

Entwicklung Chancen
Familie Daten Lagebericht
Mitarbeiter
Geschäftsbericht 2013
Zukunft Nachbarschaft
Bilanz Jahresabschluss Zahlen
Dortmund Bestand Prognose
Sicherheit Zuhause **Heimat**

DOGEWO21
Hier bleib ich!

WWW.DOGEW021.DE

DOGEWO21-GESCHÄFTSBERICHT 2013

Daten

	2011	2012	2013
Bilanzsumme	524.604 T€	534.590 T€	554.569 T€
Anlagevermögen	491.136 T€	500.699 T€	522.964 T€
Gezeichnetes Kapital	19.879 T€	19.879 T€	19.879 T€
Eigenkapital Gesamt	72.432 T€	74.816 T€	75.704 T€
Umsatzerlöse	84.453 T€	83.106 T€	85.695 T€
Jahresüberschuss	2.423 T€	2.384 T€	2.000 T€
Bestandsinvestitionen	33.811 T€	30.330 T€	36.043 T€
Neubau WE	14	3	0
Wohnungsbestand	16.165	16.146	16.281
Gewerbliche Einheiten	110	108	119
Garagen	2.558	2.581	2.601

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Dortmunder Stadtwerke AG	90 %
Sparkasse Dortmund	10 %

Geschäftsführung

Klaus Graniki

Aufsichtsrat

Helmut Harnisch – Vorsitzender
Ratsvertreter

Edeltraud Kleinhans
Ratsvertreterin

Lothar Wagner
Betriebsrat

Hubert Jung – stellv. Vorsitzender
DSW21

Birgit Pohlmann
Ratsvertreterin

Friedrich-Wilhelm Weber
Ratsvertreter

Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender
Ratsvertreter

Uwe Samulewicz
Sparkasse Dortmund

Birgit Zoerner
Dezernentin der Stadt Dortmund

Rita Brandt
Ratsvertreterin

Gabriele Schnittker
Ratsvertreterin

Jörg Jacoby
DSW21

Hans-Georg Schwinn
Ratsvertreter

INHALT

	Daten 2011–2013
	Organe der Gesellschaft
3	Vorwort

7 LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2013

9 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

9	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
10	Wohnungsmarkt in Dortmund
12	Bestand
14	Leerstände
15	Mieten
16	Instandhaltung, Modernisierung und Quartiersentwicklung
18	Neubau
18	Bauträgergeschäft
19	Mitarbeiter
19	Geschäftsbesorgung

22 DARSTELLUNG DER LAGE

22	Ertragslage
24	Finanzlage
26	Vermögenslage

29 NACHTRAGSBERICHT

32 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

32	Risiken der künftigen Entwicklung
33	Chancen der künftigen Entwicklung
35	Finanzinstrumente
35	Öffentlicher Zweck

38 PROGNOSEBERICHT

38	Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung
38	Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung
40	Prognose zur Unternehmensentwicklung

47 JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2013

48 BILANZ

50 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

51 ANHANG

62	Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes des Abschlussprüfers
63	Bericht des Aufsichtsrates



VORWORT

Vor Ihnen liegt unser Geschäftsbericht für das Jahr 2013. Wir konnten der kontinuierlich erfolgreichen Entwicklung der vergangenen Jahre ein weiteres gutes Jahr hinzufügen. Die Ziele, die wir uns für das vergangene Jahr gesetzt hatten, konnten wir erreichen. Beispielhaft seien hier die erneute Verbesserung des Jahresergebnisses auf rd. 2,8 Mio. € (vor Steuern) – fast ausschließlich aus unserem Kerngeschäft, der Vermietung – und eine ausgesprochen niedrige Leerstandsquote von deutlich unter 1% genannt.

Unseren wirtschaftlich erfolgreichen Kurs konnten wir beibehalten, gleichzeitig haben wir uns unserer sozialen Verantwortung gestellt und uns 2013 über das Kerngeschäft hinaus auf 2 für unsere Stadt wichtige Themenkreise konzentriert: Neben der Planung und dem Bau von 9 Kindertagesstätten für verschiedene Träger waren der Erwerb und die Sanierung von insgesamt 19 sogenannten Problemimmobilien (vorwiegend in der Dortmunder Nordstadt) eine zusätzliche Herausforderung. Diesen Aufgaben haben wir uns gern und mit großem Engagement gestellt. Projekte dieser Art werden wir aber in Zukunft mit Hinblick auf die Verantwortung für unseren Gesamtbestand und unsere Mieter – wenn überhaupt – nur in geringerem Umfang durchführen können.

Unsere Investitionen in Bestandserhaltung und -verbesserung haben wir 2013 auf hohem Niveau von rd. ca. 36 Mio. € fortgeführt. Für 2014 sind Ausgaben in ähnlicher Höhe geplant.

Auf Dortmunds durch Finanzinvestoren geprägtem Wohnungsmarkt ist und bleibt DOGEWO21 das Wohnungsunternehmen, das für Zuverlässigkeit und Innovationen steht. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und das gesamte Führungsteam von DOGEWO21 sind stolz auf das, was wir für unsere Mieter und auch für unsere Stadt leisten.

Mein Dank gilt allen, die bei der Erfüllung unserer Aufgaben mitwirken: Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten und motivierten Einsatz, dem Betriebsrat für eine konstruktive Zusammenarbeit, dem Aufsichtsrat für die wertvolle Unterstützung, unseren Partnern im Handwerk für erstklassige Arbeit und vor allem auch unseren Mieterinnen und Mietern, von denen uns viele schon über Jahrzehnte hinweg die Treue halten.

Klaus Graniki



QUARTIER MIT PFIFF – DIE „RINGELNATZ-SIEDLUNG“ IN DORTMUND-WICKEDE

Fassaden sind die Visitenkarten von Häusern und ganzen Quartieren. Auf sie fällt unser erster Blick, wenn wir nach Hause kommen oder Besuche machen. Sie können langweilig sein, monoton und trist, aber auch farbenfroh und fantasievoll.

In den letzten Jahren hat DOGEWO21 zahlreichen Quartieren im Rahmen von Großmodernisierungen ein neues Gesicht gegeben. Ein Beispiel: Aus den 57 modernisierten Häusern mit 300 Wohnungen ist in der „Ringelnatz-Siedlung“ fast so etwas wie ein begehbares Wort- und Bilderbuch geworden.

Das Farbkonzept wird hier an den Giebelfassaden durch Sprüche und Zitate von Joachim Ringelnatz ergänzt. Jedes Haus hat nun sein eigenes Gesicht – genau wie die Menschen, die darin leben.



„Ringelnatz-Siedlung“ in Dortmund-Wickede





LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2013

1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

- 1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 1.2 Wohnungsmarkt in Dortmund
- 1.3 Bestand
- 1.4 Leerstände
- 1.5 Mieten
- 1.6 Instandhaltung, Modernisierung und Quartiersentwicklung
- 1.7 Neubau
- 1.8 Bauträgergeschäft
- 1.9 Mitarbeiter
- 1.10 Geschäftsbesorgung

2. DARSTELLUNG DER LAGE

- 2.1 Ertragslage
- 2.2 Finanzlage
- 2.3 Vermögenslage

3. NACHTRAGSBERICHT

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- 4.1 Risiken der künftigen Entwicklung
- 4.2 Chancen der künftigen Entwicklung
- 4.3 Finanzinstrumente
- 4.4 Öffentlicher Zweck

5. PROGNOSEBERICHT

- 5.1 Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung
- 5.2 Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung
- 5.3 Prognose zur Unternehmensentwicklung



1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Euro-Raum

Die wirtschaftliche Dynamik im Euro-Raum hat sich im Laufe des Jahres 2013 nach der Staatsschuldenkrise der Vorjahre allmählich wieder erholt. Auf das ganze Jahr bezogen wies das Bruttoinlandsprodukt aller EU-Staaten jedoch immer noch ein Nullwachstum auf.

