



Wohnen Leben Wohlfühlen

Geschäftsbericht 2024

DOGEWO21

DOGEWO DORTMUNDER GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN MBH

INHALT

VORWORT	3
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	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	13
c) VERMÖGENSLAGE	15
4. LEISTUNGSINDIKATOREN	17
5. FORTSCHRITTSBERICHT NACHHALTIGKEIT	23
III. PROGNOSEBERICHT	28
IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	32
V. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	39
JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	45
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	48
ANHANG	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	61
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	65

VORWORT

Auch im Geschäftsjahr 2024 konnten wir unseren erfolgreichen Kurs fortsetzen: Wir haben wirtschaftlich solide agiert, unser Unternehmensergebnis weiter gesteigert und damit den notwendigen Handlungsspielraum für unsere zukünftigen Aufgaben gesichert. Damit setzen wir unsere positive Entwicklung fort – und das in einer Zeit, die hohe Anforderungen an die sozial orientierte Wohnungswirtschaft stellt.



Unsere zentrale Aufgabe bleibt es, die Dortmunder Bevölkerung mit modernem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Im vergangenen Jahr haben wir die Mieten in unserem Bestand nur moderat um 1,9% auf durchschnittlich 6,36 EUR/m² angepasst. Mit unseren 16.403 Wohnungen stehen wir damit weiterhin für Stabilität auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt.

Gleichzeitig behalten wir die kontinuierliche Modernisierung unserer rund 2.500 Wohngebäude im Blick. Unser Ziel ist es, die Zukunft unseres Unternehmens zu sichern und die Klimaschutzziele des Gesetzgebers bis 2045 zu erreichen. Dafür werden wir allein im Zeitraum von 2025 bis 2029 mehr als 100 Mio. EUR in unsere Wohngebäude investieren. Jedes Haus benötigt dabei eine individuelle Lösung – und genau darauf setzen wir in unseren Planungen. Die solide wirtschaftliche Basis unseres Unternehmens ermöglicht es uns, Investitionen auf dem hohen Niveau der Vorjahre fortzusetzen.

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir rund 47 Mio. EUR in die nachhaltige Optimierung unserer Gebäude investiert – das entspricht etwa 44 EUR/m² Wohn- und Nutzfläche. Trotz hoher Bauzinsen und steigender Materialkosten haben wir dabei stets mit Augenmaß gehandelt, um die Mietbelastung für unsere Bewohnerinnen und Bewohner möglichst gering zu halten.

Auch der Wohnungsneubau bleibt ein wichtiges Thema. Damit das Bauen wieder attraktiver wird, braucht es verlässliche Rahmenbedingungen. Die Politik in Bund, Land und Kommune ist gefragt, um die richtigen Impulse zu setzen – insbesondere durch stabile Förderstrukturen und praxismgerechte Bauvorgaben.

Neben guten Wohnungen ist uns auch das Miteinander in unseren Quartieren wichtig. Mit fünf Nachbarschaftstreffs und neun Servicebüros in den Stadtteilen sind wir für unsere Mieterinnen und Mieter präsent und ansprechbar. Wir setzen uns konsequent für lebendige Nachbarschaften ein, denn ein gutes Wohnumfeld ist mehr als nur vier Wände.

Mein herzlicher Dank gilt allen, die im Jahr 2024 zum Erfolg unseres Unternehmens beigetragen haben: unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unseren Handwerkspartnern für ihre hervorragende Arbeit, dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit und den Mitgliedern des Aufsichtsrats für ihre wertvolle Unterstützung. Besonders danken möchte ich unseren Mieterinnen und Mietern – viele von ihnen sind uns seit Jahrzehnten treu.

Dortmund, im Mai 2025

A handwritten signature in black ink, reading 'Klaus Graniki'. The signature is written in a cursive, flowing style with a prominent initial 'K'.

Klaus Graniki

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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	13
c) VERMÖGENSLAGE	15
4. LEISTUNGSINDIKATOREN	17
5. FORTSCHRITTSBERICHT NACHHALTIGKEIT	23
III. PROGNOSEBERICHT	28
IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	32
V. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	39

I. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

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

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

Zum 31. Dezember 2024 halten die Dortmunder Stadtwerke Beteiligungsgesellschaft mbH (79,8989%), die Dortmunder Stadtwerke AG (10,1010%) und die Sparkasse Dortmund Erste Invest GmbH & Co. KG (10,0001%) als Gesellschafter Geschäftsanteile am Unternehmen.

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

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

DEUTSCHLAND¹

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist somit seit Längerem ins Stocken gekommen. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

WOHNUNGSMARKT IN DORTMUND

Die Stadt Dortmund verzeichnete im Jahr 2024 erneut einen leichten Bevölkerungszuwachs. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 lebten 614.495 Personen in Dortmund und damit 2.430 Einwohner mehr als im Vorjahr.²

Für die folgenden Ausführungen werden die statistischen Daten für 2023 und die Vorjahresdaten 2022 bzw. 2021 aus dem aktuellen Dortmunder Wohnungsmarktbericht 2024 herangezogen.

Im Zuge des anhaltenden Bevölkerungswachstums hat sich auch die Anzahl der Haushalte in Dortmund weiter erhöht. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 wurden insgesamt 320.585 Privathaushalte gezählt, was einem Anstieg von 1.044 Haushalten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße blieb unverändert bei 1,9 Personen.

¹ GdW Information 172 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025“

² Tims (06.01.2025), „Einwohnerzahl ist gestiegen: Stadt beziffert Wachstum“, Ruhrnachrichten, <https://e-zeitung.ruhrnachrichten.de/titles/ruhrnachrichten/11173/publications/49331/pages/8>

Die Haushaltsstruktur wird weiterhin von Ein- und Zweipersonenhaushalten dominiert, die etwa drei Viertel aller Privathaushalte ausmachen. Im Jahr 2023 lebten in Dortmund 159.710 Einpersonenhaushalte – ein Zuwachs von 857 Haushalten im Vergleich zum Vorjahr. Der Anstieg der Haushaltszahlen ist somit überwiegend auf diese Gruppe zurückzuführen.

Trotz ihres geringeren Anteils an der Gesamtzahl der Haushalte ist auch die Entwicklung der Mehrpersonenhaushalte für den Dortmunder Wohnungsmarkt von Bedeutung. In den letzten fünf Jahren wuchs die Anzahl der Haushalte mit fünf oder mehr Personen um 720. Dies hat eine erhöhte Nachfrage nach größeren und familiengerechten Wohnungen zur Folge.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung wird angestrebt, vermehrt großzügigen Wohnraum zu schaffen, um den spezifischen Anforderungen dieser Zielgruppen gerecht zu werden und die Wohnraumsituation in Dortmund nachhaltig zu verbessern.

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 lag die mittels der Stromzählermethode ermittelte strukturelle Leerstandsquote in Dortmund bei etwa 1,9%, was rd. 6.100 Wohnungen entspricht, die länger als sechs Monate unbewohnt waren. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen leichten Anstieg um etwa 480 Wohnungen. Diese Veränderung sollte jedoch nicht vorschnell als Trendwende interpretiert werden, da Schwankungen in der Leerstandsquote üblich sind. Vielmehr ist die längerfristige Entwicklungslinie entscheidend für die Bewertung der Wohnungsmarktsituation.

Die nach wie vor niedrige strukturelle Leerstandsquote verdeutlicht die anhaltende Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt. Die daraus resultierende Wohnungsknappheit unterstreicht die Notwendigkeit eines dynamischen Wohnungsneubaus. Gleichzeitig gewinnt die Reaktivierung leer stehender Wohnungen an Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Reduzierung des Siedlungsflächenverbrauchs.

Die Mietpreise für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) sind auch im Jahr 2023 weiter auf einem hohen Niveau gestiegen. Der Median der Angebotsmieten erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,0% auf 8,59 EUR/m² nettokalt. Seit 2018 wurde ein kumulativer Anstieg von etwa 23% verzeichnet, was einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 4,2% entspricht.

Im bundesweiten Vergleich (10,55 EUR/m² nettokalt) bleibt das Niveau der Dortmunder Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen trotz der dynamischen Entwicklung der letzten Jahre weiterhin leicht unterdurchschnittlich. Innerhalb des Ruhrgebiets zeigt Dortmund jedoch das höchste Mietpreinsniveau im Vergleich zu Städten wie Bochum, Essen und Mülheim an der Ruhr.

Mit Blick auf die kalten Nebenkosten zeigte sich in Dortmund ebenfalls eine hohe und steigende Dynamik mit einer Kostensteigerung von durchschnittlich 8,2%.

Dortmund verfügt weiterhin über ausreichende und vielfältige Wohnbaulandpotenziale im gesamten Stadtgebiet, um den Wohnungsneubaubedarf der nächsten Jahre zu decken. Ende 2023 standen rund 184 Hektar Wohnbaufläche in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können zukünftig rd. 9.000 Wohnungen entstehen: Rd. 7.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 2.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

DEMOGRAFIE

Die demografische Entwicklung in Dortmund wird maßgeblich durch Zuwanderung und die steigende Lebenserwartung beeinflusst. In den vergangenen zehn Jahren ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen gestiegen.

Während sich die Zahl der 65- bis 79-Jährigen im Vergleich zu 2013 leicht verringert hat, verzeichnet die Altersgruppe der über 80-Jährigen einen deutlichen Zuwachs. In den vergangenen zehn Jahren ist diese Gruppe um etwa 8.000 Personen angewachsen, was auf die Veränderungen in der Altersstruktur und die steigende Lebenserwartung hinweist.³

BESCHÄFTIGUNG

Im Dezember 2024 verzeichnete Dortmund eine Arbeitslosenzahl von 38.223 Personen. Darunter waren 8.252 Personen bei der Arbeitsagentur und 29.971 Menschen beim Jobcenter Dortmund registriert. Gegenüber dem Vorjahr liegt die Zahl um 2,5 % höher (+ 922 Personen).⁴

Die Arbeitslosenquote für alle gemeldeten Arbeitslosen bei Agentur und Jobcenter ist leicht auf 11,6 % angestiegen, verglichen mit 11,5 % im Dezember 2023.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

DOGEWO21 hat im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 10.618 TEUR (Plan 10.500 TEUR) erzielt und setzte somit die erfolgreiche Entwicklung (Vorjahr 10.071 TEUR) der vergangenen Geschäftsjahre weiter fort.

3. LAGE

BESTAND

Unser Unternehmen verfügte zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 über folgende Bestände:

Nutzungsart	2024	2023
Wohnungen	16.403	16.380
Garagen/Stellplätze	2.823	2.802
Gewerbe	102	104
Sonstige	75	71
Gesamt	19.403	19.357
<hr/>		
Wohn-/Nutzfläche in m ²	1.064.587	1.062.638

Im Geschäftsjahr 2024 erhöhte sich unser Bestand um 46 Einheiten.

³ Wohnungsmarktbericht, Stadt Dortmund 2024

⁴ Bundesagentur für Arbeit, Dortmunder Arbeitsmarkt im Dezember 2024, Eckwerteübersicht für den Agenturbezirk Dortmund

Insgesamt sind dem Bestand 23 Wohneinheiten zugegangen, davon 18 Wohnungen durch den Erwerb einer Immobilie in Sölde und vier Wohnungen durch den Ausbau von Dachgeschossen in Hörde. Aus dem Umbau von zwei gewerblich genutzten Einheiten entstanden zwei weitere Wohnungen - eine Wohneinheit entfiel durch eine gegenläufige Entwicklung.

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze stieg um 21 Einheiten. Im Zusammenhang mit dem beschriebenen Ankauf einer Immobilie wurden zehn Garagen miterworben, zwölf weitere Stellplätze entstanden durch eine Neubaumaßnahme. Eine Garageneinheit wurde aus technischen Gründen stillgelegt.

Neben den zuvor genannten Zu- und Abgängen durch Umnutzungen von Gewerbeeinheiten wurde eine weitere gewerbliche in eine eigengenutzte Einheit überführt. Weiterhin gab es einen Zugang durch den Immobilienerwerb sowie einen Abgang durch eine Stilllegung einer Lagerfläche.

Die Errichtung von vier neuen Funkstationen und die zuvor geschilderte Umnutzung einer Gewerbeeinheit führten zu einem Anstieg der sonstigen Einheiten. Demgegenüber steht die Stilllegung einer Postablagestation.

Am 31. Dezember 2024 waren rd. 19% unseres Bestandes (3.145 Wohnungen) öffentlich gefördert oder unterlagen einer Preisbindung. Zudem bestanden Belegungsrechte für 280 Wohnungen (Vorjahr: 280).

Am 31. Dezember 2024 verwaltete DOGEWO21 nicht nur eigene Immobilien, sondern auch Immobilien im Auftrag Dritter. Das Gesamtportfolio umfasste zu diesem Stichtag insgesamt 165 Wohnungen, 13 Gewerbe sowie 170 Garagen und Stellplätze. Die Bewirtschaftung von Immobilienbeständen für Dritte ist für DOGEWO21 von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung.

