

DOGEWO21
Hier bleib ich!

**DORTMUND.
GEMEINSAM.
WOHNFÜHLEN.**

GESCHÄFTSBERICHT 2022

DOGEWO DORTMUNDER GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN MBH

INHALT

VORWORT	3
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	5
I. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS	6
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	7
1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2. GESCHÄFTSVERLAUF	9
3. LAGE	9
a) ERTRAGSLAGE	11
b) FINANZLAGE	14
c) VERMÖGENSLAGE	16
4. LEISTUNGSINDIKATOREN	18
III. PROGNOSEBERICHT	25
IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	30
V. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	36
JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	42
BILANZ	43
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	45
ANHANG	46
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	58
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	62

VORWORT

2022 war ein ereignisreiches und herausforderndes Jahr, der Ukraine-Krieg hat nicht nur zu steigenden Energiekosten geführt, sondern auch die Nachfrage nach Wohnraum noch weiter verstärkt. Glücklicherweise konnten wir helfen und 170 geflüchteten Familien im vergangenen Jahr ein sicheres Zuhause geben.

Für heutige und zukünftige Generationen sorgen bedeutet, Investitionen in den Klimaschutz zu tätigen und die Reduzierung von CO₂ herbeizuführen. Nachhaltigkeit gehörte somit auch

in 2022 zu unseren großen Aufgaben. Bis 2045 ist der Gebäudebestand klimaneutral aufzustellen, um so die gesteckten Klimaschutzziele des Bundes zu erreichen. Um unseren Beitrag zu leisten, haben wir unsere Investitionsplanung noch stärker auf CO₂-mindernde Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgerichtet. Die Grundlagen dafür haben wir bereits in der Vergangenheit gelegt, energetische Modernisierungen sind bereits seit dem Jahr 2000 fester Bestandteil unserer Aktivitäten. Mit 21 Referenzgebäuden haben wir ein weiteres Fundament für unseren klimaneutralen Bestand gelegt und rollen dieses Thema vollumfänglich aus. Hierbei laufen bereits die Vorbereitungen für die Erstellung der Datenbasis für die erforderlichen Nachhaltigkeitsberichte, mit denen wir unsere Anstrengungen und Umsetzungen im Bestand dokumentieren werden.

Wir arbeiten auf einer gesunden, wirtschaftlichen Grundlage, haben in 2022 noch einmal mehr als in den vergangenen Jahren investiert, aber auch gestiegene Kosten in Kauf nehmen müssen. DOGEWO21 und die gesamte sozial orientierte Wohnungsbranche waren mit steigenden Bauwerkskosten, Materialengpässen, Handwerker-mangel und gestiegenen gesetzlichen und politischen Anforderungen konfrontiert. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen haben wir unsere Bestandsmieten in 2022 nur moderat angehoben. Faire Mieten und ein qualitativ guter Wohnungsbestand sind unser Fundament am Dortmunder Wohnungsmarkt. Bei uns laufen die Vorbereitungen für die Planungsfortschreibung für Neubauten und Dachgeschossaufstockungen weiter, sodass wir bei entsprechend guter Lage direkt in die Umsetzung gehen können. Neben dem klimagerechten Umbau unseres Bestandes haben wir immer auch im Blick, lebenswerte Quartiere und Nachbarschaften zu erhalten und zu fördern. Wir tragen Verantwortung für bezahlbare Mieten und effizienten, zunehmend nachhaltigeren Wohnungsbestand – gestern, heute und morgen. Wir sind zukunftsbereit.



Ich bedanke mich bei allen, die auch in 2022 wieder zum guten Gelingen und zur Erfüllung unserer Aufgaben beigetragen haben: unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die motiviert und engagiert mit ihrer Arbeit entscheidend und kontinuierlich zum Unternehmenserfolg beitragen. Dem Betriebsrat von DOGEWO21 danke ich für die konstruktive Zusammenarbeit. Ebenso gilt mein Dank dem Aufsichtsrat für die wertvolle Unterstützung und unseren zahlreichen Partnern im Handwerk für die erstklassige Arbeit. Und ganz besonders bedanke ich mich bei unseren Mieterinnen und Mietern, die uns mitunter schon seit Jahrzehnten die Treue halten.

Dortmund, im April 2023

A handwritten signature in black ink, reading 'Klaus Graniki'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'K' and a long, sweeping underline.

Klaus Graniki

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

INHALT

I. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS	6
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	7
1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2. GESCHÄFTSVERLAUF	9
3. LAGE	9
a) ERTRAGSLAGE	11
b) FINANZLAGE	14
c) VERMÖGENSLAGE	16
4. LEISTUNGSINDIKATOREN	18
III. PROGNOSEBERICHT	25
IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	30
V. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	36

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.

Im Dezember 2022 wurden 50,1025 % der Geschäftsanteile von der Dortmunder Stadtwerke AG an die Dortmunder Stadtwerke Beteiligungsgesellschaft mbH und 10,0001 % der Geschäftsanteile von der Sparkasse Dortmund Anstalt des öffentlichen Rechts an die Sparkasse Dortmund Erste Invest GmbH & Co. KG übertragen.

Zum 31. Dezember 2022 sind damit die Dortmunder Stadtwerke Beteiligungsgesellschaft mbH (50,1025 %), die Dortmunder Stadtwerke AG (39,8974 %) und die Sparkasse Dortmund Erste Invest GmbH & Co. KG (10,0001 %) Gesellschafter des Unternehmens.

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

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

DEUTSCHLAND¹

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9 % fest und bestätigt damit, dass sich die deutsche Wirtschaft nach den Corona-Krisenjahren 2020 und 2021 wieder langsam erholt. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, ist das BIP 2022 um 0,7 % höher. Dabei profitierten Dienstleistungsbereiche von Nachholeffekten, hohe Preise und Materialmangel bremsten Industrieproduktion und Bau. Gestützt wurde das Wachstum von privaten Konsumausgaben.

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschneitten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Coronakrise, sondern belastet die deutsche Wirtschaft erneut in einem deutlichen Ausmaß.

Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die weiterhin expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt.

Eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung geht vom Arbeitsmarkt aus. Zwar dürfte die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften angesichts der konjunkturellen Schwächephase zurückgehen. Die Unternehmen werden aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen aber bestrebt sein, den vorhandenen Personalbestand zu halten, sodass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte.

WOHNUNGSMARKT IN DORTMUND

Die Stadt Dortmund verzeichnete im Jahr 2022 einen deutlichen Anstieg in der Bevölkerungsentwicklung. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 lebten 609.546 Personen in Dortmund und damit 6.833 Einwohner mehr als im Vorjahr.²

Für die folgenden Ausführungen werden die statistischen Daten für 2021 und die Vorjahresdaten 2020 aus dem aktuellen Dortmunder Wohnungsmarktbericht 2022 herangezogen.

Zum Ende des Jahres 2022 lagen zur Anzahl und Entwicklung der Privathaushalte in Dortmund keine Zahlen vor.

Der Dortmunder Wohnungsmarkt zeigte weiterhin keinerlei Entspannungstendenzen. Das spiegelt sich in der nach wie vor sehr niedrigen und im Vergleich zum Vorjahr nochmals leicht rückläufigen strukturellen Leerstandsquote von rd. 2 % wider. Dies entspricht der unteren Leerstandsgrenze, bei der man noch von einem gesunden Wohnungsmarkt ausgehen kann. Die freie Wahl der Wohnung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt ist somit eingeschränkt.³

¹ VdW, Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage und Branchenentwicklung 2022

² https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/ausunsererstadt/stadtporraet/statistik/start_statistik/index.html, Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen, Stand: 31. Dezember 2022

³ <https://www.nordstadtblogger.de/kosten-fuers-wohnen-in-dortmund-steigen-weiter-internationale-krisen-hemmen-neubau-projekte/>

Die angespannten Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zeigen sich auch in Höhe und Dynamik bei der Mietzinsentwicklung. Die in den letzten Jahren zu beobachtenden Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten setzten sich fort. Der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 5,2 % auf 7,91 Euro pro Quadratmeter nettokalt erhöht. Die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 3,6 % auf 11,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt an.

Auch die Wohnnebenkosten haben einen weiteren Anstieg erfahren. Mittlerweile sind nach Aussage des Dortmunder Planungsdezernates die Ausgaben für das Wohnen so hoch, dass viele Haushalte an ihre finanzielle Belastungsgrenze gebracht wurden. Bei der Wohnungsnachfrage zeigt sich, dass die Zahl der transferleistungsbeziehenden Haushalte, nach dem vorherigen pandemiebedingten Anstieg, insgesamt wieder rückläufig war. Größere Familienhaushalte sind im Verhältnis zur allgemeinen Haushaltsverteilung überproportional häufig auf staatliche Unterstützungsleistungen und damit auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Die Herausforderung wird auch zukünftig sein, dass weiter und verstärkt in den öffentlich geförderten Wohnraum investiert wird. Zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum konnten im Jahr 2021 in Dortmund insgesamt 41,1 Millionen Euro für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 254 Wohnungen bewilligt werden – 230 davon im Neubau. Die Stadt Dortmund hat damit 6,1 Millionen Euro mehr vergeben können, als das eigentliche Globalbudget des Landes dies vorsah. Die Notwendigkeit zur stetigen Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus besteht auch deshalb, weil trotz der bisherigen Investitionen die Zahl der Wohnungen, die öffentlich gefördert und damit mietpreisgebunden sind, perspektivisch weiter sinkt. Weil mehr Wohnungen aus der Bindung fallen als neue gebaut werden, sind aktuell nur noch 21.400 öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet verfügbar.

Grundsätzlich hat Dortmund keinen Mangel an Bauland. Aktuell verfügt die Stadt über 188 Hektar Wohnbauflächen. Diese Flächen reichen aus, um rd. 9.600 Einheiten, davon Dreiviertel im Mehrgeschosswohnbau, zu errichten. Dennoch wird dieses Potenzial nicht durch die Marktteilnehmer genutzt. Zwar ist die Zahl der neuen Baugenehmigungen im vergangenen Jahr um 17,7 % auf 2.262 gestiegen. Allerdings zeigt sich diese deutliche Steigerung nicht bei den Fertigstellungen von neuen Wohnungen: Sie sind in 2021 sogar um 35 % auf 1.664 Wohnungen gesunken. Ein Anstieg ist zukünftig nicht zu erwarten – erhöhte Energiekosten, Lieferschwierigkeiten und Rohstoffmangel in Verbindung mit personalbedingten Kapazitätsengpässen lähmen die Bauwirtschaft zunehmend. All dies hemmt die dringend benötigte Bautätigkeit im Neubau und im Bestand und verteuert das Wohnen.

DEMOGRAFIE

Die Altersklasse der Ende 20- bis Ende 30-Jährigen ist in den letzten zehn Jahren deutlich angewachsen. Dieser Anstieg hängt insbesondere mit den nach Dortmund geflüchteten jungen Menschen zusammen.

Auffällig ist zudem die in den letzten zehn Jahren angestiegene Altersgruppe von 0 – 3 Jahren. Dieser Anteil ist seit 2011 deutlich gewachsen und hat sich z. T. verdrei- bis vervierfacht. Die Schaffung bezahlbarer und familiengerechter Wohnungsangebote (Wohnungsgröße und -zuschnitte) und eines familien- und kindergerechten Wohnumfeldes sind zentrale Aufgaben der Dortmunder Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik, insbesondere im Hinblick auf die zunehmenden Fortzüge der familienbildenden Altersgruppe.

BESCHÄFTIGUNG⁴

Im Dezember 2022 waren 34.892 Menschen in Dortmund arbeitslos. Die Arbeitslosenzahl stieg somit gegenüber dem Vorjahr um 3,4 % (+ 1.133 Personen) an. Die Arbeitslosenquote stieg auf 10,9 % (Dezember 2021: 10,5 %) und liegt somit über dem Vorjahresniveau. Dieser Zuwachs resultiert auch aus der Aufnahme schutzbedürftiger Menschen aus der Ukraine. Hierbei handelt es sich überwiegend um einen arbeitsfähigen Personenkreis, dem ein erleichterter Zugang zum Arbeitsmarkt gewährt wurde. Die Betreuung und Eingliederung in den Arbeitsmarkt erfolgt über die Bundesagentur für Arbeit und die lokalen Jobcenter.

Unter Berücksichtigung aller Umstände – Materialengpässe, Energiekrise sowie der Folgen der EU-weit verhängten umfangreichen wirtschaftlichen Sanktionen im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg – ist der Dortmunder Arbeitsmarkt als robust zu bezeichnen.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

DOGEWO21 hat im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 9.156 TEUR (Plan 8.500 TEUR) erzielt und setzte somit die erfolgreiche Entwicklung (Vorjahr 8.252 TEUR) der vergangenen Geschäftsjahre weiter fort.

3. LAGE

BESTAND

Unser Unternehmen verfügte zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 über folgende Bestände:

Nutzungsart	2022	2021
Wohnungen	16.367	16.367
Garagen/Stellplätze	2.773	2.773
Gewerbe	111	112
Sonstige	70	71
Gesamt	19.321	19.323
Wohn-/Nutzfläche in m ²	1.068.096	1.068.083

Im Geschäftsjahr 2022 reduzierte sich unser Bestand um 2 Einheiten.