In 8 Staaten der Eurozone schrumpfte die Wirtschaftsleistung in 2013 im Vergleich zum Vorjahr sogar noch, teilweise auch deutlich, in weiteren 2 Staaten stagnierte das Bruttoinlandsprodukt immerhin auf dem Niveau der Vorjahre.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft konnte sich in der Eurokrise mit einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 0,4% auch weiterhin deutlich behaupten; lediglich Luxemburg, Malta, Estland und die Slowakei wiesen höhere BIP-Wachstumsraten auf. Dennoch bleibt das Wirtschaftswachstum in Deutschland aber immer noch deutlich hinter dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre (+1,2%) zurück.

Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur im Laufe des Jahres 2013 von Quartal zu Quartal kontinuierlich erhöht und liegt zum Ende des IV. Quartals 2013 bereits wieder deutlich über dem Jahresdurchschnitt 2013.

Die Konsumausgaben mit einem preisbereinigten Plus von 0,9% sind wie schon im Vorjahr die wesentliche Stütze der Konjunktur. Die Investitionen dagegen waren im Jahr 2013 erneut rückläufig, wenn auch nicht mehr in dem selben Maße wie noch im Jahr 2012. Lediglich die Wohnungsbauinvestitionen trotzten mit einem Plus von 0,3% dieser Entwicklung.

Baugewerbe

Die Baupreise sind von November 2012 auf November 2013 um durchschnittlich 2% angestiegen, die Preise für Instandhaltungsarbeiten sogar um 2,6%. Die Baupreissteigerung liegt damit deutlich über der Steigerungsrate der Verbraucherpreise, entwickelt sich im Vergleich zu den Vorjahren aber nun wieder deutlich rückläufig.

Knapp 59% aller Bauinvestitionen entfallen auf den Wohnungsbau. Gerade im Wohnungsneubau zeigte sich in 2013 eine stark aufwärtsgerichtete Dynamik (+13,2%, gemessen an der Anzahl der Baugenehmigungen), die sich jedoch nur auf wenige Ballungsregionen beschränkt. Die Bestandsinvestitionen, die etwa 2 Drittel der Wohnungsbauinvestitionen ausmachen, haben sich demnach leicht rückläufig entwickelt.

Arbeitsmarkt

Deutschland ist aufgrund des vergleichsweise guten Abschneidens der deutschen Wirtschaft zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden. Mit rd. 41,8 Millionen Erwerbstätigen ist entsprechend auch ein neuer Höchststand der Beschäftigung in Deutschland erreicht; im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich ein Beschäftigungsaufbau von 0,6%.

Die Arbeitslosenquote zum 31. Dezember 2013 bleibt in Deutschland mit 6,7% unverändert.

Kapitalmarkt

Der Effektivzinssatz für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften bei einem Darlehensvolumen über 1 Mio. € mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren verblieb von Dezember 2012 auf November 2013 stabil bei 2,7%.

Allerdings war die Zinsentwicklung innerjährlich durch höhere Schwankungen als noch im Vorjahr gekennzeichnet.

Aufgrund der insgesamt verhaltenen Investitionstätigkeiten und der damit einhergehenden schwachen Kreditnachfrage ist in Deutschland das Kreditneugeschäft im Jahr 2013 um rd. 5% geschrumpft. Dagegen sorgen die expansive Geldpolitik der EZB und Deutschlands Status als sicherer Hafen der Eurozone für eine gute Liquiditätsverfassung am deutschen Bankenmarkt. Die Bereitschaft der Banken, Kredite zu vergeben, war in 2013 damit unverändert hoch.

1.2 Wohnungsmarkt in Dortmund

Bevölkerungsentwicklung in Dortmund

Nach mehreren Jahren mit jeweils leichten Bevölkerungsverlusten in Dortmund begann im Jahr 2011 die Umkehr hin zum Bevölkerungswachstum. Dieser Trend hielt auch im Geschäftsjahr 2013 an: Die Bevölkerung in Dortmund hat aufgrund eines deutlichen Wanderungsüberschusses um rd. 4.500 Menschen zugenommen.

Die Dortmunder Statistiker vermelden zum 31. Dezember 2013 eine Einwohnerzahl (Hauptwohnbevölkerung) von 583.658 Menschen.

Haushalte

Zur Anzahl der Haushalte liegen zum 31. Dezember 2013 noch keine statistischen Daten vor. Von 2011 nach 2012 hat sich die Anzahl der Haushalte um etwa 1.800 Haushalte auf 306.300 Haushalte erhöht. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung der wachsenden Haushaltszahlen sich auch im Geschäftsjahr 2013 fortgesetzt hat.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt entsprechend weiter leicht; zum 31. Dezember 2012 lag sie bei 1,92 Personen je Haushalt. Nahezu die Hälfte (47,6 %) aller Haushalte sind im Übrigen Einpersonenhaushalte; hauptsächlich in diesem Segment ist auch der Zuwachs erfolgt.

Demografie

Die am stärksten gewachsene Altersgruppe ist die der 18- bis 40-Jährigen. Alle weiteren Altersgruppen haben sich im Vergleich zum Vorjahr weitgehend stabil entwickelt.

20,3 % (118.552 Menschen) der Bevölkerung sind 65 Jahre alt oder älter. Ihnen steht nur ein Anteil von 5 % (28.928 Menschen) von 0- bis 6-Jährigen bzw. von weiteren 10,7 % (62.527 Menschen) von 6- bis 18-Jährigen gegenüber.

Gut 30 % der Dortmunder Bevölkerung hat Migrationshintergrund.

Beschäftigung

Der Bevölkerungszuwachs des Jahres 2013 in Dortmund führt auch zu einem Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rd. 4.000 Menschen (Stichtag: 30. Juni 2013). 38.724 Menschen – rd. 1.000 Menschen mehr als im Vorjahr – waren am 30. Juni 2013 arbeitslos, das entspricht einer Arbeitslosenquote von 13,2 % (30. Juni 2012: 13 %).

Auch die Anzahl der Transfereinkommensbezieher in Dortmund dürfte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht haben. Rd. 80.000 Menschen in Dortmund – und damit deutlich mehr als im Landesdurchschnitt – empfangen Ende 2012 Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII (Grundsicherung).

Markttendenzen

Nach jahrelanger Ausgewogenheit gerät der Dortmunder Wohnungsmarkt seit etwa 2 Jahren langsam wieder in Bewegung. Dieser Trend hat sich auch im Geschäftsjahr 2013 verfestigt.

Die Wohnungsmarkexperten in Dortmund erkennen in einigen Teilbereichen – vorwiegend im preiswerten Mietwohnungsmarkt – mehr oder weniger deutliche Anspannungstendenzen. Vor allem scheint es in Dortmund an preiswertem Wohnraum für große Familien sowie an generationen- und behindertengerechten Wohnungen zu mangeln.

Ende 2012 betrug die gesamtstädtische Leerstandsquote 2 % nach noch 2,5 % Ende 2011. Es ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Leerstandsquote in Dortmund im Laufe des Geschäftsjahres 2013 deutlich unter 2 % gefallen ist.

Erfasst wird hierbei jedoch nur der strukturelle Leerstand mit einer Leerstandsdauer von über 3 Monaten. Fluktuationsbedingter Leerstand bleibt bei dieser Betrachtung außen vor.

Wohnungsbestand

Parallel zur Bevölkerungsentwicklung hat sich in Dortmund auch die Zahl der Neubaufertigstellungen erhöht.

In 2012 wurden etwa 950 Wohnungen fertiggestellt und für etwa 1.280 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Diese entfallen zu großen Teilen auf die großen Baugebiete Phoenix-See und Hohenbuschei.

Im Geschosswohnungsbau zeigt sich verstärkt ein Trend zu hochwertigem Wohnen – nur 18 Mietwohnungen sind in 2012 öffentlich gefördert gebaut worden.

Mietenentwicklung

Auch bei der Mietenentwicklung in Dortmund ist ein mehrjähriger Trend abzusehen. Die Durchschnittsmiete in Dortmund – ermittelt durch die Auswertung von Angebotsmieten für Bestandswohnungen – steigt von Jahr zu Jahr leicht an. Sie betrug zuletzt 5,38 € je m².

Entsprechend zum Trend des tendenziell eher höherwertigen Geschosswohnungsbaus werden bei der Vermietung von Neubauwohnungen deutlich höhere Mieten bis zu 13,10 € je m² erzielt.