ORGANISATION

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

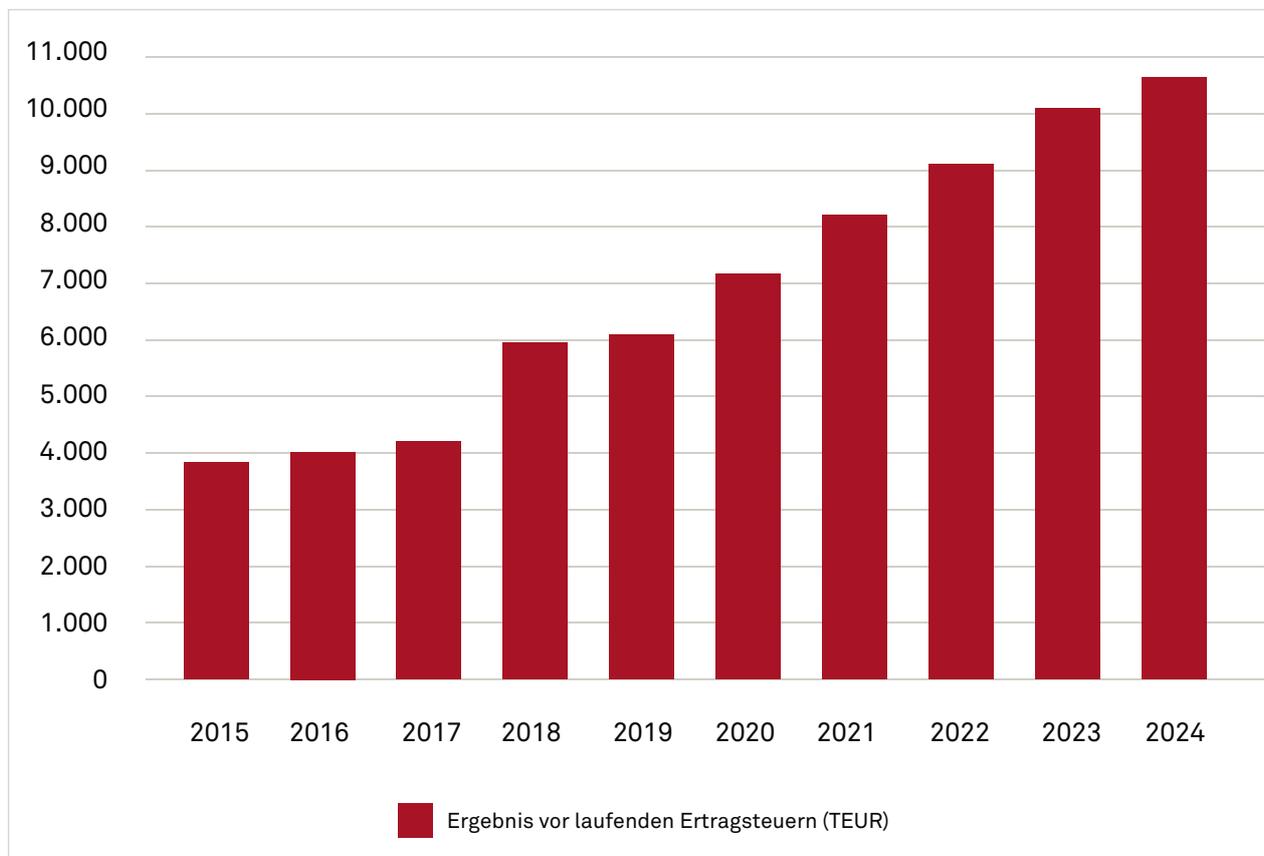
Planstellen [in VZÄ]	2024	2023
Kundenzentrum und Servicebüros	121,5	118,5
Wohnanlagen	10,0	11,0
Ausbildung	6,0	6,0
Gesamt	137,5	135,5

Zum 31. Dezember 2024 beschäftigte DOGEWO21 insgesamt 148 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dies entspricht 134,2 Personalkapazitäten unter anteiliger Berücksichtigung von Teilzeitbeschäftigten (Vollzeitäquivalent = VZÄ). Der Stellenaufbau von zwei VZÄ ergibt sich aus unserer Entscheidung, bisher extern erworbene Dienstleistungen im Bereich IT und Sozialmanagement mit eigenem Personal zu erbringen.

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 10.618 TEUR erzielten wir in den folgenden einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens:

Leistungsbereiche in TEUR	2024	2023
Bestandsbewirtschaftung	10.606	9.823
Sonstiger Geschäftsbereich	12	248
- Verkäufe Anlagevermögen	- 25	1.010
- Finanzbereich	182	164
- Sonstige	- 145	- 926
Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern	10.618	10.071
Laufende Ertragsteuern	- 761	- 779
Jahresüberschuss	9.857	9.292

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

Wesentliche Faktoren für diese weiterhin positive Entwicklung des Jahresergebnisses waren sowohl die bei den Mieterwechseln vorgenommenen Mieterhöhungen und Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete als auch die durch die unverändert angespannte Situation am Dortmunder Wohnungsmarkt rückläufige Kündigungsquote und im Vergleich zur Planung geringeren Erlösminderungen.

Bestandsveräußerungen aus dem Anlagevermögen bleiben auch künftig unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Ergebnisbeitrag resultiert aus dem Abgang von Betriebs- und Geschäftsausstattung.

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

Der sonstige Ergebnisbeitrag umfasst verschiedene Sachverhalte. Dieser berücksichtigt ergänzend zur Planung Aufwendungen für Steuern frühere Jahre.

Die Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2024 betragen 761 TEUR. Der in 2024 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	2024	2023
Gesamtleistung	122.275	117.528
Materialeinsatz	- 62.084	- 58.313
Rohertrag	60.191	59.215
Personalaufwand	- 11.803	- 11.912
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 17.763	- 17.452
Betriebliche Aufwendungen	- 8.526	- 7.839
Betriebsergebnis	22.099	22.012
Finanzergebnis	- 11.481	- 11.941
Ergebnis vor laufenden Ertragsteuern	10.618	10.071
Laufende Ertragsteuern	- 761	- 779
Jahresüberschuss	9.857	9.292

Die „Gesamtleistung“ der Ertragslage setzt sich aus den „Umsatzerlösen“ (118.491 TEUR), „Bestandsveränderungen“ (1.388 TEUR), „Andere aktivierte Eigenleistungen“ (1.322 TEUR), „Sonstige betriebliche Erträge“ (1.073 TEUR) sowie „Ertragsteuern frühere Jahre“ (1 TEUR) der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen.

Die Positionen „Sonstige Steuern“, bei denen es sich im Wesentlichen um umlagefähige Grundsteuern handelt, 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.

Bauträgermaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2024 weder durchgeführt noch sind diese künftig geplant.

b) FINANZLAGE

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

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

Kapitalflussrechnung in TEUR	2024	2023
Jahresergebnis	9.857	9.292
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.763	17.452
Zunahme der Rückstellungen	1.795	802
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	103	280
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	26	- 1.009
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	870	- 2.595
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.554	5.709
Zinsaufwendungen/Zinserträge	11.391	11.870
Ertragsteueraufwand/-ertrag	761	765
Ertragsteuerzahlungen	- 760	- 764
Sonstige Beteiligungserträge	- 98	- 98
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43.262	41.704
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	29	2.051
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 23.191	- 26.922
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 246	- 541
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	33	43
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 114	- 83
Erhaltene Zinsen	84	66
Erhaltene Beteiligungserträge	98	98
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 23.307	- 25.288
Ausschüttung an Gesellschafter	- 4.646	- 4.152
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	16.000	5.724
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	- 14.957	- 15.164
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	949	0
Gezahlte Zinsen	- 11.475	- 11.936
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 14.129	- 25.528
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.826	- 9.112
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	- 6.694	2.418
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	- 868	- 6.694

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Guthaben bei Kreditinstituten	2.132	1.306
Kurzfristiger Terminkredit	- 3.000	- 8.000
Finanzmittelfonds	- 868	- 6.694

Die Umfinanzierung des kurzfristigen Terminkredites in ein langfristiges Kapitalmarktdarlehen ist für das 1. Quartal 2025 vorgesehen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöht sich um rd. 1.558 TEUR auf insgesamt 43.262 TEUR. Diese stichtagsbedingte Veränderung ergibt sich insbesondere aus dem höheren Jahresergebnis, der höheren Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie gestiegenen Zuführungen zur Rückstellung und niedrigeren Zinsaufwendungen.

Die sonstigen Veränderungen der Aktiva und Passiva kompensieren sich nahezu.

Die Veränderung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit resultiert insbesondere aus den im Vergleich zum Vorjahr geringeren Investitionen bei gleichzeitig geringeren Abgängen aus dem Anlagevermögen. Die Investitionen enthalten im Geschäftsjahr 2024 ergänzend zur Planung die geleistete Anzahlung für den Erwerb eines Erbbaurechtsgrundstücks zum 1. Januar 2025 in Höhe von 4.812 TEUR.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die zum Stichtag höhere Neuaufnahme langfristiger Kredite zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen geprägt. Die Neuaufnahme berücksichtigt ergänzend die Umfinanzierung des kurzfristigen Terminkredites aus dem Vorjahr in ein langfristiges Darlehen.

Im Rahmen unserer Strategie wurde darüber hinaus eine zahlungswirksame Entschuldung (einschließlich Terminkredit) in Höhe von 3.957 TEUR (Vorjahr: 1.440 TEUR) bewirkt.

Die Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten beinhalten neben planmäßigen Tilgungen auch Sondertilgungen in Höhe von rd. 86 TEUR (Vorjahr: 360 TEUR).

c) VERMÖGENSLAGE

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2024 (Vorjahr: 31. Dezember 2023) nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

Aktiva in TEUR	2024	%	2023	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.220	0,2	1.429	0,2
Sachanlagevermögen	543.558	92,4	538.679	92,3
Finanzanlagen	1.719	0,3	1.638	0,3
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	546.497	92,9	541.746	92,8
Vorratsvermögen	36.493	6,2	35.071	6,1
Forderungen aus Vermietung	431	0,1	860	0,1
Forderungen gegen verb. Unternehmen	0	0,0	2.372	0,4
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	2.447	0,4	2.320	0,4
Liquide Mittel	2.132	0,4	1.306	0,2
Kurzfristig gebundenes Vermögen	41.503	7,1	41.929	7,2
Summe Aktiva	588.000	100,0	583.675	100,0
Passiva in TEUR	2024	%	2023	%
Eigenkapital	107.935	18,4	102.724	17,6
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	11.159	1,9	11.738	2,0
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	336.002	57,1	348.485	59,7
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	58.623	10,0	45.903	7,9
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	2.422	0,4	3.091	0,5
Mittel- und langfristiges Kapital	516.141	87,8	511.941	87,7
Kurzfristige Rückstellungen	6.772	1,2	4.397	0,8
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	16.530	2,8	21.236	3,6
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	1.981	0,3	1.469	0,3
Erhaltene Anzahlungen	39.838	6,8	41.438	7,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20	0,0	5	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	128	0,0	80	0,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	6.590	1,1	3.109	0,5
Kurzfristige Schulden	71.859	12,2	71.734	12,3
Summe Passiva	588.000	100,0	583.675	100,0

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2024 hat sich zum Vorjahr um 4.325 TEUR bzw. 0,7% erhöht.

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

Die Veränderung des Anlagevermögens beinhaltet u. a. Überhänge aus dem Vorjahr in Höhe von insgesamt 1.787 TEUR (für Großmodernisierung, CO₂-reduzierende Maßnahmen, Neubau und wohnraumschaffende Maßnahmen) und stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Entwicklung Anlagevermögen in TEUR	2024
Investitionen in Bestandsverbesserung	9.728
Investitionen in Bestandsverbesserung (CO ₂ -Reduzierung)	6.255
Investitionen in Bestandserweiterung (Neubau)	243
Investitionen in Bestandserweiterung (Erwerbe)	4.836
Bestandsinvestitionen Gesamt	21.062
Andere Investitionen (Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung)	1.425
Investitionen Gesamt	22.487
Andere Zugänge des Anlagevermögens	115
Zugänge des Anlagevermögens Gesamt	22.602
Abgänge Anlagevermögen	- 88
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 17.763
Erhöhung des Anlagevermögens Gesamt	4.751

Die Erhöhung des mittel- und langfristigen Kapitals in Höhe von 4.200 TEUR ergibt sich hauptsächlich aus der Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern bei gleichzeitigem Anstieg des Eigenkapitals.

Stichtagsbedingt reduziert sich das kurzfristige Vermögen marginal um 426 TEUR auf 41.503 TEUR. Dies resultiert insbesondere aus höheren Unfertigen Leistungen von noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, denen geringere Forderungen aus Lieferung und Leistungen gegenüberstehen.

Die kurzfristigen Schulden sind nahezu unverändert zum Vorjahr. Die Erhöhung der darin enthaltenen übrigen Verbindlichkeiten und PRAP, die insbesondere aus noch nicht fälligen Abrechnungsergebnissen aus Betriebs- und Heizkosten sowie einer Erstattung der Stadt Dortmund für Grundbesitzabgaben resultieren, wird durch einen geringeren in Anspruch genommenen kurzfristigen Terminkredit sowie höhere Rückstellungszuführungen kompensiert.

Die Darlehensauszahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Auszahlungen in TEUR	2024
Kapitalmarktdarlehen	16.000
Neuaufnahme (Finanz-) Kreditmittel	16.000
Kurzfristiger Terminkredit	3.000
Neuaufnahmen Gesamt	19.000

Die Eigenkapitalquote erhöht sich zum 31. Dezember 2024 von 17,6% auf 18,4%.

In der *Anlage 1 Kennzahlen zum Lagebericht* werden ausgewählte Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das Berichtsjahr 2024 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 dargestellt.

4. LEISTUNGSINDIKATOREN

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

SOLLMIETEN

Durchschnittsmiete EUR/m ² /mtl.	Ist		Plan	
	2024	2023	2024	2025
Preisgebundene Wohnungen	5,39	5,36	n. n.	n. n.
Preisungebundene Wohnungen	6,63	6,49	n. n.	n. n.
Gesamt	6,36	6,24	6,36	6,49

Die Durchschnittsmiete unseres Wohnungsbestandes stieg im Geschäftsjahr 2024 um rd. 1,9 % auf 6,36 EUR/m² zum Stichtag 31. Dezember 2024.

Die Bestandsmieten unseres Portfolios liegen mit rd. 90 % im niedrigen Preissegment, einschließlich aller öffentlich geförderten Wohnungen, entsprechend den Kategorien des Dortmunder Wohnungsmarktberichts von 2024:

Preissegmente EUR/m ² /mtl.	Öffentl. gef. Preissegment	Niedriges Preissegment unter 7,50	Mittleres Preissegment 7,50 bis 10,00	Oberes Preissegment über 10,00
Anzahl Wohnungen	3.145	11.295	1.922	41

Im Geschäftsjahr 2024 betragen unsere Sollmieten 83.110 TEUR (Vorjahr: 80.454 TEUR). Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit von 118.381 TEUR beinhalten als wesentliche Bestandteile zusätzlich Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten von 36.334 TEUR, Erlösminderungen aus Sollmieten und übrige Erlöse. Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir Sollmieten in Höhe von 84.900 TEUR (Vorjahr: 82.800 TEUR).

Die Mietveränderungen zwischen den Geschäftsjahren 2023 und 2024 ergaben sich aus folgenden Gründen:

Mietveränderungen in TEUR	2024
Wohnungen	2.503
- Marktanpassungen	1.505
- Bestandserweiterungen/-verbesserungen	242
- Wiedervermietungen	674
- Sonstiges (z. B. Einmalzahlungen)	82
Gewerbe	102
Garagen	50
Sonstige Nutzungsentgelte	1
Gesamt	2.656

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 3.762 Mietanpassungen (Vorjahr: 8.936) an die ortsübliche Vergleichsmiete im Durchschnitt von monatlich 14,21 EUR je Erhöhung durchgeführt (Vorjahr: 20,83 EUR). Die Zustimmungquote lag mit rd. 97% zum Stichtag 31. Dezember 2024 auf Vorjahresniveau.