Der Zusammenlegung zweier Wohnungen stand die Umnutzung eines Servicebüros zu einer Wohnung gegenüber, sodass die Anzahl der Wohnungen gleich geblieben ist.

Die Anzahl der Gewerbeeinheiten reduzierte sich durch einen erfolgten Rückbau.

Im Bereich der sonstigen Einheiten verzeichneten wir zwei Abgänge durch Umnutzung sowie den Zugang einer neuen Postablagestation.

⁴ Bundesagentur für Arbeit, Dortmunder Arbeitsmarkt im Dezember 2022, Presseinformation Nr. 1

Am 31. Dezember 2022 waren rund 19 % unseres Bestandes (3.188 Wohnungen) öffentlich gefördert oder unterlagen einer Preisbindung. Zudem bestanden Belegungsrechte für 256 Wohnungen (Vorjahr: 260).

DOGEWO21 bewirtschaftet historisch bedingt neben den eigenen Immobilien auch Immobilien für Dritte. Zum 31. Dezember 2022 umfasste dieses Portfolio insgesamt 334 Wohnungen, 18 Gewerbe sowie 185 Garagen und Stellplätze. Gegenüber dem letzten Berichtszeitraum verringerte sich die Anzahl damit um 144 Einheiten (96 Wohnungen und 48 Garagen). Gründe für die Verringerung liegen zum einen in dem Verkauf der Immobilien durch die Eigentümer und zum anderen in der Beendigung unseres Bewirtschaftungsauftrages. In diesem Zusammenhang wird sich ab dem 1. Januar 2023 das für Dritte bewirtschaftete Immobilienportfolio um weitere 169 Wohnungen, 15 Garagen, fünf Gewerbeeinheiten und eine sonstige Einheit verkleinern. Die Bewirtschaftung von Immobilienbestand für Dritte stellt für DOGEWO21 keine Kernaktivität dar.

ORGANISATION

Die Unternehmensorganisation orientiert sich an den strategischen Zielsetzungen unserer kunden- und qualitätsorientierten Bewirtschaftung sowie an der Größe unseres Bestandes. Wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann, ist die Anzahl der Planstellen (VZÄ) im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert geblieben.

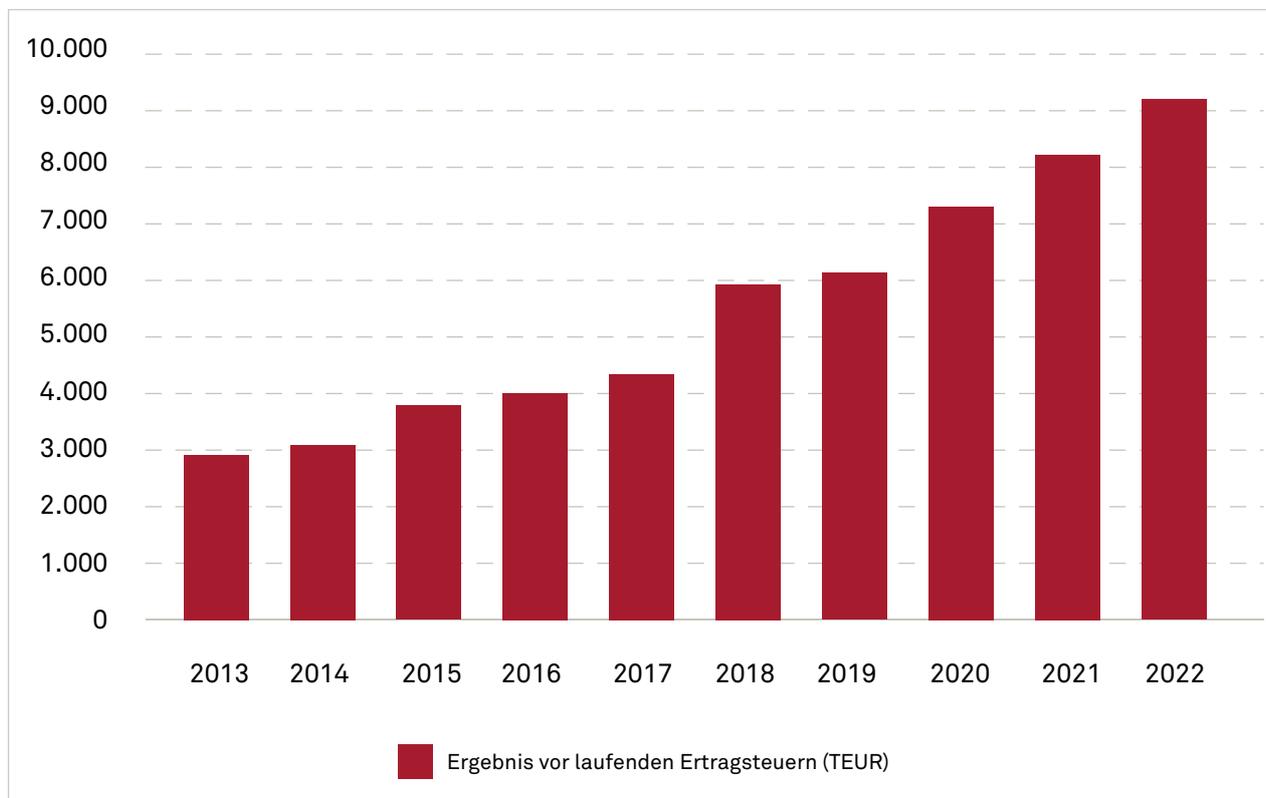
Planstellen [in VZÄ]	2022	2021
Kundenzentrum und Servicebüros	119,0	119,0
Wohnanlagen	10,5	10,5
Ausbildung	5,0	6,0
Gesamt	134,5	135,5

Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte DOGEWO21 insgesamt 143 Mitarbeiter*innen. Dies entspricht 125,9 Personalkapazitäten unter anteiliger Berücksichtigung von Teilzeitbeschäftigten (Vollzeitäquivalent = VZÄ).

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:



Den Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 9.156 TEUR erzielten wir in den folgenden einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens:

Leistungsbereiche in TEUR	2022	2021
Bestandsbewirtschaftung	9.140	8.050
Sonstiger Geschäftsbereich	16	202
- Verkäufe Anlagevermögen	18	272
- Finanzbereich	98	98
- Sonstige	-100	-168
Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern	9.156	8.252
Laufende Ertragsteuern	- 852	- 890
Jahresüberschuss	8.304	7.362

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

Dieses positive Ergebnis wurde insbesondere durch die sich weiter anspannende Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt sowie durch die im Rahmen des Mieterwechsels vorgenommenen Mieterhöhungen und Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete realisiert.

Bestandsveräußerungen aus dem Anlagevermögen bleiben auch künftig unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Der erzielte Ergebnisbeitrag bei den Verkäufen aus dem Anlagevermögen resultiert im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Erbbaurechtsgrundstückes.

Das Ergebnis des Finanzbereiches ergibt sich unverändert aus einem Beteiligungsertrag. Fremdkapitalkosten für objektbezogene Dauerfinanzierungsmittel sind im Geschäftsbereich der Bestandsbewirtschaftung ausgewiesen.

Der sonstige Ergebnisbeitrag umfasst verschiedene Sachverhalte. Dieser berücksichtigt eine einmalige Kostenübernahme für eine Kindertagesstätte sowie abzugrenzende Archivierungskosten aus früheren Jahren.

Die Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2022 betragen 852 TEUR. Der in 2022 geminderte Zinsaufwand führt aufgrund der Zinsschrankenregelung zu einer besseren steuerlichen Abzugsfähigkeit und somit zu reduzierten Ertragsteuern im Vergleich zum Vorjahr.

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

Ertrags- und Aufwandsposten in TEUR	2022	2021
Gesamtleistung	115.642	107.371
Materialeinsatz	- 57.309	- 49.012
Rohhertrag	58.333	58.359
Personalaufwand	- 11.565	- 11.794
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 17.206	- 17.345
Betriebliche Aufwendungen	- 7.580	- 7.092
Betriebsergebnis	21.982	22.128
Finanzergebnis	- 12.826	- 13.876
Ergebnis vor laufenden Ertragsteuern	9.156	8.252
Laufende Ertragsteuern	- 852	- 890
Jahresüberschuss	8.304	7.362

Die „Gesamtleistung“ der Ertragslage setzt sich aus den „Umsatzerlösen“ (108.725 TEUR), „Bestandsveränderungen“ (5.123 TEUR), „Andere aktivierte Eigenleistungen“ (1.310 TEUR), „Sonstige betriebliche Erträge“ (483 TEUR) sowie „Ertragsteuern frühere Jahre“ (1 TEUR) der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen.

Die Positionen „Sonstige Steuern“ und „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung sind den „Betrieblichen Aufwendungen“ der Ertragslage zugeordnet; die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“, „Erträge aus Beteiligungen“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind im Finanzergebnis der Ertragslage zusammengefasst.

Unser Unternehmen führte bis zum 30. Juni 2022 auf der Grundlage eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages die Geschäftsbesorgung für die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft Verwaltung mbH durch. Mit der abschließenden Übergabe der Geschäftsunterlagen an den Eigentümer ruht der Geschäftsbesorgungsvertrag. Im Geschäftsjahr 2022 war die Geschäftsbesorgung wirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung.

Bauträgermaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2022 weder durchgeführt noch sind diese zukünftig 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	2022	2021
Jahresergebnis	8.304	7.362
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.206	17.345
Zunahme der Rückstellungen	1.397	397
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	127	126
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 18	- 272
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 7.225	- 1.058
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.596	710
Zinsaufwendungen/Zinserträge	12.735	13.750
Ertragsteueraufwand/-ertrag	852	890
Ertragsteuerzahlungen	- 1.130	- 856
Sonstige Beteiligungserträge	- 98	- 98
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.746	38.296
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	87	548
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 11.667	- 12.226
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 296	- 240
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	21	25
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 36	- 48
Erhaltene Beteiligungserträge	98	98
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 11.793	- 11.843
Ausschüttung an Gesellschafter	- 3.681	- 2.889
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	8.083	9.159
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	- 14.769	- 15.380
Gezahlte Zinsen	- 12.735	- 13.750
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 23.102	- 22.860
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.851	3.593
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	- 433	- 4.026
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.418	- 433

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Guthaben bei Kreditinstituten	2.418	1.067
Kurzfristiger Terminkredit	0	- 1.500
Finanzmittelfonds	2.418	- 433

Der im Vorjahr in Anspruch genommene Terminkredit wurde planmäßig im Geschäftsjahr 2022 zurückgeführt.

Zum 31. Dezember 2022 stand somit vollumfänglich eine freie Kreditlinie in Höhe von 8.000 TEUR zur Verfügung.

Der im Vergleich zum Vorjahr um 550 TEUR niedrigere Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch das höhere Jahresergebnis und höhere Zunahmen der Aktiva sowie Passiva geprägt. Grund für die Zunahmen der Aktiva und Passiva sind die innerjährlichen Anpassungen der Vorauszahlungen durch den Energieversorger, die sich sowohl bei den Unfertigen Leistungen als auch bei den Erhaltenen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten stichtagsbedingt mindernd auf den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auswirken. Die Zunahme der Rückstellung wird nahezu durch die geringeren Zinsaufwendungen kompensiert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit reduziert sich marginal durch die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Investitionen, denen geringere Abgänge aus dem Sachanlagevermögen entgegenstehen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 242 TEUR, da den höheren Ausschüttungen an die Gesellschafter geringere Einzahlungen aus Darlehensfinanzierungen sowie niedrigere Darlehenstilgungen und Zinszahlungen gegenüberstehen.

Für die Investitions- und Finanzierungstätigkeiten des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 34.895 TEUR standen insgesamt Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus dem Finanzmittelfonds am Anfang der Periode in Höhe von 37.313 TEUR zur Verfügung.

Im Rahmen unserer Strategie wurde eine zahlungswirksame Entschuldung in Höhe von 8.186 TEUR (Vorjahr: 9.721 TEUR) bewirkt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern reduzierten sich unter Berücksichtigung des Tilgungsnachlasses insgesamt um 8.555 TEUR.

Die Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten beinhalten im Vergleich zum Vorjahr ausschließlich planmäßige Tilgungen und keine Sondertilgungen (Vorjahr 1.228 TEUR).

c) VERMÖGENSLAGE

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 31. Dezember 2021) nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

Aktiva in TEUR	2022	%	2021	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	635	0,1	621	0,1
Sachanlagevermögen	529.839	92,5	535.165	93,9
Finanzanlagen	1.599	0,3	1.584	0,3
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	532.073	92,9	537.370	94,3
Vorratsvermögen	35.554	6,1	30.414	5,3
Forderungen aus Vermietung	326	0,1	177	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0,0	28	0,0
Forderungen gegen verb. Unternehmen	1.018	0,2	3	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	1.636	0,3	1.029	0,2
Liquide Mittel	2.418	0,4	1.067	0,2
Kurzfristig gebundenes Vermögen	40.952	7,1	32.718	5,7
Summe Aktiva	573.025	100,0	570.088	100,0
Passiva in TEUR	2022	%	2021	%
Eigenkapital	97.583	17,0	92.961	16,3
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	11.154	1,9	10.879	1,9
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	363.036	63,4	366.801	64,3
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	40.923	7,1	44.132	7,7
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	2.343	0,4	2.096	0,4
Mittel- und langfristiges Kapital	515.039	89,8	516.869	90,6
Kurzfristige Rückstellungen	4.179	0,7	3.334	0,6
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	13.601	2,4	14.882	2,6
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	1.234	0,2	1.534	0,3
Erhaltene Anzahlungen	34.270	6,1	31.200	5,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14	0,0	63	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1	0,0	18	0,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	4.687	0,8	2.188	0,4
Kurzfristige Schulden	57.986	10,2	53.219	9,4
Summe Passiva	573.025	100,0	570.088	100,0

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2022 hat sich zum Vorjahr um 2.937 TEUR bzw. 0,5 % erhöht.

