

# GESCHÄFTSBERICHT



## 2020

**DOGEWO21**  
*Hier bleib ich!*

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

# DOGEWO21-GESCHÄFTSBERICHT 2020

## Daten 2018–2020

	2020	2019	2018
Bilanzsumme	574.401 T€	575.286 T€	578.833 T€
Anlagevermögen	542.824 T€	543.813 T€	545.631 T€
Gezeichnetes Kapital	19.879 T€	19.879 T€	19.879 T€
Eigenkapital gesamt	88.488 T€	84.501 T€	82.318 T€
Umsatzerlöse	102.354 T€	99.901 T€	97.794 T€
Jahresüberschuss	6.654 T€	4.627 T€	4.538 T€
Bestandsinvestitionen	32.310 T€	32.585 T€	31.909 T€
Bestandserweiterung WE (Neubau, Erwerb)	38	46	4
Wohnungsbestand	16.328	16.290	16.402
Gewerbliche Einheiten	111	110	115
Garagen	2.765	2.687	2.643
Leerstand Wohnungen	221	205	177
Leerstandsquote Wohnungen	1,35%	1,26%	1,08%
Mtl. Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	5,67 €	5,56 €	5,40 €

## Organe der Gesellschaft

### Gesellschafter

Dortmunder Stadtwerke AG	90%
Sparkasse Dortmund	10%

### Geschäftsführung

Klaus Graniki

### Aufsichtsrat (Zusammensetzung gültig ab 26.11.2020)\*

Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende  
Ratsvertreterin

Jörg Jacoby  
DSW21

Anna Spaenhoff  
Ratsvertreterin

Hubert Jung – stellv. Vorsitzender  
DSW21

Dirk Schaufelberger  
Sparkasse Dortmund

Dr. Jendrik Suck  
Ratsvertreter

Utz Kowalewski – stellv. Vorsitzender  
Ratsvertreter

Olaf Schlösser  
Ratsvertreter

Stadtrat Ludger Wilde  
Dezernent der Stadt  
Dortmund

Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender  
Ratsvertreter

Leander Schreyer  
Ratsvertreter

Britta Gövert  
Ratsvertreterin

Katja Sievert  
Arbeitnehmervertreterin

\* Der Aufsichtsrat wurde zum 26.11.2020 neu besetzt. Die vollständige Zusammensetzung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 finden Sie im Anhang auf den Seiten 51/52.

# INHALT

- 2 Daten 2018–2020
- 2 Organe der Gesellschaft
- 4 Vorwort

## **5 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020**

### **6 GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS**

### **6 WIRTSCHAFTSBERICHT**

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

### **27 PROGNOSEBERICHT**

### **33 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

### **39 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

## **40 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020**

### **41 BILANZ**

### **43 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **44 ANHANG**

### **57 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

### **61 BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

## VORWORT

2020 war für uns alle ein besonderes, ein herausforderndes Jahr. Mit nur geringfügigen Auswirkungen auf unsere Ertragslage haben wir bei DOGEWO21 die schwierige Coronakrise gut bewältigt. Besonders gefordert stehen wir unseren Mieter\*innen zur Seite, wenngleich wir dies nicht wie gewohnt persönlich, sondern aus dem Homeoffice oder Büro, per Telefon oder E-Mail tun. Unsere nachhaltige Strategie zur Digitalisierung und eine optimierte IT-Landschaft haben die Basis dafür geschaffen. Die befürchtete große Welle coronabedingter Mietzahlungsschwierigkeiten ist bei uns ausgeblieben, auch dank unserer Gesprächsbereitschaft und Hilfestellung für unsere Mieter\*innen.

Auch wenn Corona uns in diesem Jahr weiter begleitet – wir richten den Blick nach vorn: mit neuen Projekten und einem besonderen Augenmerk auf den so wichtigen und herausfordernden Themen wie Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

Ein in 2020 befürchteter Stillstand ist ausgeblieben: Auf einer soliden und gesunden wirtschaftlichen Grundlage haben wir im zurückliegenden Geschäftsjahr Investitionen in die Bestandserhaltung und -verbesserung auf dem hohen Niveau der Vorjahre getätigt und die Zukunftsfähigkeit unserer Bestände gesichert. Wir haben gemeinsam mit unseren Partnern im Handwerk und unseren Mieter\*innen Möglichkeiten gefunden, um diese Maßnahmen coronakonform durchzuführen. Dringend benötigten Wohnraum in Dortmund schaffen wir auf Basis von vielfältigen Dachgeschoss-Aufstockungen.

Unsere Bestandsmieten haben wir in 2020 nur moderat angehoben. Mit unseren fairen Mieten und unserem qualitativ guten Wohnungsbestand sind und bleiben wir ein stabilisierender Faktor am Dortmunder Wohnungsmarkt und für viele Interessierte die erste Adresse bei der Wohnungssuche.

Ich danke allen, die zum Gelingen und zur Erfüllung unserer wichtigen Aufgabe, insbesondere in dieser schwierigen Zeit, beigetragen haben: unseren Mitarbeiter\*innen, die mit ihrer motivierten und engagierten Arbeit entscheidend zum Unternehmenserfolg beitragen, dem Betriebsrat von DOGEWO21 für die konstruktive Zusammenarbeit, vor allem unseren Mieter\*innen, von denen uns viele schon seit Jahrzehnten die Treue halten. Den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern sage ich Danke für die wertvolle Unterstützung und freue mich auf die Zusammenarbeit mit dem im Dezember 2020 neu konstituierten Aufsichtsrat. Auch unseren zahlreichen Partnern im Handwerk gilt mein Dank für die erstklassige Arbeit und die vertrauensvolle Zusammenarbeit in diesen Zeiten.

Dortmund, im April 2021



Klaus Graniki



Imagefilm DOGEWO21



# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

## **1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS**

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.2 Geschäftsverlauf

2.3 Lage

2.3.1 Ertragslage

2.3.2 Finanzlage

2.3.3 Vermögenslage

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

## **3. PROGNOSEBERICHT**

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

## **5. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

# 1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

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

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

Zum 31. Dezember 2020 sind die Dortmunder Stadtwerke AG (90 %) und die Sparkasse Dortmund (10%) Gesellschafter des Unternehmens. Die Gesellschaft übt ihre Geschäftstätigkeit nahezu vollständig im Dortmunder Stadtgebiet aus.

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

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Deutschland

Pandemiebedingt ist das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 insgesamt um 5,0% zurückgegangen, nachdem es zehn Jahre lang zuvor Jahr für Jahr zunahm. Letztlich fällt das Minus aber deutlich niedriger aus, als es im Verlauf des letzten Jahres von vielen Experten erwartet worden war. Dies ist neben der Resilienz der deutschen Wirtschaft auch auf die sehr umfangreichen Maßnahmenpakete der Bundesregierung zur Stützung der Wirtschaft und zur Stabilisierung der Einkommen zurückzuführen. Nach dem historischen Einbruch im zweiten Quartal von 9,8% war mit der schrittweisen Rücknahme der Einschränkungen ein bemerkenswerter Aufholprozess zu beobachten. Im dritten Quartal konnte die deutsche Wirtschaft ein Plus von 8,5% verbuchen und erreichte damit wieder rd. 96% ihres Niveaus vom Schlussquartal 2019 vor Ausbruch der Pandemie. Obwohl die weitere Erholung allmählich an Fahrt verlor, waren auch noch im November überwiegend Steigerungen der Wirtschaftsleistung zu beobachten. Als Folge des erneuten Teil-Lockdowns dürfte es im vierten Quartal zu einer Stagnation des Bruttoinlandsprodukts gekommen sein.

Der konjunkturelle Verlauf zeigt ein zweigeteiltes Bild: Einerseits ist der Dienstleistungssektor von den Einschränkungen der sozialen Kontakte wieder stärker betroffen, während andererseits sich die Industrie weiter robust entwickelt. Die Auftragseingänge im verarbeitenden Gewerbe und die Industrieproduktion haben im November trotz des Teil-Lockdowns weiter zugenommen. Auch der Warenhandel konnte erneut zulegen. Im Dezember verbesserten sich die Geschäfts- und Exporterwartungen im verarbeitenden Gewerbe, obwohl die zum Zeitpunkt der Umfragen noch ausstehende Einigung über ein umfassendes Abkommen zwischen der EU und dem Vereinigten Königreich zum Brexit für Unsicherheit gesorgt haben dürfte.

Auch der Arbeitsmarkt erweist sich bislang als recht widerstandsfähig. Die Beschäftigung zeigt seit dem Sommer einen leichten Aufwärtstrend und die Arbeitslosigkeit sowie die Unterbeschäftigung verringerten sich bei abflachender Kurzarbeit. Nach dem Teil-Lockdown zeichnet sich aber bei der Kurzarbeit ein erneuter Anstieg ab.

### **Wohnungsmarkt in Dortmund**

Im Dezember 2020 wohnten nach Angabe der Stadt Dortmund mit rd. 603.200 Einwohner\*innen rd. 400 Menschen weniger in Dortmund als zum Vorjahresende. Dortmund überschreitet weiterhin die Marke von 600.000 Einwohner\*innen und bleibt somit die größte Stadt im Ruhrgebiet.

Für die folgenden Ausführungen werden die statistischen Daten für 2019 und die Vorjahresdaten 2018 aus dem aktuellen Dortmunder Wohnungsmarktbericht 2020 herangezogen.

Von 2018 bis 2019 erhöhte sich die Anzahl der Haushalte um rd. 550 auf insgesamt 317.849 (nicht inbegriffen ist der Personenkreis in Gemeinschaftseinrichtungen). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei rd. 1,9 Personen je Haushalt. Etwa die Hälfte der Dortmunder Bevölkerung lebte in Einpersonenhaushalten (49%). Doch nicht nur die Zahl der Einpersonenhaushalte blieb weiterhin hoch, auch die Zahl der großen Haushalte nahm zu. Die vermehrte Nachfrage nach großen, familiengeeigneten Wohnungen, insbesondere im unteren Preissegment, und die damit verbundene notwendige Schaffung dieses Wohnraums ist eine der aktuellen Herausforderungen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt.

Die gesamtstädtische Leerstandsquote betrug 2,1% (Vorjahr: 2,0%). Somit standen rd. 6.750 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen leicht gestiegenen Leerstand mit einem Plus von rd. 350 Wohnungen. Als Zeichen einer Entspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt sollte dies unter keinen Umständen gewertet werden.

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten setzten sich im Jahre 2019 weiter fort. Der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,6% auf 7,25 €/m<sup>2</sup> netto kalt. Die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen gegenüber 2018 um 3,7% auf 10,89 €/m<sup>2</sup> netto kalt an.

Die Höhe der mittleren Angebotsmieten in Dortmund war im deutschlandweiten Vergleich leicht unterdurchschnittlich (Deutschland: 8,76 €/m<sup>2</sup>). Es ist zu berücksichtigen, dass Dortmund zu den deutschen Städten mit den höchsten Steigerungsraten der Angebotsmieten im Verlauf der letzten Jahre zählte.

### Preisschub in mittleren Großstädten

Angebotsmieten auf immowelt.de, in € pro m<sup>2</sup> (Median), nettokalt

	2019	2020	Veränderung in %
Reutlingen	9,20	10,30	12
Pforzheim	7,80	8,50	9
Bochum	6,90	7,50	9
Augsburg	10,00	10,70	7
Herne	6,00	6,40	7
Köln	10,90	11,50	6
Düsseldorf	10,40	11,00	6
Neuss	8,20	8,70	6
Ludwigshafen am Rhein	8,00	8,50	6
Lübeck	8,00	8,50	6
Dortmund	7,00	7,40	6

**WELT**

Quelle: Immowelt

Abb. 1: Der deutsche Mietboom ist ungebrochen – und jetzt kommt der Pendler-Effekt (WELT, 09.01.2021)

Im Jahr 2019 wurden in Dortmund 1.881 Baugenehmigungen erteilt – der bislang höchste Wert der letzten fünf Jahre. Im Vergleich zum Vorjahr gab es einen deutlichen Anstieg um 14,6 %. Die Zahl der Genehmigungen befand sich nach wie vor auf einem hohen Niveau.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen fiel im Vergleich zum Vorjahr von 1.649 auf 1.378. Wenn auch die hohen Fertigstellungszahlen der beiden Vorjahre nicht erreicht wurden, so lagen sie dennoch deutlich über denen der Jahre 2015 und 2016. Die Verringerung der Fertigstellungszahlen basierte insbesondere auf der geringeren Zahl der Aus- und Umbauten in bestehenden Gebäuden. Hier reduzierte sich die Fertigstellungszahl von 237 Wohnungen auf 66 Wohnungen. Sicherlich waren auch Engpässe im Baugewerbe für diesen Rückgang der Fertigstellungen mitverantwortlich, da das Baugewerbe seit einiger Zeit an seine Kapazitätsgrenzen stößt und Verzögerungen somit unvermeidbar sind. Die Kapazitätsengpässe sind nach wie vor ein wesentlicher limitierender Faktor in der Entwicklung der Baukonjunktur.