Auch durch Wiedervermietungen konnten höhere Sollmieten generiert werden. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete betrug 7,20 EUR/m² (Vorjahr: 7,05 EUR/m²) bei 1.132 Neuvermietungen.

LEERSTAND

Im Geschäftsjahr 2024 ist unsere Leerstandsquote stabil geblieben und weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Planung der Leerstandszahlen erfolgt anhand eines statistischen Verfahrens und wird ohne Rundungen übernommen. Eine detaillierte Darstellung der Leerstandsentwicklung unseres Wohnungsbestandes zeigt die folgende Übersicht:

Anzahl Leerstand nach Gründen	Ist		Plan	
	2024	2023	2024	2023
Marktbedingt in %	66 0,40	88 0,54	n. n.	n. n.
Technisch bedingt in %	109 0,67	96 0,58	n. n.	n. n.
Gesamt in %	175 1,07	184 1,12	198 1,21	208 1,27

Im Vergleich zur volatilen stichtagsbezogenen Leerstandsbetrachtung stellen die kumulierten Leerstände über den Jahresverlauf hinweg die Grundlage der leerstandsbedingten Erlösminderungen dar. Im Geschäftsjahr 2024 verzeichneten wir bei den monatlich kumulierten Leerständen einen leichten Anstieg auf 2.292 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr (2.274 Wohnungen). Dennoch lagen die Leerstände deutlich unterhalb der ursprünglich geplanten Zahl von 2.493 Wohnungen. Auch in diesem Jahr können wir auf eine erfolgreiche Vermietungstätigkeit zurückblicken.

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen erhöhten sich gegenüber 2023 von 1.507 TEUR auf 1.546 TEUR (Plan: 1.650 TEUR). Für das Geschäftsjahr 2025 werden Erlösminderungen in Höhe von 1.900 TEUR geplant.

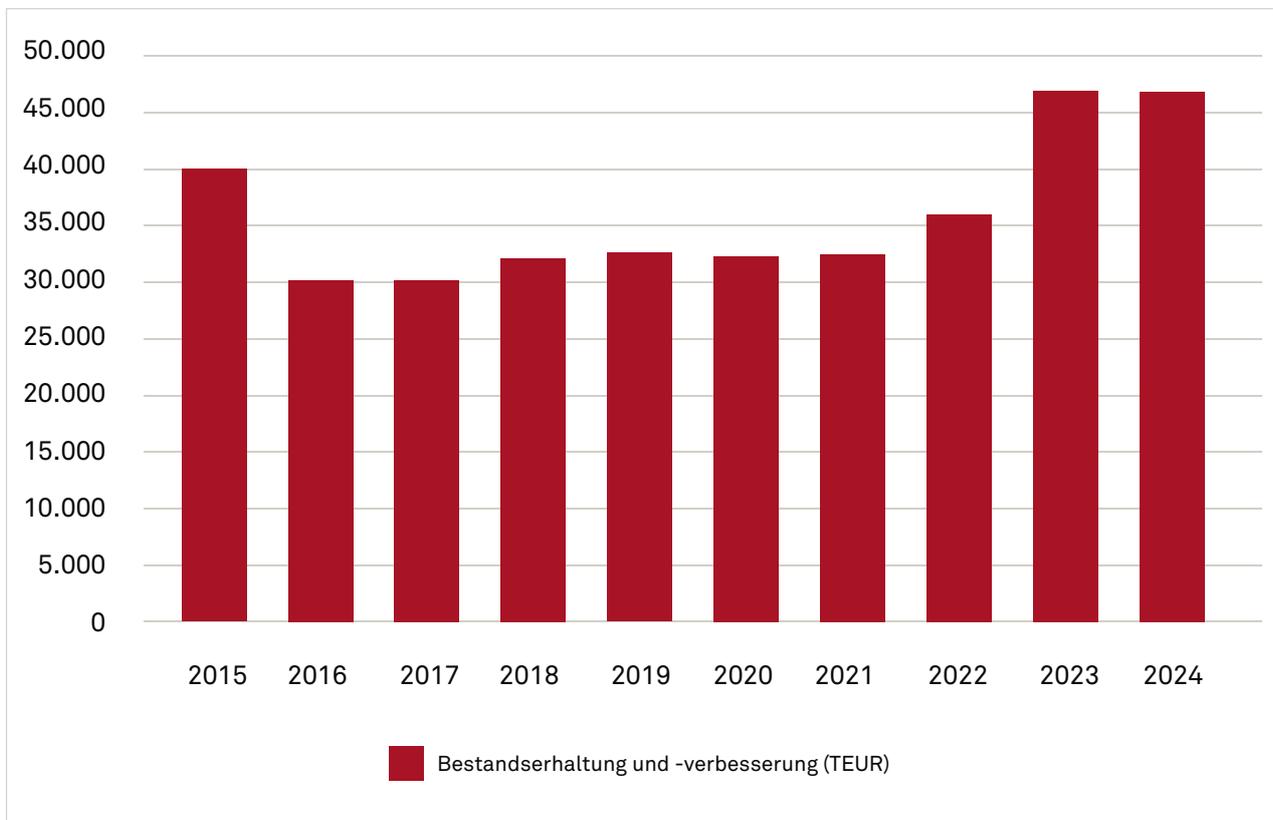
Im Geschäftsjahr 2024 standen 1.121 Auszügen insgesamt 1.132 Wiedervermietungen gegenüber. Die Fluktuation sank mit 6,83% unter das Vorjahresniveau von 7,26%. 102 Mieterwechsel fanden innerhalb unseres Bestandes statt.

BESTANDSERHALTUNG UND -VERBESSERUNG

Die nachhaltige Optimierung und Verbesserung der Gebäudesubstanz bildet einen wesentlichen Bestandteil unserer Bewirtschaftungsstrategie. Durch die Bereitstellung eines Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets gewährleisten wir, dass unsere Objekte marktfähig bleiben und langfristig zukunftssicher weiterentwickelt werden. Im Rahmen des Portfoliomanagements wird zudem sichergestellt, dass die Projekte mit höchstmöglicher Wirtschaftlichkeit durchgeführt werden.

Die dringende Notwendigkeit bestandsverbessernder Maßnahmen wird durch das hohe Baualter unserer Bestandsgebäude besonders deutlich: 74 % unserer Objekte sind 60 Jahre oder älter.

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



Im Geschäftsjahr 2024 investierten wir rd. 47.000 TEUR in die Bestandserhaltung und -verbesserung. Das entspricht rd. 44 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche. Dadurch leisteten wir einen bedeutenden Beitrag zur langfristigen Sicherung der Zukunftsfähigkeit unserer Wohngebäude.

BESTANDSERHALTUNG

Instandhaltung in TEUR (inkl. Eigenleistungen)	Ist		Plan	
	2024	2023	2024	2025
Reparaturen (Laufende Instandhaltung)	9.410	8.856	8.700	9.800
Großinstandhaltung (Planmäßige Instandhaltung)	6.099	7.878	6.400	6.200
Marktfähigkeit Wohnungen (Wohnwertverbesserungen)	5.479	5.015	4.600	5.800
CO ₂ -Maßnahmen	8.931	7.058	9.300	5.900
Ausgaben (Gesamt)	29.919	28.807	29.000	27.700
EUR/m² Wohn-/Nutzfläche	28,10	27,11	26,32	26,08
<i>abzgl. CO₂-Zuschüsse</i>	<i>821</i>	<i>824</i>	<i>n. n.</i>	<i>n. n.</i>
Instandhaltungsaufwand	29.098	27.983	29.000	27.700
EUR/m² Wohn-/Nutzfläche	27,33	26,33	26,32	26,08

In die Bestandserhaltung sind im Geschäftsjahr 2024 Mittel in Höhe von 29.098 TEUR geflossen. Dieser Wert enthält Eigenleistungen in Höhe von 4.039 TEUR (Vorjahr 4.205 TEUR).

Die Notwendigkeit, verstärkt die Gebäudeenergieeffizienz zu steigern, macht sich in der Ausweitung der CO₂-Maßnahmen in Höhe von 8.931 TEUR (Vorjahr 7.058 TEUR) bemerkbar. Insgesamt haben wir 38 Einzelmaßnahmen durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2025 werden wir unsere Aktivitäten ausweiten. Durch die Anwendung des neuen IDW-Standards bei der Bilanzierung für energetische Maßnahmen werden Maßnahmen, die vormals im Aufwand dargestellt wurden, nun zu aktivierungspflichtigen Investitionen. Daher liegt der Plan-Wert hier unter dem des aktuellen Geschäftsjahres. Wir nutzen vor allem die Fördermöglichkeiten des Bundes (BEG). Die Bundeszuschüsse in Höhe von 821 TEUR belaufen sich nahezu auf Vorjahresniveau (824 TEUR).

Die Entwicklung in den Bereichen der Reparaturen und der Marktfähigkeit Wohnungen vollzieht sich in den üblichen Schwankungen und der allgemeinen Preissteigerung. Die Reduzierung der Mittel für Großinstandhaltungen trägt dem guten Zustand unseres Immobilienportfolios Rechnung und dem Ergebnis der Ausweitung unserer Aktivitäten zur Gebäudeenergieeffizienzsteigerung. In 2024 haben wir 62 Maßnahmen mit jeweils mehr als 10 TEUR in der Großinstandhaltung durchgeführt.

Instandhaltung in TEUR	Maßnahmenumfang	2024
Vogelpothsweg (Dorstfeld)	Strangsanierung der Entwässerungs- und Lüftungsleitungen	255
Dorfgränze (Aplerbeck)	Erneuerung der Vordächer, der Brandschutztüren und der Beleuchtung der Haustüren, Kellerabdichtung, Außenanlagen, Errichtung Fahrradunterstand	179
Bahnhangstraße (Aplerbeck)	Herstellung der Verkehrssicherheit nach Übernahme des Gebäudes	56
Kaiserblock (Innenstadt-Ost)	Erneuerung der Trittstufen im Eingangsbereich.	55
Rotkäppchenweg (Eving)	Teilpflasterung des Garagenhofes	45

Im Geschäftsjahr 2024 konzentrierten sich unsere Großinstandhaltungsmaßnahmen auf die Quartiere Dorstfeld, Aplerbeck, die östliche Innenstadt und Eving.

BESTANDSVERBESSERUNG

In bestandsverbessernde Maßnahmen investierten wir im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 16.932 TEUR.

Bestandsinvestitionen in TEUR (inkl. Überhänge)	Ist 2024	Plan 2024	Fertigstellung
Quartiersentwicklung	2.559	2.100	–
Eving	1.912	1.900	2023 ff.
Sölde	424	200	2023 ff.
Aplerbeck	56	0	2024
Hörde	46	0	2024
Renninghausen	23	0	2023
Innenstadt-Nord	98	0	2024
Großmodernisierung CO₂-Maßnahmen	6.932	5.300	–
Eving	4.496	3.000	2024 ff.
Sölde	2.126	2.000	2023 ff.
Innenstadt-Nord	149	- 100	2024
Verwaltungsgebäude	65	0	2026
Aplerbeck	47	600	2026
Benninghofen	3	0	2026
Renninghausen	46	- 200	2024
Einzelmodernisierungen	6.245	6.000	2024
Sonstige Bestandsinvestitionen	0	0	–
Eigenleistungen (ohne Neubau)	1.196	1.250	2024
Bestandsinvestitionen (Gesamt)	16.932	14.650	
<i>abzgl. CO₂-Zuschüsse</i>	949	<i>n. n.</i>	
Bestandsinvestitionen (inkl. Förderung)	15.983	14.650	

Die Planabweichungen resultieren größtenteils aus veränderten Bauabläufen und vorgenommenen Umplanungen.

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

Bei 196 Wohnungen waren Einzelmodernisierungen erforderlich, um diese – insbesondere bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – wieder in einen marktgerechten Zustand zu versetzen.

NEUBAU/WOHNRAUMSCHAFFUNG

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir erfolgreich die Dachgeschossaufstockung in Hörde abgeschlossen. Die Umsetzung des geplanten Neubauprojektes Am Sattel in Huckarde sowie der geplanten Dachgeschossaufstockung in Aplerbeck wird aufgrund verzögerter Fördermittelzusagen auf das kommende Jahr verschoben.

Neubau/Wohnraumschaffung in TEUR (inkl. Überhänge)	Ist 2024	Plan 2024	Fertigstellung
Hörde (DG-Ausbau)	111	0	2024
Huckarde	1	100	-
Aplerbeck (DG-Ausbau)	0	500	-
Planerische Vorleistungen	5	0	-
Eigenleistungen	126	100	-
Gesamt	243	700	

Die Gesamtentwicklung des Anlagevermögens kann der Übersicht unter Punkt 3 c) entnommen werden. Für das Geschäftsjahr 2025 sind Investitionen in die Bestandsverbesserung und -erweiterung einschließlich Eigenleistungen in Höhe von 23.500 TEUR geplant.

ERWERBE

DOGEW021 hat im Geschäftsjahr 2024 die unter Punkt 3 b) vorgenannten Grundstückserwerbe getätigt. Zum 31. Dezember 2023 erwarben wir ein Mehrfamilienhaus in Sölde mit 18 Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit und acht Garagen, dessen Bestandsveränderung ab dem 1. Januar 2024 wirksam wurde.

5. FORTSCHRITTSBERICHT NACHHALTIGKEIT ⁵

Das Streben, nachhaltig zu agieren, ist immanenter Bestandteil der DOGEWO21-Unternehmenskultur. Wenn auch im 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 Nachhaltigkeitszieles angestrebt. Das Anbieten von Wohnraum für alle Lebensphasen zum Wohle der Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Dortmund prägt als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen unser Tun.

In der Vergangenheit berichteten wir bereits über relevante Entwicklungen bei unseren Nachhaltigkeitsaktivitäten. In 2026 werden wir erstmalig für das Geschäftsjahr 2025 nach den dann ins deutsche Recht übernommenen European Sustainability Reporting Standards (ESRS) berichten. Mit den vorbereitenden Maßnahmen zur Umsetzung des Berichtsstandards wurde begonnen. Hierzu gehört die Veröffentlichung der DNK-Erklärung in 2024 als erreichter interner Meilenstein.

ALLGEMEIN

DOGEWO21 beeinflusst durch die Art, wie sie ihre Geschäftstätigkeit ausübt, sowohl in positiver als auch in negativer Weise Themen der Nachhaltigkeit. In gleicher Weise übt das Unternehmensumfeld Einfluss auf DOGEWO21 aus. Im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse sind diese sich teilweise gegenseitig bedingenden Einflussnahmen auf ökologische und soziale Nachhaltigkeitsthemen sowie auf Governance-Themen systematisch untersucht und einheitlich bewertet worden. Als Orientierungsrahmen zur Identifikation von Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) diente der Immobilien-Lebenszyklus, anhand dessen Schnittstellen zu Interessenträgern in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette und Ressourcenverbräuche abgeleitet werden konnten. Die Bewertung der IROs erfolgte anhand eines durch ein Beratungsunternehmen zur Verfügung gestellten Scoring-Modells.