Die Reduzierung 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	2022
Investitionen in Bestandsverbesserung	10.002
Investitionen in Bestandserweiterung (Neubau)	1.416
Bestandsinvestitionen Gesamt	11.418
Andere Investitionen (Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung)	506
Investitionen Gesamt	11.924
Andere Zugänge des Anlagevermögens	75
Zugänge des Anlagevermögens Gesamt	11.999
Abgänge Anlagevermögen	- 90
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 17.206
Verminderung des Anlagevermögens Gesamt	- 5.297

Die Verminderung des mittel- und langfristigen Kapitals in Höhe von 1.830 TEUR ergibt sich hauptsächlich aus der Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern bei gleichzeitigem Anstieg des Eigenkapitals.

Insbesondere durch die innerjährlichen Anpassungen der Vorauszahlungen durch den Energieversorger, die sowohl bei den Unfertigen Leistungen als auch bei den Erhaltenen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten sind, erhöhen sich stichtagsbedingt das kurzfristige Vermögen als auch die kurzfristigen Schulden.

Der Zahlungseingang eines Kaufpreises aus dem Verkauf einer Sonderimmobilie vor Fälligkeit führt darüber hinaus zu einer weiteren Erhöhung der kurzfristigen Schulden auf insgesamt 4.767 TEUR. Zudem werden die für im Folgejahr geplanten fälligen Rückzahlungen von Kreditfinanzierungsmitteln in Höhe von 14.835 TEUR ebenfalls als kurzfristige Schulden ausgewiesen.

Die Darlehensauszahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Auszahlungen in TEUR	2022
Öffentliche Mittel	1.083
Kapitalmarktdarlehen	7.000
Neuaufnahmen Kreditmittel Gesamt	8.083

Die Eigenkapitalquote erhöht sich zum 31. Dezember 2022 von 16,3 % auf 17,0 %.

In der Anlage 1 Kennzahlen zum Lagebericht werden ausgewählte Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das Berichtsjahr 2022 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 dargestellt.

4. LEISTUNGSINDIKATOREN

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

SOLLMIETEN

Durchschnittsmiete EUR/m ² /mtl.	Ist		Plan	
	2022	2021	2022	2023
Preisgebundene Wohnungen	5,19	5,14	n.n.	n.n.
Preisungebundene Wohnungen	6,20	6,05	n.n.	n.n.
Gesamt	5,97	5,85	5,96	6,10

Die Durchschnittsmiete unseres Wohnungsbestandes erhöhte sich im Geschäftsjahr 2022 um rd. 2 % auf 5,97 EUR/m² zum Stichtag 31. Dezember 2022.

Im Geschäftsjahr 2022 betrugen unsere Sollmieten 78.154 TEUR (Vorjahr: 76.221 TEUR). Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 108.347 TEUR beinhalten als wesentliche Bestandteile zusätzlich Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten von 31.151 TEUR, Erlöschmälerungen aus Sollmieten und übrige Erlöse. Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir Sollmieten in Höhe von 79.600 TEUR (Vorjahr: 77.900 TEUR).

Die Mietveränderungen zwischen den Geschäftsjahren 2021 und 2022 ergaben sich aus folgenden Gründen:

Mietveränderungen in TEUR	2022
Wohnungen	1.851
- Marktanpassungen	1.107
- Bestandserweiterungen/-verbesserungen	148
- Wiedervermietungen	603
- Sonstiges (z. B. Einmalzahlungen)	-7
Gewerbe	79
Garagen	3
Sonstige Nutzungsentgelte	0
Gesamt	1.933

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 4.649 Mietanpassungen (Vorjahr: 7.843) an die ortsübliche Vergleichsmiete im Durchschnitt von monatlich 15,04 EUR je Erhöhung durchgeführt (Vorjahr: 16,45 EUR). Die Zustimmungsquote lag mit rund 99 % zum Stichtag 31. Dezember 2022 auf Vorjahresniveau.

Weiterhin konnten nennenswerte Beiträge im Rahmen der Wiedervermietung generiert werden. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete betrug 6,74 EUR/m² (Vorjahr 6,64 EUR/m²) bei 1.300 Neuvermietungen.

LEERSTAND

Im Geschäftsjahr 2022 reduzierte sich unsere Leerstandsquote um 0,35-Prozentpunkte und bewegt sich nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Entwicklung unseres Wohnungsleerstandes im Detail:

Anzahl Leerstand nach Gründen	Ist		Plan	
	2022	2021	2022	2023
Marktbedingt in %	59 0,36	116 0,71	n.n.	n.n.
Technisch bedingt in %	113 0,69	113 0,69	n.n.	n.n.
Gesamt in %	172 1,05	229 1,40	214 1,30	199 1,24

Gegenüber der volatilen stichtagsbezogenen Leerstandsbetrachtung bilden die über den Jahresverlauf kumulierten Leerstände die wesentliche Grundlage für die leerstandsbedingten Erlösminderungen. Im Geschäftsjahr 2022 lagen die kumulierten monatlichen Leerstände mit 2.187 Wohnungen deutlich unter dem Vorjahresniveau (2.951 Wohnungen) und unter der Planung (Plan: 2.810). Die hohe Nachfrage lässt sich auch durch schutzsuchende Menschen aus der Ukraine erklären. Wir schließen unser Vermietungsgeschäft auch in diesem Jahr erfolgreich ab.

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen verringerten sich gegenüber 2021 von 1.752 TEUR auf 1.377 TEUR (Plan: 1.700 TEUR). Für das Geschäftsjahr 2023 werden Erlösminderungen in Höhe von 1.600 TEUR geplant.

Im Geschäftsjahr 2022 standen 1.240 Auszügen insgesamt 1.300 Wiedervermietungen gegenüber. Die Fluktuation sank mit 7,58 % unter das Vorjahresniveau von 8,10 %. 146 Mieterwechsel fanden innerhalb unseres Bestandes statt.

NACHHALTIGKEIT

Das Streben, nachhaltig zu agieren, ist immanenter Bestandteil der DOGEWO21-Unternehmenskultur. Wenn auch in dem Gründungsjahr 1918 der Begriff Nachhaltigkeit selber noch keine relevante Bedeutung hatte, so wurde doch mit dem Geschäftszweck, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, die Erfüllung eines bedeutenden Zieles angestrebt, das sich in ähnlicher Form auch in den heute noch gültigen Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen (UNO) wiederfinden lässt.

Das Anbieten von Wohnraum für alle Lebensphasen zum Wohle der Bewohner*innen der Stadt Dortmund prägt, als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen, unsere heutige Unternehmenskultur und das DOGEWO21-Leitbild.

Wie auch unserem Fortschrittsbericht zur Nachhaltigkeit entnommen werden kann, unterstützen wir das langjährige Engagement der Stadt Dortmund in vielfältigen Themen der Nachhaltigkeit.

Nicht zuletzt durch die intensiven Bemühungen der Europäischen Kommission, dem Thema Klimaschutz durch den „Green Deal“ eine maßgebende Bedeutung einzuräumen, erfährt auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung einen neuen Fokus. Dieser Entwicklung trägt DOGEWO21 in der Form Rechnung, dass der Fortschrittsbericht zur Nachhaltigkeit in eine Nachhaltigkeitsberichterstattung nach dem Standard des Deutschen Nachhaltigkeitskodexes (DNK) überführt wird. Mit vorbereitenden Maßnahmen wurde bereits begonnen. Die Umsetzung ist zuletzt auch von dem Zeitplan zur Verabschiedung der Vorgaben zur EU-Taxonomie abhängig.

UNSER BEITRAG ZUM SCHUTZ DES MENSCHEN VOR KLIMAVERÄNDERUNGEN

Der Schutz des Menschen vor den Auswirkungen weitreichender Klimaveränderungen (umgangssprachlich: Klimaschutz) wird in Zukunft für DOGEWO21 ein wesentliches Themenfeld sein, in dem die bisherigen Unternehmensaktivitäten im Sinne der deutschen Klimaschutzziele abzustimmen und anzupassen sind.

Mit einem Anteil von rd. 36 % der gesamten CO_{2e}-Emissionen in Deutschland beeinflusst der Gebäudesektor unmittelbar das Klima. Daher fühlt sich DOGEWO21 dem Klimaschutzziel, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu bewirtschaften, verpflichtet.

Erstmalig hat DOGEWO21 mit Erstellung einer Treibhausgasbilanz einen Überblick über ihre Treibhausgasemissionen erhalten. Demnach emittiert DOGEWO21 vor allem aus der Beheizung ihrer Bestandsimmobilien durch die Mieter rund 30.000 t CO_{2e} pro Jahr. Da die Datengrundlage zu den Energieverbräuchen aufgrund von Einzelvertragssituationen zwischen Mieter*innen und Energieversorger lückenhaft ist bzw. nicht immer einer Zeitperiode unmittelbar zugeordnet werden kann, ist der vorgenannte Treibhausgas-Ausstoß zunächst nur als ein grober Richtwert zu verstehen. Es ist das unmittelbare DOGEWO21-Ziel, sukzessive die Datengrundlage unter Einbindung der Energienetzbetreiber und der Mieterschaft zu verbessern.

DOGEWO21 investiert wahrnehmbar seit 2000 kontinuierlich in die energetische Verbesserung des eigenen Bestandes. In dem Zeitverlauf bis heute gab es immer wieder Anpassungen in Zielrichtung und Schwerpunkt, bedingt auch durch politisch induzierte Nachjustierungen, die sich in den jeweiligen Förderinstrumenten widerspiegeln.

Mit der detaillierten energetischen Analyse von Referenzobjekten, die repräsentativ aus dem DOGEWO21-Immobilienportfolio ausgewählt wurden, haben wir detailliertere Kenntnisse über unsere technischen Möglichkeiten zur CO_{2e}-Emissionsreduzierung erhalten. Die Anbindung von weiteren DOGEWO21-Quartieren an das Dortmunder Fernwärmenetz wird als vorrangige Maßnahme angesehen, in vergleichbar kurzer Zeit, mit einem überschaubaren Budget eine überdurchschnittlich hohe Reduzierungswirkung zu erzielen. Zur Umsetzung sind wir auf die Mithilfe des regionalen Energieversorgers DEW21 angewiesen. In enger Zusammenarbeit streben wir eine Verdoppelung der mit Fernwärme versorgten Wohneinheiten von derzeit rd. 10 % auf rd. 20 % bis 2035 an.

Für den übrigen Bestand werden Lösungen jeweils individuell auf die Situation vor Ort abgestimmt, um den Ressourceneinsatz optimal zu gestalten. Neben klassischen Großmodernisierungen tauschen wir im Rahmen unseres Heizungsprogramms Wärmeerzeugungsanlagen aus bzw. optimieren deren laufenden Betrieb.

Die Neuausrichtung von unseren Klimaschutzbemühungen lässt sich in der Mittelfristplanung wiederfinden. Im Zeitraum von 2023 bis 2027 plant DOGEWO21 nahezu eine Verdoppelung der bereitzustellenden Geldmittel ein.