Im Jahre 2019 konnten in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel des Landes NRW in Höhe von insgesamt 29,3 Mio. € für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 238 Wohnungen bewilligt werden – darunter allein 157 Neubaumietwohnungen, die auf Grundlage der 25 %-Quote gefördert wurden. Seit dem Ratsbeschluss im Jahre 2014 zur Anpassung der Quotenregelung zugunsten des öffentlich geförderten Mietwohnungsneubaus wurden bereits mehr als 400 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen auf neu entwickelten Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet gefördert – auch in bevorzugten Lagen.

### **Demografie**

Dortmund ist von dem allgemeinen Trend der Alterung der Gesellschaft gleichermaßen betroffen. Die Altersgruppe der Hochbetagten (80 Jahre und älter) ist in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen, wobei der Frauenanteil nach wie vor dominiert. Diese Alterung der Gesellschaft wird sich weiter fortsetzen und die Nachfrage am Wohnungsmarkt hinsichtlich Barrierearmut bzw. -freiheit, aber auch alternativer Wohnformen beeinflussen.

### **Beschäftigung**

Das Jahr 2020 verzeichnete im Dezember 11,5 % Arbeitslose und somit rd. 5.000 Personen mehr als im Dezember des Vorjahres. Insgesamt waren in Dortmund 36.543 Menschen arbeitslos.

Wie die Arbeitslosigkeit, so stieg auch die Unterbeschäftigung leicht. In der Unterbeschäftigung werden zusätzlich zu den registrierten Arbeitslosen auch die Personen erfasst, die nicht als arbeitslos im Sinne der Sozialgesetzbücher (SGB III und SGB II) gelten, weil sie z. B. wegen der Teilnahme an Qualifizierungs-, Trainings- oder Beschäftigungsmaßnahmen, wegen Krankheit oder vorruhestandsähnlicher Regelungen nicht als arbeitslos gezählt werden. Insgesamt waren im Dezember 47.760 Personen in der Unterbeschäftigung registriert. Die Unterbeschäftigungsquote lag somit bei 14,5 %.

Auch die Jugendarbeitslosigkeit stieg im Vergleich zum Vorjahr um 568 Personen. Im Dezember 2020 waren 3.309 junge Menschen unter 25 Jahren arbeitslos gemeldet.

Nach aktuellen Daten wurde im Dezember 2020 für 13.696 Personen in 415 Betrieben konjunkturelle Kurzarbeit angezeigt. Nahezu alle Branchen waren gleichzeitig von Kurzarbeit betroffen. Allerdings traf es das Gastgewerbe sowie den Handel am stärksten.

## 2.2 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2020 war erfolgreich.

Mit einem Jahresergebnis 2020 vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 7.271 T€ (Plan: 7.250 T€) setzten wir die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens erwartungsgemäß fort (Vorjahr: 6.104 T€).

## 2.3 Lage

### Bestand

Unser Unternehmen verfügte zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 über folgende Bestände:

Nutzungsart	2020	2019
Wohnungen	16.328	16.290
Garagen/Stellplätze	2.765	2.687
Gewerbe	111	110
Sonstige	74	74
<b>Gesamt</b>	<b>19.278</b>	<b>19.161</b>
<b>Wohn-/Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>1.065.771</b>	<b>1.062.157</b>

Im Geschäftsjahr 2020 erhöhte sich unser Bestand um 117 Einheiten.

Von insgesamt 120 Bestandszugängen entfielen 87 Einheiten auf den Erwerb einer Wohnanlage in Dortmund-Kley (38 Wohnungen und 49 Garagen/Stellplätze). Weitere 33 Zugänge resultierten aus fertiggestellten Neubauprojekten in den Stadtteilen Benninghofen (32 Garagen) und Eving (Kindergarten).

Aufgrund von Garagen-Zusammenlegungen gab es insgesamt 3 Bestandsabgänge.

Am 31. Dezember 2020 waren rd. 20 % unseres Bestandes (3.267 Wohnungen) öffentlich gefördert oder unterlagen einer Preisbindung. Belegungsrechte bestanden für 243 Wohnungen unverändert fort.

Die Anzahl der für Dritte verwalteten Objekte erhöhte sich um 81 Einheiten. Dieser Anstieg ergibt sich aus dem Saldo getätigter Bestandsverkäufe und zusätzlicher Verwaltungsübernahmen für die Stadt Dortmund. Wir verwalteten insgesamt 479 Wohnungen, 23 Gewerbe sowie 233 Garagen und Stellplätze.

## Organisation

Die Unternehmensorganisation orientiert sich an den strategischen Zielsetzungen unserer kunden- und qualitätsorientierten Bewirtschaftung sowie an der Größe unseres Bestandes.

Zum 31. Dezember 2020 beschäftigte DOGEWO21 insgesamt 146 Mitarbeiter\*innen. Dies entspricht 134,2 Personalkapazitäten unter anteiliger Berücksichtigung von Teilzeitbeschäftigten (Vollzeitäquivalent = VZÄ).

Unsere Planstellen (VZÄ) entwickelten sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt:

Planstellen (VZÄ)	2020	2019
Kundenzentrum und Servicebüros	120,0	119,5
Wohnanlagen	10,5	11,0
Ausbildung	5,0	6,0
<b>Gesamt</b>	<b>135,5</b>	<b>136,5</b>

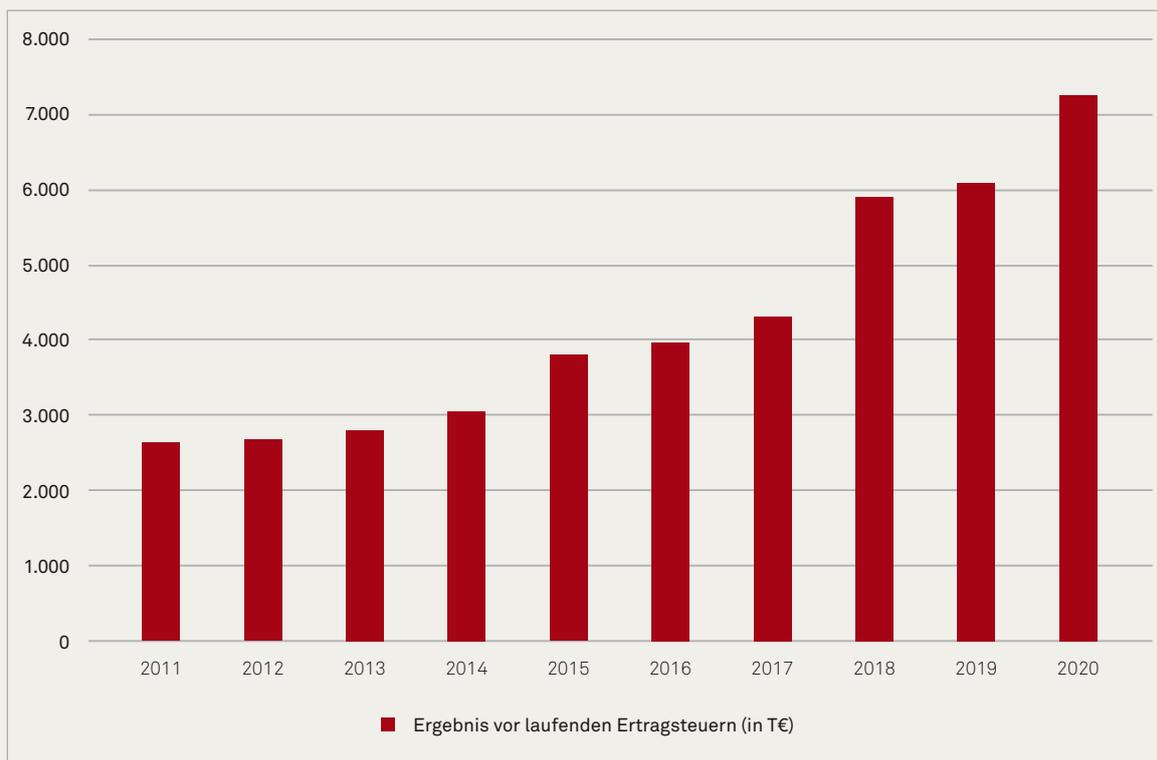
Der Personalbestand blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Verschiebungen fanden innerhalb der Einsatzorte statt. Zudem entfiel eine Planstelle im Bereich Ausbildung.

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

### 2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage unseres Unternehmens entwickelte sich positiv.

Die nachstehende Grafik verdeutlicht anhand des Jahresüberschusses vor laufenden Ertragsteuern die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens und die kontinuierliche Ergebnisverbesserung in den vergangenen Geschäftsjahren:



Den Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 7.271 T€ erzielten wir in den einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens wie folgt:

Leistungsbereiche in T€	2020	2019
<b>Bestandsbewirtschaftung</b>	<b>7.020</b>	<b>5.899</b>
<b>Sonstiger Geschäftsbereich</b>		
– Verkäufe Anlagevermögen	8	20
– Finanzbereich	98	98
– Sonstige	145	87
<b>Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern</b>	<b>7.271</b>	<b>6.104</b>
Laufende Ertragsteuern	– 617	– 1.477
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.654</b>	<b>4.627</b>

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

Entscheidender Faktor für diese positive Entwicklung waren unsere Mieten, die wir aufgrund der unverändert guten Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt erneut verbessern konnten. Gleichzeitig war unsere Leerstandssituation – auch wenn die Wohnungsleerstände und die damit verbundenen Erlösminderungen stichtagsbezogen marginal gestiegen sind – auf einem unverändert niedrigen Niveau. Diese Entwicklung wurde durch die weiterhin sinkenden Kapitalkosten positiv beeinflusst. Mit dem Erwerb einer Wohnanlage in Dortmund-Kley konnten wir zusätzliche Mieterträge generieren.

Bestandsveräußerungen aus dem Anlagevermögen waren im Geschäftsjahr 2020 – und bleiben auch in Zukunft – unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Ergebnisbeitrag resultierte aus der Veräußerung eines Erbbaurechtsgrundstücks aus dem ehemaligen Bauträgergeschäft.

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

Der sonstige Ergebnisbeitrag umfasst verschiedene Sachverhalte. Dieser berücksichtigt insbesondere eine Sonderzahlung für den vorzeitigen Abriss und Neubau des Kindergartens am Fröbelweg in Dortmund-Eving.

Die Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2020 betragen 617 T€. Durch den Entfall der Körperschaftsteuererhöhung (EK02) fielen die Ertragsteuern im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer aus.

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

Ertrags- und Aufwandsposten in T€	2020	2019
<b>Gesamtleistung</b>	<b>105.112</b>	<b>102.251</b>
Materialeinsatz	- 47.286	- 45.760
<b>Rohertrag</b>	<b>57.826</b>	<b>56.491</b>
Personalaufwand	- 11.832	- 11.390
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 17.142	- 16.699
Betriebliche Aufwendungen	- 6.805	- 6.748
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>22.047</b>	<b>21.654</b>
Finanzergebnis	- 14.776	- 15.550
<b>Ergebnis vor laufenden Ertragsteuern</b>	<b>7.271</b>	<b>6.104</b>
Laufende Ertragsteuern	- 617	- 1.477
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.654</b>	<b>4.627</b>

Die Gesamtleistung der Ertragslage setzt sich aus den Umsatzerlösen (102.354 T€), Bestandsveränderungen (743 T€), anderen aktivierten Eigenleistungen (1.407 T€), sonstigen betrieblichen Erträgen (601 T€) sowie Ertragsteuern früherer Jahre (7 T€) der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen.