Die Sichtweisen unserer wesentlichen Interessenträger sind in die Untersuchung eingeflossen. Hierzu gehören unsere Mitarbeitenden, mit denen wir täglich in direktem Austausch stehen, oder durch die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat sowie unsere Kundinnen und Kunden, die ihre Anliegen über unser digitales Serviceportal, telefonisch direkt den Mitarbeitenden schildern oder uns im Rahmen von „ExtraPlatz“-Veranstaltungen in den Quartieren mitteilen. Darüber hinaus stehen wir mit unseren Kreditgebern, unseren Gremienvertreterinnen und Gremienvertretern im Aufsichtsrat und unseren Gesellschaftern in einem regelmäßigen Austausch.

Im Ergebnis werden die Vorschriften zu ESRS E1 „Klimaschutz“, ESRS S1 „eigene Belegschaft“, ESRS S4 „Verbraucher und Nutzer“ sowie ESRS G1 „Unternehmenspolitik“ relevant. Zu den Themenblöcken werden wir nachstehend detailliertere Informationen geben:

KLIMASCHUTZ

Der Schutz des Menschen vor den Auswirkungen des Klimawandels wird die Jahrhundertaufgabe bleiben. Ein wesentlicher Baustein wird die Reduzierung der Treibhausgas(THG)-Emissionen und die regenerativ erzeugte Stromversorgung sein.

Mit einem Anteil von rd. 36% hat der Gebäudesektor in Deutschland einen maßgeblichen Anteil an den THG-Emissionen. Auch wir tragen durch die Wärme- und Warmwassererzeugung aus vornehmlich fossilen Brennstoffen zu diesen Emissionen bei.

⁵ Nicht Gegenstand der Abschlussprüfung

Im Dezember 2021 hat der Rat der Stadt Dortmund das Handlungsprogramm Klima-Luft 2030 beschlossen und über das Programm inhaltlich hinausgehend das Ziel für Dortmund festgelegt, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu sein. Grundsätzlich ist es unser Ziel, die THG-Emissionen so schnell wie möglich zu reduzieren. Hierzu gehören verlässliche Rahmenbedingungen, wie z. B.

- Gewissheit über den Ausbau der Fernwärmenetze
- Gewissheit über die Ertüchtigung der Stromnetze
- Förderprogramme der öffentlichen Hand zur Unterstützung der Transformation

In 2025 soll die kommunale Wärmeplanung abgeschlossen sein, sodass dann Gewissheit zu einzelnen Rahmenbedingungen existiert. Vor dem Hintergrund des drohenden Fachkräftemangels bei Ingenieurs- und ausführenden Handwerkskapazitäten und der aktuell nicht ausreichenden Förderkulisse halten wir das Erreichen des von dem Rat der Stadt Dortmund gesetzten Klimaziels für unwahrscheinlich. Unter Beachtung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sehen wir eine Reduzierung der THG-Emissionen für den DOGEWO21-Bestand auf 12 kg je m² Wohn-/Nutzfläche bis 2045 als realistisch an.

Bei der Umsetzung zur Klimaneutralität gehen wir planvoll vor. Ein Baustein ist die strategische Maßnahmenplanung, in der wir jedes unserer rd. 2.500 Gebäude mit Handlungsoptionen zur Gebäudehülle und Haustechnik versehen. Hinterlegt mit Plankosten kann auf diese Weise das notwendige monetär bewertete Transformationsvolumen abgeschätzt werden. Das Portfolio-management als zweiter Baustein bewertet unseren Bestand anhand einheitlicher Kriterien und ermöglicht hierüber eine zeitliche Priorisierung der Maßnahmen. Bei den Objekten, bei denen ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich ist, werden wir jeweils individuell auf die Situation vor Ort abgestimmt weiter „klassisch“ energetisch optimieren. Damit setzen wir unsere anhaltenden Bemühungen fort, den energetischen Zustand unseres Bestandes zu verbessern. Für den Zeitraum 2025 bis 2029 werden wir für unsere Klimaschutzbemühungen rd. 100.000 TEUR an Geldmitteln bereitstellen.

In 2024 haben wir energetische Maßnahmen mit einem Volumen von 8.313 TEUR in den nachstehenden Quartieren durchgeführt:

CO ₂ -Maßnahmen in TEUR	Maßnahmenumfang	Errechnete Einsparung CO ₂ e in kg/a (Gesamtprojekt)	Ist 2024
Märchensiedlung (Eving)	Erneuerung der Fenster, Fassaden- und Geschossdeckendämmung	159.000	3.035
Am Kapellenufer (Sölde)	Erneuerung der Fenster, Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Heizungsumstellung auf Luftwärmepumpe	71.000	2.122
Albinger Straße (Benninghofen)	Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Erneuerung Dach	92.000	1.195
Lüdinghauser Straße (Eving)	Erneuerung der Fenster, Fassaden- und Geschossdeckendämmung	137.000	1.026
Langeloh (Löttringhausen)	Heizungsumstellung auf Luftwärmepumpe	63.000	935

Die Maßnahmenplanung der nächsten Jahre berücksichtigt die aktuellen Voraussetzungen in Dortmund (spätere Anschlussmöglichkeit unserer Immobilien an das Fernwärmenetz, ggf. unzureichende Dimensionierung von Hausanschlüssen für die Erweiterung von Anlagentechnik bzw. Luftwärmepumpen u.Ä.) für eine entsprechende Umsetzung.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind konkrete Maßnahmen mit einem Volumen in Höhe von rd. 18.000 TEUR zzgl. aktivierter Eigenleistung geplant. Dieser Betrag steigt in den Folgejahren bis auf 23.800 TEUR zzgl. Eigenleistungen an.

Nachfolgende Maßnahmen sind für das Jahr 2025 geplant, für die wir rd. 2.000 TEUR Zuschüsse erwarten:

CO ₂ -Maßnahmen in TEUR	Maßnahmenumfang	Errechnete Einsparung CO ₂ e in kg/a (Gesamtprojekt)	Plan 2025
Märchensiedlung (Eving)	Erneuerung der Fenster, Fassaden- und Geschossdeckendämmung	213.000	4.600
Am Kapellenufer (Sölde)	Erneuerung der Fenster, Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Heizungsumstellung auf Luftwärmepumpe	134.000	3.700
Landgrafenstraße (Verwaltungsgebäude)	Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Wärmedämmung Flachdach, Heizungsumstellung auf Luftwärmepumpe, Installation einer Photovoltaikanlage	19.000	3.500
Langobardenstraße Albinger Straße (Benninghofen)	Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Dacherneuerung	139.000	1.800
Lüneburger Straße (Innenstadt-Ost)	Erneuerung der Fenster (Denkmalschutz, Fernwärmeoption)	n. n.	1.200
Geßlerstraße (Wambel)	Heizungsumstellung von 1-Rohr auf 2-Rohr	n. n.	1.100
Vieselerhofstraße (Aplerbeck)	Fenster austausch, Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Heizungsumstellung auf Luftwärmepumpe	22.000	650
Kleine Kielstraße (Innenstadt-Nord)	Erneuerung der Fenster inkl. Dämmung der Fensterlaibung (Fernwärme vorhanden)	n. n.	850
Dreihüttenstraße (Innenstadt-Ost)	Erneuerung der Fenster (Fernwärmeoption)	n. n.	650
Aplerbecker Straße (Aplerbeck)	Heizungsumstellung auf Mono-/ Bivalent (35 % Gastherme, 65 % Luftwärmepumpe)	n. n.	450
Diverse	Keller- und Geschossdeckendämmungen, Erneuerung von Einzelthermen und Zentralheizungen	n. n.	1.500

Bei den angegebenen THG-Reduktionen handelt es sich um errechnete Werte, die sich in der Praxis noch beweisen müssen. Generell besteht weiterhin für uns die Herausforderung, Transparenz in unseren THG-Emissionen zu erhalten. Rd. 60% unseres Bestandes werden durch Gasetagenheizungen beheizt bzw. teilweise mit Warmwasser versorgt. Aufgrund der Einzelvertragssituation zwischen den Mietenden und den Energieversorgungsunternehmen erhalten wir keinen Einblick in die aktuellen Verbrauchswerte. Im Austausch mit dem Netzbetreiber DONETZ eruieren wir Möglichkeiten, jährlich Verbrauchswerte auf Gebäudeebene zu erhalten, ohne dabei den Datenschutz zu missachten. Vor diesem Hintergrund schreiben wir den klimabereinigten Vorjahreswert an THG-Emissionen in Höhe von rd. 30.000 t pro Jahr bzw. 29 kg CO₂e pro m² und Jahr fort.

EIGENE BELEGSCHAFT

Die Arbeitswelt ist im Umbruch. Es ist davon auszugehen, dass die zunehmende Verrentung von Menschen aus der Generation der „Baby-Boomer“ zu einem Mangel an Fachkräften führen wird. Dieser demografische Wandel wird auch uns in der Form vor besondere Herausforderungen stellen, dass Vakanzen entweder nicht zeitnah oder nicht mehr anforderungsgerecht besetzt werden können. Darüber hinaus werden nicht monetäre Rahmenbedingungen neben dem Gehalt an Bedeutung gewinnen.

Schon früh haben wir damit begonnen, Schlüsselfunktionen im Unternehmen rechtzeitig nachzubetzen, sodass der Erfahrungs- und Wissenstransfer sichergestellt ist. Ebenfalls ist uns eine hohe Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden wichtig. Sie ist der Garant für eine hohe Servicequalität und letztlich auch für unseren Erfolg.

Als Teil des DSW21-Stadtwerkekonzerns bieten wir sichere Beschäftigungsverhältnisse, die von betrieblicher Mitbestimmung geprägt sind. Wir unterliegen dem deutschen Arbeitsrecht und wenden als tarifgebundener Arbeitgeber die Tarifverträge der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an. Damit ist die Vergütung grundsätzlich transparent und nachvollziehbar geregelt.

Wir haben den Anspruch, dass Arbeitsbedingungen den aktuellen Standards entsprechen. Insbesondere seit der Corona-Pandemie haben sich Arbeitsplätze und Arbeitsbedingungen verändert. Eine flexible Arbeitszeitgestaltung gehört für uns bereits seit Jahren zu einem modernen Arbeitsplatz genauso dazu wie auch das ortsungebundene Arbeiten in Form des mobilen Arbeitens. Auf diese Weise leisten wir einen Beitrag zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Auch wenn wir meinen, bereits ein branchen- und marktübliches Niveau erreicht zu haben, so stellt sich angesichts von Unterrichtsausfällen wegen Lehrermangels, Inflexibilität bei der Wahrnehmung von Arztterminen aufgrund des Ärztemangels und der stärker zunehmenden Aufgaben, nahestehende Angehörige zu pflegen, die Frage, ob die angebotenen Arbeitszeitmodelle weiterhin ausreichend die Lebenswelten unserer Mitarbeitenden widerspiegeln.

Wir sind von vielen regulatorischen Veränderungen, wie z.B. Datenschutz, Anforderungen an das Hinweisgeberschutzgesetz oder der Klimagesetzgebung betroffen, die sich unmittelbar auf Arbeitsinhalte und Arbeitsabläufe auswirken. Aber auch gesellschaftliche Veränderungen, die sich in einer veränderten Anspruchshaltung der Kundschaft und in der Art der Kommunikation widerspiegeln, beeinflussen unsere Geschäftstätigkeit. Weiterentwicklungen in der Informations- und Kommunikationstechnologie verändern Arbeitsinstrumente und Arbeitsabläufe.

Es ist absehbar, dass künstliche Intelligenz einen massiven Einfluss auf die Arbeitswelt haben wird. Diese Veränderungen beobachten wir genau und bleiben mit der stetigen Weiterentwicklung unserer Prozesse am Puls der Zeit. Unsere Mitarbeitenden sind auf diesem Weg mitzunehmen. Vor diesem Hintergrund ist das Thema Qualifizierung ein wesentliches Thema unserer Personalentwicklung.

VERBRAUCHER UND NUTZER

Die Anzahl der Wohnungssuchenden übersteigt in Dortmund, wie auch in vielen anderen deutschen Städten, das Angebot an Wohnraum. Die finanzielle Belastungsgrenze der Menschen wird durch steigende Mieten und Wohnnebenkosten strapaziert.

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

DOGEWO21 besitzt keine eigenen Grundstücksflächen, um ihr Wohnraumangebot auszuweiten. Neubauf Flächen, vor allem in gewachsenen Strukturen, sind selten und teuer. Die nachträgliche Verdichtung durch Gebäudeaufstockung und Dachgeschossausbau ist daher unsere erste Wahl. Wir führen diese immer dort durch, wo Gebäudesubstanz und das Baurecht dies unter wirtschaftlichen Bedingungen zulassen.

Die Lebenswelten unserer Kundinnen und Kunden sind bunter und vielfältiger geworden. Demografie, Zuwanderung und ein zu beobachtender allgemeiner Wertewandel sind Auslöser weitreichender Veränderungen. Über die in der Vergangenheit bewährten Kommunikationswege erreichen wir unsere Mietenden in abnehmendem Maße. Neue Wege der Kundenansprache und die in diesem Zusammenhang erforderliche Digitalisierung der für die Kundinnen und Kunden relevanten Prozesse nehmen an Bedeutung zu, ohne dass klassische Wege vernachlässigt werden dürfen. Mit der DOGEWO21-Mieter-App, dem Serviceangebot auf der DOGEWO21-Internetseite sowie einem gut zu erreichenden Telefonservice werden wir diesem Anspruch gerecht.

Bei unseren (älteren) Kundinnen und Kunden nehmen wir ein starkes Bedürfnis nach Sicherheit und sozialem Austausch in einer zunehmend anonymen Welt wahr. Orte der räumlichen Begegnung, die ein attraktives Angebot gemeinsamer Freizeitaktivitäten und persönlichen Austausches unterbreiten, werden wichtiger für den Erhalt funktionierender Nachbarschaften. Mit unserem „Extra-Platz“ in Löttringhausen, Benninghofen, Mengede, Wambel und Wickede bieten wir unseren Mietenden, Nachbarinnen und Nachbarn sowie sonstigen Interessierten feste Treffpunkte.