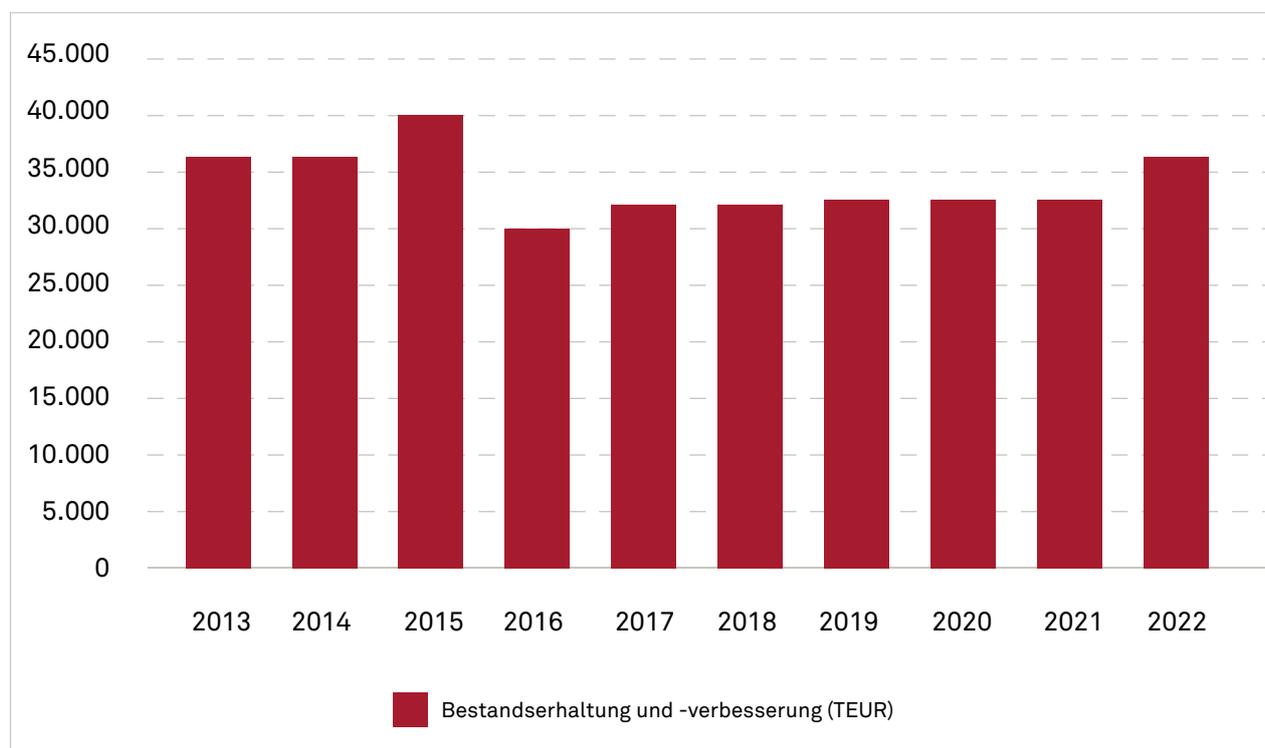
Unsere Bemühungen, durch eine klimaoptimierte Verbesserung unseres Bestandes die menschengemachten Auswirkungen auf das Weltklima zu begrenzen, werden durch politische Ordnungsmaßnahmen zum Teil konterkariert. Mit Verabschiedung des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten findet eine Neuverteilung der Kosten für CO₂ statt, die durch das Brennstoffemissionshandelsgesetz und das Europäische Emissionshandelssystem entstehen. In 2023 wird DOGEWO21 durch diesen Eingriff voraussichtlich mit einem zusätzlichen Aufwand von rd. 320 TEUR belastet.

BESTANDSERHALTUNG UND -VERBESSERUNG

Im Rahmen unserer Bewirtschaftungsstrategien sind die nachhaltige Optimierung und Substanzverbesserung unseres Bestandes von enormer Bedeutung. Mit dem Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget entwickeln wir unsere Objekte marktgerecht und damit zukunftssicher. Unser Portfoliomanagement stellt in diesem Zusammenhang die größtmögliche Wirtschaftlichkeit für die Maßnahmenumsetzung sicher.

Das Baualter unseres Wohnungsbestandes zeigt vor dem Hintergrund unserer auf Bestandsoptimierung ausgerichteten Strategie eindringlich die Bedeutung und Notwendigkeit, die bestandsverbessernden Maßnahmen auch künftig weiter zu verstärken: 67 % unserer Gebäude sind 60 Jahre und älter.

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



Im Geschäftsjahr 2022 investierten wir rund 36.000 TEUR in die Bestandserhaltung und -verbesserung. Das entspricht rund 34 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche. Wir leisteten somit einen wichtigen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes.

BESTANDSERHALTUNG

Instandhaltung in TEUR (inkl. Eigenleistungen)	Ist		Plan	
	2022	2021	2022	2023
Reparaturen (Laufende Instandhaltung)	8.330	8.789	8.000	8.500
Großinstandhaltung (Planmäßige Instandhaltung)	9.165	10.208	8.900	9.000
Marktfähigkeit Wohnungen (Wohnwertverbesserungen)	4.133	3.834	4.500	4.500
Zusätzliche CO ₂ -Maßnahmen	4.394	1.018	4.400	4.500
Gesamt	26.022	23.849	25.800	26.500
EUR/m² Wohn-/Nutzfläche	24,36	22,33	24,16	24,84

In bestandserhaltende Maßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 26.022 TEUR investiert. Neben Fremdkosten in Höhe von 21.963 TEUR (Vorjahr: 19.848 TEUR) beinhaltet dieser Betrag Eigenleistungen in Höhe von 4.058 TEUR (Vorjahr: 4.001 TEUR) und verrechnete Zuschüsse in Höhe von 994 TEUR. In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind weiterhin umlagefähige Betriebs- und Heizkosten von 33.698 TEUR sowie sonstige nicht umlagefähigen Kosten für unsere Immobilien, für das Verwaltungsgebäude und unsere Servicebüros von 1.629 TEUR enthalten.

Im Zuge der Großinstandhaltung führten wir 51 Großinstandhaltungsprojekte, wie beispielsweise die Erneuerung von Dächern, Balkonen und Außenanlagen, mit einem Investitionsvolumen von mehr als 10 TEUR je Maßnahme durch. Insgesamt haben wir im laufenden Geschäftsjahr 9.165 TEUR für Großinstandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Insgesamt konnten 18 Einzelmaßnahmen mit dem Fokus auf CO₂-Reduzierung in Höhe von 4.394 TEUR unter Berücksichtigung von Zuschüssen umgesetzt werden. Damit wurden die Mittel für CO₂-Maßnahmen gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Diese Erhöhung ist maßgeblich verantwortlich für die Gesamtentwicklung.

Bestandserhaltung in TEUR	Maßnahmenumfang	2022
Langeloh 4 (Löttringhausen)	Heizungsumstellung auf Luft-Wasser-Wärmepumpen, Umstellung von Ein-Rohrheizung auf Zwei-Rohrheizung, neue Heizkörper	1.315
Dorfgrenze (Aplerbeck)	Erneuerung Fenster, Wärmedämmverbundsystem, Vergrößerung der Balkone	740
Lüdinghauser Str. (Eving)	Erneuerung Fenster, Wärmedämmverbundsystem, neue Vorstellbalkone, Kanalsanierung	633
Huckarder Bruch (Huckarde)	Wohnumfeldverbesserung	576
Württembergischer Str. (Eving)	Erneuerung der Fenster, Kellerhölse instand gesetzt, Kellerausgangstüren neu, Klempnerarbeiten	293

Die Schwerpunkte der Bestandserhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2022 lagen in Löttringhausen, Aplerbeck, Eving und Huckarde.

BESTANDSVERBESSERUNG

In bestandsverbessernde Maßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 10.002 TEUR investiert.

Bestandsinvestitionen in TEUR	Ist 2022	Plan 2022	Fertigstellung
Überhänge	1.256	500	div.
Quartiersentwicklung	1.403	2.000	
Brackel (Großmodernisierung)	427	350	2022
Renninghausen (Großmodernisierung)	87	900	2022
Hörde (Balkone)	430	450	2023
Eving (Balkone)	312	300	2023
Sölde (Umnutzung)	125	0	
Planerische Vorleistungen 2023	22	0	
Großmodernisierung CO₂-Reduzierung	320	0	
Renninghausen (Großmodernisierung)	302	0	2023
Planerische Vorleistungen 2023	18	0	
Einzelmodernisierungen	5.713	5.000	2022
Sonstige Bestandsinvestitionen	58	0	
Eigenleistungen (ohne Neubau)	1.252	1.250	div.
Gesamt	10.002	8.750	

In unseren Quartieren haben wir durch umfangreiche Maßnahmen den Wohnwert und Wohlfühlfaktor unserer Mieterschaft erhöht. Gegenüber der Ursprungsplanung gab es bei der Maßnahme Renninghausen eine Aufteilung des Budgets. In Sölde haben wir innerjährlich auf den Auszug eines Ankermieters reagiert und werden durch bauliche Maßnahmen gewerblich genutzte Einheiten wieder zu Wohnzwecken umnutzen.

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

NEUBAU/WOHNRAUMSCHAFFUNG

Im Geschäftsjahr 2022 konnten wir unser Programm zur Dachgeschossaufstockung fortführen.

Wohnraumschaffung in TEUR	Ist 2022	Plan 2022	Fertigstellung
Wohnraumschaffende Maßnahmen	1.358	2.500	
Hörde (DG-Ausbau)	925	1.000	2023
Renninghausen (DG-Ausbau)	422	400	2023
Bauvorbereitung/Durchführung (Neubau Burgheisterkamp u.a.)	11	1.100	n.n.
Eigenleistungen	58	50	div.
Gesamt	1.416	2.550	

Aufgrund von Lieferengpässen verschiebt sich der geplante Fertigstellungstermin unserer Dachgeschossausbauten in Hörde und Renninghausen in das Geschäftsjahr 2023. Der geplante Neubau Burgheisterkamp in Huckarde wurde aufgrund der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen zurückgestellt.

Die Gesamtentwicklung des Anlagevermögens kann der Übersicht unter Punkt 3 c) entnommen werden. Für das Geschäftsjahr 2023 sind Investitionen in die Bestandsverbesserung und -erweiterung einschließlich Eigenleistungen in Höhe von insgesamt 16.500 TEUR geplant.

BESTANDSERWERBE

DOGEW021 hat im Geschäftsjahr 2022 keine Bestandserwerbe getätigt.

III. PROGNOSEBERICHT

PROGNOSE ZUR WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN DORTMUND

Das im Wohnungsmarktbericht der Stadt Dortmund veröffentlichte Kommunale Stimmungsbarmeter gibt seit vielen Jahren eine fundierte Einschätzung verschiedenster Wohnungsmarktextpert*innen zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund wieder. Die Einschätzung der Marktentwicklung erfolgte Anfang des Jahres 2022 von 32 Fachleuten der Bau- und Wohnungswirtschaft für 2021 und die nachfolgenden drei Jahre.

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

So bewerteten 33 % der Fachleute die Wohnungsmarktlage in 2021 für das obere Preissegment (mehr als 9,10 EUR/m² Nettokaltmiete) bereits als angespannt oder sehr angespannt. Der Anteil der Expert*innen, die für dieses Preissegment in den nächsten drei Jahren weiterhin diese Anspannungstendenzen erwarten, erhöht sich sogar auf 45 %.

Im mittleren Preissegment (zwischen 6,90 EUR/m² und 9,10 EUR/m² Nettokaltmiete) zeichnet sich sogar eine noch deutlichere Meinungsbildung ab: Die Anzahl der Fachleute, die einen angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmarkt in den nächsten drei Jahren erwarten, steigt von 77 % auf 90 % an.

Für das niedrige Preissegment (unter 6,90 EUR/m² Nettokaltmiete) und das öffentlich geförderte Segment hingegen gibt es eine nahezu einstimmige Einschätzung der Expert*innen, dass die Marktsituation bereits angespannt oder sehr angespannt ist und sich auch in den nächsten drei Jahren nicht verändern wird.

Es ist an dieser Stelle festzuhalten, dass die Auswirkungen des Ukrainekrieges nicht in diese Einschätzungen eingeflossen sind und die Auswirkungen dieses Krieges die Prognosen der Expert*innen sicherlich weiter verstärkt hätten.

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

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DORTMUND

Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die langfristige Wohnungsmarktentwicklung wird die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Dortmund darstellen. Hierzu kann auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Dortmund aus November 2021 sowie einer weiteren Vorausberechnung des Statistischen Landesamts „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW) aus März 2022 eine solide Einschätzung für die Zukunft erfolgen.

So geht die Stadt Dortmund in einem konservativen Vorausberechnungsszenario davon aus, dass die Dortmunder Hauptbevölkerung von rd. 603.000 Einwohner*innen in 2020 lediglich um 3.000 Personen bis 2030 auf rd. 600.000 Einwohner*innen sinken wird. In der Prognose der Stadt Dortmund ist somit von einer nahezu stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2030 auszugehen.

Diese Entwicklung wird auch vom Statistischen Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW) in einer Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050 für Dortmund bestätigt. Hiernach wird die Bevölkerung – bezogen auf das Basisjahr 2021 – bis zum Jahr 2050 lediglich um rd. 3.600 Personen bzw. 0,6 % zurückgehen. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass in Nordrhein-Westfalen ein Bevölkerungsrückgang von 1,7 % und für das Ruhrgebiet sogar ein Bevölkerungsrückgang von 3,6 % prognostiziert wird. Für Dortmund wird damit eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung als für das Land NRW oder die Region „Ruhrgebiet“ erwartet.

Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass aber gegen den Trend mit 34,1 % ein deutlicher Zuwachs für die Altersgruppe der über 80-Jährigen erwartet wird. In der künftigen Ausrichtung von Wohnungsunternehmen werden deshalb die Themen „Altersgerechtes Wohnen“ und „Abbau von Barrieren“ ein noch stärkeres Gewicht einnehmen.

ANDERE EINFLUSSFAKTOREN AM DORTMUNDER WOHNUNGSMARKT

Es gibt eine Vielzahl von weiteren Einflussfaktoren, die die zukünftige Entwicklung der Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt bestimmen können. Dieses hat der Ukraine-Krieg und die damit verbundene kurzfristige Veränderung der Nachfragesituation eindringlich aufgezeigt. Neben der demografischen Entwicklung werden beispielsweise auch die Entwicklung der Arbeitsmarktsituation, die Unterbringung von Asylsuchenden oder die studentische Nachfrage aufgrund des attraktiven Universitätsstandortes Dortmund weitere maßgebliche Einflussfaktoren sein.