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

Unser Unternehmen führt auf der Grundlage eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages die Geschäftsbesorgung für die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH durch. Im Geschäftsjahr 2020 war die Geschäftsbesorgung wirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung.

Bauträgermaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2020 weder durchgeführt noch sind diese zukünftig geplant.

## 2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage unseres Unternehmens zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 war geordnet. Die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens war im Geschäftsjahr 2020 und ist auch in Zukunft jederzeit gewährleistet.

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

Kapitalflussrechnung in T€	2020	2019
Jahresergebnis	6.654	4.627
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.142	16.699
Zunahme der Rückstellungen	1.018	1.310
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	79	80
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6	-17
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.065	-246
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	912	-492
Zinsaufwendungen/Zinserträge	14.637	15.361
Ertragsteueraufwand/-ertrag	617	1.477
Ertragsteuerzahlungen	-1.437	-1.417
Sonstige Beteiligungserträge	-98	-98
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>38.453</b>	<b>37.284</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	150	238
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15.790	-15.004
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-509	-98
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	34	31
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-32	-32
Erhaltene Beteiligungserträge	98	98
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-16.049</b>	<b>-14.767</b>
Ausschüttung an Gesellschafter	-2.667	-2.444
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	4.659	7.494
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-15.441	-13.915
Gezahlte Zinsen	-14.637	-15.361
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-28.086</b>	<b>-24.226</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-5.682</b>	<b>-1.709</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.656	3.365
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>-4.026</b>	<b>1.656</b>

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 in T€	31.12.2019 in T€
Kassenbestand	9	9
Guthaben bei Kreditinstituten	965	1.647
Kurzfristiger Terminkredit	-5.000	0
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>-4.026</b>	<b>1.656</b>

Der kurzfristige Terminkredit wird in eine langfristige Kreditfinanzierung überführt. Hierzu ist im ersten Quartal 2021 eine Vereinbarung geschlossen worden.

Zum 31. Dezember 2020 stand noch eine freie Kreditlinie in Höhe von 3.000 T€ zur Verfügung.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.169 T€ auf insgesamt 38.453 T€.

Der im Vergleich zum Vorjahr höhere Cashflow ergab sich hauptsächlich aus den im Jahresergebnis enthaltenen höheren Mieten.

Der Cashflow der Investitionstätigkeit erhöhte sich insbesondere durch die im Vorjahresvergleich höheren Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen sowie in das immaterielle Anlagevermögen um 1.282 T€ auf 16.049 T€. Der Cashflow der Finanzierungstätigkeit erhöhte sich stichtagsbedingt aufgrund von höheren Ein- und Auszahlungen für (Finanz-) Kredite sowie niedrigeren Zinszahlungen um 3.860 T€ auf 28.086 T€. Dem gegenüber standen Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus dem Liquiditätsüberschuss des Vorjahres in Höhe von 40.109 T€ sowie ein kurzfristiger Terminkredit von 5.000 T€ zur Verfügung.

Im Rahmen unserer Strategie wurde somit eine zahlungswirksame Entschuldung in Höhe von 5.782 T€ (Vorjahr: 6.421 T€) bewirkt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern reduzierten sich unter Berücksichtigung des Tilgungsnachlasses insgesamt um 6.700 T€.

Die Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten beinhalteten neben planmäßigen Tilgungen auch Sondertilgungen in Höhe von 1.519 T€. Dies betraf hauptsächlich öffentlich geförderte Darlehen, die im Vergleich mit Kapitalmarktdarlehen einen höheren Zinssatz auswiesen und deshalb abgelöst wurden.

### 2.3.3 Vermögenslage

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr: 31.12.2019) nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

<b>Aktiva in T€</b>	<b>2020</b>	<b>%</b>	<b>2019</b>	<b>%</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	587	0,1	241	0,0
Sachanlagevermögen	540.676	94,1	542.009	94,2
Finanzanlagen	1.561	0,3	1.563	0,3
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>542.824</b>	<b>94,5</b>	<b>543.813</b>	<b>94,5</b>
Vorratsvermögen	29.598	5,2	28.856	5,1
Forderungen aus Vermietung	196	0,0	194	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64	0,0	0	0,0
Forderungen gegen Gesellschafter	98	0,0	93	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	156	0,0	213	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	491	0,1	461	0,1
Liquide Mittel	974	0,2	1.656	0,3
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>31.577</b>	<b>5,5</b>	<b>31.473</b>	<b>5,5</b>
	<b>574.401</b>	<b>100,0</b>	<b>575.286</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva in T€</b>	<b>2020</b>	<b>%</b>	<b>2019</b>	<b>%</b>
Eigenkapital	88.488	15,4	84.501	14,7
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	10.174	1,8	9.264	1,6
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	370.510	64,5	382.274	66,4
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	45.895	8,0	47.502	8,3
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	2.141	0,4	1.360	0,2
<b>Mittel- und langfristiges Kapital</b>	<b>517.208</b>	<b>90,1</b>	<b>524.901</b>	<b>91,2</b>
Kurzfristige Rückstellungen	3.608	0,6	4.320	0,8
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	19.162	3,3	12.552	2,2
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	1.502	0,3	1.441	0,3
Erhaltene Anzahlungen	30.512	5,3	30.077	5,2
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	0	0,0	1	0,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	2.409	0,4	1.994	0,3
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>57.193</b>	<b>9,9</b>	<b>50.385</b>	<b>8,8</b>
	<b>574.401</b>	<b>100,0</b>	<b>575.286</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2020 hat sich zum Vorjahr um 885 T€ bzw. 0,2 % reduziert.

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

Die Veränderung des Anlagevermögens stellt sich insgesamt wie folgt dar:

<b>Entwicklung Anlagevermögen in T€</b>	<b>2020</b>
Investitionen in Bestandsverbesserung	9.667
Investitionen in Bestandserweiterung (Neubau)	1.520
Investitionen in Bestandserweiterung (Erwerbe)	4.074
<b>Bestandsinvestitionen Gesamt</b>	<b>15.261</b>
Andere Investitionen (Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung)	983
<b>Investitionen Gesamt</b>	<b>16.244</b>
Andere Zugänge des Anlagevermögens	87
<b>Zugänge des Anlagevermögens Gesamt</b>	<b>16.331</b>
Abgänge Anlagevermögen	- 178
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 17.142
<b>Verminderung des Anlagevermögens Gesamt</b>	<b>- 989</b>

Es ergibt sich gleichfalls eine Verminderung des mittel- und langfristigen Kapitals in Höhe von insgesamt 7.693 T€, die im Wesentlichen aus der Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie aus dem Anstieg des Eigenkapitals resultiert.

Die kurzfristigen Schulden erhöhen sich hauptsächlich durch die in Anspruch genommene Zwischenfinanzierung in Höhe von 5.000 T€, die im folgenden Geschäftsjahr in langfristige Kreditmittel überführt werden. Darüber hinaus werden die für das Folgejahr geplanten fälligen Rückzahlungen für Kreditfinanzierungsmittel in Höhe von 15.664 T€ ebenfalls als kurzfristige Schulden ausgewiesen.

Die Darlehensauszahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Auszahlungen in T€	2020
Öffentliche Mittel	509
Kapitalmarktdarlehen	4.150
<b>Neuaufnahmen (Finanz-) Kreditmittel</b>	<b>4.659</b>
Kurzfristiger Terminkredit	5.000
<b>Neuaufnahmen Gesamt</b>	<b>9.659</b>

Die Eigenkapitalquote erhöht sich zum 31. Dezember 2020 von 14,7% auf 15,4%.

## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

### Sollmieten

Durchschnittsmiete €/m <sup>2</sup> /mtl.	Ist		Plan	
	2020	2019	2020	2021
Preisgebundene Wohnungen	5,08	5,01	n. n.	n. n.
Preisungebundene Wohnungen	5,84	5,72	n. n.	n. n.
<b>Gesamt</b>	<b>5,67</b>	<b>5,56</b>	<b>5,66</b>	<b>5,76</b>

Die Durchschnittsmiete unseres Wohnungsbestandes erhöhte sich im Geschäftsjahr 2020 um rd. 2 % auf 5,67 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 31. Dezember 2020.

Im Geschäftsjahr 2020 betragen unsere Sollmieten 73.933 T€ (Vorjahr: 71.549 T€). Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir Sollmieten in Höhe von 75.100 T€ (Vorjahr: 73.550 T€).

Die Mietveränderungen zwischen den Geschäftsjahren 2019 und 2020 ergaben sich aus folgenden Gründen:

Mietveränderungen in T€	2020
<b>Wohnungen</b>	<b>2.172</b>
– Marktanpassungen	1.200
– Bestandserweiterungen/-verbesserungen	321
– Wiedervermietungen	642
– Sonstiges	9
<b>Gewerbe</b>	<b>161</b>
<b>Garagen</b>	<b>52</b>
<b>Sonstige Nutzungsentgelte</b>	<b>– 1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.384</b>

Die anhaltende positive Entwicklung der Mieten wurde durch Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete maßgeblich geprägt. Im Geschäftsjahr 2020 wurden 3.174 Mietanpassungen (Vorjahr: 6.663) an die ortsübliche Vergleichsmiete im Durchschnitt von monatlich 14,58 € je Erhöhung durchgeführt (Vorjahr: 18,00 €). Die Zustimmungsquote lag zum Stichtag 31. Dezember 2020 mit 98 % auf Vorjahresniveau.

Weiterhin konnten nennenswerte Beiträge im Rahmen der Wiedervermietung generiert werden. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete betrug 6,48 €/m<sup>2</sup> bei rd. 1.200 Neuvermietungen.

## Leerstand

Die geringe Leerstandsquote vom Dezember 2019 erhöhte sich im Geschäftsjahr 2020 marginal.

Die Entwicklung unseres Wohnungsleerstandes im Detail:

Anzahl Leerstand nach Gründen	Ist		Plan	
	2020	2019	2020	2021
Marktbedingt in %	112 0,69	99 0,61	n. n.	n. n.
Technisch bedingt in %	109 0,66	106 0,65	n. n.	n. n.
<b>Gesamt</b> in %	<b>221</b> <b>1,35</b>	<b>205</b> <b>1,26</b>	<b>191</b> <b>n. n.</b>	<b>199</b> <b>1,22</b>

Gegenüber der volatilen stichtagsbezogenen Leerstandsbetrachtung bilden die über den Jahresverlauf kumulierten Leerstände die wesentliche Grundlage für die leerstandsbedingten Erlösminderungen. Im Geschäftsjahr 2020 lagen die kumulierten monatlichen Leerstände mit 2.584 Wohnungen über dem Vorjahresniveau (2.386 Wohnungen) und über der Planung (Plan: 2.481). Auch unter Pandemiebedingungen hat DOGEWO21 das Vermietungsgeschäft in diesem Jahr erfolgreich abgeschlossen.

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen erhöhten sich gegenüber 2019 von 1.381 T€ auf 1.527 T€ (Plan: 1.450 T€). Für das Geschäftsjahr 2021 werden Erlösminderungen in Höhe von 1.500 T€ geplant.