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

III. PROGNOSEBERICHT

PROGNOSE ZUR WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN DORTMUND

Das im Wohnungsmarktbericht der Stadt Dortmund veröffentlichte Kommunale Stimmungsbarmometer gibt seit vielen Jahren eine fundierte Einschätzung verschiedenster Wohnungsmarktpertinnen und -experten zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund wieder. Im Frühjahr 2024 erfolgte von 29 Fachleuten der Bau- und Wohnungswirtschaft eine Prognose für die nachfolgenden 3 Jahre. Die nachfolgend dargestellte Einschätzung der Expertinnen und Experten ist weiterhin von einer spürbar angespannten Wohnungsmarktsituation geprägt.

So erwarten 56 % der Fachleute für das obere Preissegment mit mehr als 10,00 EUR/m² Nettokaltmiete in den nächsten Jahren weiterhin eine angespannte oder sehr angespannte Wohnungsmarktsituation (Vorjahr 50 %).

Für das mittlere Preissegment zwischen 7,50 EUR/m² und 10,00 EUR/m² Nettokaltmiete erwarten unverändert zum Vorjahr 93 % der Fachleute einen angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmarkt. Ebenso wird auch für das öffentlich geförderte Preissegment nahezu einhellig mit rd. 96 % weiterhin ein angespannter oder sehr angespannter Wohnungsmarkt erwartet.

Lediglich im unteren Preissegment unter 7,50 EUR/m² Nettokaltmiete hat sich die Meinung der Expertinnen und Experten marginal verändert: Hatten im Vorjahr noch alle Fachleute einhellig eine weiterhin angespannte Marktsituation prognostiziert, liegt diese Erwartungshaltung nunmehr bei abgemilderten 93 %.

Zusammenfassend lässt sich damit festhalten, dass in den nächsten Jahren für den Dortmunder Wohnungsmarkt über alle Preissegmente hinweg ein angespannter Wohnungsmarkt ohne gravierende Veränderungstendenzen erwartet wird.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DORTMUND

Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die langfristige Wohnungsmarktentwicklung stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Dortmund dar. Mit Berechnungsstand November 2023 hat die Stadt Dortmund eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035 vorgenommen, die für die Wohnungswirtschaft allerdings auch die große Herausforderung von langfristigen Prognosen aufzeigt.

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch Geburten, Sterbefälle sowie Zu- und Fortzüge bestimmt, denen Variablen zugrunde liegen, die sich teilweise gegenseitig beeinflussen und darüber hinaus durch unberechenbare Faktoren, z. B. Auswirkungen der Corona-Pandemie oder Kriege, erheblich beeinflusst werden.

Die Stadt Dortmund hat aus diesem Grund für die Vorausberechnung drei Szenarien erstellt: In einem Schrumpfungsszenario, bei dem die Fortzüge dauerhaft die Zuzüge übersteigen, die Geburtenrate absinkt und die Lebenserwartung konstant bliebe, würde die Einwohnerzahl in Dortmund auf rd. 570.000 zurückgehen.

In einem zweiten mittleren Szenario, in dem die Zuzüge die Fortzüge leicht überschreiten, einer Geburtenrate im Mittel der letzten fünf Jahre und einer schwach steigenden Lebenserwartung hingegen, verbleibt die Bevölkerungszahl auf dem Niveau des Jahres 2022 von rd. 610.000 Einwohnern.

In dem dritten Wachstumsszenario schließlich, in dem die Anzahl der Zuzüge die Fortzüge übersteigt, eine höhere Geburtenrate und eine stärker steigende Lebenserwartung angenommen wird, steigt die Bevölkerungsanzahl in Dortmund auf rd. 650.000 Menschen an.

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

ANDERE EINFLUSSFAKTOREN AM DORTMUNDER WOHNUNGSMARKT

Es gibt eine Vielzahl von weiteren Einflussfaktoren, die die zukünftige Entwicklung der Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt bestimmen können. Maßgeblichen Einfluss werden beispielsweise die Bezahlbarkeit von Wohnraum, die demografische Entwicklung, die Entwicklung der Arbeitsmarktsituation, Zu- und Fortzüge von Geflüchteten oder die studentische Nachfrage aufgrund des attraktiven Universitätsstandortes Dortmund haben.

Wie sich diese Indikatoren aber in Zukunft tatsächlich entwickeln werden, ist von einer Vielzahl gesellschaftlicher, politischer und ökonomischer Faktoren abhängig, für die eine zutreffende Vorhersage über einen längeren Zeitraum erfahrungsgemäß nur sehr eingeschränkt möglich ist. Außerdem liegen für die jeweiligen Indikatoren 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 kann oder wird.

WOHNUNGSNEUBAU IN DORTMUND

Die Stadt Dortmund hat eine jährliche Zielgröße von 2.000 Einheiten für den Wohnungsneubau definiert und unterstützt Investoren vorbildlich durch wohnungspolitische Konzepte, Strategien und Formate.

Der Wohnungsmarktbericht der Stadt Dortmund gibt für den Wohnungsneubau in Dortmund einen eher negativen Ausblick und sieht in dem aktuell starken Rückgang der Baugenehmigungen einen Vorboten von sich in der Zukunft deutlich reduzierenden Neubauaktivitäten. Es wird prognostiziert, dass das formulierte Ziel von 2.000 Wohnungen in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht erreicht werden wird.

Die Entwicklung der entscheidenden Rahmenbedingungen, also die Finanzierungs- und Baukosten, werden hierbei die Intensität des Einbruchs des Wohnungsneubaus maßgeblich bestimmen. Ebenso wird entscheidend sein, ob und wie die Politik den Wohnungsneubau attraktiver gestalten wird. Das Investitionsklima ist zumindest nach der im Stimmungsbarometer veröffentlichten Einschätzung der Expertinnen und Experten deutlich getrübt.

ENTWICKLUNG DES GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGSBESTANDES IN DORTMUND

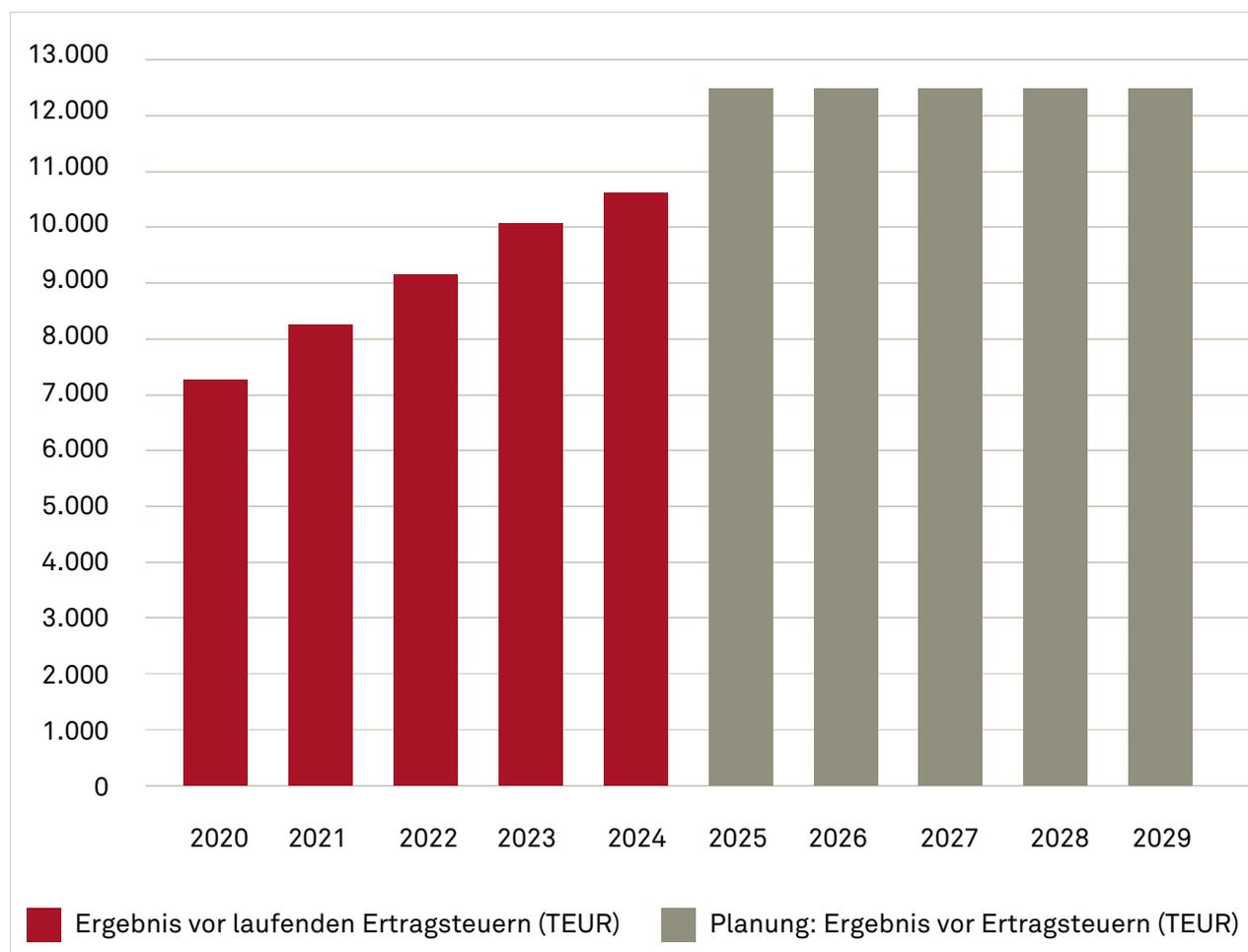
Ein dauerhaft großer Anteil von öffentlich geförderten Mietwohnungen ist für den Dortmunder Wohnungsmarkt von großer Bedeutung, um die Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sicherzustellen. In der aktuellen Prognose des Wohnungsmarktberichtes 2024 wird der ohnehin schon merklich geschrumpfte Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen von 20.500 im Jahr 2024 um rd. 41 % bis auf 12.000 Wohnungen in 2033 weiter zurückgehen. Zukünftig müssten damit kontinuierlich rd. 950 öffentlich geförderte Wohnungen jährlich gebaut werden, nur um diesem erwarteten Rückgang entgegenzuwirken.

Diese Herausforderung erscheint aus heutiger Sicht selbst durch die Anhebung der bisherigen Quote für den öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau beim Verkauf von städtischen Grundstücken von 25% auf 30% aufgrund der im Kapitel „Wohnungsneubau“ beschriebenen verschlechterten Rahmenbedingungen unerreichbar. Zum jetzigen Zeitpunkt scheint der beschriebene Abwärtstrend mit einer sehr hohen Eintrittswahrscheinlichkeit realistisch und kaum aufhaltbar.

PROGNOSE ZUR ERTRAGSLAGE

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

In einem anhaltend positiven Geschäftsumfeld erwarten wir in unserer Mittelfristplanung für die Geschäftsjahre 2025 bis 2029 jährlich ein Ergebnis von mindestens 12.500 TEUR vor Steuern. Nachfolgende Grafik zeigt die bisherige Ergebnisentwicklung und die zukünftige Ergebnisentwicklung unseres Unternehmens. Der Gewinnsprung zwischen den Geschäftsjahren 2024 und 2025 resultiert aus einer höheren Ergebnisentwicklung, die wir aus der Anwendung des neuen IDW-Standards bei der Bilanzierung für energetische Maßnahmen haben.



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

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

PROGNOSE ZU DEN INVESTITIONEN IN UNSEREN BESTAND

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

So sind bei rd. 20% der gekündigten Wohnungen Einzelmodernisierungen – vor allem bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – erforderlich, um diese Wohnungen wieder in einen marktfähigen Zustand zu versetzen. Einzelmodernisierungen sind ein fester Bestandteil unserer Investitionsstrategie, da sie die Werthaltigkeit unserer Immobilien erhöhen und durch höhere Mieten zu einer Verbesserung unserer Ertragslage führen.

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

Die Prüfung bestandserweiternder Investitionen (Neubau und Erwerb) erfolgt jeweils nach individueller Entscheidung, die wir auf der Grundlage von Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen treffen. Aufgrund der jeweils erforderlichen Einzelfallbetrachtung enthält unsere Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2025 bis 2029 keine durchgängigen Ansätze für Bestandserweiterungen.

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

FINANZIERUNG

Die Finanzierungen aller im Geschäftsjahr 2025 vorgesehenen Investitionen sind sichergestellt. Darüber hinaus sind die Kapitalkosten mit dem bereits angestiegenen Marktniveau für unsere geplanten Investitionen für die nachfolgenden Geschäftsjahre vollständig in unserer Ertragsplanung enthalten. Zinsausläufe für Bestandsdarlehen sind durch Forward-Darlehen bis einschließlich 2027 nahezu vollständig gesichert.

ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE FÜR DIE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

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

IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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

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

Die unternehmensspezifischen Chancen und Risiken stellen sich wie folgt dar:

BEWERTUNG DES DORTMUNDER WOHNUNGSMARKTES

Der Dortmunder Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Die Leerstandsquote liegt auf einem weiterhin historisch niedrigen Niveau. In allen Segmenten ist gleichermaßen eine hohe Nachfrage zu verzeichnen. Die Rahmenbedingungen für Neubauten sind weiterhin schlecht. Es ist mittelfristig keine nennenswerte Ausweitung des Wohnraumangebots zu erwarten. Bereits jetzt liegen die Fertigstellungszeiten hinter den Erwartungen zurück und ein Rückgang bei den erteilten Baugenehmigungen zeichnet sich ab. Gleichzeitig wird die hohe Nachfrage nach Wohnraum auf absehbare Zeit bestehen bleiben. Eine Entspannung ist nicht absehbar.

Daraus ergibt sich eine anhaltende Dynamik bei den Wohnraummieten. Der neue Mietspiegel für 2025/2026 weist eine durchschnittliche Mietsteigerung von fünf Prozent aus, was den Trend zu kontinuierlich steigenden Mieten bestätigt. Bereits jetzt erkennen wir ein signifikantes Potenzial für weitere Mietanhebungen.

In der aktuellen Entwicklung des Wohnungsmarktes sehen wir weitere Chancen.

Die finanzielle Belastung unserer Mieter durch hohe Energie- und Lebenshaltungskosten wird auch in Zukunft ein zentrales Thema sein. Die im Jahr 2023 vorgenommenen Vorauszahlungsanpassungen für Betriebs- und Heizkosten haben sich als wirksam erwiesen: Für das Abrechnungsjahr 2023 konnten wir deutlich mehr Guthaben an unsere Mietenden zurückzahlen, als wir Nachzahlungen von ihnen gefordert haben. Mittlerweile haben sich die Energiepreise wieder auf einem Niveau, das leicht über dem Vorkrisen-Niveau liegt, stabilisiert. Diese Entwicklung hat es uns ermöglicht, die Vorauszahlungen im Jahr 2024 sukzessive zu senken, wodurch sich die monatlichen finanziellen Freiräume unserer Mieterschaft erhöht haben.