Die Stadt Dortmund betrachtet das Angebot an angemessenem Wohnraum für SGB II-Bedarfsgemeinschaften als ausreichend.



1.3 Bestand

Unser Unternehmen verfügt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 über folgende Bestände:

	Anzahl 31.12.2013	Anzahl 31.12.2012
Mietwohnungen	16.281 WE	16.146 WE
Garagen/Stellplätze	2.601 GA	2.581 GA
Gewerbeeinheiten	119 GE	108 GE
Sonstige Einheiten	67 SE	68 SE
Wohn-/Nutzfläche Gesamt	1.052.177 m²	1.041.908 m²

Im Geschäftsjahr 2013 haben wir 160 Mietwohnungen, 7 Gewerbeeinheiten und 8 Garagen/Stellplätze erworben:

Objekte	Lage	WE/GE/Stpl.	Besitzübergang
„Nordstadtpaket I“ Bornstr. 125, Danewerkstr. 1, Lindenhorster Str. 100, Mallinckrodtstr. 54–56	Innenstadt-Nord	42 WE/6 GE	01/2013
„Nordstadtpaket II“ Evinger Str. 279, Lindenhorster Str. 98–100	Dortmund-Eving	24 WE/1 GE/4 Stpl.	02/2013
Scharnhorststr. 4, Nettelbeckstr. 2–8 und 7–13	Innenstadt-Nord (Hafen)	76 WE	01/2013
Schleswiger Str. 3	Innenstadt-Nord	8 WE	04/2013
Eleonorestr. 1 und 1a	Dortmund-Aplerbeck	10 WE/4 Stpl.	08/2013
Gesamt		160 WE/7 GE/8 Stpl.	

Das Investitionsvolumen für Bestandserwerbe betrug im Geschäftsjahr 2013 insgesamt 4.146 T€.

Zusätzlich haben wir 3 Gewerbeeinheiten und 13 Stellplätze neu gebaut und im Geschäftsjahr 2013 erstmalig in die Vermietung übernommen.

Objekte	Lage	WE/GE/Stpl.	Vermietung ab
Kindertagesstätte Yorckstr.	Innenstadt-Nord	1 GE	04/2013
Stellplätze Blücherstr.	Innenstadt-Nord	13 Stpl.	05/2013
Kindertagesstätte Hohenbuschei	Dortmund-Scharnhorst	1 GE	11/2013
Kindertagesstätte Auf der Kohlwiese	Dortmund-Mengede	1 GE	12/2013
Gesamt		3 GE/13 Stpl.	

Diesen Zugängen steht die Veräußerung von 4 Wohnungen und einer Garage aus unseren Privatisierungsobjekten gegenüber. Im Geschäftsjahr 2013 haben wir zudem 16 Wohnungen abgerissen, 4 Wohnungen zusammengelegt und 1 Wohnung stillgelegt.

Weitere Bestandsveränderungen ergeben sich aus Nutzungsänderungen und sonstigen Gründen.

Der Marktanteil unseres Unternehmens am Dortmunder Mietwohnungsmarkt beträgt gut 7%.

Rd. 14 % unseres Bestandes (2.209 Wohnungen) waren am 31. Dezember 2013 öffentlich gefördert oder unterlagen einer Preisbindung. Belegungsrechte bestanden für 461 Wohnungen (Vorjahr: 535 Wohnungen).

Zusätzlich zu unserem eigenen Bestand bewirtschafteten wir zum Schluss des Geschäftsjahres 2013 insgesamt 80 Wohnungen, 98 Garagen/Stellplätze und 2 Gewerbeeinheiten für verschiedene Dritte.

1.4 Leerstände

Der Wohnungsleerstand entwickelte sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt.

	31.12.2013	31.12.2012
Marktbedingter Leerstand Wohnungen Gesamt Marktbedingte Leerstandsquote Wohnungen Gesamt	110 WE 0,68 %	116 WE 0,72 %
Bewusster Leerstand Wohnungen Gesamt Bewusste Leerstandsquote Wohnungen Gesamt	106 WE 0,65 %	154 WE 0,95 %
Leerstand in Erwerbsobjekten Gesamt	102 WE	0 WE
Leerstand Wohnungen Gesamt Leerstandsquote Wohnungen Gesamt Leerstandsquote Wohnungen ohne Erwerbsobjekte Gesamt	318 WE 1,95 % 1,33 %	270 WE 1,67 %

Die Leerstandssituation des Geschäftsjahres 2013 war gekennzeichnet durch die zugegangenen „Problemimmobilien“, die in weitgehend leerem und unvermietbarem Zustand übernommen worden sind. Ohne Berücksichtigung dieser bewusst in Kauf genommenen Besonderheit hätte sich die Leerstandssituation im Geschäftsjahr 2013 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich verbessert.

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen des Geschäftsjahres 2013 betragen 1.772 T€ (Vorjahr: 1.894 T€).

Den 1.463 Auszügen des Geschäftsjahres 2013 standen 1.484 Wiedervermietungen gegenüber, die Fluktuation hat sich damit von 9,9 % im Geschäftsjahr 2012 auf 9 % im Geschäftsjahr 2013 verringert. 193 Mieterwechsel haben innerhalb unseres Bestandes stattgefunden. Eine Fluktuation in dieser Größenordnung ist branchentypisch.

Die Leerstände unseres Unternehmens verteilen sich im Übrigen über den gesamten Bestand; strukturelle Leerstandsschwerpunkte bestehen weder hinsichtlich der Lage noch hinsichtlich bestimmter Wohnungstypen.

1.5 Mieten

Die Sollmieten des Geschäftsjahres 2013 betragen 62.642 T€ (Vorjahr: 61.681 T€).

Die Durchschnittsmiete erhöhte sich für alle Wohnungen unseres Bestandes von 4,83 €/m² Wohnfläche am 31. Dezember 2012 um durchschnittlich 1,04 % auf 4,88 €/m² Wohnfläche am 31. Dezember 2013.

	31.12.2013	31.12.2012
mtl. Durchschnittsmiete preisgebundener Bestand	4,67 €/m ²	4,67 €/m ²
mtl. Durchschnittsmiete frei finanziert Bestand	4,91 €/m ²	4,86 €/m ²
mtl. Durchschnittsmiete Gesamtbestand	4,88 €/m²	4,83 €/m²
mtl. durchschnittliche Betriebskosten	1,76 €/m ²	1,71 €/m ²
mtl. durchschnittliche Heizkosten	1,30 €/m ²	1,24 €/m ²

Diese Erhöhung (961 T€) resultiert jedoch nur zu einem Teil aus Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen (266 T€). Sie ergibt sich vielmehr auch aus Bestandszugängen (469 T€), Wiedervermietungen (331 T€) und Modernisierungen (53 T€). Sollmieten in Höhe von 158 T€ sind andererseits aufgrund von Bestandsabgängen (87 T€) und sonstigen Gründen (71 T€) entfallen.

Die Mietentwicklung zeigt, dass gerade bei Neuvermietung in unseren aufgewerteten Beständen höhere Mieten erzielt werden können; ebenso lassen sich dort Mieterhöhungen nachhaltig durchsetzen. Damit wirken sich unsere Ausgaben für Bestandserhaltung und -verbesserung auch unmittelbar auf die Erlössituation aus.

Die bei unseren Neuvermietungen im Geschäftsjahr 2013 vereinbarte Miete beträgt durchschnittlich 5,21 €/m² (Vorjahr: 5,10 €/m²). Der durchschnittliche Mietpreismedian bei der Vermietung von Bestandswohnungen in Dortmund beträgt dagegen 5,38 €/m² (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2013 der Stadt Dortmund).

Unsere Sollmieten sind nachhaltig erzielbar.