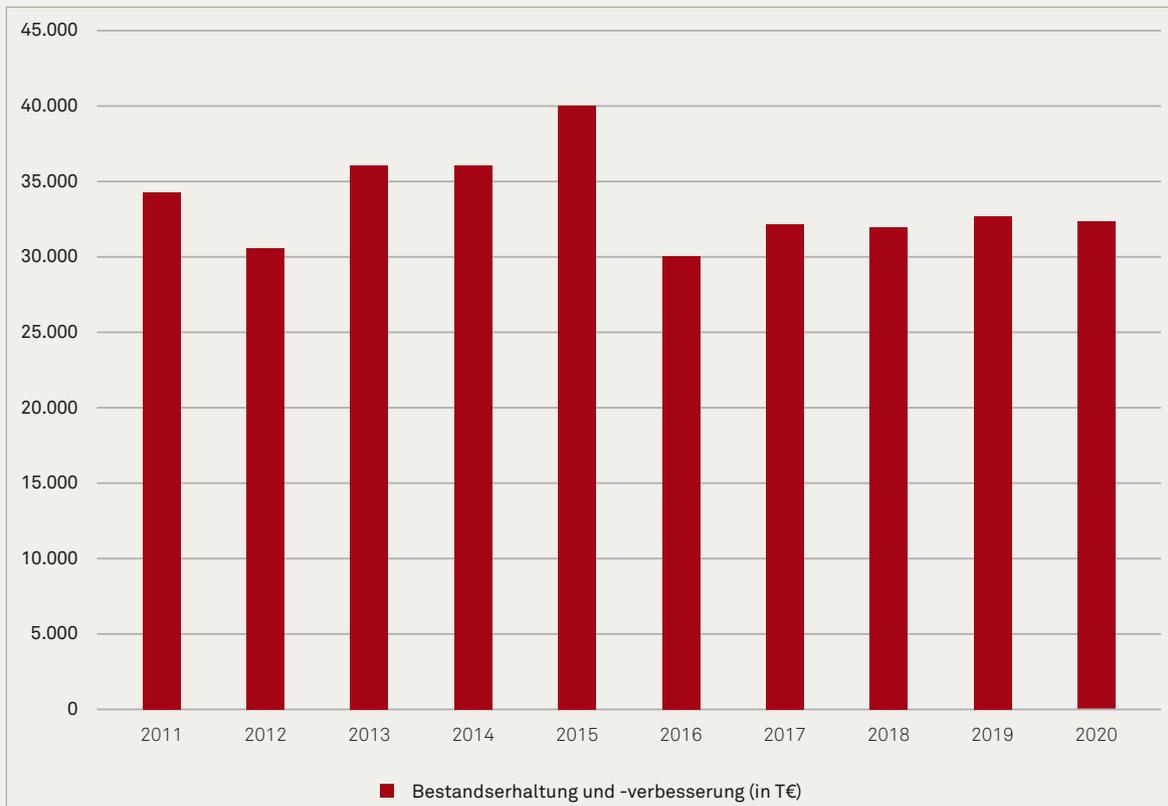
Im Geschäftsjahr 2020 standen 1.196 Auszügen insgesamt 1.184 Wiedervermietungen gegenüber. Die Fluktuation unterschritt mit 7,33 % erneut das Vorjahresniveau. 133 Mieterwechsel fanden innerhalb unseres Bestandes statt.

## Bestandserhaltung und -verbesserung

Im Rahmen unserer Bewirtschaftungsstrategien sind die nachhaltige Optimierung und Substanzverbesserung unseres Bestandes von enormer Bedeutung. Mit dem Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget entwickeln wir unsere Objekte marktgerecht und damit zukunftssicher weiter, indem unser Portfoliomanagement auch in diesem Jahr die größtmögliche Wirtschaftlichkeit sichergestellt hat.

Das Baualter unseres Wohnungsbestandes zeigte vor dem Hintergrund unserer auf Bestandsoptimierung ausgerichteten Strategie eindringlich die Bedeutung und Notwendigkeit, die bestandsverbessernden Maßnahmen auch in Zukunft weiter zu intensivieren: 55 % unserer Objekte sind 60 Jahre und älter.

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



Im Geschäftsjahr 2020 investierten wir rd. 32.300 T€ in die Bestandserhaltung und -verbesserung. Das entspricht rd. 30 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Damit leisteten wir auch im Geschäftsjahr 2020 einen wichtigen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes.

## Bestandserhaltung

Instandhaltung in T€ (inkl. Eigenleistungen)	Ist		Plan	
	2020	2019	2020	2021
Reparaturen (Laufende Instandhaltung)	7.553	7.580	7.800	8.000
Großinstandhaltung (Planmäßige Instandhaltung)	10.827	10.881	11.200	11.250
Marktfähigkeit Wohnungen (Wohnwertverbesserungen)	4.263	3.764	4.000	4.000
<b>Gesamt</b> €/m² Wohn-/Nutzfläche	<b>22.643</b> 21,25	<b>22.225</b> 20,92	<b>23.000</b> 21,65	<b>23.250</b> 21,82

Im Rahmen der Großinstandhaltung führten wir unterschiedliche Maßnahmen, wie z. B. Austausch von Heizungsanlagen, Überarbeitung von Fassaden, Erneuerung von Dächern, Balkonen und Außenanlagen durch. Die Gesamtkosten enthalten Fremdkosten in Höhe von 18.492 T€ (Vorjahr: 17.799 T€) und Eigenleistungen von 4.151 T€ (Vorjahr: 4.425 T€).

Die Schwerpunkte der Großinstandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2020:

Bestandserhaltung in T€	Maßnahmenumfang	2020
Huckarder Bruch (Huckarde)	Erneuerung der Fenster, Fassaden, Keller, Treppenhäuser sowie Eingangsbereiche	762
Brache (Bövinghausen)	Heizungsumstellung auf Zentralheizung, Austausch aller Heizkörperventile	367
Burgheisterkamp (Huckarde)	Erneuerung der Fenster, Fassaden, Keller, Treppenhäuser sowie Eingangsbereiche	327
Massener Weg (Wambel)	Heizungsumstellung auf Zentralheizung, Fenstererneuerung, neue Balkongeländer	308
Arthur-Beringer Straße (Huckarde)	Heizungsumstellung auf Zentralheizung, Austausch aller Heizkörperventile	291

Neben den oben genannten Großinstandhaltungsmaßnahmen führten wir zusätzlich 45 Großinstandhaltungsprojekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als 10 T€ je Maßnahme durch. Insgesamt investierten wir im laufenden Geschäftsjahr 10.827 T€.

## Bestandsverbesserung

Bestandsinvestitionen in T€	Ist 2020	Plan 2020	Fertigstellung
Überhänge	1.258	300	div.
Quartiersentwicklung	2.313	3.250	
Huckarde	1.378	2.000	2020/21
Eving	416	450	2020
Dorstfeld	167	300	2020
Renninghausen	0	100	2021
Benninghofen – Neubau Garagenhof	352	400	2020
Einzelmodernisierungen (203 WE)	4.798	5.000	2020
Eigenleistungen (ohne Neubau)	1.298	1.450	div.
<b>Gesamt</b>	<b>9.667</b>	<b>10.000</b>	

In unseren Quartieren haben wir durch umfangreiche Maßnahmen den Wohnwert und Wohlfühlfaktor unserer Mieterschaft erhöht. Neben dem Anbau von Balkonen, der Umsetzung von zeitgemäßen Farbkonzepten in den Gebäuden sowie an den Außenfassaden führten wir darüber hinaus umfassende Neugestaltungen der dazugehörigen Außenanlagen durch. Die diesjährige Portfolioanalyse zeigt, dass unsere Objekte in Renninghausen Potenzial für Dachgeschoss-Aufstockungen und Großmodernisierungsmaßnahmen bieten. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird im Geschäftsjahr 2021 erfolgen.

Bei 203 Wohnungen waren Einzelmodernisierungen erforderlich, um diese – insbesondere bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – wieder in einen marktgerechten Zustand zu versetzen.

Für das Geschäftsjahr 2021 plant DOGEWO21 Investitionen für Bestandsverbesserungen und wohnraum-schaffende Maßnahmen in Höhe von rd. 10.000 T€ zzgl. Eigenleistungen.

## Klimaneutraler Bestand

DOGEWO21 fühlt sich den Klimaschutzziele verpflichtet.

Seit dem Jahr 2000 forciert unser Unternehmen sukzessive die energetische Modernisierung des eigenen Bestandes. Um den Ressourceneinsatz optimal zu gestalten, werden, je nach Situation vor Ort, neben der klassischen Fassadendämmung auch und zunehmend geringinvestive Maßnahmen durchgeführt.

Mit Neuausrichtung der nationalen Klimapolitik mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes in 2050 findet eine Überarbeitung unserer Investitionsstrategie statt. Als Gründungsmitglieder des im Januar 2020 gegründeten Vereins „Initiative Wohnen.2050“ suchen wir im Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen nach den bestmöglichen Lösungsansätzen. Innerhalb des Stadtwerkekonzerns greifen wir auf vorhandenes Know-how zurück. Zusammen mit DEW21 arbeiten wir an konkreten Quartierskonzepten für eine CO<sub>2</sub>-arme bzw. -freie Versorgung mit Heizenergie.

Mit der Errichtung von 32 Garagen, von denen 26 zukunftsweisend mit optionalen Anschlussmöglichkeiten für E-Ladesäulen ausgestattet wurden, tragen wir nicht nur dazu bei, den Parkdruck im Quartier Benninghofen zu reduzieren. Gleichzeitig eröffnen wir den Bewohnern des Quartiers damit die Möglichkeit, auf E-Mobilität umzusteigen. Durch die Garagendachbepflanzung haben wir zusätzliche ökologische Ausgleichsflächen geschaffen.

### **Neubau/Wohnraumschaffung**

DOGEWO21 hat im Geschäftsjahr 2020 mit der Wohnraumschaffung durch Dachgeschoss-Aufstockungen am Massener Weg in Dortmund-Wambel begonnen. Dort entstehen 18 öffentlich geförderte Wohnungen mit jeweils rd. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Baufertigstellung wird für Ende 2021 erwartet. Das voraussichtliche Investitionsvolumen beträgt rd. 2.200 T€, von dem in diesem Geschäftsjahr bereits 1.421 T€ inklusive Eigenleistungen angefallen sind.

In 2021 beginnt DOGEWO21 in den Quartieren Hörde und Renninghausen mit der Durchführung weiterer Aufstockungsmaßnahmen. Insgesamt werden 14 neue Dachgeschosswohnungen errichtet, die teilweise ebenfalls mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

### **Bestandserwerbe**

DOGEWO21 investierte im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 4.074 T€ in Erwerbe. Aufgrund unserer nachhaltigen Bewirtschaftungsstrategie bekamen wir im April 2020 den Zuschlag für eine Wohnanlage inklusive Grundstück im Stadtteil Dortmund-Kley. Im September 2020 erwarben wir zur Vervollständigung unseres Portfolios zwei bereits mit unseren Objekten bebaute Erbbaurechtsgrundstücke im Ortsteil Wambel.

### **Auswirkungen der Corona-Pandemie im Geschäftsjahr 2020**

Die Corona-Pandemie hat sich auf das Geschäftsjahr 2020 insgesamt nur geringfügig ausgewirkt.

So führt die Pandemie zwar zu einem spürbaren Rückgang von Wohnungskündigungen, andererseits aber auch zu einer geringeren Nachfrage von Wohnungsinteressenten für die Neuvermietungen. Dies hat zur Folge, dass teilweise keine direkten Anschlussvermietungen erfolgen konnten und zusätzliche Erlösminderungen, die sich aber dennoch insgesamt auf einem unverändert niedrigen Niveau befinden, angefallen sind. Wirtschaftlich kommt es hierdurch nicht zu wesentlichen Planabweichungen.

Zum Bilanzstichtag sind bei DOGEWO21 lediglich rd. 30 Wohnungs- und Gewerbemiet\*innen von Zahlungsschwierigkeiten in der Pandemie betroffen, was bei einer Zahl von weit über 16.000 Verträgen einen sehr geringen Anteil ausmacht (0,15%).

Zudem bietet DOGEWO21 im Falle von Zahlungsschwierigkeiten auch die Möglichkeit von Ratenzahlungen und Stundungen an. Insgesamt haben wir somit lediglich bei 6 von unseren 111 Gewerbeinheiten auf Mietzahlungen in Höhe von rd. 15 T€ verzichtet. Liquiditätsempässe durch Zahlungsverzögerungen gab es nicht. Die Mietforderungen sowie die Abschreibungen auf Mietforderungen sind – unter Berücksichtigung der genannten Fälle – ebenfalls nahezu unverändert zum Vorjahr.

Bei der Ausführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kam es im ersten Teil-Lockdown zu erheblichen Zeitverzögerungen. Zudem wurden Handwerkerleistungen teilweise durch Zutrittsverweigerungen von Mieter\*innen in ihre Wohnungen blockiert. Diese Verzögerungen konnten wir nach Ende des ersten Teil-Lockdowns aufholen. Durch den zweiten Teil-Lockdown im Dezember 2020 kam es erneut zu Verzögerungen, sodass nicht alle Maßnahmen planmäßig im Geschäftsjahr 2020, sondern erst im ersten Quartal 2021 fertiggestellt werden können. Die Aufwendungen für diese Maßnahmen wurden in der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung berücksichtigt.