Mittelfristig erwarten wir wieder steigende Belastungen unserer Mietenden. Konkret haben sich die Erhöhung der Grundsteuer und der CO₂-Steuer angekündigt. Wir beobachten die Lage intensiv, um bei einer Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit zeitnah geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise das Anbieten von Ratenzahlungen, ergreifen zu können.

DOGEWO21 ist in Dortmund sehr bekannt und genießt einen hervorragenden Ruf. Dies zeigt sich nicht nur in regelmäßig durchgeführten Zufriedenheitsbefragungen, sondern auch darin, dass über 45 % der Neumieter und Neumieterinnen anlässlich persönlicher Empfehlungen zu uns finden. Unsere Mieter und Mieterinnen bleiben gerne langfristig bei uns wohnen, im Durchschnitt über zwölf Jahre. In den letzten zehn Jahren ist die Fluktuationsquote unserer Mieterschaft um rd. 25 % auf 6,8 % gesunken. Dies spricht einerseits für die Zufriedenheit unserer Mieter, ist aber auch auf das knappe Wohnraumangebot in Dortmund zurückzuführen. Eine dauerhaft niedrige Fluktuation birgt jedoch Risiken, wie die Alterung unseres Bestands und einen wachsenden Bedarf an Instandhaltungen und Modernisierungen. Wir beobachten diese Entwicklung aufmerksam, um frühzeitig geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Um den Herausforderungen des Wohnungsmarkts erfolgreich zu begegnen, setzen wir auf innovative Strategien zur Kundengewinnung und -bindung, darunter gezielte Social-Media-Aktivitäten, die insbesondere junge Zielgruppen präzise ansprechen und unsere Sichtbarkeit in digitalen Kanälen stärken. Ein weiterer Fokus liegt auf unserem Mieterportal und der Mieter-App, die rund um die Uhr Zugang zu Services wie Reparaturmeldungen oder Einsicht in Dokumente bieten. Diese digitalen Lösungen fördern Nachhaltigkeit, reduzieren den Papierverbrauch und schaffen einen echten Mehrwert für unsere Mietenden.

Ein zentraler Bestandteil unserer Strategie ist die Stärkung von Nachbarschaften in den Quartieren. Unter dem neuen Namen „ExtraPlatz“ treten wir ab 2025 mit einem einheitlichen Erscheinungsbild auf. Mit einem eigenen Team von Mitarbeiterinnen, die über Erfahrung im Bereich Sozialarbeit verfügen, werden wir noch näher an unseren Kundinnen und Kunden sein und die individuelle Unterstützung der Bewohner*innen vor Ort verbessern.

BEWERTUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Die Zukunftsfähigkeit unseres Immobilienportfolios ist uns wichtig. Wir bewerten daher diese im Rahmen des Portfoliomanagementsystems anhand von geeigneten Kriterien. Der energetische Zustand, die Energieverbräuche und der CO₂-Fußabdruck gewinnen in der Portfoliobewertung zunehmend an Bedeutung. Dieser Entwicklung haben wir durch geeignete Anpassungen am Bewertungsmodell Rechnung getragen. Bewertungsobjekt ist das Quartier, definiert als Ansammlung von weitestgehend homogenen Gebäuden innerhalb eines räumlich zusammenhängenden Gebietes. Neben Makro- und Mikrostandortdaten, die eine differenzierte Bewertung von Ortslagen ermöglichen, fließen qualitative Objektdaten in die Portfoliobewertung ein.

Die Portfoliobewertung ist ein fortlaufender, wiederkehrender Monitoring-Prozess. Ausgehend von einer Quartiersanalyse werden Quartiersstrategien abgeleitet, die dort, wo es notwendig ist, zu Quartiersentwicklungsprogrammen und in konkrete Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen führen. Insbesondere zur Erreichung der Klimaneutralität nimmt die Nachbetrachtung eine wichtiger werdende Aufgabe ein. Seit 2024 steht uns das Tool der strategischen Maßnahmenplanung zur Verfügung, in dem Handlungsoptionen zu Gebäudehülle und Beheizung auf Gebäudeebene periodengenau hinterlegt und überschlägige Kostenansätze errechnet werden können. Das Tool soll um Angaben der THG-Emissionsreduktionen ergänzt werden, sodass dann in einer Systemumgebung alle Daten zum Klimatransformationspfad erfasst, geplant und gesteuert werden können.

Die langfristige Werterhaltung unserer Gebäude steht im Mittelpunkt unseres Handelns. Eine gut erhaltene Gebäudesubstanz ist dafür unerlässlich. Daher lassen wir unsere Bestände regelmäßig auch durch externe Fachkräfte in Vor-Ort-Kontrollen begutachten. Stichpunktartige Kontrollen durch eigene Mitarbeitende komplementieren die Überwachung. Die Ergebnisse dieser Überprüfungen werden digital erfasst und ausgewertet. Auffälligkeiten und Handlungsbedarfe werden zeitnah identifiziert und Maßnahmen zur Behebung umgehend eingeleitet.

Im Rahmen der Portfolioüberwachung haben wir uns in diesem Geschäftsjahr auch mit der neuen Novelle der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) befasst. Diese setzt wichtige europäische Vorgaben zum Schutz der Trinkwasserqualität um. Eine zentrale Änderung besteht darin, dass alte Bleileitungen bis spätestens zum 12. Januar 2026 ausgetauscht oder stillgelegt werden müssen, da das Schwermetall Blei auch in geringsten Mengen gesundheitsgefährdend ist. Auch wenn wir für unseren Bestand aufgrund der umfassenden technischen Maßnahmen, die wir in der Vergangenheit durchgeführt haben, das Risiko als gering einschätzen, werden wir im Frühjahr 2025 mit einer systematischen Beprobung eines Teils unserer Gebäude beginnen, um mögliche Belastungen gesichert auszuschließen. Sollte diese Untersuchung unerwartet Bleirohre nachweisen, könnten je nach Befund weitere Proben oder technische Maßnahmen erforderlich werden.

Um den langfristigen Wert unseres Immobilienportfolios zu sichern, legen wir großen Wert auf die zeitgemäße Qualität unseres Wohnraumangebots.

Ein wichtiger Aspekt ist der Ausbau der digitalen Infrastruktur, um unseren Mietenden zukunfts-sichere Technologien und eine hohe Lebensqualität zu gewährleisten. Im Rahmen eines Pilotprojekts zum Glasfaserausbau in der östlichen Innenstadt konnten bis Ende 2024 bereits rd. 260 Gebäude an das Glasfasernetz angeschlossen und über 2.000 Wohnungen mit schnellem Internet versorgt werden. Der Glasfaseranschluss von rd. 900 Gebäuden wird für 2025 vorbereitet. Nach Fertigstellung können dann Mietende von rd. 6.300 Wohnungen in verschiedenen Quartieren von der Glasfaser-Technologie profitieren. Unser langfristiges Ziel ist es, möglichst alle Wohnungen mit Glasfaser-Technologie auszustatten, um den steigenden Anforderungen an die digitale Infrastruktur gerecht zu werden und unseren Mietenden eine zukunftssichere Wohnumgebung zu bieten.

Zudem berücksichtigen wir die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft, um unseren Wohnraum zukunftsfähig und komfortabel zu gestalten. Notwendige Grundrissänderungen und Badmodernisierungen werden im Rahmen der Wohnungsaufbereitung bei Neuvermietungen durchgeführt. Auf Wunsch der Mieter nehmen wir auch während laufender Mietverhältnisse individuelle Anpassungen vor. Durch die zusätzliche Betrachtung des Bewirtschaftungserfolges in der Portfolioanalyse können wir Nachfrageveränderungen frühzeitig sichtbar machen. So stellen wir sicher, dass unsere Wohnungen in Bezug auf Barrierefreiheit und Lebensqualität den sich wandelnden Anforderungen gerecht werden.

Wir sehen den DOGEW021-Bestand in einem guten Zustand und marktgerecht aufgestellt.

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

BEWERTUNG DER BESCHAFFUNGSAKTIVITÄTEN

Unsere wesentlichen Beschaffungsaktivitäten entfielen im Jahr 2024 auf Bauleistungen (Handwerkerleistungen, Baumaterialien, Haustechnik), Dienstleistungen rund um die Immobilie (Gartenpflege und Winterdienst, Wartung) und Energie.

Für viele dieser Leistungen bestehen langfristige Verträge mit verlässlichen Rahmenbedingungen. Dennoch erlebten wir im Geschäftsjahr 2024 dynamische Veränderungen in unseren Beschaffungsaktivitäten in Bezug auf Verfügbarkeit von Fachkräften sowie die Preisentwicklung.

Während die Preisentwicklung im Jahr 2023 noch von einem Rückgang der Energiepreise geprägt war, zeigt sich 2024 eine Stabilisierung der Märkte.

Laut dem Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) betrug der durchschnittliche Erdgasbezugspreis im vierten Quartal 2024 10,50 ct/kWh. Dies entspricht einem Rückgang von 23 % im Vergleich zum Vorjahrespreis von 13,59 ct/kWh. Angesichts des steigenden CO₂-Preises und höherer Netzgebühren zu Beginn 2025 müssen Gaskunden in den kommenden Jahren jedoch mit anhaltend höheren Kosten rechnen. Wir haben die vorteilhaften Preisbedingungen erneut genutzt und uns diese für weitere zwei Jahre bis Ende 2027 gesichert. Die Marktentwicklung zeigt sich aktuell durch eine stabile Gasversorgung. Zum Jahresende 2024 lag der Füllstand der deutschen Gasspeicher über dem EU-Durchschnitt, was die Versorgungssicherheit zusätzlich stärkt.

Im gleichen Maß haben wir schon im letzten Jahr die günstige Strompreisentwicklung zusammen mit der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen genutzt, um diese Konditionen bis Ende 2026 zu sichern und damit die Betriebskosten langfristig stabil zu halten.

Die im vergangenen Jahr beobachtete Entspannung bei der Baupreisentwicklung hat sich auch in diesem Jahr fortgesetzt. Gemäß dem Bericht des Statistischen Bundesamtes lag der Anstieg der Baupreise bei 3,1 % im 4. Quartal 2024 und damit 1,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahr. Diese Entwicklung wird von mehreren Faktoren beeinflusst. Rückläufige Preise für importierte Vorprodukte, insbesondere Energie, wirken preisdämpfend. Demgegenüber sorgen gestiegene Kosten für Baumaterialien sowie höhere Löhne im Baugewerbe und bei Handwerksleistungen für einen gegenläufigen, preistreibenden Effekt.

Die Auswirkungen des Fachkräftemangels in Handwerksbetrieben sind spürbar und beeinflussen unsere Geschäftsbeziehungen. Auch wenn mittelbare Effekte auf unsere Geschäftstätigkeit ausblieben, wurde der Fachkräftemangel bei zeitlichen Leistungsstörungen vermehrt als Grund angegeben. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, haben wir im vergangenen Jahr ein Handwerkerforum veranstaltet, das bei unseren Partnern auf große Resonanz stieß. Mit rd. 150 Teilnehmenden unserer Partnerbetriebe bot die Veranstaltung eine wertvolle Plattform für Austausch und Vernetzung. Die dabei geknüpften Kontakte wollen wir aktiv weiterverfolgen, um unsere Geschäftsbeziehungen langfristig zu stärken. Aufgrund des positiven Feedbacks ist die Durchführung eines weiteren Handwerkerforums bereits für das Jahr 2025 vorgesehen.

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

BEWERTUNG DER VERÄNDERUNG AM FINANZMARKT

Bei der Finanzierung von Baumaßnahmen rücken insbesondere sogenannte ESG-Investments in den Vordergrund. Das Thema Nachhaltigkeit ist in der Wohnungswirtschaft angekommen und wird auch die Kapitalmärkte langfristig beeinflussen. Dabei werden Baumaßnahmen, z.B. zur Verbesserung der Energieeffizienz und deren Finanzierungen, zukünftig stärker begünstigt bzw. bei der Beleihungswertermittlung besser eingestuft.

Um der Inflation und damit auch der Preisentwicklung entgegenzuwirken, hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins im Geschäftsjahr 2024 gesenkt. Die Bauzinsen haben sich im Geschäftsjahr 2024 seitwärts bewegt und zeigen sich aktuell stabil. Tendenziell wird für das 1. Halbjahr 2025 eine weiterhin seitwärts gerichtete Entwicklung prognostiziert.

Auf die steigenden Herausforderungen hat sich DOGEWO21 eingestellt. Ergänzend dazu, dass zukünftig Investitionen insbesondere in die Verbesserung der Energieeffizienz fließen werden, bewerten wir regelmäßig die Zinsänderungsrisiken unserer Kapitalmarktdarlehen. Somit haben wir das Zinsänderungsrisiko durch auslaufende Zinsbindungen bis Ende 2027 durch den Abschluss zinsgünstiger Forward-Darlehen nahezu vollständig minimiert. Darüber hinaus werden derzeit neue Kapitalmarktmittel ausschließlich als Volltilger-Darlehen abgeschlossen. Lediglich 13,5 % der Kapitalmarktdarlehen, gemessen am Gesamtportfolio (rd. 42,8 Mio. EUR), sind noch nicht anschlussfinanziert.

Die Auswirkungen der Zinswende auf die Bestandsdarlehen von DOGEWO21 werden somit als gering eingeschätzt. Anschlussfinanzierungen und Darlehensneuaufnahmen für geplante Investitionen werden in unserer Budget- und Mittelfristplanung berücksichtigt. Zudem nehmen wir die Liquiditätsrisiken im täglichen Geschäftsbetrieb sowie bei der Realisierung unserer Investitionspläne in den Blick.

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

BEWERTUNG UNSERER PERSONALSTRUKTUR

Unsere Mitarbeitenden sind das Fundament des Unternehmens. Sie helfen uns, unseren Geschäftszweck zu erfüllen und die von uns gesetzten Ziele zu erreichen. In enger Zusammenarbeit zwischen Geschäftsleitung, Führungskräften, Personalmanagement und Betriebsrat legen wir besonderen Fokus auf die kontinuierliche Entwicklung unserer Mitarbeitenden, da wir davon überzeugt sind, dass die Stärke unseres Teams den Erfolg unseres Unternehmens maßgeblich beeinflusst.