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

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

WOHNUNGSNEUBAU IN DORTMUND

Die Stadt Dortmund hat eine jährliche Zielgröße von 2.000 Einheiten für den Wohnungsneubau definiert, um sowohl die steigende Wohnungsnachfrage als auch Nachholeffekte bedienen zu können.

Ist im Jahr 2021 die Zahl der Baufertigstellungen in Dortmund mit 1.664 Wohnungen bereits im Vorjahresvergleich um 3,5 % zurückgegangen, wird von Expertenseite mit einem dramatischen Einbruch des Wohnungsneubaus in der Zukunft gerechnet. Der Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Axel Gedaschko, geht aktuell davon aus, dass aufgrund der verschlechterten Rahmenbedingungen nur noch die angefangenen Neubauprojekte beendet werden und dann ein Einbruch um bis zu 70 % erfolgen wird.

Es ist also davon auszugehen, dass die bisherigen – auch durch die Aktivitäten der Stadt Dortmund geschaffenen – guten Investitionsvoraussetzungen durch eine rasante Verschlechterung der nicht beeinflussbaren Rahmenbedingungen wie Materialknappheit, Lieferkettenprobleme, Materialkostensteigerungen und ein extremer Zinsanstieg auch in Dortmund zu einem deutlichen Einbruch des Wohnungsneubaus führen werden.

ENTWICKLUNG DES GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGSBESTANDES IN DORTMUND

Ein dauerhaft großer Anteil von öffentlich geförderten Mietwohnungen wäre für den Dortmunder Wohnungsmarkt eine wichtige Voraussetzung, um die Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sicherzustellen. Allerdings wird erwartet, dass der ohnehin merklich geschrumpfte Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen von rd. 21.400 im Jahr 2022 um rd. 39 % auf 13.000 Wohnungen in 2031 weiter zurückgehen wird.

Es müssten demnach zukünftig kontinuierlich 900 öffentlich geförderte Wohnungen jährlich gebaut werden, um diesem erwarteten Rückgang entgegenzuwirken. Diese Herausforderung erscheint aus heutiger Sicht aufgrund der im Kapitel „Wohnungsneubau in Dortmund“ beschriebenen verschlechterten Rahmenbedingungen unerreichbar. Ebenso erscheint es derzeit unrealistisch, dass selbst eine erwartete erhebliche Verbesserung der Wohnraumförderung in 2023 diesen Abwärtstrend aufhalten kann.

PROGNOSE ZUR ERTRAGSLAGE

In den kommenden Geschäftsjahren werden wir unsere Objekte weiterhin rentabel bewirtschaften und deutliche Bewirtschaftungsüberschüsse erzielen.

Allerdings steht DOGEWO21 – wie die gesamte Wohnungswirtschaft – vor der großen Herausforderung, dass für die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung eines klimaneutralen Gebäudebestandes ein erheblicher Mitteleinsatz notwendig sein wird, der die zukünftige Ertragslage nachhaltig belasten wird.

In einer Szenariorechnung bis zum Geschäftsjahr 2045, die eine Anpassung der bereitzustellenden Mittel zur Erreichung der Klimaziele aus heutiger Sicht vollständig berücksichtigen würde, wäre bereits in der Mittelfristplanung eine erhebliche Ergebnisbelastung ablesbar: In diesem Szenario steigen unsere Ergebnisse vor laufenden Ertragsteuern nur noch marginal, für das Geschäftsjahr 2023 auf 9.750 TEUR und für das Geschäftsjahr 2024 auf 10.000 TEUR, und sinken dann bereits bis zum Geschäftsjahr 2027 auf 8.200 TEUR ab. Derzeit arbeiten wir bereits an einer Weiterentwicklung unserer Wirtschaftsplanung, um durch geeignete Maßnahmen die Ergebnisbelastung in den zukünftigen Jahren zu reduzieren.

Die Planungsparameter für unser Kerngeschäft entsprechen unverändert unserer bisherigen Mittelfristplanung: So lassen sich unseres Erachtens nach am Dortmunder Wohnungsmarkt unverändert nachhaltige Mieterhöhungspotenziale von mindestens 1,0 % pro Jahr umsetzen. Das Erhöhungspotential resultiert aus Neuvermietungen, Mieterhöhungen nach wertverbessernden Maßnahmen (Einzel- und Großmodernisierungen) sowie Mieterhöhungen aufgrund von Anpassungen an den Dortmunder Mietspiegel. Unabhängig hiervon gehen wir derzeit davon aus, dass das derzeit sehr niedrige Leerstands-niveau auch mittelfristig unverändert bleiben wird.

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

Die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten hingegen bleibt wegen der Umlagefähigkeit dieser Aufwendungen auf die Mieter*innen für die Entwicklung der Jahresergebnisse unseres Unternehmens ohne Auswirkungen.

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

PROGNOSE ZU DEN INVESTITIONEN IN UNSEREN BESTAND

Einzelmodernisierungen

Bei rund 20 % unserer gekündigten Wohnungen sind Einzelmodernisierungen zur Wiederherstellung eines marktfähigen Zustands erforderlich, vor allem bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse. Einzelmodernisierungen sind ein fester Bestandteil unserer Investitionsstrategie, da sie die Werthaltigkeit unserer Immobilien erhöhen und durch höhere Mieten zu einer Verbesserung unserer Ertragslage führen. Für diese Investitionen planen wir jährlich rund 5.500 TEUR zzgl. aktivierter Eigenleistungen.

Klimaneutraler Wohnungsbestand

Die Entwicklung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes ist ebenfalls ein wesentlicher Bestandteil unserer Investitionsstrategie. Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung hat bereits begonnen und wird in den Folgejahren unter verschiedensten Aspekten wie z. B. der Bewertung von Marktkapazitäten, erwarteter Baupreisentwicklungen, der Entwicklung technischer Innovationen oder der Möglichkeit der Inanspruchnahme von Förder- und Zuschussmöglichkeiten weiter fortgeführt. Für diese Investitionen planen wir für das Geschäftsjahr 2023 Investitionen von 6.500 TEUR zzgl. aktivierter Eigenleistungen, die wir in Abhängigkeit der genannten Aspekte in den Folgejahren maßgeblich steigern werden.

Großmodernisierungen/Quartiersentwicklungen

Um die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes weiterhin sicherzustellen, werden auch in den kommenden Jahren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sein. Entsprechende Maßnahmen umfassen beispielsweise den Abbau von Barrieren, Verbesserungen der bestehenden Infrastruktur in den Quartieren, aber auch Einzelmaßnahmen wie Balkonbauten oder Dachgeschossausbauten. Für diese Maßnahmen planen wir ein jährliches Investitionsvolumen von bis zu 4.500 TEUR zzgl. aktivierter Eigenleistungen.

Geschosswohnungsbau

Investitionen in den Geschosswohnungsbau setzen die Verfügbarkeit entsprechender Baugrundstücke voraus. DOGEWO21 hat alle eigenen verfügbaren Grundstücksflächen bebaut und ist hinsichtlich der Bereitstellung von Grundstücksflächen an der Deggingstraße (Dortmund-Mitte) für den Geschosswohnungsneubau in Abstimmung mit DSW21 als Grundstückseigentümer und Gesellschafter.

Aufgrund der bereits erörterten schwierigen Rahmenbedingungen für Neubauten unterliegen die Veränderungen der für einen Neubau entscheidenden Parameter einem ständigen Monitoring-Prozess. Aktuell lassen die von DOGEWO21 untersuchten Neubauprojekte unter den derzeitigen Rahmenbedingungen keine wirtschaftliche Umsetzung zu, sodass unsere Investitionsplanung keine Ansätze für den Geschosswohnungsbau enthält.

Bestandserwerbe

Der in 2022 erfolgte Preisrückgang am Immobilienmarkt wird sich nach Experteneinschätzung auch in 2023 fortsetzen. Fraglich erscheint allerdings, wie weit die Preise in Dortmund fallen werden, da die Immobilienpreise im bundesweiten Vergleich sehr günstig sind. Der Erwerb zusätzlicher Immobilien erfolgt deshalb nur im Rahmen von Einzelfallentscheidungen, die wir auf der Grundlage von Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen treffen. Unsere Investitionsplanung für die Geschäftsjahre von 2023 bis 2027 enthält demzufolge keine Ansätze für Bestandserwerbe.

FINANZIERUNG

Die Finanzierungen aller im Geschäftsjahr 2023 vorgesehenen Investitionen sind sichergestellt. Darüber hinaus sind die Kapitalkosten mit dem bereits angestiegenen Marktniveau für unsere geplanten Investitionen für die Geschäftsjahre 2023 bis 2027 vollständig in unserer Ertragsplanung enthalten. Zinsausläufe für Bestandsdarlehen sind durch Forward-Darlehen nahezu vollständig bis einschließlich 2027 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.

Die unternehmensspezifischen Chancen und Risiken stellen sich wie folgt dar:

BEWERTUNG DES DORTMUNDER WOHNUNGSMARKTES

Entwicklungen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt haben einen (un-)mittelbaren Einfluss auf den Verlauf der DOGEWO21-Geschäftstätigkeit. Wir beobachten und bewerten daher die dieses Geschehen prägenden Kriterien kontinuierlich.

In der aktuellen Entwicklung des Wohnungsmarktes sehen wir nach heutigem Stand kein Risiko – im Gegenteil, sie ist für unser Unternehmen nahezu ideal und beinhaltet Chancenpotenzial.

Wie dem Wohnungsmarktbericht in Dortmund entnommen werden konnte, werden alle Segmente, angefangen von Einraum-Appartements über Wohnungen für Familien bis zu seniorengerechten Wohnungen, gleichermaßen stark nachgefragt. Gleichzeitig sehen wir, trotz eines gegenüber anderen Bundesländern attraktiven Wohnraumförderprogramms, rückläufige Neubaufertigstellungen in Dortmund.

Der hohen Nachfrage steht kein adäquates Wohnraumangebot gegenüber. Dieser Zustand hat sich durch den Ukraine-Krieg und die bestehende Notwendigkeit, aus der Ukraine stammenden schutzsuchenden Menschen ein Zuhause zu bieten, verstärkt. Die Nachfrage wird auf hohem Niveau bleiben, da nicht davon auszugehen ist, dass alle Menschen die Absicht haben, unmittelbar nach Kriegsende zurück in ihr Heimatland zu gehen. Diese Entwicklung spiegelt sich nicht nur in den historisch niedrigen Dortmunder Leerstandszahlen wider, sondern auch in weiterhin steigenden Wohnraummieten. Anfang 2023 wird ein neuer Mietspiegel für die Stadt Dortmund in Kraft treten. Im Vergleich zu dem Mietspiegel 2021 ist trotz preisdämpfender methodischer Anpassungen mit einem Anstieg des Mietzinsniveaus zu rechnen. Durch das Entstehen der Mitglieder der Europäischen Union für die Ukraine im Ukraine-Krieg hat sich die starke Abhängigkeit Deutschlands von russischen Energieimporten gezeigt. Seitdem haben sich die Energiepreise vervielfacht. Diese Kostensteigerung belastet private Haushalte wie auch Gewerbetreibende in gleichem Maße. Preiseffekte aufgrund generell gestiegener Wohnnebenkosten zeichnen sich derzeit nicht ab. DOGEWO21 wird diese Entwicklung weiterhin intensiv beobachten, um die sich ergebenden Erhöhungsspielräume angemessen nutzen zu können.

DOGEWO21 hat einen sehr hohen Bekanntheitsgrad und genießt in Dortmund einen hervorragenden Ruf. Dies spiegeln nicht nur regelmäßig durchgeführte Zufriedenheitsbefragungen wider. Auch nimmt mit über 40 % der Anteil des Personenkreises, der aufgrund persönlicher Empfehlungen bei uns ein neues Zuhause findet, einen bedeutenden Anteil ein. Mieter*innen von DOGEWO21 bleiben gerne bei uns wohnen. Im Durchschnitt wohnen unsere Mieter*innen mehr als elf Jahre bei uns und ziehen größtenteils nur dann aus, wenn von uns nicht beeinflussbare Gründe, wie zum Beispiel der Wegzug aus Dortmund, vorliegen. Mit Hilfe von Social Media-Aktivitäten erschließen wir uns den Zugang zu jungen Menschen, unseren zukünftigen Kunden. Durch konsequenten Ausbau möchten wir die Chancen dieser Kommunikation vermehrt nutzen und unsere Bindung zu dieser Kundengruppe stärken. Gleichzeitig werden wir die klassischen Kommunikationswege weiterhin pflegen.

Auch über unsere Nachbarschaftsagenturen in den Quartieren erhalten wir die Möglichkeit, aktiv auf die Entwicklung von Nachbarschaften einzuwirken, über unseren Partnerpool eine Vielzahl von Dienstleistungen, die sich an den Bedürfnissen der Mieter*innen orientieren, anzubieten und Rückmeldungen zu erhalten. Es war uns daher ein dringliches Anliegen, die Nachbarschaftsagenturen nach der Corona-Pandemie so schnell wie möglich wieder zu eröffnen. Uns sind der Aufbau und der Erhalt einer stabilen Nachbarschaft sehr wichtig.

BEWERTUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Im Rahmen des Portfoliomanagementsystems bewerten wir anhand von geeigneten Kriterien die Qualität und die Zukunftsfähigkeit des DOGEWO21-Immobilienportfolios. Bewertungsobjekt ist das Quartier, definiert als Ansammlung von weitestgehend homogenen DOGEWO21-Gebäuden innerhalb eines räumlich zusammenhängenden Gebiets. Neben Makro- und Mikrostandortdaten, die eine differenzierte Bewertung von Ortslagen ermöglichen, fließen qualitative Objektdaten in die Portfoliobewertung ein. Im Geschäftsjahr wurde das Scoring-Modell einer umfassenden Überarbeitung unterzogen. Vor dem Hintergrund der notwendigen Vermeidung von Treibhausgas-Emissionen bis 2045 haben Kriterien zur energetischen Beschreibung des Gebäudebestandes eine höhere Gewichtung erfahren.

Die Bewertung des Immobilienportfolios ist als ein ständiger Monitoring-Prozess ausgelegt. Als Entscheidungshilfe fließen die Ergebnisse der Portfoliobewertung in die Festlegung sowohl für Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen als auch für Quartiersentwicklungsprogramme ein.

Als langfristiger Bestandhalter steht die langfristige Werterhaltung unserer Gebäude im Mittelpunkt unseres Handelns. Dazu ist eine gut erhaltene Gebäudesubstanz zwingende Voraussetzung. Den technischen Zustand unserer Bestände lassen wir regelmäßig von externen Fachkräften im Rahmen von Vor-Ort-Kontrollen begutachten. Stichpunktartige Kontrollen durch eigene Mitarbeiter komplementieren die Überwachung. Die Ergebnisse der Kontrollen werden IT-gestützt erfasst. Auffälligkeiten und Handlungsbedarfe werden kenntlich gemacht, Maßnahmen zur Behebung umgehend eingeleitet.

Das DOGEWO21-Portfolio befindet sich in einem guten Zustand.

Eine weitere Voraussetzung für den langfristigen Werterhalt unseres Immobilienportfolios ist die marktgerechte Qualität unseres Wohnraumangebots. Bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt haben wir, anders als andere Marktteilnehmer, die Notwendigkeit erkannt, den Wohnungsbestand an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft anzupassen. Grundrissveränderungen und Badmodernisierungen, soweit als notwendig empfunden, werden im Rahmen der Wohnungsaufbereitung bei Neuvermietung durchgeführt. Individuelle Anpassungen aufgrund eines veränderten Sicherheitsempfindens oder veränderter Lebensbedingungen werden auf Wunsch des Mieters auch im laufenden Mietverhältnis vorgenommen. Durch die zusätzliche Betrachtung des Bewirtschaftungserfolges in die Portfoliobetrachtung können wir Nachfrageveränderungen frühzeitig sichtbar machen.

Wir sehen den DOGEWO21-Bestand als marktgerecht aufgestellt.

Mit einer Emission von rd. 29 kg CO_{2e} pro m² vermieteter Fläche hat DOGEWO21 noch keine Klimaneutralität erreicht. Unsere Anstrengungen sind zu intensivieren und der mengenmäßige Maßnahmenumfang auszuweiten, um das gesteckte Ziel zu erreichen. Neben den Potenzialen, die sich in einer Fernwärmeversorgung von Teilen unseres Bestandes befinden, sehen wir auch, dass technischer Fortschritt in klimaneutraler Wärmeerzeugung unsere Bemühungen unterstützen wird.

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

BEWERTUNG DER BESCHAFFUNGSAKTIVITÄTEN

Das Geschäftsjahr 2022 war, wie auch schon das vorangegangene Geschäftsjahr, herausfordernd für unsere Beschaffungsaktivitäten. Risikofaktoren, wie die Störung der Lieferketten durch die Corona-Pandemie und der Fachkräftemangel, hatten auch in 2022 weiterhin Bestand. Durch den Ausbruch des Ukraine-Krieges wurden zusätzlich die innereuropäischen Lieferbeziehungen empfindlich gestört. Insbesondere in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres konnten Leistungen zum Teil nur unter umfangreichen Zugeständnissen in Bezug auf Preisverbindlichkeit durch Vereinbarung von Materialpreisklauseln und Ausführungs- bzw. Lieferzeitpunkten bezogen werden.

Der Anstieg der Preise hat sich in 2022 weiter beschleunigt. Ausschlaggebend waren insbesondere Energiepreissteigerungen durch Drosselung bzw. Wegfall von Energielieferungen aus Russland. Für das vierte Quartal 2022 weist der BDEW einen durchschnittlichen Erdgasbezugspreis in Höhe von 19,81 ct/kWh aus. Gegenüber dem Durchschnittswert für das Jahr 2021 in Höhe von 6,35 ct/kWh haben sich damit die Preise verdreifacht, trotz Reduzierung der Umsatzsteuer auf den verminderten Satz von 7 % im vierten Quartal 2022. Zusätzlich preistreibend wirkte die 20-prozentige Erhöhung der CO₂-Steuer auf aktuell 30 EUR je Tonne CO₂ zu Beginn des Jahres.

Das statistische Bundesamt vermeldete im zweiten Quartal 2022 einen historisch herausragenden Anstieg der Baupreise in Höhe von 17,6 % gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum. Für das dritte Quartal 2022 berichtete das statistische Bundesamt von einem Anstieg der Baupreise in Höhe von 16,5 % und damit 1,1 Prozentpunkte tiefer. Auch unsere Geschäftspartner spiegeln uns die Einschätzung wider, dass weitere wesentliche Preissteigerungen nicht zu erwarten sind. Damit scheint der Zenit des Anstiegs der Preissteigerungen erreicht worden zu sein.

Diese statistisch ermittelte Entspannung macht sich auch in unseren Geschäftsaktivitäten in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres bemerkbar. Materialpreise und Ausführungs- bzw. Lieferzeitpunkte sind wieder verbindlicher geworden. Auf die Verwendung von Materialpreisklauseln wird daher überwiegend verzichtet. Die Verzögerung von Lieferungen stellt für uns lediglich bei Maßnahmen mit Einzelspezialbauteilen, wie z. B. Wärmepumpen, ein Risiko in der Umsetzung dar. Zum Jahresende konnten wir feststellen, dass Unternehmen sich wieder verstärkt an Ausschreibungen für Baumaßnahmen beteiligen.

Insgesamt haben sich unsere Großprojekte in 2022 gegenüber der Planung um rd. 400 TEUR, dies entspricht 3,5 %, verteuert.

Wir stehen in einem engen Austausch mit den regionalen Handwerksunternehmen und den Herstellern. Dadurch erhalten wir zeitnahe Einblicke in das Marktgeschehen. Wir stufen das Beschaffungsrisiko weiterhin dennoch als hoch ein.

BEWERTUNG DER VERÄNDERUNG AM FINANZMARKT

Angesichts der vom Ukraine-Krieg angeheizten Inflation und der dadurch entstandenen Zinswende können im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Finanzierungsrisiken auf die Rahmenbedingungen der zukünftigen Darlehensgewährung sowie deren Konditionen bei DOGEW021 entstehen.

Grundsätzlich bewerten wir stetig die Zinsänderungsrisiken der Kapitalmarktdarlehen und monitoren die Voraussetzungen für die Weitergewährung von Subventionen und Änderungen von Förderbestimmungen. Die auslaufenden Zinsbindungen von Kapitalmarktdarlehen haben wir durch zinsgünstige Forward-Darlehen bis Ende 2027 nahezu vollständig anschlussfinanziert und minimieren damit etwaige Zinsänderungsrisiken langfristig. Gemessen am gesamten Portfolio der Kapitalmarktdarlehen (ohne Förderdarlehen) sind lediglich 11 % der Darlehen (35,4 Mio. EUR) noch nicht anschlussfinanziert.

Die Auswirkungen durch die Zinswende auf die Bestandsdarlehen von DOGEWO21 werden somit als gering eingeschätzt. Zudem berücksichtigt unsere Mittelfristplanung die erforderlichen Darlehensneuaufnahmen für geplante Investitionen.

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

Insbesondere durch die Energiekrise können zukünftig weitere innerjährliche Vorauszahlungsanpassungen der Energieversorger erfolgen und dadurch Liquiditätsspitzen entstehen. Diese Bedarfe können durch die uns zur Verfügung stehende freie Kreditlinie in Höhe von insgesamt 8 Mio. EUR kurzfristig gedeckt werden. Aufgrund der Umlagefähigkeit der Kosten auf die Mieter*innen ergeben sich hieraus keine Ergebnisauswirkungen.

Einem eventuell höheren Mietausfallrisiko ab dem Geschäftsjahr 2023 ist durch unsere Mittelfristplanung Rechnung getragen worden, in der wir die Abschreibungsplanung auf Mietsforderungen erheblich erhöht haben.

Insgesamt stufen wir daher die Finanzierungsrisiken für DOGEWO21 als gering ein.

BEWERTUNG UNSERER PERSONALSTRUKTUR

Die Mitarbeiter*innen von DOGEWO21 sind das Fundament des Unternehmens, um unseren Geschäftszweck zu erfüllen und die uns gesetzten Ziele zu erreichen. Daher haben Geschäftsleitung, Führungskräfte und Personalmanagement zusammen mit dem Betriebsrat ein Augenmerk auf die Entwicklung unseres Personalstamms.

Die Altersstruktur unserer Belegschaft ist grundsätzlich als ausgewogen zu bezeichnen. Dennoch werden auch bei uns in den nächsten Jahren qualifizierte und erfahrene Mitarbeiter in den Ruhestand gehen. Auf diese Situation sind wir vorbereitet und sie wurde in der qualifizierten Personal- und Nachfolgeplanung berücksichtigt. Der Altersdurchschnitt beträgt 47 Jahre.

Im Vergleich zum Vorjahr konnten wir einen erhöhten Krankenstand feststellen. Corona-Infektionen und grippale Infekte im zweiten Halbjahr haben zu einer angespannten Kapazitätssituation geführt. Unter anderem durch unsere konsequente Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse konnten wir die Situation auffangen.

Die Weiterentwicklung unserer Mitarbeiter*innen ist uns eine Selbstverständlichkeit. Mit Abschwächung der Corona-Pandemie konnten wir in diesem Jahr das Angebot der Weiterbildungsmaßnahmen wieder ausweiten. Neben der Wahrnehmung klassischer Schulungsangebote in Präsenz wurde auch vermehrt von Online-Angeboten Gebrauch gemacht. Im Konzernverbund bieten wir unseren Mitarbeitenden zusätzlich die Möglichkeit, sich über E-Learning selbständig weiterzubilden. Wir legen großen Wert auf eine konsequente Entwicklung und Förderung unserer Beschäftigten.

Die Arbeitsgestaltung und Arbeitsplatzgestaltung haben, auch durch die Corona-Pandemie bedingt, weitreichende Veränderungen erfahren. Wir sehen es als Notwendigkeit an, unseren Mitarbeiter*innen ein modernes Arbeitsumfeld zu bieten. Hierzu zählt nicht nur zeitliche Flexibilität im Rahmen des Arbeitszeitmodells sondern auch Flexibilität in der Wahl des Arbeitsortes, die unsere Regelungen zum mobilen Arbeiten beinhaltet. Durch das konsequente Fortführen unserer Digitalisierungsstrategie möchten wir es immer mehr Mitarbeitern ermöglichen, an der Flexibilität zu partizipieren. Zusätzliche, umfassende Sozialleistungen, vom Gesundheitsmanagement bis hin zur Unterstützung bei der Altersvorsorge, runden das Angebot ab. Unsere Mitarbeiter*innen zeigen sich offen für Veränderungen und unterstützen diese engagiert.

Durch diese Angebote tragen wir erheblich zur Bindung unserer Beschäftigten bei und können uns auf dem Arbeitsmarkt als attraktiver Arbeitgeber vorstellen. Als Ausbildungsbetrieb sichern wir für unser Unternehmen langfristig qualifizierte Nachwuchskräfte, die sowohl auf die betrieblichen Erfordernisse von DOGEWO21 als auch auf die besonderen Anforderungen des Ausbildungsberufes sehr gut vorbereitet werden.

Insgesamt stufen wir die Personalrisiken als gering ein.

BEWERTUNG DER IT-AKTIVITÄTEN

Mit zunehmender Digitalisierung der Geschäftsprozesse und der Flexibilisierung des Ortes der Arbeitsausführung bei gleichzeitig weiterhin zu beobachtender Zunahme von „Cyber-Kriminalität“ sind IT-Sicherheit und Datenschutz ein Schwerpunkt der IT-Aktivitäten. Die IT-Systeme unterliegen einem fortlaufenden Überwachungs-, Anpassungs- und Optimierungsdruck.