## 3. PROGNOSEBERICHT

### Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund

Das von der Stadt Dortmund im Wohnungsmarktbericht 2020 veröffentlichte kommunale Stimmungsbarmeter liefert eine fundierte Einschätzung zur erwarteten Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund. Dem jährlich neu veröffentlichten Stimmungsbarmeter liegt die Einschätzung verschiedener Wohnungsmarktextpert\*innen, insbesondere aus der Bau- und Wohnungswirtschaft (einschließlich Makler\*innen), zugrunde. Berücksichtigt sind die Ergebnisse einer Befragung von Anfang 2020, an der sich insgesamt 39 Fachleute beteiligt haben.

Die Einschätzung der Wohnungsmarktlage ist hiernach abhängig von der Betrachtung des jeweiligen Preissegments und damit – wie im Vorjahr – recht unterschiedlich ausgeprägt. So sieht der Expertenkreis für das mittlere, das niedrige und das öffentlich geförderte Preissegment eine überwiegend angespannte Wohnungsmarktlage. Abweichend hiervon bezeichnen aber rd. 95 % der Fachleute den Wohnungsmarkt im oberen Preissegment (mehr als 8,50 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete) als ausgewogen bzw. entspannt. Aus diesen Ergebnissen wird eine Heterogenität der Einschätzungen zu den einzelnen Preissegmenten am Dortmunder Wohnungsmarkt besonders deutlich.

Diese Beurteilung verfestigt sich auch in der Prognose zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung: Hier geht der Beteiligtenkreis für die nächsten drei Jahre unverändert von einer überwiegend angespannten Wohnungsmarktsituation für das mittlere, das niedrige und das öffentlich geförderte Preissegment aus. Auch die Einschätzung zur Wohnungsmarktsituation für das obere Preissegment hat Bestand: Fast 90 % der Expert\*innen gehen davon aus, dass die Wohnungsmarktsituation weiterhin ausgewogen oder entspannt bleiben wird.

In den nächsten drei Jahren wird demnach keine spürbare Veränderung der Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund erwartet.

### Bevölkerungsentwicklung in Dortmund

Die seit 2014 kontinuierlich wachsende Dortmunder Bevölkerung ist im Vorjahresvergleich erstmals mit rd. 603.200 Einwohner\*innen (Stand Dezember 2020) leicht rückläufig.

Auch wenn der Bevölkerungszuwachs früherer Jahre damit etwas an Dynamik verloren hat, wird weiterhin ein Anstieg der Population, aber auch der Privathaushalte in Dortmund erwartet.

Diese Entwicklung wird auch vom Statistischen Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW) in einer Bevölkerungsvorausberechnung für Dortmund bestätigt. Hiernach wird – bezogen auf das Basisjahr 2018 – bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungsanstieg von insgesamt 25.500 Personen bzw. 4,4 % prognostiziert. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass Dortmund mit dieser positiven Prognose nicht nur über dem landesweiten Wert (0,9 %) liegt, sondern auch die einzige Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg mit einem prognostizierten Bevölkerungswachstum ist.

Analog hierzu wird von IT.NRW für Dortmund bis 2040 mit einem Anstieg der Haushalte um rd. 13.100 Haushalte (4,2 %) gerechnet. Dieser Wert liegt ebenfalls über dem Landesdurchschnitt von 2,5 %.

Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass mit 48,1 % der deutlichste Zuwachs für die Altersgruppe der über 65-Jährigen erwartet wird. In der künftigen Ausrichtung von Wohnungsunternehmen werden deshalb die Themen „Altersgerechtes Wohnen“ und „Abbau von Barrieren“ ein noch stärkeres Gewicht einnehmen.

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

Die zukünftige Entwicklung der Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt wird von einer Vielzahl weiterer Einflussfaktoren maßgeblich bestimmt werden. So wird neben der demografischen Entwicklung auch die weitere Arbeitsmarktsituation – insbesondere im Zusammenhang mit ggf. langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie – für die Nachfrageentwicklung entscheidend sein. Ebenso werden beispielsweise die Unterbringung von Asylsuchenden und Geflüchteten sowie die studentische Nachfrage aufgrund des attraktiven Universitätsstandortes Dortmund weitere Indikatoren der zukünftigen Entwicklung sein.

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

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

### **Wohnungsneubau in Dortmund**

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW hat auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW, die im Abschnitt „Bevölkerungsentwicklung in Dortmund“ erläutert wird, im September 2020 die Ergebnisse eines Wohnungsmarktgutachtens zum Wohnungsneubaubedarf in NRW vorgestellt.

Hiernach ist für Dortmund bis 2040 ein jährliches Neubauvolumen von 1.410 Wohnungen erforderlich, um den notwendigen Neubaubedarf aufgrund des Bevölkerungszuwachses zu decken. Gleichzeitig werden für Dortmund in den Jahren 2017 bis 2019 bereits Neubaufertigstellungen von durchschnittlich rd. 1.530 – also sogar über Bedarf – errechnet.

Wenn es auch in den nächsten beiden Jahrzehnten gelingt, die Neubautätigkeit auf dem hohen Niveau der letzten drei Jahre zu halten und zu stabilisieren, wird Dortmund auf Basis der vorgestellten Berechnungen des Landes NRW den langfristig erforderlichen Bedarf des Wohnungsneubaus abdecken können.

### **Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes in Dortmund**

Die Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bleibt für den Dortmunder Wohnungsmarkt eine der wichtigsten Herausforderungen. Zum einen ist insbesondere das öffentlich geförderte Preissegment ohnehin von einer angespannten Marktlage betroffen, zum anderen ist vor dem Hintergrund der Coronakrise von einer weiteren Anspannung der finanziellen Situation vieler Haushalte, z.B. durch Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit, auszugehen.

Der Wohnungsmarktbericht 2020 weist für Dortmund nur noch einen öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand von insgesamt 22.142 Wohnungen bzw. rd. 7,0 % gemessen am Gesamtwohnungsbestand aus. Bis zum Jahr 2028 wird in Dortmund sogar eine weitere Verringerung des geförderten Bestandes um 29,5 % auf 15.600 Wohnungen erwartet.

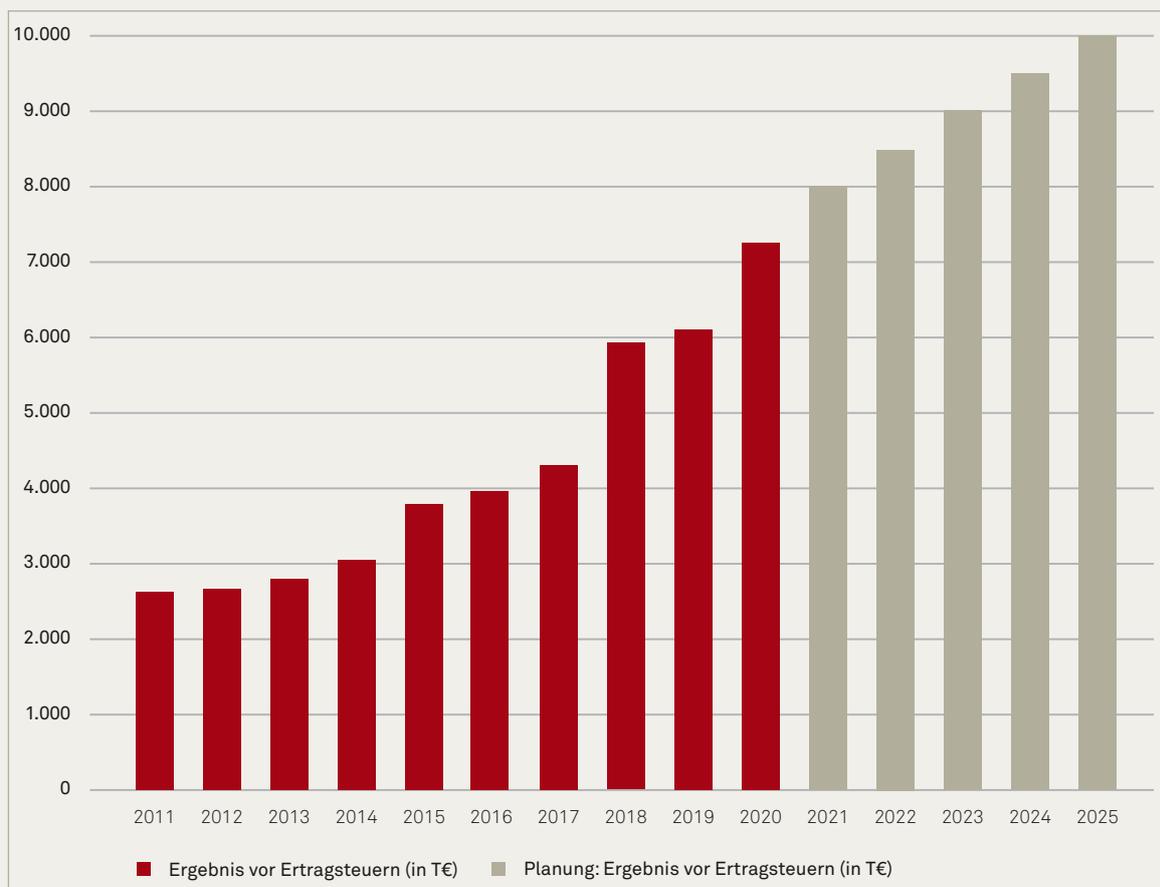
Die Rahmenbedingungen für den öffentlich geförderten Neubau haben sich seit Juni 2019 für Dortmund erheblich verbessert: Durch die Einstufung in die Mietstufe 4 der sozialen Wohnraumförderung haben sich durch die damit verbundene Erhöhung der erzielbaren Nettokaltmieten und durch einen höheren Tilgungszuschuss die Finanzierungsbedingungen für den öffentlich geförderten Wohnraum erheblich verbessert. Darüber hinaus gilt in Dortmund eine 25%-Regelung für den geförderten Wohnungsbau auf Neubauf Flächen. Es bleibt damit abzuwarten, ob die Prognose zur rückläufigen Entwicklung tatsächlich auch in diesem Umfang zutreffend sein wird oder zumindest aufgrund der verbesserten Bedingungen abgedeckt wird.

### Prognose zur Ertragslage

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

In unserem Zukunftsszenario gehen wir von einer positiven Unternehmensentwicklung aus. In den Geschäftsjahren 2021 bis 2025 und auch darüber hinaus erwarten wir steigende Überschüsse aus unserem Kerngeschäft.

Aufgrund der positiven Ertragssituation und der weiterhin niedrigen Kapitalmarktzinsen planen wir für das Geschäftsjahr 2021 ein Ergebnis von 8.000 T€ vor Steuern, das bis zum Geschäftsjahr 2025 jährlich um 500 T€ auf 10.000 T€ vor Steuern steigen wird.



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

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

Unser jährliches Mieterhöhungspotenzial resultiert aus Neuvermietungen, Mieterhöhungen nach wertverbessernden Maßnahmen (Einzel- und Großmodernisierungen) sowie Mieterhöhungen aufgrund von Anpassungen an den Dortmunder Mietspiegel. Am Dortmunder Wohnungsmarkt lassen sich unseres Erachtens nachhaltig Mieterhöhungspotenziale von mindestens 1,0 % pro Jahr generieren.

Die Anzahl unserer Leerstände ist stabil auf einem sehr niedrigen Stand. Wir gehen davon aus, dass dieses niedrige Leerstandsniveau mittelfristig unverändert bleiben wird.

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

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

Unabhängig hiervon wird für die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur wesentlichen CO<sub>2</sub>-Reduzierung bzw. zur Entwicklung eines klimaneutralen Gebäudebestandes ein erheblicher Mitteleinsatz bis 2050 notwendig sein, der ergebnisrelevant für DOGEWO21 sein wird. Der erforderliche Mitteleinsatz ist in der Mittelfristplanung bis 2025 noch nicht enthalten.

Darüber hinaus halten wir einen Personalbestand von 129,5 Mitarbeiter\*innen (derzeit 130,5) in unserem Kundencenter sowie in den Servicebüros und Wohnanlagen in Zukunft für erforderlich, um eine kunden- und qualitätsorientierte Betreuung unseres Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Unsere Planungsparameter umfassen branchentypische Tarifierhöhungen bzw. Kostensteigerungen bei den Sozialabgaben.