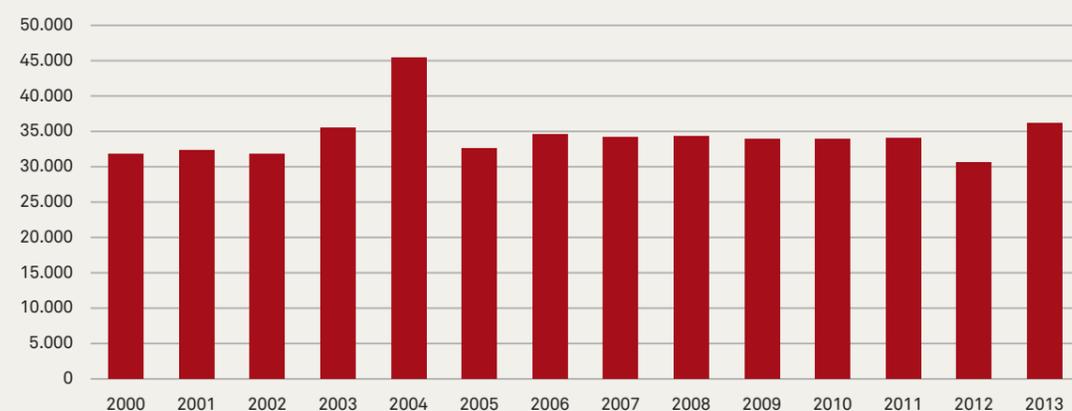
Im Geschäftsjahr 2013 haben wir 344 Mahnbescheide (Vorjahr: 608 Mahnbescheide) beantragt und 106 Zahlungs- und Räumungsklagen (Vorjahr: 117 Zahlungs- und Räumungsklagen) eingereicht. Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen haben wir im Geschäftsjahr 2013 in Höhe von 284 T€ (Vorjahr: 317 T€) vorgenommen, das entspricht 0,45 % unserer Sollmieten.

1.6 Instandhaltung, Modernisierung und Quartiersentwicklung

Im Rahmen unserer Bewirtschaftungsstrategien nimmt die nachhaltige Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes einen großen Stellenwert ein. Mit dem seit Jahren unverändert hohen Niveau an Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung entwickeln wir unsere Bestände marktgerecht und damit zukunftssicher. Unser Portfoliomanagement

stellt die größtmögliche Wirtschaftlichkeit des Mitteleinsatzes auch vor dem Hintergrund der sich wandelnden Marktbedingungen sicher.

Im Geschäftsjahr 2013 haben wir rd. 35,5 Mio. € für Bestandserhaltung und -verbesserung ausgegeben, das entspricht 33,70 €/m² Wohnfläche.



Die Ausgaben für Bestandserhaltung und -verbesserung setzen sich aus Instandhaltungsaufwendungen einerseits und Modernisierungsinvestitionen andererseits zusammen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung des Geschäftsjahres 2013 verteilen sich wie folgt:

	31.12.2013	31.12.2012
Reparaturen (laufende Instandhaltung)	7.348 T€	6.722 T€
Großinstandhaltung (planmäßige Instandhaltung)	8.015 T€	7.492 T€
Marktfähigkeit Wohnungen (Wohnwertverbesserungen)	2.439 T€	3.693 T€
Instandhaltung Gesamt	17.802 T€	17.907 T€
Instandhaltung je m ² Wohnfläche	16,92 €	17,19 €

Die Bestandsinvestitionen sind Bestandteil einer mehrjährigen Investitionsplanung, die sich in mehreren Bauabschnitten und verschiedenen Maßnahmen über die Geschäftsjahre 2012 ff. erstreckt:

	Investitionsplanung	Investitionen 2012	Investitionen 2013	Fertigstellung
Löttringhausen (548 WE)	21.300 T€	284 T€	4.484 T€	2015
Wickede (382 WE)	15.300 T€	2.239 T€	4.235 T€	2015
Wambel (36 WE)	1.900 T€	–	–	2015
Renninghausen (40 WE)	1.100 T€	5 T€	–	2015
Einzelmodernisierungen (1.000 WE)	18.750 T€	6.166 T€	5.772 T€	2014
Eigenleistungen	8.450 T€	2.299 T€	2.950 T€	versch.
Zwischensumme	66.800 T€	10.993 T€	17.441 T€	
Sonstige Bestandsinvestitionen		1.655 T€	800 T€	versch.
Gesamt	66.800 T€	12.648 T€	18.241 T€	

1.7 Neubau

Auch im Geschäftsjahr 2013 haben wir Wohnungsneubau betrieben und damit unseren Wohnungsbestand in Marktsegmenten, in denen besondere Nachfrage nach entsprechenden Wohnformen besteht, erweitert. Darüber hinaus haben wir zur

Unterstützung der Stadt Dortmund bei der U3-Versorgung Kindertageseinrichtungen zur langfristigen Vermietung an verschiedene Betreiber erstellt und schaffen so insgesamt 685 Betreuungsplätze, davon 160 Plätze für eine U3-Betreuung.

Nachstehende Übersicht beschreibt den Umfang unserer Neubauinvestitionen:

	Investitionsplanung	Investitionen 2012	Investitionen 2013	Fertigstellung
Überhänge aus Vorjahren		647 T€	170 T€	fr. Jahre
Kindertagesstätte Yorckstr./Sunderweg	2.700 T€	1.372 T€	1.062 T€	04/2013
Kindertagesstätte Hohenbuschei	1.500 T€	340 T€	854 T€	11/2013
Kindertagesstätte Auf der Kohlweiese	1.800 T€	292 T€	983 T€	12/2013
Kindertagesstätte Burgholzstraße	2.000 T€	352 T€	1.544 T€	12/2013
Kindertagesstätte Auf dem Hohwart	1.600 T€	248 T€	906 T€	04/2014
Kindertagesstätte Aplerbecker Straße	3.000 T€	215 T€	1.339 T€	06/2014
Kindertagesstätte Fuchteysteirstraße	2.000 T€	13 T€	84 T€	07/2014
Kindertagesstätte Phoenix-See (Nord)	3.000 T€	359 T€	15 T€	10/2014
Kindertagesstätte Phoenix-See (Süd)	2.500 T€	39 T€	11 T€	10/2014
Unioncarré, DO-Innenstadt	13.000 T€	3.299 T€	6.024 T€	03/2014
EFH Fuchteysteirstraße	1.600 T€	–	17 T€	10/2014
Diakoniestation Strünkedestraße	500 T€	–	339 T€	12/2013
Eigenleistungen (einschl. aktiv. FK-Zinsen)	2.800 T€	627 T€	1.058 T€	versch.
Gesamt	38.000 T€	7.803 T€	14.406 T€	

1.8 Bauträgergeschäft

Bauträgermaßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2013 nicht durchgeführt. Die Fortführung des Bauträgergeschäftes ist nicht vorgesehen.

1.9 Mitarbeiter

Die Organisation unseres Unternehmens ist an unsere strategischen Zielsetzungen einer service- und qualitätsorientierten Bewirtschaftung unseres Bestandes und an die Größe unseres Bestandes angepasst.

Unsere Personal- bzw. Stellenkapazitäten (d. h. anteilige Berücksichtigung von Teilzeitstellen) haben sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt entwickelt:

	31.12.2013	31.12.2012
Mitarbeiter Kundenzentrum und Servicebüros	122 MA	122 MA
Mitarbeiter in Wohnanlagen (Hauswarte)	13 MA	14 MA
Auszubildende	7 MA	6 MA
Mitarbeiter Gesamt	142 MA	142 MA

Zum 31. Dezember 2013 beschäftigten wir zusätzlich 30 Arbeitnehmer im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses im Wesentlichen für Hausmeisterdienste. Davon sind 27 Beschäftigungsverhältnisse im Rahmen eines Betriebsübergangs zum 1. Januar 2014 auf einen Dritten übergegangen.

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

Die dem Personalaufwand aus Wirtschaftsplansicht zuzurechnenden Aufwendungen des Geschäftsjahres 2013 betragen 10.063 T€ (Vorjahr 10.064 T€).

1.10 Geschäftsbesorgung

Unser Unternehmen führt auf der Grundlage eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages die Geschäftsbesorgung für die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH durch.

Bereich des Städtebaus und der Wohnungswirtschaft sowie Aufgaben als Sanierungs- und Entwicklungsträger im Sinne des Baugesetzbuches.