Auf Basis gängiger Standards, wie z.B. den Vorgaben des BSI, wurden im Geschäftsjahr Verbesserungen im Bereich der kritischen Systemkomponenten vorgenommen und unsere Systeme gehärtet. Zusätzliche Sicherheitssoftware wurde implementiert. Es wurden Maßnahmen ergriffen, um die Sicherheit unserer Daten zu erhöhen und diese vor potenziellen Bedrohungen zu schützen. Alle wichtigen Daten werden regelmäßig gesichert.

Der in den Geschäftsbereichen eingesetzten Informationstechnologie kommt eine stetig wachsende Bedeutung zu. Dadurch werden die Anforderungen an die Mitarbeitenden, sich IT-sicherheitskonform zu verhalten, immer höher. Durch regelmäßige Schulungen lenken wir die Aufmerksamkeit unserer Mitarbeiter*innen auf IT-Security-Themen. Komplementiert werden unsere Aktivitäten durch Weiterentwicklung unserer Regularien und Sicherheitsrichtlinien.

Mit zunehmendem IT-Einsatz steigt die Erwartungshaltung der Mitarbeitenden an System-Verfügbarkeit und Benutzerfreundlichkeit. Beides konnte im ablaufenden Geschäftsjahr erhöht werden.

Unsere Systeme befinden sich auf dem neuesten Stand. Wir arbeiten kontinuierlich daran, die IT-Risiken auch in Zukunft gering zu halten.

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

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

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

V. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG⁵

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

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

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

Die Geschäftsleitung von DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH erklärt, dass der vom Rat der Stadt Dortmund am 29. März 2012 verabschiedeten Fassung des PCGK im Geschäftsjahr 2022 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, 30. März 2023

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH

Klaus Graniki

⁵ Nicht Gegenstand der Abschlussprüfung

1. BILANZ- UND GUV-KENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	2022	2021
Bilanzsumme	T€	573.025	570.088
Eigenkapital (betriebswirtschaftlich)	T€	97.583	92.961
Sachanlagevermögen lt. Bilanz	T€	529.839	535.165
Jahresüberschuss lt. GuV	T€	8.304	7.362
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lt. GuV	T€	108.347	104.290
Sollmieten	T€	78.154	76.221
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	16.924	17.139
Personalkosten	T€	11.565	11.794
Kapitalkosten	T€	12.735	13.750
Cash-Flow	T€	37.746	38.296
Planmäßige Tilgungen	T€	14.769	14.151

2. BESTANDSKENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	2022	2021
Anzahl bewirtschaftete Einheiten	VE	16.944	16.946
Wohn-/Nutzfläche	qm	1.068.096	1.068.083
Freifinanzierte Wohn-/Nutzfläche	qm	804.137	800.380
Bewertung Grundstücke und Bauten	x-fache JNKM	6,8	7,1

3. KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Kennzahl	Einheit	2022	2021
Anlagenintensität	%	92,85	94,26
Anlagenabnutzungsgrad	%	47,05	45,90
Eigenkapitalquote	%	17,03	16,31
Anlagendeckungsgrad	%	99,20	98,89
Bewertung Verbindlichkeiten	x-fache JNKM	5,43	5,70

4. KENNZAHLEN ZUR RENTABILITÄT UND ZUM CASH-FLOW

Kennzahl	Einheit	2022	2021
Eigenkapitalrentabilität	%	8,51	7,92
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,85	3,90

5. AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Kennzahl	Einheit	2022	2021
Fluktuationsquote	%	7,58	8,09
Leerstandsquote I	%	1,05	1,40
Leerstandsquote (Vermietungsschwierigkeiten)	%	0,36	0,71

6. ERGÄNZENDE KENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	2022	2021
EBITDA	T€	39.297	39.580
Anzahl der Neuvermietung	%	104,75	99,88

1. BILANZ- UND GUV-KENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	Definition
Bilanzsumme	T€	Bilanzsumme
Eigenkapital (betriebswirtschaftlich)	T€	Gezeichnetes Kapital/Geschäftsguthaben + Rücklagen +/- Gewinn- und Verlustvortrag +/- Bilanzgewinn/-verlust (bzw. Jahresüberschuss/-fehlbetrag) + 3/4 Sonderposten mit Rücklageanteil
Sachanlagevermögen lt. Bilanz	T€	Sachanlagevermögen lt. Bilanz
Jahresüberschuss lt. GuV	T€	Jahresüberschuss lt. GuV
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lt. GuV	T€	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lt. GuV
Sollmieten	T€	Nettokaltmieten des Geschäftsjahres vor Erlösschmälerungen für eigene Vermietungseinheiten
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	Abschreibungen auf Sachanlagen lt. Angabe im Anlagengitter
Personalkosten	T€	Summe der unter den in der GuV ausgewiesenen Posten „Löhne und Gehälter“ sowie „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ erfassten Kosten
Kapitalkosten	T€	Zinsaufwendungen für Darlehen zur Objektfinanzierung sowie zur langfristigen Unternehmensfinanzierung und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten
Cash-Flow	T€	Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Deutschem Rechnungslegungs-Standard Nr. 2
Tilgungen	T€	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 auf Grund von Vermietungsschwierigkeiten pro Jahr / gesamter durchschnittlicher Bestand an Wohneinheiten des Geschäftsjahres

6. ERGÄNZENDE KENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	Definition
EBITDA	T€	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 2022

INHALT

BILANZ	43
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	45
ANHANG	46
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	58
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	62

BILANZ zum 31.12.2022

Alle Werte in €

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	635.185,22	620.686,86
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	630.171,00	558.104,00
2. Geleistete Anzahlungen	5.014,22	62.582,86
II. Sachanlagen	529.839.198,58	535.165.010,57
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	484.938.932,60	491.820.505,46
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.753.234,40	37.128.953,40
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.736.533,65	3.781.035,20
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	553.496,02	605.749,02
5. Anlagen im Bau	4.857.001,91	1.828.767,49
III. Finanzanlagen	1.598.430,59	1.583.890,88
1. Beteiligungen	1.344.779,81	1.344.779,81
2. Sonstige Ausleihungen	253.650,78	239.111,07
Summe Anlagevermögen	532.072.814,39	537.369.588,31
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	35.553.811,57	30.413.895,52
1. Unfertige Leistungen	35.492.143,61	30.369.154,93
2. Andere Vorräte	61.667,96	44.740,59
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	2.674.098,06	734.801,83
1. Forderungen aus Vermietung	326.073,57	176.862,36
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	27.600,50
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.018.292,07	2.800,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.329.732,42	527.538,97
III. Flüssige Mittel	2.417.895,18	1.067.416,09
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.417.895,18	1.067.416,09
Summe Umlaufvermögen	40.645.804,81	32.216.113,44
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	306.301,28	502.152,19
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	306.301,28	502.152,19
Bilanzsumme	573.024.920,48	570.087.853,94

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	49.003.209,17	45.322.201,33
1. Satzungsmäßige Rücklagen	9.939.625,00	9.939.625,00
2. Andere Gewinnrücklagen	39.063.584,17	35.382.576,33
IV. Bilanzgewinn	8.303.512,67	7.362.015,68
Summe Eigenkapital	97.583.410,84	92.960.906,01
B. Rückstellungen		
Rückstellungen	15.333.449,75	14.213.432,96
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.154.762,00	10.879.329,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	278.638,50
3. Sonstige Rückstellungen	4.178.687,75	3.055.465,46
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten	457.797.065,32	460.836.674,29
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	376.636.710,56	381.682.413,33
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.156.907,69	45.666.236,28
3. Erhaltene Anzahlungen	34.269.551,65	31.199.720,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.942.748,93	1.680.130,35
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	556.976,61	362.859,72
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.268,45	63.452,45
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.324,45	17.736,74
8. Sonstige Verbindlichkeiten	2.218.576,98	164.125,06
davon aus Steuern	168.343,28	162.465,27
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.310.994,57	2.076.840,68
Bilanzsumme	573.024.920,48	570.087.853,94

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

Alle Werte in €

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	108.725.405,52	104.473.051,77
a) aus der Hausbewirtschaftung	108.346.909,76	104.289.765,76
b) aus Betreuungstätigkeit	154.289,60	167.736,32
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	224.206,16	15.549,69
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	5.122.988,68	819.738,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.310.097,31	1.358.990,62
4. Sonstige betriebliche Erträge	482.556,50	714.477,29
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	57.309.251,35	49.012.305,88
a) für Hausbewirtschaftung	57.289.663,64	48.900.415,08
b) für andere Lieferungen und Leistungen	19.587,71	111.890,80
6. Rohergebnis	58.331.796,66	58.353.952,36
7. Personalaufwand	11.565.451,43	11.793.925,76
a) Löhne und Gehälter	8.882.691,57	8.725.238,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	2.682.759,86 1.175.932,09	3.068.687,72 1.557.847,11
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	17.205.849,73	17.345.220,17
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.884.788,49	4.400.130,81
10. Erträge aus Beteiligungen	98.000,00	98.000,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.215,77	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.926.349,74	13.974.380,69
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	850.560,14	884.362,24
14. Ergebnis nach Steuern	10.999.012,90	10.053.932,69
15. Sonstige Steuern	2.695.500,23	2.691.917,01
16. Jahresüberschuss	8.303.512,67	7.362.015,68
17. Gewinnvortrag	7.362.015,68	6.653.929,44
18. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-3.681.007,84	-3.765.040,55
19. Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-3.681.007,84	-2.888.888,89
20. Bilanzgewinn	8.303.512,67	7.362.015,68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 2022 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 13. August 2021 aufgestellt. Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2021 sind unverändert übernommen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung erfolgen 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 Standards RS IFA 2 i. V. m. IDW S 10 angewendet. Hierbei wird von einer dauernden Wertminderung dann ausgegangen, wenn in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung auch zukünftig in einem Zeitraum von mindestens fünf Jahren, bei besonders langen Restnutzungsdauern von mindestens zehn Jahren, bestehen bleiben.

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

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

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

Die Ermittlung der Abschreibung für Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen steuerlichen AfA-Tabellen für allgemein verwendbare Anlagegüter, die auch den tatsächlichen handelsrechtlichen Werteverzehr abbilden. Der Abschreibungsbeginn ist der Monat der Anschaffung. Die Ansatz- und Bewertungsmethode der geringwertigen Wirtschaftsgüter erfolgt gemäß § 246 Abs. 3 HGB und § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB unverändert nach § 6 Abs. 2 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 T€ (Vorjahr: 200,0 T€) Rechnung getragen worden.

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

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

Die Pensionsrückstellungen werden für Einzelzusagen unter Anwendung der „Richttafeln 2018G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der Projected-Unit-Credit-Methode gebildet. Hierbei wurde gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein Rechnungszinsfuß von 1,78 % (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 465,4 T€ (unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes von 1,44 %), der gemäß § 253 Absatz 6 HGB ausschüttungsgesperrt ist. Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 um insgesamt 305,4 T€. Davon werden 114,3 T€ im Personalaufwand sowie 191,1 T€ bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Beihilferückstellung wurde auf Basis der durchschnittlichen Beihilfen der Jahre 2018 bis 2022 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 35.492,1 T€ (Vorjahr: 30.257,3 T€). Darüber hinaus waren hier im Vorjahr noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen i. H. v. 111,8 T€ erfasst.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 1.018,3 T€ (Vorjahr: 2,8 T€) Lieferungen und Leistungen.

Bei den anderen sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um 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 279.835 T€. Weiterhin bestehen ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag sowie ein Zinsvortrag. Im Rahmen unserer steuerlichen Planungsrechnungen für die nächsten fünf Jahre gehen wir davon aus, dass wir einen geringen Teil (< 10 %) von diesen Verlust- bzw. Zinsvorträgen in Höhe von 13.003,4 T€ nutzen können. Der Berechnung der latenten Steuern auf den aktivischen Unterschiedsbetrag liegt ein unternehmensindividueller Steuersatz in Höhe von 32,8 % zugrunde. Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag und der Zinsvortrag wurden mit dem Körperschaftsteuer- und Solidaritätszuschlag in Höhe von 15,825 % bewertet.

Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB werden aktive latente Steuern in Höhe von 94.658,0 T€ nicht angesetzt.

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

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen wird im nachfolgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	Bestand am 31.12.21	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.22
Satzungsmäßige Rücklage	9.940 T€	0 €	9.940 T€
Andere Gewinnrücklagen	35.382 T€	3.681 T€	39.063 T€
	45.322 T€	3.681 T€	49.003 T€

Der Gewinnvortrag im Berichtsjahr beträgt 7.362,0 T€.

Für den aktuellen sowie ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige besteht eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von insgesamt 420,0 T€ (Vorjahr: 450,0 T€).

Für die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachzuholenden Instandhaltungen wurden Rückstellungen in Höhe von 1.992,6 T€ (Vorjahr 1.216,2 T€) 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 34.269,6 T€ (Vorjahr 31.199,7 T€).