### **Prognose zu den Investitionen für Modernisierung**

Um die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes, bezogen auf die technischen und marktbedingten Anforderungen als auch aufgrund der Anforderungen an einen klimaneutralen Wohnungsbestand, weiterhin sicherzustellen, werden auch in den kommenden Jahren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sein.

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 erhöhen zusätzlich die Werthaltigkeit unserer Immobilien, führen zu höheren Mieten und damit zur Verbesserung unserer Ertragslage. Für diese Investitionen planen wir jährlich rd. 5.000 T€ zzgl. aktivierter Eigenleistungen.

Darüber hinaus sind weitere Investitionen in die Verbesserung unserer Bestandsobjekte vorgesehen. Die Maßnahmen umfassen beispielsweise energetische Gebäudesanierungen, Abbau von Barrieren und Verbesserungen der bestehenden Infrastruktur in den Quartieren. Für Bestandsverbesserungen planen wir ein jährliches Investitionsvolumen von bis zu 5.000 T€ zzgl. aktivierter Eigenleistungen. Die Projekte berücksichtigen die jeweiligen quartiers-, gebäude- und nutzerspezifischen Anforderungen.

Unabhängig hiervon entwickelt DOGEWO21 derzeit unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlagentechnik und Gebäudeparameter sowie der Verbrauchswerte einen strategischen Ansatz zur Entwicklung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes. Zur Erreichung bzw. Umsetzung einer wesentlichen CO<sub>2</sub>-Reduzierung wird auch ein erheblicher Modernisierungsaufwand bis 2050 notwendig sein. Der erforderliche Mitteleinsatz ist in der Mittelfristplanung bis 2025 noch nicht enthalten.

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

#### **Geschosswohnungsbau**

Investitionen in den Geschosswohnungsbau setzen die Verfügbarkeit entsprechender Baugrundstücke voraus. DOGEWO21 hat alle eigenen verfügbaren Grundstücksflächen bebaut. Zukünftige Neubaumaßnahmen sind von daher mangels eigener Baugrundstücke vom Grundstücksangebot in Dortmund sowie der Wirtschaftlichkeit der Projekte abhängig.

DOGEWO21 ist hinsichtlich der Bereitstellung von Grundstücksflächen an der Deggingstraße (Dortmund-Mitte) für den Geschosswohnungsneubau in Abstimmung mit DSW21 als Grundstückseigentümer und Gesellschafter.

#### **Neuer Wohnraum durch Bestandserweiterungen**

Vor dem Hintergrund der fehlenden Baugrundstücke ist es für DOGEWO21 umso wichtiger, mit den eigenen zur Verfügung stehenden bebauten Grundstücksflächen effizient und ressourcenschonend umzugehen. Die Erweiterung von bestehenden Bestandsgebäuden um neuen Wohnraum stellt für uns eine Möglichkeit dar, nachhaltig unter Berücksichtigung sowohl baurechtlicher und technischer als auch wirtschaftlicher und quartiersbezogener Aspekte Flächenoptimierung zu betreiben.

Die bereits im Geschäftsjahr 2020 begonnene Dachgeschoss-Aufstockung von neun Wohnhäusern am Mas-sener Weg in Dortmund-Wambel werden wir im Geschäftsjahr 2021 abschließen. Hier werden dann 18 neue, öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Größe von jeweils rd. 55 m<sup>2</sup> unseren Wohnungsbestand erweitern.

Zusätzlich werden wir in 2021 an der Semerteichstraße bzw. Verlorenes Holz in Dortmund-Hörde mit dem Ausbau von acht frei finanzierten Dachgeschosswohnungen sowie Am Hombruchsfeld in Dortmund-Renninghausen mit dem Ausbau von sechs öffentlich geförderten Dachgeschosswohnungen beginnen.

DOGEWO21 wird auch künftig durch Flächenoptimierung im Rahmen von Bestandserweiterungen einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten.

#### **Neubau für Dritte**

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

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

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

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

Bei gleichbleibenden Tendenzen einer unverändert starken Nachfrage und eines deutlich geringeren Angebotes an Wohnraum in Dortmund kann es zu einer Überhitzung des Marktgeschehens und zu Immobilienpreisen auf Höchstniveau kommen.

Bestandserwerbe sind für DOGEWO21 dann möglich, wenn verantwortungsbewusste Verkäufer ihre Immobilien beim Eigentümerwechsel an einen nachhaltigen Bestandsbewirtschafter übergeben wollen und nicht der Kaufpreis allein entscheidend ist. Deshalb erfolgt der Erwerb zusätzlicher Immobilien nur im Rahmen von Einzelfallentscheidungen, die wir auf der Grundlage von Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen treffen.

Unsere Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2021 bis 2025 enthält demzufolge keine Ansätze für Bestandserwerbe.

#### **Finanzierung**

Die Finanzierungen aller im Geschäftsjahr 2021 vorgesehenen Investitionen sind sichergestellt.

Die Kapitalkosten unserer geplanten Investitionen für die Geschäftsjahre 2021 bis 2025 sind in unserer Ertragsplanung vollständig enthalten.

Unter Berücksichtigung des geplanten Abbaus von Verbindlichkeiten und unserer Zinssicherung durch Forward-Darlehen bis einschließlich 2025 gehen wir mittelfristig von sinkenden Finanzierungskosten aus.

#### **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.

## 4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Risiken der zukünftigen Entwicklung

#### Risikomanagementsystem

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

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

Auch die Risiken, die sich beispielsweise aus gesetzlichen oder politischen 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.

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

#### Marktrisiken

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

Die Einwohnerzahl Dortmunds blieb nahezu auf Vorjahresniveau und Wohnraum wurde vor allem im unteren Preissegment stark nachgefragt. Besonders stieg die Nachfrage nach großen, familiengerechten Wohnungen. Insgesamt ging die starke Nachfragesituation mit einem für Dortmund deutlichen Anstieg der Marktmieten einher.

Wir beobachten und bewerten das Image unseres Unternehmens sowie die Entwicklung der Anbieterstrukturen am Dortmunder Wohnungsmarkt kontinuierlich.

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

Alle Marktrisiken sind nur gering ausgeprägt.

#### Portfoliorisiken

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

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

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

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

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

### **Finanzierungsrisiken**

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

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

Bereits jetzt haben wir die bis Ende 2025 auslaufenden Zinsbindungen von Kapitalmarktdarlehen durch zinsgünstige Forward-Darlehen gesichert. Damit minimieren wir Zinsänderungsrisiken mittelfristig.

Die Finanzierungsrisiken stufen wir für DOGEWO21 deshalb als gering ein.

### **Personalrisiken**

Die COVID-19-Pandemie hat auch in Bezug auf die zu bewertenden Personalrisiken erheblichen Einfluss. Wie in den vergangenen Jahren zeigt sich, dass eine motivierte und qualifizierte Belegschaft auch diese Herausforderung bewerkstelligen kann.

Innerhalb kürzester Zeit haben sich unsere Mitarbeiter\*innen auf die neue Situation eingestellt. Bestehende Prozesse wurden kurzerhand digitalisiert, sodass eine Bearbeitung auch mobil möglich ist. Bei der Erarbeitung eines Hygienekonzeptes stand neben dem allgemeinen Gesundheitsschutz der Erhalt der Arbeits- und Dienstleistungsfähigkeit für unsere Mieter\*innen im Mittelpunkt. Der Betriebsarzt hat uns hier mit Rat und Tat unterstützt. Die jährliche Gripeschutzimpfung wurde mit großem Interesse angenommen.

Das Durchschnittsalter der Belegschaft bleibt mit 47 Jahren im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die Verteilung innerhalb der Alterspyramide ist ausgewogen.

Wir stufen die Personalrisiken insgesamt als gering ein.

### **IT-Risiken**

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

Da DOGEWO21 sich auch vor Corona eingehend und proaktiv der Digitalisierung und auch dem Thema „Orts-unabhängige Produktivität“ gewidmet hatte, konnten wir gut vorbereitet und zügig den Mitarbeiter\*innen das mobile Arbeiten ermöglichen und somit die Geschäftstätigkeit aufrechterhalten.

Der Bereich „Datenschutz und IT-Sicherheit“ ist und bleibt auch in Zeiten von Corona ein klares Schwerpunktthema. Daher werden alle IT-Systeme u. a. auf Basis gängiger BSI-Standards fortlaufend optimiert.

Der Mensch gilt auch weiterhin noch als das größte und unkalkulierbarste IT-Risiko. Diese Kategorisierung schwächt sich auch nicht durch die Verlagerung ins mobile Arbeiten ab – ganz im Gegenteil. Die Ausstattung mit aktueller, performanter und sicherer Soft- und Hardware stellte daher nur die eine Hälfte der Medaille dar. Neben den technischen Fachleuten sind hier auch die Führungskräfte gefordert, die Mitarbeiter\*innen zu unterstützen, zu schulen und zu motivieren. Gleichfalls stehen die Führungskräfte in der Pflicht, die Einhaltung der unternehmensspezifischen Sicherheitsrichtlinien zu forcieren und zu kontrollieren, um die IT-Risiken auch in Zukunft gering zu halten.

### **Risiko aus der Verpflichtung zur Erreichung klimaneutraler Gebäude**

Für die Wohnungswirtschaft ist der Klimaschutz mittlerweile zu einem der bedeutendsten Themen geworden; bis 2050 soll ein klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden.

Deutschland hat sich gemeinsam mit seinen europäischen Partnern auf ein Verfahren geeinigt, in Europa den Ausstoß von Treibhausgasen bis 2030 um mindestens 55 % gegenüber 1990 zu verringern. Dazu wurden verbindliche europäische Ziele sowie, daraus abgeleitet, nationale Ziele vereinbart, die bis 2030 erreicht werden müssen. Deutschland setzt sich zudem mit den meisten Mitgliedsstaaten für das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2050 in Europa ein.

Der Gebäudesektor ist für rd. 14 % der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland unmittelbar verantwortlich. Durch die bestehenden Instrumente wie die Energieeinsparverordnung und die KfW-Förderprogramme wird nach neuester Bewertung das Ziel gemäß Klimaschutzprogramm nicht erreicht werden. Die dann noch verbleibende Lücke zur Erreichung des Klimaziels soll ein Mix aus verstärkter Förderung, Information und Beratung schließen.

Zur Erreichung der Klimaziele, unabhängig von einer geplanten CO<sub>2</sub>-Steuer, ist voraussichtlich ein erheblicher Mitteleinsatz bis 2050 notwendig, der spürbar ergebnisrelevant sein wird.

### **Zusammenfassende Beurteilung**

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

## Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

### Marktchancen

Auch in Dortmund profitieren Wohnungsanbieter von der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage mit spürbar steigenden Angebotsmieten. Für den zum 1. Januar 2021 in Kraft getretenen Mietspiegel errechnet sich im Vergleich zum Mietspiegel 2019 ein durchschnittlicher Anstieg des Mietniveaus um rd. 4,4%.

Mit einem bis ins Jahr 2022 bereitgestellten Fördervolumen von jährlich rd. 800 Mio. € und dem Anreiz von Tilgungsnachlässen verfügt NRW wie kein anderes Bundesland über eine attraktive und erfolgreiche Wohnraumförderung. Ergänzend hierzu ist das Niveau der Kapitalmarktzinsen immer noch sehr niedrig.

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

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

Kurze Kommunikationswege und guter Service sind uns wichtig: Deshalb sind wir neben unserem Kundenzentrum in der Landgrafenstraße in Dortmund Mitte auch in elf Servicebüros in vielen Dortmunder Stadtteilen präsent. Mit großem Erfolg: 92% aller befragten Mieter\*innen geben in einer Umfrage an, dass DOGEWO21 für sie ein modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen ist.

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

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

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

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

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

Unsere Mieten bleiben nachhaltig erzielbar: Aus dem Mietenniveau des Dortmunder Mietspiegels ergeben sich weitere Erhöhungsspielräume für DOGEWO21.

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

### **Portfoliochancen**

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

Folglich steht die langfristige Werterhaltung und Wertsteigerung unserer Gebäude im Mittelpunkt unseres Handelns. Das Erzielen kurzfristiger oder einmaliger Verkaufserlöse ist kein Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Sowohl die Entwicklung der Immobilien als auch die Optimierung unserer Bewirtschaftungsprozesse haben bei uns deshalb höchste Priorität.