Unsere Mitarbeitenden zeichnen sich durch eine insgesamt ausgewogene Altersstruktur aus. Dennoch steht unser Unternehmen in den kommenden Jahren vor der Herausforderung, den Ruhestand erfahrener und qualifizierter Mitarbeitender zu kompensieren. Diese Entwicklung haben wir frühzeitig antizipiert und gezielt in unsere Personal- und Nachfolgeplanung eingebunden. Der derzeitige Altersdurchschnitt liegt bei 47 Jahren.

Wie bereits im Vorjahr beeinflusste auch in diesem Jahr die Grippezeit unsere Arbeitskapazitäten. Der erhöhte Krankenstand im Herbst und Winter konnte jedoch dank der konsequenten Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse flexibel und effektiv bewältigt werden.

In unserem Unternehmen legen wir großen Wert darauf, unseren Mitarbeitenden Möglichkeiten zur Weiterbildung zu bieten. Dies umfasst sowohl Präsenzs Schulungen als auch Online-Angebote. Im Konzernverbund stellen wir darüber hinaus eine E-Learning-Plattform zur Verfügung, auf der sich unsere Mitarbeitenden selbstständig weiterentwickeln können. Diese vielfältigen Möglichkeiten unterstreichen unser Engagement für die Förderung und Professionalisierung unseres Teams.

Darüber hinaus ist es uns wichtig, unseren Mitarbeitenden ein modernes Arbeitsumfeld zu bieten. Hierzu gehören ein flexibles Arbeitszeitmodell sowie die Option des mobilen Arbeitens, die durch konsequente Digitalisierung ermöglicht wird. Wir streben danach, als attraktiver Arbeitgeber auf dem Markt wahrgenommen zu werden. Wer sich für eine Zusammenarbeit mit uns entscheidet, profitiert nicht nur von vielfältigen Zusatzleistungen, wie einem JobRad und Unterstützung beim Deutschlandticket, sondern auch von umfassenden Sozialleistungen, die vom Gesundheitsmanagement bis hin zur Altersvorsorge reichen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, auch im Mitarbeiterbereich Nachhaltigkeit zu fördern. Die in diesem Jahr neu gestaltete Karriereseite bietet einen transparenten Überblick über unsere Angebote. Um unsere Mitarbeitenden auch in herausfordernden Zeiten zu unterstützen, haben wir in diesem Jahr eine Inflationsausgleichsprämie gewährt. Zudem freuen wir uns, mit Präsenzveranstaltungen, wie der jährlichen Weihnachtsfeier, das Miteinander zu fördern und unsere Unternehmenskultur weiter zu stärken.

Durch diese Maßnahmen tragen wir maßgeblich zur Bindung unserer Beschäftigten bei und stellen uns auf dem Arbeitsmarkt als attraktiver Arbeitgeber vor. 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 bewerten wir die Personalrisiken als niedrig.

BEWERTUNG DER IT-AKTIVITÄTEN

Die Sicherstellung der Integrität von Informationstechnologien (IT) und der umfassende Schutz sensibler Daten haben für unser Unternehmen eine zentrale Bedeutung. Die Zunahme von Cyber-Kriminalität erfordert eine fortlaufende Fokussierung auf IT-Sicherheit und Datenschutz als zentrale Elemente unserer IT-Aktivitäten. Der permanente Druck, unsere IT-Systeme zu überwachen, anzupassen und zu optimieren, ist allgegenwärtig.

Die Implementierung effektiver Sicherheitsmaßnahmen ist für uns von entscheidender Bedeutung, um die Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit von Informationen zu gewährleisten. Dabei spielen nicht nur technologische Lösungen eine Rolle, sondern auch Schulungen und Sensibilisierung der Mitarbeitenden. Parallel dazu werden unsere Aktivitäten durch die laufende Weiterentwicklung unserer Regularien und Sicherheitsrichtlinien ergänzt.

Wie im letzten Jahr berichtet, wurden mit Inkrafttreten der neuen europäischen NIS-2-Richtlinie Anfang 2023 neue Mindeststandards der Cyber- und IT-Sicherheit europaweit festgelegt. Nach Angaben des BSI (Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik) wird derzeit das Gesetz zur Umsetzung der NIS-2-Richtlinie erarbeitet. Wir werden die weiteren Entwicklungen und die konkrete Umsetzung der Gesetzesänderung aufmerksam verfolgen, um mögliche Risiken frühzeitig zu identifizieren und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Um weiterhin den IT-Sicherheitsanforderungen gerecht zu werden, wird die aktuelle Netzwerkstruktur für unsere Bürogebäude und Servicebüros erneuert.

Die Optimierung unserer Software-Lösungen war auch in 2024 eine zentrale Aufgabe. Hierzu gehören u.a. die Ablösung unseres bestehenden Dokumenten-Managementsystems und die SAP-Migration auf S/4 HANA. Dabei setzen wir, wie in unserer Cloud-Strategie festgelegt, verstärkt auf Cloud-Lösungen. Sicherheit, Flexibilität und Innovationskraft stehen dabei stets im Mittelpunkt unserer Maßnahmen.

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

Zum 1. August 2024 ist die KI-Richtlinie auf europäischer Ebene in Kraft getreten. Konzipiert als Produktsicherheitsrecht soll es natürliche Personen vor den Risiken der Technologie „Künstliche Intelligenz“ schützen. Auch wenn wir keine konkreten KI-Anwendungen im Einsatz haben, sehen wir für uns bereits schon jetzt erkennbares Potenzial. Wir werden die Entwicklung daher intensiv verfolgen, Erkenntnisse und Erfahrungen mit Technologie-Partnern austauschen und konkrete Einsatzmöglichkeiten ausloten. Um diese Entwicklung rechtskonform und verantwortungsbewusst zu beschreiten, werden wir die sich aus der KI-Richtlinie ergebenden Anforderungen in unternehmensinterne Richtlinien überführen.

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

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

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

V. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG⁶

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 dem 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 2024 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, 28. März 2025

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

⁶ Nicht Gegenstand der Abschlussprüfung

KENNZAHLEN ZUM LAGEBERICHT

1. BILANZ- UND GUV-KENNZAHLEN

Anlage 1 zum Lagebericht

Kennzahl	Einheit	2024	2023
Bilanzsumme	TEUR	588.000	583.675
Eigenkapital (betriebswirtschaftlich)	TEUR	107.935	102.724
Sachanlagevermögen lt. Bilanz	TEUR	543.558	538.679
Jahresüberschuss lt. GuV	TEUR	9.857	9.292
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lt. GuV	TEUR	118.381	114.885
Sollmieten	TEUR	83.110	80.454
Abschreibungen auf Sachanlagen	TEUR	17.318	17.040
Personalkosten	TEUR	11.803	11.912
Kapitalkosten	TEUR	11.475	11.936
Cash-Flow	TEUR	43.262	41.704
Planmäßige Tilgungen	TEUR	14.871	14.803

2. BESTANDSKENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	2024	2023
Anzahl bewirtschaftete Einheiten	VE	16.983	16.955
Wohn-/Nutzfläche	qm	1.064.587	1.062.638
Freifinanzierte Wohn-/Nutzfläche	qm	810.306	804.459
Bewertung Grundstücke und Bauten	x-fache JNKM	6,6	6,7

3. KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Kennzahl	Einheit	2024	2023
Anlagenintensität	%	92,94	92,82
Anlagenabnutzungsgrad	%	48,14	47,49
Eigenkapitalquote	%	18,36	17,60
Anlagendeckungsgrad	%	97,46	98,29
Bewertung Verbindlichkeiten	x-fache JNKM	5,04	5,25

4. KENNZAHLEN ZUR RENTABILITÄT UND ZUM CASH-FLOW

Kennzahl	Einheit	2024	2023
Eigenkapitalrentabilität	%	9,13	9,05
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,79	3,80

5. AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Kennzahl	Einheit	2024	2023
Fluktuationsquote	%	6,84	7,26
Leerstandsquote I	%	1,07	1,12
Leerstandsquote (Vermietungsschwierigkeiten)	%	0,40	0,54

6. ERGÄNZENDE KENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	2024	2023
EBITDA	TEUR	39.960	39.559
Anzahl der Neuvermietungen	%	100,88	99,45

KENNZAHLEN ZUM LAGEBERICHT DEFINITION

1. BILANZ- UND GUV-KENNZAHLEN

Anlage 1 zum Lagebericht

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

2. BESTANDSKENNZAHLEN

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

3. KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

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

4. KENNZAHLEN ZUR RENTABILITÄT UND ZUM CASH-FLOW

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

5. AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

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

6. ERGÄNZENDE KENNZAHLEN

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

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

INHALT

BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	48
ANHANG	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	61
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	65

BILANZ zum 31.12.2024

Alle Werte in EUR

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.219.875,23	1.429.121,22
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	973.926,00	1.073.384,00
2. Geleistete Anzahlungen	245.949,23	355.737,22
II. Sachanlagen	543.557.922,63	538.679.111,69
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	500.657.566,40	491.507.941,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.011.123,78	33.977.608,72
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.689.238,28	3.689.238,28
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	907.324,08	541.896,02
5. Anlagen im Bau	480.605,43	8.099.003,32
6. Geleistete Anzahlungen	4.812.064,66	863.423,69
III. Finanzanlagen	1.718.726,64	1.637.512,24
1. Beteiligungen	1.344.779,81	1.344.779,81
2. Sonstige Ausleihungen	373.946,83	292.732,43
Summe Anlagevermögen	546.496.524,50	541.745.745,15
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	36.492.754,76	35.070.655,69
1. Unfertige Leistungen	36.448.675,87	35.018.851,68
2. Andere Vorräte	44.078,89	51.804,01
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	2.476.729,87	5.148.670,88
1. Forderungen aus Vermietung	431.448,66	860.065,01
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	2.372.414,82
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.045.281,21	1.916.191,05
III. Flüssige Mittel	2.131.646,77	1.306.441,34
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.131.646,77	1.306.441,34
Summe Umlaufvermögen	41.101.131,40	41.525.767,91
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	402.569,75	403.950,81
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	402.569,75	403.950,81
Bilanzsumme	588.000.225,65	583.675.463,87

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	57.801.194,45	53.154.965,51
1. Satzungsmäßige Rücklagen	9.939.625,00	9.939.625,00
2. Andere Gewinnrücklagen	47.861.569,45	43.215.340,51
IV. Bilanzgewinn	9.857.402,27	9.292.457,87
Summe Eigenkapital	107.935.285,72	102.724.112,38
B. Rückstellungen		
Rückstellungen	17.931.182,12	16.135.309,22
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.158.917,00	11.737.831,00
2. Steuerrückstellungen	235.000,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	6.537.265,12	4.397.478,22
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten	459.847.783,39	462.398.011,86
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	352.532.089,99	369.721.147,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	60.604.339,19	47.371.932,42
3. Erhaltene Anzahlungen	39.837.727,88	41.438.299,50
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.274.708,66	2.208.893,98
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.268.713,77	1.411.741,22
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.790,77	5.236,68
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	128.344,18	79.921,33
7. Sonstige Verbindlichkeiten	182.068,95	160.839,58
davon aus Steuern	182.068,95	160.839,58
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.285.974,42	2.418.030,41
Bilanzsumme	588.000.225,65	583.675.463,87

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

Alle Werte in EUR

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	118.491.271,43	114.994.871,39
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	118.381.339,29	114.885.143,50
b) aus Betreuungstätigkeit	100.344,81	97.229,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.587,33	12.498,13
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.387.614,91	- 473.291,93
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.321.974,74	1.461.867,39
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.073.167,64	1.530.095,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	62.083.790,54	58.312.655,24
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	62.083.790,54	58.312.655,24
6. Rohergebnis	60.190.238,18	59.200.887,00
7. Personalaufwand	11.802.708,92	11.912.460,60
a) Löhne und Gehälter	9.380.591,26	8.855.118,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	2.422.117,66 770.604,27	3.057.342,60 1.504.736,97
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	17.763.044,49	17.452.028,25
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.837.140,13	5.152.984,09
10. Erträge aus Beteiligungen	98.000,00	98.000,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	98.556,03	84.862,03
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.677.472,72	12.123.622,30
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	760.103,15	764.487,93
14. Ergebnis nach Steuern	12.546.324,80	11.978.165,86
15. Sonstige Steuern	2.688.922,53	2.685.707,99
16. Jahresüberschuss	9.857.402,27	9.292.457,87
17. Gewinnvortrag	9.292.457,87	8.303.512,67
18. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	- 4.646.228,94	- 4.151.756,34
19. Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	- 4.646.228,93	- 4.151.756,33
20. Bilanzgewinn	9.857.402,27	9.292.457,87

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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 2024 ist vollständig nach den Vorschriften des HGB und des GmbHG unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen i. d. F. vom 14. Juni 2023 aufgestellt. Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2023 sind unverändert übernommen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

Kosten der Modernisierung, die durch wesentliche Verbesserung zentraler 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 in Deutschland e.V.) als auch vom GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) berücksichtigt.

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

Außenanlagen werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von zehn bzw. fünfzehn Jahren 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 Vermögensgegenstände erfolgt gemäß § 246 Abs. 3 HGB und § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB unverändert entsprechend § 6 Abs. 2 u. 2a EStG.

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

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

Bei den Forderungen aus Vermietung ist dem erkennbaren Kreditrisiko durch Einzelwertberichtigungen in Höhe von 200,0 TEUR (Vorjahr: 200,0 TEUR) Rechnung getragen worden.

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

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

Die Pensionsrückstellungen werden für Einzelzusagen unter Anwendung der „Richttafeln 2018G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der Projected-Unit-Credit-Methode gebildet. Hierbei wurde gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein Rechnungszinsfuß von 1,90 % (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 -72,7 TEUR (unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittzinssatzes von 1,96 %). Die Pensionsrückstellungen verringerten sich im Geschäftsjahr 2024 um insgesamt 568,9 TEUR. Davon werden -411,9 TEUR im Personalaufwand, -359,2 TEUR bei den sonstigen betrieblichen Erträgen sowie 202,2 TEUR bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Beihilferückstellung wurde auf Basis der durchschnittlichen Beihilfen der Jahre 2020 bis 2024 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 im Wesentlichen um Ansprüche gegen Mieter aus noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 36.406,5 TEUR (Vorjahr: 35.018,9 TEUR).

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 267.964 TEUR. Weiterhin bestehen ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag sowie ein Zinsvortrag. Im Rahmen unserer steuerlichen Planungsrechnungen für die nächsten fünf Jahre gehen wir davon aus, dass wir einen geringen Teil (< 10 %) von diesen Verlust- bzw. Zinsvorträgen in Höhe von 24.305,0 TEUR 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.

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

Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB werden aktive latente Steuern in Höhe von 93.168,8 TEUR nicht angesetzt.