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

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 557,0 T€ (Vorjahr: 362,9 T€) sind im üblichen Umfang durch Eigentumsvorbehalt gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 14,3 T€ (Vorjahr: 63,5 T€) und die Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter in Höhe von 1,3 T€ (Vorjahr 17,7 T€) betreffen Lieferungen und Leistungen.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um den Zahlungseingang eines Kaufpreises vor Fälligkeit sowie um noch abzuführende Lohn- und Umsatzsteuer in Höhe von 168,3 T€ (Vorjahr 162,5 T€) an das Finanzamt.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Tilgungsnachlässe in Höhe von 2.258,5 T€ (Vorjahr 2.003,2 T€) entsprechend der Laufzeit der zugrunde liegenden Mietpreisbindungsdauer sowie Zuschüsse aus der Richtlinie zur Förderung des Absatzes von elektrisch betriebenen Fahrzeugen gemäß der Leasingdauer der Verträge in Höhe von 52,5 T€ (Vorjahr 73,7 T€) abgegrenzt.

Aus rechtsverbindlich erteilten Bestellungen besteht zum Bilanzstichtag ein Obligo in Höhe von 1.856,8 T€. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen im üblichen Rahmen aus Miet-, Pacht- und Wartungsverträgen.

Für die derzeit Beschäftigten bestehen tarifliche Altersversorgungszusagen (Zusatzversorgung), die über die Kommunalen Versorgungskassen Westfalen-Lippe (KVV) im Umlageverfahren abgewickelt werden. Für über die Deckungsmittel der KVV hinausgehende Versorgungsverpflichtungen besteht eine Einstandspflicht des Arbeitgebers. Hierbei handelt es sich um mittelbare Versorgungsverpflichtungen. Der für das Geschäftsjahr 2022 an die KVV abgeführte Umlagebetrag betrug 626,6 T€ bei einem voraussichtlichen Umlagesatz für 2022 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 289,9 T€ (davon gegenüber Gesellschaftern 94,3 T€, davon gegenüber verbundenen Unternehmen insgesamt 149,2 T€) aus Verwaltungsbetreuungen.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im Wesentlichen auf die ertragswirksame Abgrenzungsauflösung von Tilgungsnachlässen (113,7 T€), auf Erträge aus vereinnahmten Guthaben (100,8 T€) sowie auf sonstige periodenfremde Erträge (117,9 T€).

Für die erfolgswirksame Änderung des Diskontierungszinssatzes im Bereich der Pensionsrückstellungen (117,9 T€) wurde das Wahlrecht in Anspruch genommen, diese im Personalaufwand auszuweisen.

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 341,6 T€ (Vorjahr: 332,2 T€) vorgenommen. Bezogen auf die Netto-Sollmieten ergibt sich damit eine Ausfallquote in Höhe von 0,44 % (Vorjahr: 0,44 %).

In den Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 191,1 T€ (Vorjahr 224,7 T€) enthalten. Mit den Zinsaufwendungen wurden keine Erträge nach § 285 Nr. 25 HGB verrechnet.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen laufende Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag mit 138,0 T€ und Gewerbeertragsteuer mit 714,0 T€.

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern in Höhe von 2.695,5 T€.

SONSTIGE ANGABEN

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beinhaltet Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von 60,4 T€ (Netto).

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

Im Dezember 2022 wurden 50,1025 % der Geschäftsanteile von der Dortmunder Stadtwerke AG an die Dortmunder Stadtwerke Beteiligungsgesellschaft mbH und 10,0001 % der Geschäftsanteile von der Sparkasse Dortmund Anstalt des öffentlichen Rechts an die Sparkasse Dortmund Erste Invest GmbH & Co. KG übertragen. Zum 31. Dezember 2022 sind damit die Dortmunder Stadtwerke Beteiligungsgesellschaft mbH (50,1025 %), die Dortmunder Stadtwerke AG (39,8974 %) und die Sparkasse Dortmund Erste Invest GmbH & Co. KG (10,0001 %) Gesellschafter des Unternehmens.

DOGEWO ist verbundenes Unternehmen im Konsolidierungskreis der Dortmunder Stadtwerke Holding GmbH, Dortmund, die als Mutterunternehmen zum 31. Dezember 2022 einen Konzernabschluss und Konzernlagebericht gem. § 291 HGB aufstellt und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht und bekannt macht.

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

Zum 31. Dezember 2022 wird eine Beteiligung von mehr als 20 % des gezeichneten Kapitals an der

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

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

Eigenkapital am 31.12.2021	5.266,5 T€
Gezeichnetes Kapital 2021	600,0 T€
Anteil am Gezeichneten Kapital 2021	294,0 T€
Jahresüberschuss 2021	462,4 T€

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Beteiligungserträge in Höhe von 98,0 T€ vereinnahmt. Forderungen gegen Gesellschafter und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sowie Bankguthaben bei Gesellschaftern sind zum Bilanzstichtag in folgenden Bilanzposten enthalten (Werte per 31.12.2021 in Klammern):

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.289,2 T€ (1.044,4 T€)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.635,4 T€ (85.946,1 T€)

Für Darlehen in Höhe von 126.194,0 T€, deren Zinsbindungen in den Jahren 2023 bis 2027 auslaufen, wurden zur Zinssicherung Forward-Darlehen abgeschlossen.

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

ORGANE

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Klaus Graniki, Bochum.

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

Die Bezüge für den Geschäftsführer, Klaus Graniki, betragen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 474,3 T€; davon 417,7 T€ an fester Vergütung, 40,0 T€ an variabler Vergütung sowie 16,6 T€ an Sach- und sonstigen Bezügen. Für den Geschäftsführer besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von 6.864,2 T€ sowie eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von 188,1 T€.

An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von 417,7 T€ gezahlt worden. Es bestehen Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige in Höhe von 3.870,6 T€ sowie Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von 231,9 T€.

Der Aufsichtsrat besteht aus 13 Mitgliedern. Im Berichtsjahr werden Aufwendungen für die Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von 43,9 T€ ausgewiesen, die sich wie folgt aufgliedern:

	Bezüge p. a. in €
Mitglied des Rates Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende Dortmund, Tagesmutter	4.840,00
Hubert Jung – stellv. Vorsitzender – (bis 31.12.2022) Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	4.070,00
Mitglied des Rates Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender Dortmund, Projektentwickler	5.105,10
Mitglied des Rates Utz Kowalewski – stellv. Vorsitzender Dortmund	3.630,00
Jörg Jacoby Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	3.665,20
Katja Sievert Dortmund, kaufm. Angestellte und Betriebsratsmitglied der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH	2.860,00
Stadtrat Ludger Wilde Schwerte, Dezernent der Stadt Dortmund	2.640,00
Mitglied des Rates Britta Gövert Dortmund, Diplom-Ingenieurin	2.860,00
Dirk Schaufelberger Dortmund, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Dortmund	3.403,40
Mitglied des Rates Olaf Schlösser Dortmund, Webmaster	2.640,00
Mitglied des Rates Leander Schreyer Dortmund, Student	2.640,00
Mitglied des Rates Anna Spaenhoff Dortmund, Angestellte	2.640,00
Mitglied des Rates Sascha Mader Dortmund, Polizeibeamter	2.860,00

BESCHÄFTIGTE

Nach berechneten Personalkapazitäten waren – bezogen auf Planstellen – am 31. Dezember 2022 129,5 Mitarbeitende einschließlich der Mitarbeitenden in den Wohnanlagen sowie 5 Auszubildende beschäftigt. Bei dieser Berechnungsmethode sind die geringfügig Beschäftigten nicht berücksichtigt.

Gemäß § 285 Nr. 7 HGB betrug die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten der Gesellschaft, ermittelt aus dem Personalbestand je Quartalsende, 137 Mitarbeiter*innen und 1 geringfügig Beschäftigte.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2022 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

GEWINNVERWENDUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 8.303.512,67 €

an die Gesellschafter
auszuschütten, 4.151.756,33 €

und den anderen Gewinnrücklagen weitere
zuzuweisen. 4.151.756,34 €

Dortmund, 30. März 2023

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH

Klaus Graniki

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31.12.2022

Alle Werte in €
Anlage 1 zum Anhang

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.032.734,87	291.108,94	0,00	62.582,86	4.386.426,67
2. Geleistete Anzahlungen	62.582,86	5.014,22	0,00	-62.582,86	5.014,22
Summe	4.095.317,73	296.123,16	0,00	0,00	4.391.440,89
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	926.190.409,84	8.095.707,51	0,00	318.208,38	934.604.325,73
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.582.232,47	14.464,06	0,00	0,00	54.596.696,53
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.781.035,20	0,00	44.501,55	0,00	3.736.533,65
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.821.906,70	210.359,12	164.521,37	0,00	2.867.744,45
5. Anlagen im Bau	1.828.767,49	3.346.442,80	0,00	-318.208,38	4.857.001,91
Summe	989.204.351,70	11.666.973,49	209.022,92	0,00	1.000.662.302,27
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	1.350.329,81	0,00	0,00	0,00	1.350.329,81
2. Sonstige Ausleihungen	239.111,07	36.000,00	21.460,29	0,00	253.650,78
Summe	1.589.440,88	36.000,00	21.460,29	0,00	1.603.980,59
Anlagevermögen insgesamt	994.889.110,31	11.999.096,65	230.483,21	0,00	1.006.657.723,75

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31.12.2022

Alle Werte in €
Anlage 1 zum Anhang

	kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01. 2022	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	Stand 31.12. 2022	Stand 31.12. 2022	Stand 31.12. 2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1.	3.474.630,87	281.624,80	0,00	0,00	3.756.255,67	630.171,00	558.104,00
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.014,22	62.582,86
Summe	3.474.630,87	281.624,80	0,00	0,00	3.756.255,67	635.185,22	620.686,86
II. Sachanlagen							
1.	434.369.904,38	15.295.488,75	0,00	0,00	449.665.393,13	484.938.932,60	491.820.505,46
2.	17.453.279,07	1.390.183,06	0,00	0,00	18.843.462,13	35.753.234,40	37.128.953,40
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.736.533,65	3.781.035,20
4.	2.216.157,68	238.553,12	140.462,37	0,00	2.314.248,43	553.496,02	605.749,02
5.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.857.001,91	1.828.767,49
	454.039.341,13	16.924.224,93	140.462,37	0,00	470.823.103,69	529.839.198,58	535.165.010,57
III. Finanzanlagen							
1.	5.550,00	0,00	0,00	0,00	5.550,00	1.344.779,81	1.344.779,81
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.650,78	239.111,07
Summe	5.550,00	0,00	0,00	0,00	5.550,00	1.598.430,59	1.583.890,88
Anlagever- mögen insgesamt	457.519.522,00	17.205.849,73	140.462,37	0,00	474.584.909,36	532.072.814,39	537.369.588,31

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL zum 31.12.2022

Alle Werte in €

Werte per 31.12.2021 in Klammern

Anlage 2 zum Anhang

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			davon grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	376.636.710,56 (381.682.413,33)	13.601.288,70 (14.882.537,93)	56.455.589,87 (54.619.270,66)	306.579.831,99 (312.180.604,74)	376.636.710,56 (380.182.163,33)
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	42.156.907,69 (45.666.236,28)	1.234.215,35 (1.533.808,18)	5.354.780,32 (6.759.246,97)	35.567.912,02 (37.373.181,13)	42.156.907,69 (45.666.236,28)
Erhaltene Anzahlungen	34.269.551,65 (31.199.720,36)	34.269.551,65 (31.199.720,36)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.942.748,93 (1.680.130,35)	1.942.748,93 (1.680.130,35)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus L. u. L.	556.976,61 (362.859,72)	249.976,00 (173.408,28)	307.000,61 (189.451,44)	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	14.268,45 (63.452,45)	14.268,45 (63.452,45)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschafter	1.324,45 (17.736,74)	1.324,45 (17.736,74)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2.218.576,98 (164.125,06)	2.218.576,98 (164.125,06)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Gesamt	457.797.065,32 (460.836.674,29)	53.531.950,51 (49.714.919,35)	62.117.370,80 (61.567.969,07)	342.147.744,01 (349.553.785,87)	418.793.618,25 (425.848.399,61)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

An die DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung, die im Abschnitt V im Lagebericht enthalten ist, haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf die oben genannte Erklärung zur Unternehmensführung.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit 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 Unternehmens-tätigkeit 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 Bestäti-gungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die 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 Verhält-nissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzes-entsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zu-kunftsorientierten 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, ein-schließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Köln, den 31. März 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Hillesheim
Wirtschaftsprüfer

gez. Otto
Wirtschaftsprüferin

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung über die Lage und geschäftliche Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2022 regelmäßig unterrichtet. Alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden erörtert; notwendige Entscheidungen hierzu wurden getroffen.

Der Prüfungsausschuss hat sich im Laufe des Geschäftsjahres über die Entwicklung der Gesellschaft umfassend informiert. Dabei waren Lagebericht und Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 Gegenstand ausführlicher Beratungen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 ist unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG durch die KPMG AG durchgeführt worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 31. März 2023 erteilt. Der Aufsichtsrat hat über den Lagebericht und den Jahresabschluss 2022 in seiner 1/23 Sitzung am 26. April 2023 eingehend beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht sowie dem Jahresabschluss 2022 zu.

Für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dortmund, 26. April 2023

Der Aufsichtsrat



Carla Neumann-Lieven
Vorsitzende

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH
Landgrafenstraße 77
44139 Dortmund

GESTALTUNG UND SATZ

Beckdesign GmbH
www.beckdesign.de

FOTOGRAFIE

@FotoStuss/shutterstock.com

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