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

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

Bei der energetischen Entwicklung unserer Immobilien verfolgen wir bislang das Ziel der Energieeffizienz mit Breitenwirkung und konzentrieren uns auf die Maßnahmen, die mit geringsten Mitteln höchstmögliche energetische Verbesserungen versprechen. So bleiben die energetischen Verbesserungen für unsere Mieter\*innen bezahlbar. Barrieren in den Gebäuden und in den Außenanlagen bauen wir ebenfalls ab.

### **Personalchancen**

Unsere Belegschaft ist maßgeblich am Unternehmenserfolg beteiligt. Entsprechend großen Wert legen wir auf eine konsequente Entwicklung und Förderung unserer Beschäftigten.

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

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

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

Ein umfassendes Angebot an verschiedenen Sozialleistungen, vom Gesundheitsmanagement bis hin zur Unterstützung bei der Altersvorsorge, tragen erheblich zur Bindung unserer Beschäftigten bei.

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.

### **Finanzierungschancen**

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

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

Unser Unternehmen verfügt am 31. Dezember 2020 neben einer ausreichenden eigenen Liquiditätsreserve zudem über freie Kreditlinien von 3.000 T€.

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2020 haben wir unter Ausnutzung des günstigen Kapitalmarktniveaus und des noch günstigen Konditionenaufschlages Forward-Darlehen in Höhe von 164.241 T€ abgeschlossen. Die abgeschlossenen Forward-Darlehen umfassen damit die Anschlussfinanzierungen für alle Kapitalmarktdarlehen, bei denen die Zinsbindungen bis Ende 2025 auslaufen.

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

## 5. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG<sup>1</sup>

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

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

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

Die Geschäftsleitung von DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH erklärt, dass der vom Rat der Stadt Dortmund am 29. März 2012 verabschiedeten Fassung des PCGK im Geschäftsjahr 2020 grundsätzlich entsprochen wird.

Abweichungen von den Empfehlungen des PCGK ergeben sich in folgenden Punkten:

- Bestellung und Abberufung der Prokuristen
- Verfolgung von Rechtsansprüchen von wesentlicher Bedeutung sowie gegen Geschäftsführer und Prokuristen
- Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates
- Abschluss einer Directors-and-Officers-Versicherung für den Aufsichtsrat

Dortmund, 26. Februar 2021

DOGEWO  
Dortmunder Gesellschaft  
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

<sup>1</sup> Nicht Gegenstand der Abschlussprüfung

# **JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020**

**BILANZ**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

**ANHANG**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN  
ABSCHLUSSPRÜFERS**

**BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

# BILANZ ZUM 31.12.2020

Alle Werte in €

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>586.997,90</b>	<b>240.881,75</b>
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	310.154,60	228.081,15
2. Geleistete Anzahlungen	276.843,30	12.800,60
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>540.675.497,37</b>	<b>542.009.252,48</b>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	495.576.343,16	497.907.905,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.601.741,17	39.123.052,83
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	69.048,04	69.048,04
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.879.366,16	3.926.262,42
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	747.798,02	602.686,02
6. Anlagen im Bau	1.486.238,27	64.608,45
7. Geleistete Anzahlungen	314.962,55	315.689,47
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>1.561.051,86</b>	<b>1.562.624,09</b>
1. Beteiligungen	1.344.779,81	1.344.779,81
2. Sonstige Ausleihungen	216.272,05	217.844,28
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>542.823.547,13</b>	<b>543.812.758,32</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>	<b>29.597.933,64</b>	<b>28.855.530,69</b>
1. Unfertige Leistungen	29.549.416,37	28.806.324,35
2. Andere Vorräte	48.517,27	49.206,34
<b>II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>656.488,70</b>	<b>691.190,08</b>
1. Forderungen aus Vermietung	196.512,43	193.673,14
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.204,38	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	156.503,76	212.920,66
4. Forderungen gegen Gesellschafter	97.914,66	93.432,74
5. Sonstige Vermögensgegenstände	141.353,47	191.163,54
<b>III. Flüssige Mittel</b> Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>973.889,44</b>	<b>1.655.969,00</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>31.228.311,78</b>	<b>31.202.689,77</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>348.805,50</b>	<b>270.523,99</b>
1. Geldbeschaffungskosten	0,00	1.080,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	348.805,50	269.443,99
<b>BILANZSUMME</b>	<b>574.400.664,41</b>	<b>575.285.972,08</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	19.879.250,00	19.879.250,00
II. Kapitalrücklage	20.397.439,00	20.397.439,00
III. Gewinnrücklagen	41.557.160,78	38.491.153,11
1. Satzungsmäßige Rücklagen	9.939.625,00	9.939.625,00
2. Andere Gewinnrücklagen	31.617.535,78	28.551.528,11
IV. Bilanzgewinn	6.653.929,44	5.732.674,34
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>88.487.779,22</b>	<b>84.500.516,45</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
<b>Rückstellungen</b>	<b>13.782.001,65</b>	<b>13.584.157,61</b>
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.173.786,00	9.263.889,00
2. Steuerrückstellungen	250.082,00	1.077.281,59
3. Sonstige Rückstellungen	3.358.133,65	3.242.987,02
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>470.031.221,69</b>	<b>475.917.886,49</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	389.672.045,15	394.825.927,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	47.396.982,28	48.942.525,42
3. Erhaltene Anzahlungen	30.511.795,77	30.076.531,69
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.703.198,74	1.574.330,89
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	402.486,80	315.538,48
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	1.126,90
7. Sonstige Verbindlichkeiten	344.712,95	181.905,15
davon aus Steuern	205.233,28	168.086,73
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>2.099.661,85</b>	<b>1.283.411,53</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>574.400.664,41</b>	<b>575.285.972,08</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

Alle Werte in €

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>102.354.480,30</b>	<b>99.901.237,00</b>
a) aus der Hausbewirtschaftung	101.831.711,03	99.252.636,68
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	383.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	187.219,77	172.124,79
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	335.549,50	93.475,53
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	<b>743.092,02</b>	<b>343.589,24</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>1.407.127,64</b>	<b>1.577.423,79</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>600.810,87</b>	<b>427.435,88</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	<b>47.286.178,96</b>	<b>45.760.191,04</b>
a) für Hausbewirtschaftung	47.051.655,95	45.684.609,47
b) für Verkaufsgrundstücke	0,00	20.302,42
c) für andere Lieferungen und Leistungen	234.523,01	55.279,15
<b>6. ROHERGEBNIS</b>	<b>57.819.331,87</b>	<b>56.489.494,87</b>
<b>7. Personalaufwand</b>	<b>11.831.867,44</b>	<b>11.389.960,10</b>
a) Löhne und Gehälter	8.645.485,24	8.075.686,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	3.186.382,20 1.728.989,63	3.314.273,15 1.902.814,19
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>17.141.836,57</b>	<b>16.699.225,24</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>4.113.232,84</b>	<b>4.065.825,28</b>
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>98.000,00</b>	<b>98.000,00</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>970,23</b>	<b>1,21</b>
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>14.875.313,22</b>	<b>15.647.534,89</b>
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>609.653,31</b>	<b>1.475.333,24</b>
<b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>9.346.398,72</b>	<b>7.309.617,33</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>	<b>2.692.469,28</b>	<b>2.682.181,08</b>
<b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>6.653.929,44</b>	<b>4.627.436,25</b>
<b>17. Gewinnvortrag</b>	<b>5.732.674,34</b>	<b>5.542.876,76</b>
<b>18. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen</b>	<b>- 3.066.007,67</b>	<b>- 1.993.194,23</b>
<b>19. Gewinnausschüttung an die Gesellschafter</b>	<b>- 2.666.666,67</b>	<b>- 2.444.444,44</b>
<b>20. BILANZGEWINN</b>	<b>6.653.929,44</b>	<b>5.732.674,34</b>

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

## 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 2020 ist vollständig nach den Vorschriften des HGB und des GmbHG unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen i. d. F. vom 17. Juli 2015 aufgestellt. Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2019 sind unverändert übernommen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Pensionsrückstellungen werden für Einzelzusagen unter Anwendung der „Richttafeln 2018G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der „Projected Unit Credit Method“ gebildet. Hierbei wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein Rechnungszinsfuß von 2,30 % (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 933,3 T€ (unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes von 1,6 %), der gemäß § 253 Absatz 6 HGB ausschüttungsgesperrt ist. Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 um insgesamt 819,9 T€. Davon werden 583,8 T€ im Personalaufwand sowie 236,1 T€ bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Beihilferückstellung wurde auf Basis der durchschnittlichen Beihilfen der Jahre 2016 bis 2020 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 der Position „Unfertige Leistungen“ handelt es sich um Ansprüche gegen Mieter aus noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 29.549,4 T€ (Vorjahr: 28.745,1 T€).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 156,5 T€ (Vorjahr: 212,9 T€) Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen mit 97,9 T€ (Vorjahr: 93,4 T€) Lieferungen und Leistungen. Die Forderungen gegen Gesellschafter stellen in vollem Umfang Forderungen gegen verbundene Unternehmen dar.

Bei den anderen sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich hauptsächlich um Forderungen an Eigentümergemeinschaften sowie an den Kommunalen Schadenausgleich Westdeutscher Städte.

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

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Positionen „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. Weiterhin bestehen ein Körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag sowie ein Zinsvortrag, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden. Der Berechnung liegt ein unternehmensindividueller Steuersatz in Höhe von 32,8 % zugrunde. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB werden aktive latente Steuern in Höhe von 97.091,3 T€ nicht angesetzt.

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

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen wird im nachfolgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	Bestand am 31.12.19	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.20
Satzungsmäßige Rücklage	9.940 T€	0 €	9.940 T€
Andere Gewinnrücklagen	28.551 T€	3.066 T€	31.617 T€
	<b>38.491 T€</b>	<b>3.066 T€</b>	<b>41.557 T€</b>

Der Gewinnvortrag im Berichtsjahr beträgt 5.732,7 T€.

Für den aktuellen sowie ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige besteht eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von insgesamt 440,0 T€ (Vorjahr: 350,0 T€).

Für die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachzuholenden Instandhaltungen wurden Rückstellungen in Höhe von 1.103,6 T€ (Vorjahr: 1.145,6 T€) gebildet.

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

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ enthält Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 30.511,8 T€ (Vorjahr: 30.076,5 T€).

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

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

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich vor allem um eine in 2020 geleistete Kaufpreiszahlung für Grundstücksverkäufe zum 1. Januar 2021 sowie um noch abzuführende Lohnsteuer- und Umsatzsteuer an das Finanzamt.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Tilgungsnachlässe in Höhe von 2.099,7 T€ (Vorjahr: 1.283,4 T€) entsprechend der Laufzeit der zugrunde liegenden Mietpreisbindungsdauer abgegrenzt.

Aus rechtsverbindlich erteilten Bestellungen besteht zum Bilanzstichtag ein Obligo in Höhe von 1.346,1 T€. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen im üblichen Rahmen aus Miet-, Pacht- und Wartungsverträgen.

Für die derzeit Beschäftigten bestehen tarifliche Altersversorgungszusagen (Zusatzversorgung), die über die Kommunalen Versorgungskassen Westfalen-Lippe (KVW) im Umlageverfahren abgewickelt werden. Für über die Deckungsmittel der KVW hinausgehende Versorgungsverpflichtungen besteht eine Einstandspflicht des Arbeitgebers. Hierbei handelt es sich um mittelbare Versorgungsverpflichtungen. Der für das Geschäftsjahr 2020 an die KVW abgeführte Umlagebetrag betrug 599,7 T€ bei einem voraussichtlichen Umlagesatz für 2020 in Höhe von 4,5 % zzgl. 3,25 % Sanierungsgeld. Das Risiko der Inanspruchnahme aus den mittelbaren Versorgungsverpflichtungen (Subsidiärhaftung) schätzen wir als gering ein, da derzeit keine Anzeichen dafür bestehen, dass die KVW ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen wird.

Außerhalb der Bilanz bestehen Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 237,3 T€ (davon gegenüber Gesellschaftern 95,1 T€, davon gegenüber verbundenen Unternehmen insgesamt 121,1 T€) aus Verwaltungsbetreuungen.