Die Tätigkeiten der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH umfassen entsprechend des neu gefassten Gesellschaftsvertrages Aufgaben im

Im Geschäftsjahr 2013 haben wir im Rahmen der Geschäftsbesorgung lediglich Verwaltungsleistungen in sehr geringem Umfang erbracht.



GROSSSTADTDSCHUNDEL – FASSADENGESTALTUNG AM STARGARDER WEG

Nashorn, Gepard und Co. mitten in Dortmund: In fast dreidimensionaler Anmutung blicken exotische Tiere uns von der Fassade des Hauses Stargarder Weg 11 an. Schon 1991 war die Fassade mit einem ähnlichen Motiv gestaltet worden, nun aber in die Jahre gekommen. Zeit für eine gründliche Überarbeitung, die sich auch die Bewohner gewünscht hatten. Sie liebten und lieben die Fassade „ihres“ Hauses in Nähe des Dortmunder Zoos. Er ist besonders bekannt für seine Ameisenbären. Klar, dass ein solches Tier im Mittelpunkt des Ganzen steht.

Das Nachbarhaus wurde gleich mit zum Freiluftgehege: Hier versucht sich eine großformatige Echse als Fassadenkletterer.



„Großstadtdschungel“ – Motive an Hausfassaden am Stargarder Weg

2. DARSTELLUNG DER LAGE

2.1 Ertragslage

Die Ertragslage unseres Unternehmens ist gesichert.

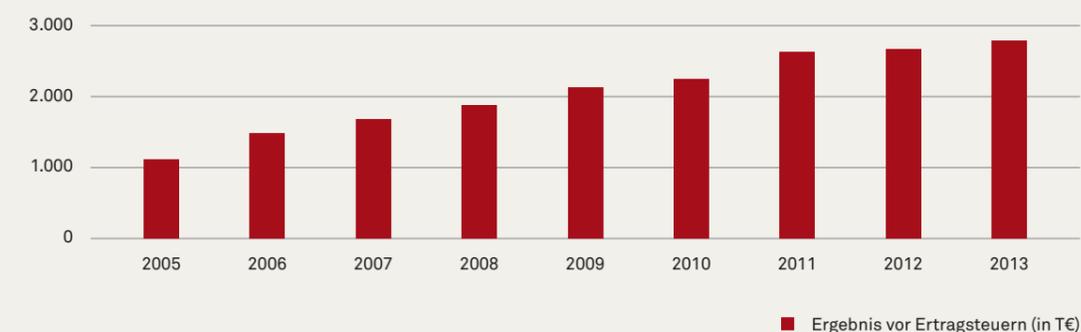
Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss vor Ertragsteuern in Höhe von 2.791 T€ (Vorjahr: 2.667 T€). Dieser Jahresüberschuss wurde in den einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens wie folgt erwirtschaftet:

	2013	2012
Bestandsbewirtschaftung	2.804 T€	2.666 T€
Sonstiger Geschäftsbereich		
– Verkäufe Anlagevermögen	17 T€	148 T€
– Finanzbereich	63 T€	82 T€
– Sonstige	-93 T€	-229 T€
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern	2.791 T€	2.667 T€
Ertragsteuern	-791 T€	-283 T€
Jahresüberschuss	2.000 T€	2.384 T€

Unter den Ertragsteuern werden 791 T€ ausgewiesen. Davon betreffen 502 T€ die auf die Gewinnausschüttung entfallende Körperschaftsteuererhöhung (EK02).

Das Unternehmensergebnis erwirtschaften wir damit nahezu ausschließlich in unserem Kerngeschäft, der Bestandsbewirtschaftung.

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



Die einzelnen Aufwands- und Ertragspositionen im Geschäftsbereich der Bestandsbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr 2013 im Wesentlichen planmäßig entwickelt.

Bestandsveräußerungen waren in 2013 und sind auch zukünftig unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Der im Geschäftsjahr 2013 erzielte Ergebnisbeitrag bei den Verkäufen aus dem Anlagevermögen resultierte aus der Veräußerung unbebauter Grundstücksflächen.

Der Ergebnisbeitrag des Finanzbereiches ergibt sich aus der Anlage von Termingeldern und aus Beteiligungserträgen. Fremdkapitalkosten für

objektbezogene Dauerfinanzierungsmittel sind im Geschäftsbereich der Bestandsbewirtschaftung ausgewiesen.

Der sonstige Ergebnisbeitrag umfasst verschiedene Sachverhalte. Aufwendungen sind u.a. für die Vorbereitung des Abganges nicht mehr marktgerechter Objekte (Leerzugs- und Abrisskosten sowie Sonderabschreibungen) angefallen.

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

	2013	2012
Gesamtleistung	91.998 T€	89.567 T€
Materialeinsatz	-40.405 T€	-38.919 T€
Rohertrag	51.593 T€	50.648 T€
Personalaufwand	-9.617 T€	-10.222 T€
Abschreibungen Anlagevermögen	-15.011 T€	-14.205 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.804 T€	-6.669 T€
Betriebsergebnis	20.161 T€	19.552 T€
Finanzergebnis	-17.370 T€	-16.885 T€
Ergebnis vor Ertragsteuer	2.791 T€	2.667 T€
Ertragsteuer	-791 T€	-283 T€
Jahresüberschuss	2.000 T€	2.384 T€

Die Gesamtleistung der Ertragslage setzt sich aus den Umsatzerlösen (85.694 T€), Bestandsveränderungen (1.502 T€), anderen aktivierten Eigenleistungen (4.021 T€) und sonstigen betrieblichen Erträgen (781 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.

2.2 Finanzlage

Die Finanzlage unseres Unternehmens zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 ist geordnet.
Die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens war im Geschäftsjahr 2013 und ist auch zukünftig jederzeit gewährleistet.

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

	2013	2012
Jahresergebnis	2.000 T€	2.384 T€
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.011 T€	14.205 T€
Zunahme der Rückstellungen	1.232 T€	188 T€
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	210 T€	- 611 T€
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	12 T€	270 T€
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 1.188 T€	- 1.430 T€
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	860 T€	1.043 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.137 T€	16.049 T€
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	300 T€	1.194 T€
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 37.279 T€	- 23.716 T€
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 342 T€	- 193 T€
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	50 T€	47 T€
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 16 T€	- 1.040 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 37.287 T€	- 23.708 T€

Kapitalflussrechnung Fortsetzung:

	2013	2012
Ausschüttung an Gesellschafter	- 1.111 T€	0 T€
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	28.413 T€	17.821 T€
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	- 10.936 T€	- 11.221 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.366 T€	6.600 T€
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 2.784 T€	- 1.059 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.826 T€	5.885 T€
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.042 T€	4.826 T€

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöht sich um 2.088 T€.

Die für die Investitionstätigkeit des Geschäftsjahres 2013 erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 37.287 T€ standen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (18.137 T€) sowie aus der Finanzierungstätigkeit (16.366 T€) zur Verfügung.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2013 verringert sich stichtagsbedingt um 2.784 T€ auf 2.042 T€; diese Mittel sind zur Finanzierung der Investitionen des kommenden Geschäftsjahres vorgesehen.

