926.025,42
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	981.299.873,12	17.263.299,47	0,00	4.871.058,97	1.003.434.231,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.297.670,46	317.509,02	0,00	294.955,82	54.910.135,30
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	447.752,47	0,00	0,00	447.752,47
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.689.238,28	0,00	0,00	0,00	3.689.238,28
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.521.492,06	499.974,33	619.119,29	0,00	3.402.347,10
6. Anlagen im Bau	480.605,43	9.162.810,92	0,00	- 353.950,13	9.289.466,22
7. Geleistete Anzahlungen	4.812.064,66	0,00	0,00	- 4.812.064,66	0,00
Summe	1.048.100.944,01	27.691.346,21	619.119,29	0,00	1.075.173.170,93
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	1.350.329,81	0,00	0,00	0,00	1.350.329,81
2. Sonstige Ausleihungen	373.946,83	19.700,00	39.439,16	0,00	354.207,67
Summe	1.724.276,64	19.700,00	39.439,16	0,00	1.704.537,48
Anlagevermögen insgesamt	1.054.999.656,91	28.462.635,37	658.558,45	0,00	1.082.803.733,83

kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
3.954.561,03	358.213,76	0,00	0,00	4.312.774,79	1.590.212,23	973.926,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.038,40	245.949,23
3.954.561,03	358.213,76	0,00	0,00	4.312.774,79	1.613.250,63	1.219.875,23
480.642.306,72	16.053.954,93	0,00	0,00	496.696.261,65	506.737.969,91	500.657.566,40
21.286.546,68	1.405.575,95	0,00	0,00	22.692.122,63	32.218.012,67	33.011.123,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	447.752,47	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.689.238,28	3.689.238,28
2.614.167,98	334.003,33	542.927,78	0,00	2.405.243,53	997.103,57	907.324,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.289.466,22	480.605,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.812.064,66
504.543.021,38	17.793.534,21	542.927,78	0,00	521.793.627,81	553.379.543,12	543.557.922,63
5.550,00	0,00	0,00	0,00	5.550,00	1.344.779,81	1.344.779,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	354.207,67	373.946,83
5.550,00	0,00	0,00	0,00	5.550,00	1.698.987,48	1.718.726,64
508.503.132,41	18.151.747,97	542.927,78	0,00	526.111.952,60	556.691.781,23	546.496.524,50

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

ZUM 31.12.2025

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			davon grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	352.100.619,63 (352.532.089,99)	17.104.935,18 (16.530.382,08)	54.924.989,31 (56.365.266,18)	280.070.695,14 (279.636.441,73)	348.005.732,53 (349.492.872,89)
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	65.990.153,34 (60.604.339,19)	2.241.114,58 (1.980.781,98)	9.447.890,27 (8.431.366,21)	54.301.148,49 (50.192.191,00)	65.990.153,34 (60.604.339,19)
Erhaltene Anzahlungen	38.607.923,70 (39.837.727,88)	38.607.923,70 (39.837.727,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.533.369,39 (5.274.708,66)	3.533.369,39 (5.274.708,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus L. u. L.	1.649.509,20 (1.268.713,77)	1.133.123,01 (890.060,35)	516.386,19 (378.653,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	16.977,64 (19.790,77)	16.977,64 (19.790,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.126,04 (128.344,18)	30.126,04 (128.344,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	171.766,26 (182.068,95)	171.766,26 (182.068,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	462.100.445,20 (459.847.783,39)	62.839.335,80 (64.843.864,85)	64.889.265,77 (65.175.285,81)	334.371.843,63 (329.828.632,73)	413.995.885,87 (410.097.212,08)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ dieses Bestätigungsvermerks genannten Angaben haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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 Unterabschnitt 5. Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit des Wirtschaftsberichts enthaltene, für die Gesellschaft nicht gesetzlich geforderte, nichtfinanzielle Erklärung nach § 289b HGB,
- die in Abschnitt V. des Lageberichtes abgegebene Erklärung zur Unternehmensführung nach den Standards für eine verantwortliche Unternehmensführung Public-Corporate-Governance-Kodex für die Stadt Dortmund.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und 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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsachen zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter 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 unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Duisburg, den 27. März 2026

PKF Fasselt Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwälte

Jahn
Wirtschaftsprüfer

Reisch
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 seine Aufgaben nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag wahrgenommen und die Geschäftsführung bei der Leitung des Unternehmens überwacht und begleitet.

DOGEWO21 hat 2025 ein außergewöhnlich starkes Ergebnis erzielt. Mit 13,1 Mio. € wurde das beste Jahresergebnis der Unternehmensgeschichte erreicht. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft macht dieses Ergebnis die wirtschaftliche Stabilität sowie die klare strategische Ausrichtung des Unternehmens deutlich.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die Lage und Entwicklung des Unternehmens informiert. Fragen wurden ausführlich beantwortet und Entscheidungen im Gremium beraten und getroffen; im Berichtsjahr fanden drei Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Inhaltlich standen dabei insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung, die Investitions- und Modernisierungstätigkeit sowie strategische Fragestellungen zur Weiterentwicklung und zukünftigen Ausrichtung von DOGEWO21 im Mittelpunkt.

Gleichzeitig war das Jahr 2025 neben den bestehenden Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft auch durch Veränderungen in der Unternehmensführung geprägt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Klaus Graniki für seine langjährige Tätigkeit und seinen Einsatz für die Entwicklung von DOGEWO21.

Zum 01. Juli 2025 wurde Herr Samuel Šerifi zum Sprecher der Geschäftsführung bestellt, zum 01. Oktober 2025 Frau Sabrina Rahne zur Geschäftsführerin. Mit diesen Entscheidungen wurde die Führung des Unternehmens neu aufgestellt und die Grundlage für die weitere Entwicklung gelegt.

Auch im Aufsichtsrat ergaben sich im Zuge der Kommunalwahl Veränderungen in der Zusammensetzung des Gremiums. Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Mitgliedern für ihre Mitarbeit.

Der Prüfungsausschuss hat sich im Geschäftsjahr regelmäßig mit ausgewählten Themen befasst und den Aufsichtsrat hierüber unterrichtet.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 wurden gemäß § 53 HGrG durch die PKF Fasselt Partnerschaft mbB geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht in seiner Sitzung am 13. Mai 2026 beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Lagebericht zu.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und die geleistete Arbeit.

Dortmund, 13. Mai 2026

Für den Aufsichtsrat



Carla Neumann-Lieven
Vorsitzende

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH
Landgrafenstraße 77
44139 Dortmund

GESTALTUNG UND SATZ

die hausagentur
www.die-hausagentur.de

FOTOGRAFIE

- © Stefan Grey
- © www.brennraum.design / Janosch Gruschczyk
- © Oliver Schaper
- © Stephan Schütze
- © Kuhnhaus-Betting Architekten

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH

Landgrafenstraße 77 | 44139 Dortmund
Telefon 02 31.10 83-0 | Telefax 02 31.10 83-312
mail@dogewo21.de | www.dogewo21.de