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im Wesentlichen auf eine Sonderzahlung von 200,0 T€ für den vorzeitigen Abriss und Neubau des Kindergartens Am Fröbelweg in Dortmund-Eving, aus der ertragswirksamen Abgrenzungsauflösung von Tilgungsnachlässen (102,6 T€), Erträge aus vereinnahmten Guthaben (97,9 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen (64,0 T€) sowie auf Erstattungen von Aufwendungen für frühere Jahre (20,6 T€).

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

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 277,5 T€ vorgenommen. Bezogen auf die Netto-Sollmieten ergibt sich damit eine Ausfallquote in Höhe von 0,38 % (Vorjahr: 0,35 %).

Die Zinserträge betreffen Bankzinsen und Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 1,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€). In den Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 237,5 T€ (Vorjahr: 271,5 T€) enthalten. Mit den Zinsaufwendungen wurden keine Erträge nach § 285 Nr. 25 HGB verrechnet.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen laufende Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag mit 142,0 T€ und Gewerbeertragsteuer mit 475,0 T€.

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern in Höhe von 2.692,4 T€.

## Sonstige Angaben

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beinhaltet Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von 50,7 T€ (netto) und Aufwendungen für Steuerberatungsleistungen in Höhe von 13,9 T€ (netto).

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

Die Gesellschaft ist verbundenes Unternehmen im Konsolidierungskreis der Dortmunder Stadtwerke Holding GmbH, Dortmund, die als Mutterunternehmen zum 31. Dezember 2020 einen Konzernabschluss und Konzernlagebericht gemäß § 291 HGB aufstellt und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht und bekannt macht.

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

Zum 31. Dezember 2020 wird eine Beteiligung von mehr als 20 % des gezeichneten Kapitals an der

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

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

Eigenkapital am 31.12.2019	4.648,7 T€
Gezeichnetes Kapital 2019	600,0 T€
Anteil am Gezeichneten Kapital 2019	294,0 T€
Jahresüberschuss 2019	287,3 T€

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

Forderungen gegen Gesellschafter und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sowie Bankguthaben bei Gesellschaftern sind zum Bilanzstichtag in folgenden Bilanzposten enthalten (Werte per 31.12.2019 in Klammern):

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	948,2 T€ (1.609,5 T€)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.560,9 T€ (80.720,4 T€)

Für Darlehen in Höhe von 164.241,0 T€, deren Zinsbindungen in den Jahren 2021 bis 2025 auslaufen, wurden zur Zinssicherung Forward-Darlehen abgeschlossen.

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

## Organe

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Klaus Graniki, Bochum.

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

Die Bezüge für den Geschäftsführer Klaus Graniki betragen im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 420,0 T€; davon 363,2 T€ an fester Vergütung, 40,0 T€ an variabler Vergütung sowie 16,8 T€ an Sach- und sonstigen Bezügen. Für den Geschäftsführer besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von 5.598,2 T€ sowie eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von 176,1 T€.

An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von 406,5 T€ gezahlt worden. Es bestehen Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige in Höhe von 4.135,6 T€ sowie Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von 263,9 T€.

Der Aufsichtsrat besteht aus 13 Mitgliedern. Im Berichtsjahr werden Aufwendungen für die Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von 37,4 T€ ausgewiesen, die sich wie folgt aufgliedern:

	Bezüge p. a. in €
<b>Mitglied des Rates Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende</b> Dortmund, Tagesmutter	4.000,00
<b>Hubert Jung – stellv. Vorsitzender</b> Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	3.300,00
<b>Mitglied des Rates Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender</b> Dortmund, Projektentwickler	4.072,00
<b>Mitglied des Rates Utz Kowalewski – stellv. Vorsitzender</b> Dortmund	2.441,70
<b>Jörg Jacoby</b> Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	3.022,00
<b>Katja Sievert</b> Dortmund, kaufm. Angestellte und Betriebsratsmitglied der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH	2.400,00
<b>Stadtrat Ludger Wilde</b> Schwerte, Dezernent der Stadt Dortmund	2.400,00
<b>Mitglied des Rates Britta Gövert (ab 26.11.2020)</b> Dortmund, Diplom-Ingenieurin	366,67
<b>Dirk Schaufelberger (ab 26.11.2020)</b> Dortmund, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Dortmund	425,33
<b>Mitglied des Rates Olaf Schlösser (ab 26.11.2020)</b> Dortmund, Webmaster	166,67
<b>Mitglied des Rates Leander Schreyer (ab 26.11.2020)</b> Dortmund, Student	366,67
<b>Mitglied des Rates Anna Spaenhoff (ab 26.11.2020)</b> Dortmund, Angestellte	366,67
<b>Mitglied des Rates Dr. Jendrick Suck (ab 26.11.2020)</b> Dortmund, Beamter	366,67
<b>Mitglied des Rates Inge Albrecht-Winterhoff (bis 25.11.2020)</b> Dortmund	2.200,00
<b>Mitglied des Rates Edeltraud Kleinhans (bis 25.11.2020)</b> Dortmund	2.200,00

	Bezüge p. a. in €
<b>Birgit Pohlmann (bis 25.11.2020)</b> Dortmund, Diplom-Ingenieurin	2.552,00
<b>Uwe Samulewicz (bis 25.11.2020)</b> Dortmund	2.558,00
<b>Mitglied des Rates Sascha Mader (bis 25.11.2020)</b> Dortmund, Polizeibeamter	2.000,00
<b>Mitglied des Rates Ursula Hawighorst-Rüßler (bis 25.11.2020)</b> Dortmund, Diplom-Sozialpädagogin	2.200,00

## Beschäftigte

Nach berechneten Personalkapazitäten waren – bezogen auf Planstellen – am 31. Dezember 2020 unverändert 130,5 Mitarbeiter einschließlich der Mitarbeiter in den Wohnanlagen sowie 5 Auszubildende beschäftigt. Bei dieser Berechnungsmethode sind die geringfügig Beschäftigten nicht berücksichtigt.

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

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2020 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

## Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 6.653.929,44 €

an die Gesellschafter **2.888.888,89 €**  
auszuschütten,

und den anderen Gewinnrücklagen weitere **3.765.040,55 €**  
zuzuweisen.

Dortmund, 26. Februar 2021

DOGEWO  
Dortmunder Gesellschaft  
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2020

Alle Werte in €

Anlage 1 zum Anhang

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2020
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.970.823,20	231.940,82	0,00	12.800,60	4.215.564,62
2. Geleistete Anzahlungen	12.800,60	276.843,30	0,00	-12.800,60	276.843,30
<b>Summe</b>	<b>3.983.623,80</b>	<b>508.784,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.492.407,92</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	901.948.582,03	12.789.919,53	0,00	6.664,00	914.745.165,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.537.264,69	1.050.357,00	54.556,49	0,00	54.533.065,20
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	69.048,04	0,00	0,00	0,00	69.048,04
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.926.262,42	0,00	46.896,26	0,00	3.879.366,16
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.510.111,17	474.528,19	255.206,91	0,00	2.729.432,45
6. Anlagen im Bau	64.608,45	1.428.293,82	0,00	-6.664,00	1.486.238,27
7. Geleistete Anzahlungen	315.689,47	46.688,68	47.415,60	0,00	314.962,55
<b>Summe</b>	<b>962.371.566,27</b>	<b>15.789.787,22</b>	<b>404.075,26</b>	<b>0,00</b>	<b>977.757.278,23</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>					
1. Beteiligungen	1.350.329,81	0,00	0,00	0,00	1.350.329,81
2. Sonstige Ausleihungen	217.844,28	32.000,00	33.572,23	0,00	216.272,05
<b>Summe</b>	<b>1.568.174,09</b>	<b>32.000,00</b>	<b>33.572,23</b>	<b>0,00</b>	<b>1.566.601,86</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>967.923.364,16</b>	<b>16.330.571,34</b>	<b>437.647,49</b>	<b>0,00</b>	<b>983.816.288,01</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2020

Alle Werte in €

Anlage 1 zum Anhang

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERTE		
	Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>						
1.	3.742.742,05	162.667,97	0,00	3.905.410,02	310.154,60	228.081,15
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	276.843,30	12.800,60
<b>Summe</b>	<b>3.742.742,05</b>	<b>162.667,97</b>	<b>0,00</b>	<b>3.905.410,02</b>	<b>586.997,90</b>	<b>240.881,75</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>						
1.	404.040.676,78	15.128.145,62	0,00	419.168.822,40	495.576.343,16	497.907.905,25
2.	14.414.211,86	1.522.351,79	5.239,62	15.931.324,03	38.601.741,17	39.123.052,83
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	69.048,04	69.048,04
4.	0,00	0,00	0,00	0,00	3.879.366,16	3.926.262,42
5.	1.907.425,15	328.671,19	254.461,91	1.981.634,43	747.798,02	602.686,02
6.	0,00	0,00	0,00	0,00	1.486.238,27	64.608,45
7.	0,00	0,00	0,00	0,00	314.962,55	315.689,47
<b>Summe</b>	<b>420.362.313,79</b>	<b>16.979.168,60</b>	<b>259.701,53</b>	<b>437.081.780,86</b>	<b>540.675.497,37</b>	<b>542.009.252,48</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>						
1.	5.550,00	0,00	0,00	5.550,00	1.344.779,81	1.344.779,81
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	216.272,05	217.844,28
<b>Summe</b>	<b>5.550,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.550,00</b>	<b>1.561.051,86</b>	<b>1.562.624,09</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>424.110.605,84</b>	<b>17.141.836,57</b>	<b>259.701,53</b>	<b>440.992.740,88</b>	<b>542.823.547,13</b>	<b>543.812.758,32</b>

## Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020

Alle Werte in €  
(Werte per 31.12.2019 in Klammern)

Anlage 2 zum Anhang

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			davon grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>389.672.045,15</b> (394.825.927,96)	19.162.321,25 (12.552.299,69)	52.789.310,23 (54.141.502,46)	317.720.413,67 (328.132.125,81)	384.670.911,82 (394.825.927,96)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>47.396.982,28</b> (48.942.525,42)	1.501.772,09 (1.440.724,79)	6.597.766,80 (6.356.569,04)	39.297.443,39 (41.145.231,59)	47.396.982,28 (48.942.525,42)
Erhaltene Anzahlungen	<b>30.511.795,77</b> (30.076.531,69)	30.511.795,77 (30.076.531,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>1.703.198,74</b> (1.574.330,89)	1.703.198,74 (1.574.330,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>402.486,80</b> (315.538,48)	168.550,52 (120.151,31)	233.936,28 (195.387,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>0,00</b> (1.126,90)	0,00 (1.126,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>344.712,95</b> (181.905,15)	344.712,95 (181.905,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamt</b>	<b>470.031.221,69</b> (475.917.886,49)	<b>53.392.351,32</b> (45.947.070,42)	<b>59.621.013,31</b> (60.693.458,67)	<b>357.017.857,06</b> (369.277.357,40)	<b>432.067.894,10</b> (443.768.453,38)

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung, die im Abschnitt V im Lagebericht enthalten ist, haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf die oben genannte Erklärung zur Unternehmensführung.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dortmund, den 26. Februar 2021

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Fischer  
Wirtschaftsprüfer

gez. Lämmer  
Wirtschaftsprüfer

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung über die Lage und geschäftliche Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2020 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 2020 Gegenstand ausführlicher Beratungen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 ist unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG durch die KPMG AG, Dortmund, durchgeführt worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 26. Februar 2021 erteilt. Der Aufsichtsrat hat über den Lagebericht und den Jahresabschluss 2020 in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfungsleiter am 14. April 2021 eingehend beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht sowie dem Jahresabschluss 2020 zu.

Für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dortmund, 14. April 2021

Der Aufsichtsrat



Carla Neumann-Lieven  
Vorsitzende

# IMPRESSUM

## HERAUSGEBER

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

Landgrafenstraße 77

44139 Dortmund

## GESTALTUNG UND SATZ

smply.gd GmbH

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

## FOTOGRAFIE

Oliver Schaper

Marcus Düdder

**DOGEWO**

Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

Landgrafenstraße 77 | 44139 Dortmund

Telefon 0231.1083-0 | Telefax 0231.1083-312

mail@dogewo21.de | www.dogewo21.de