2.3 Vermögenslage

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2013 nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

AKTIVA	2013		2012	
Immaterielle Vermögensgegenstände	466 T€	0,1%	252 T€	0,0%
Sachanlagevermögen	520.698 T€	93,9%	498.615 T€	93,3%
Finanzanlagen	1.799 T€	0,3%	1.832 T€	0,3%
Vorratsvermögen	471 T€	0,1%	1.550 T€	0,3%
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	204 T€	0,0%	271 T€	0,1%
Langfristig gebundenes Vermögen	523.638 T€	94,4%	502.520 T€	94,0%
Vorratsvermögen	28.225 T€	5,1%	25.656 T€	4,8%
Forderungen aus Vermietung	91 T€	0,0%	100 T€	0,0%
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	154 T€	0,0%	652 T€	0,1%
Forderungen gegen Gesellschafter	85 T€	0,0%	434 T€	0,1%
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	328 T€	0,1%	402 T€	0,1%
Aktive Vermögensverrechnung	6 T€	0,0%	0 T€	0,0%
Liquide Mittel	2.042 T€	0,4%	4.826 T€	0,9%
Kurzfristig gebundenes Vermögen	30.931 T€	5,6%	32.070 T€	6,0%
	554.569 T€	100,0%	534.590 T€	100,0%

PASSIVA	2013		2012	
Eigenkapital	74.371 T€	13,4%	73.203 T€	13,7%
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	5.378 T€	1,0%	5.219 T€	1,0%
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	392.889 T€	70,8%	373.157 T€	69,8%
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	37.714 T€	6,8%	39.956 T€	7,5%
Erhaltene Anzahlungen	0 T€	0,0%	953 T€	0,2%
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	220 T€	0,0%	103 T€	0,0%
Langfristiges Kapital	510.572 T€	92,0%	492.591 T€	92,2%
Eigenkapital (Gewinnausschüttung)	1.333 T€	0,2%	1.613 T€	0,3%
Kurzfristige Rückstellungen	4.423 T€	0,8%	3.349 T€	0,6%
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	9.756 T€	1,8%	10.143 T€	1,9%
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	1.011 T€	0,2%	978 T€	0,2%
Erhaltene Anzahlungen	25.780 T€	4,7%	24.244 T€	4,5%
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	75 T€	0,0%	13 T€	0,0%
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	1.619 T€	0,3%	1.659 T€	0,3%
Kurzfristige Schulden	43.997 T€	8,0%	41.999 T€	7,8%
	554.569 T€	100,0%	534.590 T€	100,0%

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2013 hat sich zum Vorjahr (534.590 T€) um 19.979 T€ bzw. 3,7% erhöht.

Die Erhöhung des langfristigen Vermögens ergibt sich im Wesentlichen aus Veränderungen des

Anlagevermögens. Die Veränderungen resultieren aus den Investitionen in Höhe von 37.513 T€ vermindert um Abschreibungen (15.011 T€) und sonstigen Veränderungen (238 T€).

Die Erhöhung des Anlagevermögens ergibt sich wie folgt:

	Investitionen 2013
Investitionen in Bestandsverbesserung (vgl. 1.6 Instandhaltung, Mod. und Quartiersentwicklung)	18.241 T€
Neubau (vgl. 1.7 Neubau)	14.406 T€
Bestandserwerbe (vgl. 1.3 Bestand)	4.146 T€
Investitionen in Bestanderweiterung	18.552 T€
Bestandsinvestitionen Gesamt	36.793 T€
Andere Investitionen	720 T€
Investitionen Gesamt	37.513 T€
Andere Zugänge des Anlagevermögens	124 T€
Zugänge des Anlagevermögens Gesamt	37.637 T€
Abgänge Anlagevermögen	- 362 T€
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.011 T€
Erhöhung Anlagevermögen	22.264 T€

Die Erhöhung des langfristigen Kapitals in Höhe von 17.981 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus einer

Erhöhung der langfristigen Kreditfinanzierungsmittel (28.415 T€) vermindert um Tilgungen (11.279 T€).

Die Darlehensauszahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Auszahlungen 2013
Öffentliche Mittel	7.539 T€
KfW-Darlehen	6.200 T€
Kapitalmarktdarlehen	14.676 T€
Auszahlungen Gesamt	28.415 T€

Die für das Folgejahr geplanten fälligen Rückzahlungen für Kreditfinanzierungsmittel in Höhe von 10.767 T€ sind im Übrigen als kurzfristige Schulden ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote hat sich von 14,0% zum 31. Dezember 2012 auf 13,6% zum 31. Dezember 2013 verringert.

Insgesamt ist die Vermögens- und Finanzlage durch geschäftsjahresübergreifende, mehrjährige Bestandsinvestitionen sowie deren Finanzierung geprägt. Aufgrund zeitlicher Verschiebungen von Baukosten und Mittelabrufen zwischen den einzelnen Geschäftsjahren sind die Auswirkungen unserer Bestandsinvestitionen durch die stichtagsbezogene Darstellung in ihrer Aussagekraft begrenzt.

3. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2013 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

AUSGEZEICHNET! – MOTIVE ZU „WILHELM TELL“ IN DORTMUND-WAMBEL

Es kann als sicher gelten, dass der berühmte Apfelschuss aus Wilhelm Tell nicht im Dortmunder Ortsteil Wambel stattgefunden hat ... Trotzdem zieren zwei großformatige Motive aus Wilhelm Tell die Fassaden zweier Häuser in diesem Quartier.

Da darf die Frage erlaubt sein, wie es dazu kommen konnte. Einfache Erklärung: Einige der Straßennamen in Wambel nehmen auf die Schweizer Geschichte Bezug. Die Gesslerstraße beispielsweise hat ihren Namen von Hermann Gessler, der als Reichvogt der Kantone Schwyz und Uri auch eine bedeutende Rolle im Drama um Wilhelm Tell spielt.

Aber auch wer das nicht weiß oder wen es nicht so interessiert, hat Freude an den schönen Motiven, die abends durch Lichtelemente eine ganz besondere Wirkung erzielen.

Und einen Preis hat DOGEWO21 für die erste dieser Fassaden auch bekommen: Die Fassade an der Geßlerstraße 20 wurde mit dem 1. Preis eines Dortmunder Fassadenwettbewerbs ausgezeichnet.



Fassadengestaltung in Dortmund-Wambel, Gesslerstraße



4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Unser Risikomanagementsystem unterscheidet einerseits allgemeine Risiken, also grundsätzliche Geschäftsrisiken, und andererseits konkrete Risiken, die sich aus gesetzlichen Veränderungen, aus Vertragskonstellationen und Projekten einstellen können.

Die allgemeinen Risiken werden turnusmäßig in einem Kennzahlensystem bewertet, dabei werden sowohl markt- als auch unternehmensbezogene Indikatoren zugrunde gelegt. Konkrete Risiken identifizieren und überwachen wir in unserem internen Kontrollsystem.

Das Risikomanagementsystem ist in unsere Instrumente zur Unternehmenssteuerung eingebunden. Es ermöglicht die Früherkennung, Steuerung und Bewältigung von Risiken durch die Einleitung geeigneter Maßnahmen.

Ein Risikohandbuch regelt verbindlich die Ausgestaltung des Risikomanagementprozesses und die Verantwortlichkeiten.

Im Folgenden werden zusammenfassend die allgemeinen Risiken beschrieben, die die künftige Entwicklung unseres Unternehmens beeinflussen könnten.

Marktrisiken

Unter den Marktrisiken betrachten wir zunächst die Veränderungen der Nachfragestrukturen des Dortmunder Wohnungsmarktes – beispielsweise im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung, die Einkommensentwicklung, die Zusammensetzung der Haushalte oder die Altersstrukturen.

Außerdem verfolgen wir die Entwicklung der erzielbaren Marktmieten und der Nebenkosten, insbesondere der Energiekosten.

Das Image unseres Unternehmens am Dortmunder Wohnungsmarkt, aber auch die Entwicklung der Anbieterstrukturen wird ebenfalls laufend beobachtet und bewertet. Mit Ausnahme der Entwicklung der Nebenkosten sind alle Marktrisiken nur gering ausgeprägt.

Portfoliorisiken

Unter den Portfoliorisiken spielt naturgemäß die laufende Betrachtung und Bewertung des baulichen und technischen Zustandes unserer Gebäude und Wohnungen – vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit einerseits und der Marktfähigkeit andererseits – eine zentrale Rolle.

Natürlich werden in diesem Zusammenhang auch lage- und objektspezifische Vermietungsrisiken überwacht. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei naturgemäß auf unseren Gewerbe- und Spezialimmobilien.

Im Rahmen unserer Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen entstehen weitere Risiken, wie beispielsweise Veränderungen bei den Baukosten, in der Baudurchführung und durch veränderte rechtliche Anforderungen.

Alle Portfoliorisiken unseres Bestandes sind nur gering ausgeprägt.

Finanzierungsrisiken

Finanzierungsrisiken können für unser Unternehmen aus der weiteren Entwicklung der Finanzmärkte im Hinblick auf die Rahmenbedingungen der zukünftigen Darlehensgewährung und deren Konditionen entstehen.