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

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen wird im nachfolgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	Bestand am 31.12.23	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.24
Satzungsmäßige Rücklage	9.940 TEUR	0 EUR	9.940 TEUR
Andere Gewinnrücklagen	43.215 TEUR	4.646 TEUR	47.861 TEUR
	53.155 TEUR	4.646 TEUR	57.801 TEUR

Der Gewinnvortrag im Berichtsjahr beträgt 9.292,5 TEUR.

Für den aktuellen sowie ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige besteht eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von insgesamt 410,0 TEUR (Vorjahr: 420,0 TEUR).

Für die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachzuholenden Instandhaltungen wurden Rückstellungen in Höhe von 3.095,8 TEUR (Vorjahr 1.957,3 TEUR) gebildet. Bei der Ermittlung des Verpflichtungsbetrages wurden anteilig Zuschüsse aus der Förderung energetischer Einzelmaßnahmen (BAFA) gemäß Stand der baulichen Umsetzung berücksichtigt.

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

Der Posten „Erhaltene Anzahlungen“ enthält Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 39.837,7 TEUR (Vorjahr 41.438,3 TEUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus Vermietungen enthalten zurückgeforderte Beträge für Straßenreinigungsgebühren der Stadt Dortmund für die Jahre 2021 und 2022 in Höhe von 1.560,7 TEUR, die in 2025 ausgekehrt werden.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.268,7 TEUR (Vorjahr: 1.411,7 TEUR) sind im üblichen Umfang durch Eigentumsvorbehalt gesichert. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Investitionen in SaaS-Produkte mit einer Mindestlaufzeit von 5 Jahren in Höhe von 507,0 TEUR (Vorjahr: 664,0 TEUR) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 19,8 TEUR (Vorjahr: 5,2 TEUR) und die Verbindlichkeiten in Höhe von 128,3 TEUR (Vorjahr 79,9 TEUR) gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Lieferungen und Leistungen.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich um noch abzuführende Lohn- und Umsatzsteuer in Höhe von 182,1 TEUR (Vorjahr 160,8 TEUR) an das Finanzamt.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Tilgungsnachlässe in Höhe von 2.282,7 TEUR (Vorjahr 2.402,6 TEUR) entsprechend der Laufzeit der zugrundeliegenden Mietpreisbindungsdauer sowie Zuschüsse aus der Richtlinie zur Förderung des Absatzes von elektrisch betriebenen Fahrzeugen gemäß der Leasingdauer der Verträge in Höhe von 3,3 TEUR (Vorjahr 15,4 TEUR) abgegrenzt.

Aus rechtsverbindlich erteilten Bestellungen besteht zum Bilanzstichtag ein Obligo in Höhe von 6.986,3 TEUR. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen im üblichen Rahmen aus Miet-, Pacht- und Wartungsverträgen.

Für die derzeit Beschäftigten bestehen tarifliche Altersversorgungszusagen (Zusatzversorgung), die über die Kommunalen Versorgungskassen Westfalen-Lippe (KVW) im Umlageverfahren abgewickelt werden. Für über die Deckungsmittel der KVW hinausgehende Versorgungsverpflichtungen besteht eine Einstandspflicht des Arbeitgebers. Hierbei handelt es sich um mittelbare Versorgungsverpflichtungen. Der für das Geschäftsjahr 2024 an die KVW abgeführte Umlagebetrag betrug 673,0 TEUR bei einem voraussichtlichen Umlagesatz für 2024 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 KVW ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen wird.

Außerhalb der Bilanz bestehen Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 107,5 TEUR (davon gegenüber Gesellschaftern 1,6 TEUR) aus Verwaltungsbetreuungen.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsätze von DOGEW021 werden nahezu ausschließlich im Gebiet der Stadt Dortmund erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im Wesentlichen auf sonstige periodenfremde Erträge (685,3 TEUR), auf Erträge aus vereinnahmten Guthaben (158,6 TEUR) sowie auf die ertragswirksame Abgrenzungsauflösung von Tilgungsnachlässen (120,0 TEUR).

Für die erfolgswirksame Änderung des Diskontierungszinssatzes im Bereich der Pensionsrückstellungen (- 98,2 TEUR) wurde das Wahlrecht in Anspruch genommen, diese im Personalaufwand auszuweisen.

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 382,0 TEUR (Vorjahr: 506,1 TEUR) vorgenommen. Bezogen auf die Netto-Sollmieten ergibt sich damit eine Ausfallquote in Höhe von 0,46 % (Vorjahr: 0,63 %).

In den Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 202,2 TEUR (Vorjahr 188,1 TEUR) 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 112,0 TEUR und Gewerbeertragsteuer mit 649,0 TEUR.

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern in Höhe von 2.688,9 TEUR.

SONSTIGE ANGABEN

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beinhaltet Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von 56,7 TEUR (Netto) und sonstige Leistungen in Höhe von 35,7 TEUR (Netto).

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

Zum 31. Dezember 2024 sind die Dortmunder Stadtwerke Beteiligungsgesellschaft mbH (79,8989 %), die Dortmunder Stadtwerke AG (10,1010 %) und die Sparkasse Dortmund Erste Invest GmbH & Co. KG (10,0001 %) Gesellschafter des Unternehmens.

DOGEW021 ist gem. §§ 285 Nr. 14 und Nr. 14a HGB verbundenes Unternehmen im Konsolidierungskreis der Dortmunder Stadtwerke Holding GmbH, Dortmund, die als Mutterunternehmen zum 31. Dezember 2024 einen Konzernabschluss und Konzernlagebericht gem. § 291 HGB aufstellt und im Unternehmensregister veröffentlicht und bekannt macht.

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

Zum 31.12.2024 wird eine Beteiligung von mehr als 20 % des gezeichneten Kapitals an der

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

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

Eigenkapital am 31.12.2022	5.619,9 TEUR
Gezeichnetes Kapital 2022	600,0 TEUR
Anteil am Gezeichneten Kapital 2022	294,0 TEUR
Jahresüberschuss 2022	553,4 TEUR

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

Für Darlehen in Höhe von 52.751,0 TEUR, deren Zinsbindungen in den Jahren 2025 bis 2027 auslaufen, wurden zur Zinssicherung Forward-Darlehen abgeschlossen.

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

ORGANE

Geschäftsführer der Gesellschaft 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 2024 insgesamt 489,4 TEUR; davon 441,4 TEUR an fester Vergütung, 40,0 TEUR an variabler Vergütung sowie 8,0 TEUR an Sach- und sonstigen Bezügen. Für den Geschäftsführer besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von 7.184,4 TEUR sowie eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von 207,6 TEUR. Herr Graniki hat Anspruch auf Ruhegehalt und Hinterbliebenenversorgung. Die Höhe des monatlichen Anspruchs auf Ruhegeld beträgt abhängig vom Zeitpunkt seines Ausscheidens bis zu 75% der Vergütung.

An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von 441,3 TEUR gezahlt worden. Es bestehen Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige in Höhe von 3.564,5 TEUR sowie Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von 202,4 TEUR.

Der Aufsichtsrat besteht aus 13 Mitgliedern. Im Berichtsjahr werden Aufwendungen für die Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von 46,3 TEUR ausgewiesen, die sich wie folgt aufgliedern:

	Bezüge p. a. in EUR
Mitglied des Rates Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende Dortmund, Tagesmutter	5.060,00
Ulrich Jaeger – stellv. Vorsitzender Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	4.290,00
Mitglied des Rates Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender Dortmund, Projektentwickler	5.366,90
Mitglied des Rates Utz Kowalewski – stellv. Vorsitzender Dortmund	4.290,00
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	3.080,00
Mitglied des Rates Britta Gövert Dortmund, Diplom-Ingenieurin	3.080,00
Dirk Schaufelberger Dortmund, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Dortmund	3.141,60
Mitglied des Rates Olaf Schlösser Dortmund, Webmaster	2.860,00
Mitglied des Rates Leander Schreyer Dortmund, Student	3.080,00
Mitglied des Rates Anna Spaenhoff Dortmund, Angestellte	2.860,00
Mitglied des Rates Sascha Mader Dortmund, Polizeibeamter	2.640,00
Stefan Szuggat Dortmund, Dezernent der Stadt Dortmund	2.860,00

BESCHÄFTIGTE

Nach berechneten Personalkapazitäten waren – bezogen auf Planstellen – am 31.12.2024 131,5 Mitarbeitende einschließlich der Mitarbeitenden in den Wohnanlagen sowie 6 Auszubildende beschäftigt. Bei dieser Berechnungsmethode sind die geringfügig Beschäftigten nicht berücksichtigt.

Gemäß § 285 Nr. 7 HGB betrug die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten der Gesellschaft, ermittelt aus dem Personalbestand je Quartalsende, 140 Mitarbeitende.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2024 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

GEWINNVERWENDUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 9.857.402,27 EUR

an die Gesellschafter
auszuschütten 4.928.701,13 EUR

und den anderen Gewinnrücklagen weitere
zuzuweisen. 4.928.701,14 EUR

Dortmund, 28. März 2025

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31.12.2024

Alle Werte in EUR
Anlage 1 zum Anhang

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.237.261,42	100.003,34	659.243,23	250.465,50	4.928.487,03
2. Geleistete Anzahlungen	355.737,22	145.691,73	5.014,22	- 250.465,50	245.949,23
Summe	5.592.998,64	245.695,07	664.257,45	0,00	5.174.436,26
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	956.594.900,96	16.003.809,33	0,00	8.701.162,83	981.299.873,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.790.399,74	276.928,70	0,00	230.342,02	54.297.670,46
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.689.238,28	0,00	0,00	0,00	3.689.238,28
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.908.015,36	699.098,63	85.621,93	0,00	3.521.492,06
5. Anlagen im Bau	8.099.003,32	449.683,27	0,00	- 8.068.081,16	480.605,43
6. Geleistete Anzahlungen	863.423,69	4.812.064,66	0,00	- 863.423,69	4.812.064,66
Summe	1.025.944.981,35	22.241.584,59	85.621,93	0,00	1.048.100.944,01
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	1.350.329,81	0,00	0,00	0,00	1.350.329,81
2. Sonstige Ausleihungen	292.732,43	114.500,00	33.285,60	0,00	373.946,83
Summe	1.643.062,24	114.500,00	33.285,60	0,00	1.724.276,64
Anlagevermögen insgesamt	1.033.181.042,23	22.601.779,66	783.164,98	0,00	1.054.999.656,91

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31.12.2024

Alle Werte in EUR
Anlage 1 zum Anhang

	kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1.	4.163.877,42	444.651,84	653.968,23	0,00	3.954.561,03	973.926,00	1.073.384,00
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	245.949,23	355.737,22
Summe	4.163.877,42	444.651,84	653.968,23	0,00	3.954.561,03	1.219.875,23	1.429.121,22
II. Sachanlagen							
1.	465.086.959,30	15.646.826,65	0,00	- 91.479,23	480.642.306,72	500.657.566,40	491.507.941,66
2.	19.812.791,02	1.382.276,43	0,00	91.479,23	21.286.546,68	33.011.123,78	33.977.608,72
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.689.238,28	3.689.238,28
4.	2.366.119,34	289.289,57	41.240,93	0,00	2.614.167,98	907.324,08	541.896,02
5.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	480.605,43	8.099.003,32
6.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.812.064,66	863.423,69
Summe	487.265.869,66	17.318.392,65	41.240,93	0,00	504.543.021,38	543.557.922,63	538.679.111,69
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	373.946,83	292.732,43
Summe	5.550,00	0,00	0,00	0,00	5.550,00	1.718.726,64	1.637.512,24
Anlagever- mögen insgesamt	491.435.297,08	17.763.044,49	695.209,16	0,00	508.503.132,41	546.496.524,50	541.745.745,15

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL zum 31.12.2024

Alle Werte in EUR

Werte per 31.12.2023 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	352.532.089,99 (369.721.147,15)	16.530.382,08 (21.236.405,83)	56.365.266,18 (55.813.509,09)	279.636.441,73 (292.671.232,23)	349.492.872,89 (361.721.147,15)
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	60.604.339,19 (47.371.932,42)	1.980.781,98 (1.468.533,41)	8.431.366,21 (6.309.625,98)	50.192.191,00 (39.593.773,03)	60.604.339,19 (47.371.932,42)
Erhaltene Anzahlungen	39.837.727,88 (41.438.299,50)	39.837.727,88 (41.438.299,50)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.274.708,66 (2.208.893,98)	5.274.708,66 (2.208.893,98)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus L. u. L.	1.268.713,77 (1.411.741,22)	890.060,35 (483.430,96)	378.653,42 (928.310,26)	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	19.790,77 (5.236,68)	19.790,77 (5.236,68)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	128.344,18 (79.921,33)	128.344,18 (79.921,33)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	182.068,95 (160.839,58)	182.068,95 (160.839,58)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Gesamt	459.847.783,39 (462.398.011,86)	64.843.864,85 (67.081.561,27)	65.175.285,81 (63.051.445,33)	329.828.632,73 (332.265.005,26)	410.097.212,08 (409.093.079,57)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ dieses Bestätigungsvermerks genannten Angaben haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die in Unterabschnitt 5. Fortschrittsbericht Nachhaltigkeit des Wirtschaftsberichts enthaltene, für die Gesellschaft nicht gesetzlich geforderte, nichtfinanzielle Erklärung nach § 289b HGB,
- die in Abschnitt V. des Lageberichtes abgegebene Erklärung zur Unternehmensführung nach den Standards für eine verantwortliche Unternehmensführung – Public-Corporate-Governance-Kodex für die Stadt Dortmund – vom 29. März 2012.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

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

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Duisburg, den 28. März 2025

PKF Fasselt
Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwälte

gez. Jahn
Wirtschaftsprüfer

gez. Reisch
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung über die Lage und geschäftliche Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2024 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 2024 Gegenstand ausführlicher Beratungen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 ist unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG durch die PKF Fasselt Partnerschaft mbB durchgeführt worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 28.03.2025 erteilt. Der Aufsichtsrat hat über den Lagebericht und den Jahresabschluss 2024 in seiner 1/25 Sitzung am 07.05.2025 eingehend beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht sowie dem Jahresabschluss 2024 zu.

Für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dortmund, 7. Mai 2025

Der Aufsichtsrat



Carla Neumann-Lieven
Vorsitzende

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH
Landgrafenstraße 77
44139 Dortmund

GESTALTUNG UND SATZ

die hausagentur
www.die-hausagentur.de

FOTOGRAFIE

Titel: © www.brennraum.design / Janosch Gruschczyk
Seite 3: © Oliver Schaper

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