Außerdem beobachten wir Zinsänderungsrisiken und die Risiken in Bezug auf die Weitergewährung von Subventionen und Änderungen der ihnen zugrundeliegenden Förderbestimmungen.

Schließlich werden Liquiditätsrisiken im Tagesgeschäft und in der Durchführung unserer Investitionsvorhaben betrachtet.

Alle Finanzierungsrisiken sind nur gering ausgeprägt.

Personalrisiken

Personalrisiken können aus der Zufriedenheit und Identifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit unserem Unternehmen entstehen.

Die quantitative und qualitative Belastung unserer Mitarbeiter und die Personalstruktur, insbesondere hinsichtlich des Alters unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, stellen weitere Risiken dar, die wir laufend überwachen.

Bei den Personalrisiken sind Risiken aus der Mitarbeiterbindung und Personalstruktur mittel ausgeprägt, ansonsten nur gering.

IT-Risiken

IT-Risiken können insbesondere aus der Verfügbarkeit der IT-Systeme und der gespeicherten Daten entstehen. Darüber hinaus beobachten wir Risiken im Rahmen der IT-Sicherheit.

Vor dem Hintergrund der anstehenden Erneuerungen unserer IT-Landschaft in den kommenden Geschäftsjahren sind die IT-Risiken derzeit noch mittel ausgeprägt.

Zusammenfassende Beurteilung

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

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Für Dortmund und unsere Kunden bewirtschaften wir unseren Wohnungsbestand in einem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsmodell und berücksichtigen dabei soziale, städtebauliche und ökologische Aspekte. Wesentliche Grundlage unseres Handelns ist immer Wirtschaftlichkeit.

Marktchancen

Wir beobachten die Entwicklungen des Dortmunder Wohnungsmarktes und richten unsere Strategien konsequent darauf aus.

Die Marke DOGEWO21 verfügt über eine branchendurchschnittlich sehr hohe Bekanntheit und ein hervorragendes Image. Wir bauen unsere Marke weiter aus und sichern die Bekanntheit und unser Image durch unsere Unternehmenskommunikation. Persönlich, zuverlässig und sicher – diese Eigenschaften tragen unsere Zukunftsstrategien – und werden von unseren Kunden auch so wahrgenommen.

Wir entwickeln uns als modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen, sind erster Ansprechpartner vor Ort für alle Fragestellungen rund ums Wohnen und schaffen überdurchschnittliche Wohnzufriedenheit.

Mit 13 Servicebüros in Dortmund zeigen wir Präsenz vor Ort. 95% unserer Neukunden geben an, mit ihrer neuen Wohnsituation und unserer Betreuung zufrieden oder sehr zufrieden zu sein.

Wir bieten unseren Kunden zusätzliche Serviceangebote.

So betreiben wir 5 Nachbarschaftsagenturen, die unsere Kunden aufsuchend beraten, Netzwerke knüpfen, Kommunikation bieten und neue Wege in der ambulanten Versorgung in den Quartieren entwickeln.

Ein weitgehend lokaler Partnerpool bietet nachgefragte Dienstleistungen passgenau an, die durch die Nachbarschaftsagenturen vermittelt werden.

Mit diesem Angebot sollen alle Zielgruppen angesprochen werden; es wird also Senioren-, Familien-, Kinder-, Jugend- sowie Sozialberatung angeboten.

An verschiedenen Standorten erproben wir außerdem technische Assistenzsysteme in unserem Bestand.

Für die unterschiedlichen Nachfragegruppen bieten wir damit ein passendes Wohnangebot, das in Verbindung mit der gesicherten Marktposition unseres Unternehmens den Marktrisiken wirksam entgegentritt. Von anderen Marktteilnehmern heben wir uns mit alldem wirksam hervor.

Unsere in den vergangenen Jahren aufwendig modernisierten und unter ökologischen Gesichtspunkten energetisch verbesserten Gebäude mit guten Mieterstrukturen genügen auch unter den sich wandelnden Marktbedingungen höchsten Qualitätsansprüchen; die Marktfähigkeit des ganz überwiegenden Teils unserer Bestände ist für eine lange Zeit sichergestellt.

Unsere Mieten sind nachhaltig erzielbar; der Unterschied zwischen der Durchschnittsmiete und der aktuellen Marktmiete unseres Bestandes, die sich in der durchschnittlichen Miete bei Neuvermietung ausdrückt, belegt weitere Erhöhungsspielräume unserer Mieten.

Die Finanzierung unserer Investitionen mit öffentlichen Mitteln sorgt durch die damit einhergehende Mietpreis- und Belegungsbindung für bezahlbare Wohnungen mit höchstem Wohnkomfort. Unseren Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen bauen wir weiter aus.

Portfoliochancen

Unseren Wohnungsbestand haben wir auf insgesamt 72 Quartiere aufgeteilt. Im Rahmen unseres Portfoliomanagements analysieren wir diese Quartiere umfassend unter Berücksichtigung der Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken der Bestände und ihrer Lage.

Diese Analysen sind Grundlage für Bewirtschaftungs- oder Entwicklungsstrategien, die wir sukzessive für alle Quartiere erstellen. Dabei berücksichtigen wir die technischen Zustände und die Marktfähigkeit.

Bei geplanten Quartiersentwicklungen führen wir städtebauliche Untersuchungen durch und stimmen unsere Planungen mit den Analysen (kleinräumige Wohnungsmarktanalysen) und Strategien (kommunales Handlungskonzept Wohnen) der Stadt Dortmund ab.

Wir verfolgen das Ziel der Energieeffizienz mit Breitenwirkung und konzentrieren uns nur auf die Maßnahmen, die mit geringsten Investitionen höchstmögliche energetische Verbesserungen versprechen. So bleiben die energetischen Verbesserungen für unsere Mieterinnen und Mieter bezahlbar.

Unsere Energiekonzepte untersuchen auch den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die unterschiedlichen Möglichkeiten der Wärmeerzeugung und -speicherung.

Neben energetischen Verbesserungen setzen wir Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität um und berücksichtigen auch das Wohnumfeld. Natürlich werden auch Barrieren in den Gebäuden und in den Außenanlagen abgebaut.

Bei alldem binden wir unsere Mieterinnen und Mieter, aber auch andere Akteure in den Quartieren von Anfang an ein und berücksichtigen so die sich wandelnden Wohnwünsche und -ansprüche bei unseren Entwicklungsstrategien.

Unsere mehrjährigen Instandhaltungs- und Investitionsplanungen im Rahmen unserer Quartiersanalysen geben in Verbindung mit externen, regelmäßigen Verkehrssicherheitsüberprüfungen die Planungssicherheit für die zukünftige Entwicklung der zukünftigen Ausgaben für Bestandserhaltung und -verbesserung.

Dem Baukostenrisiko begegnen wir durch Rahmenverträge mit mehrjährigen Laufzeiten, durch fachlich umfassende Bauplanungen und durch eine eigene Beschaffung.

Personalchancen

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind wesentliche Stützen unseres Unternehmenserfolges. Entsprechend großen Wert legen wir auf eine konsequente Mitarbeiterentwicklung und -förderung.

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

Die Aufnahme und Neugestaltung wesentlicher Geschäftsprozesse, mit der wir im Geschäftsjahr 2012 begonnen haben und die wir natürlich ebenfalls unter maßgeblicher Beteiligung der betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durchführen, erhöht die Effizienz unserer Arbeit.

4.3 Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2013 haben wir unter Ausnutzung des günstigen Kapitalmarktniveaus und des seinerzeit noch günstigen Konditionenaufschlages Forward-Darlehen in Höhe von 158.639 T€ zur Anschlussfinanzierung von

4.4 Öffentlicher Zweck

Die satzungsmäßigen Anforderungen des § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NRW haben wir beachtet. Der Gesellschaftsvertrag ist entsprechend angepasst.

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

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

Finanzierungschancen

Den Finanzrisiken treten wir mit unseren Finanzierungsstrategien wirksam entgegen. Planungssicherheit steht dabei 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 15 Geschäftsjahre verteilt ist.

Darlehen aufgenommen, deren Zinsbindung bis Ende 2018 ausläuft.

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

LIBELLENSIEDLUNG IN DER DORTMUNDER NORDSTADT

Gebaut wurde diese Siedlung Ende der 1990er-Jahre von 3 Wohnungsgesellschaften, darunter DOGEWO21, als „CEAG-Siedlung“. Der ursprüngliche Name verwies auf die frühere Nutzung des Geländes an der Eberstraße als Industriestandort. 2007 wurden hier im Rahmen des Projektes „Bilderflut“ rund 3.000 m² Fassade mit großformatigen Libellen künstlerisch gestaltet. Diese nützlichen Insekten tragen zum Teil so schöne Namen wie „Blaugrüne Mosaikjungfer“ oder „große Königslibelle“. Rund 6.000 Arten soll es weltweit geben – immerhin geschätzte 40 davon in der Dortmunder Nordstadt.

Die von den Wohnungsunternehmen finanzierte Fassadengestaltung hat dem gesamten Quartier ein neues Gesicht und einen neuen Namen gegeben. Sogar die Grundschule in der Nähe hat sich dazu entschieden, „Libellengrundschule“ zu heißen.



Libellensiedlung in der Dortmunder Nordstadt



5. PROGNOSEBERICHT

5.1 Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung

Nach der kontinuierlichen Erholung der deutschen Konjunktur im Jahresverlauf 2013 startet das Jahr 2014 bereits mit einem positiven statistischen Überhang zum langjährigen Durchschnittswachstum. Die Wirtschaftsforschungsinstitute sehen in ihren Herbstgutachten 2013 Deutschland bereits am Beginn eines Aufschwungs und prognostizieren entsprechend eine Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes zwischen 1,2% und 1,9%.

Diesen Prognosen nach wird das Wachstum wieder von einem deutlichen Anstieg der Ausrüstungsinvestitionen (Anstieg um 4,8% bis 6%) und der Bauinvestitionen (Anstieg um 3,2% bis 4,2%) getragen werden. Auch der private Konsum dürfte

dank der positiven Beschäftigungsentwicklung und steigender Arbeitseinkommen im Vergleich zu 2013 noch einmal zulegen.

Im Bereich des Arbeitsmarktes ist – bei einem weiteren Anstieg der Zuwanderungen – von einer weitgehend stabilen Beschäftigungssituation auszugehen, allenfalls wird ein nur sehr geringer Anstieg der Arbeitslosenquote erwartet.

Mit der konjunkturellen Erholung und den anziehenden Investitionen wird auch die Kreditnachfrage in 2014 deutlich ansteigen. Auch wenn sich dadurch erste Anzeichen einer Zinswende einstellen sollten, ist ein Ende der Niedrigzinsphase derzeit nicht in Sicht.

5.2 Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung

Das kommunale Stimmungsbarometer spiegelt seit vielen Jahren die Einschätzungen von insgesamt 33 Experten der Bau-, Wohnungs- und Finanzwirtschaft zur Wohnungsmarktsituation in Dortmund wider.

Noch vor 5 Jahren wurde darin die Wohnungsmarktsituation als entspannt bis ausgewogen beschrieben. Die aktuelle Lage wird nun zwar als ausgewogen bezeichnet, die Zeiger des Stimmungsbarometers zeigen jedoch vermehrt in Richtung Anspannung. Für die Marktlage im Bereich des preiswerten Wohnungsangebotes wird von den Experten in den kommenden 3 Jahren sogar eine deutliche Anspannung erwartet.

Die Stadt Dortmund geht jedoch derzeit noch davon aus, dass hier Marktmechanismen greifen werden und derzeit kein Anlass für vorschnellen Aktionismus besteht. Dieser Auffassung schließen wir uns an.

Bevölkerungsrückgang und demografischer Wandel

Bis 2030 gehen die Statistiker von einem Bevölkerungsrückgang in Dortmund von 3,1% – das entspricht etwa 18.000 Einwohnern – aus.

Damit schrumpft Dortmund deutlich weniger als der Rest der Ruhrgebietsstädte, für die ein Bevölkerungsrückgang um mehr als 7% prognostiziert wird.

Insbesondere für die kommenden Jahre erwarten wir allerdings – entsprechend des derzeitigen Trends – eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit weiterhin geringen Wachstumsraten. Dem seit Jahren schon bestehenden Sterbeüberhang wird zumindest mittelfristig auch weiterhin eine positive Nah- und Fernwanderungsbilanz gegenüberstehen.

Die Anzahl der Einwohner im Rentenalter wird deutlich zunehmen. Bei der Einwohnerzahl der über 80-Jährigen ist sogar ein Anstieg von mehr als einem Drittel zu erwarten. Die Lebensform der Familie wird dagegen weiter abnehmen.

Wie sich allerdings Geburten, Lebenserwartungen und Wanderungstendenzen zukünftig tatsächlich entwickeln werden, ist von einer Vielzahl gesellschaftlicher, politischer und ökonomischer Faktoren abhängig, die sich für einen längeren Zeitraum naturgemäß nur schwer vorhersehen lassen.

Anzahl der Haushalte steigt weiter an

Der demografische Wandel wirkt sich auch auf die zukünftige Entwicklung der Haushaltsgrößen und Haushaltszusammensetzungen aus. Bis zum Jahr 2030 wird in Dortmund von einem kontinuierlichen Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte und einem Rückgang der Drei- und Mehrpersonenhaushalte ausgegangen.

Die Gesamtzahl aller Haushalte in Dortmund wird in den kommenden Jahren weiter steigen, bis 2030 wird im Saldo jedoch eine Abnahme der Haushalte prognostiziert.

Altersarmut und Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt wird die zunehmende Altersarmut in den kommenden Jahren für erhebliche Probleme sorgen. In Verbindung mit dem demografischen Wandel und der wachsenden Altersarmut werden zukünftig vermehrt wohl günstige, altersgerechte Wohnungen zwischen 30 und 40m² vor allem für Alleinstehende nachgefragt werden. Weiterhin wird die Nachfrage nach energieeffizientem Wohnraum aufgrund steigender Energiekosten zukünftig wohl noch stärker steigen.

Für zusätzliche Nachfrage nach kleinen, preiswerten Wohnungen sorgen der in Dortmund relativ hohe Anteil von Transfereinkommensbeziehern, aber auch die Bildungszuzüge von Studierenden und Auszubildenden.

Die Stadt Dortmund wirkt im Rahmen ihrer Gestaltungsmöglichkeiten, z. B. mit dem Aktionsplan „Soziale Stadt“, dieser Entwicklung vorbildlich entgegen. Die Umsetzung der ausgewogenen Strategie zur Armutsbekämpfung gelingt im Städtevergleich sehr erfolgreich, wie die Einschätzung von Wissenschaftlern des Instituts Arbeit und Wirtschaft der Universität Bremen im Rahmen eines Forschungsprojektes bestätigt.

Wohnungsmarktbeobachtung

In Dortmund liegt seit vielen Jahren ein umsetzungsorientierter Analyse- und Handlungsrahmen für eine ziel- und zukunftsgerichtete Wohnungspolitik vor,

die als wichtige Informations- und Entscheidungsbasis für die Wohnungsmarkttakteure gilt.

So liegen mittlerweile für viele Quartiere kleinräumige Analysen des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Dortmund vor, die neben statistischen Daten auch Bewohnerbefragungen und Experteninterviews beinhalten und deren Erkenntnisse nach einigen Jahren jeweils evaluiert werden. Diese Quartiersanalysen sind auch mit weiteren Instrumenten, wie Masterplänen, Stadtbezirksentwicklungskonzepten, Sozialraumanalysen etc. verknüpft.

Dazu liegt ein kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring vor, das wohnungsmarktrelevante Daten in insgesamt 170 statistischen Unterbezirken der Stadt Dortmund bündelt und somit als Bindeglied zwischen gesamtstädtischer Wohnungsmarktbeobachtung und Quartiersanalyse dient.

Mit dem Kommunalen Wohnkonzept Dortmund werden schließlich – basierend auf zahlreichen Diskussionen und Workshops mit allen am Wohnungsmarkt agierenden Akteuren – die wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen der Stadt Dortmund weiterentwickelt.

Als übergeordnete Ziele der Dortmunder Wohnungspolitik werden im Kommunalen Wohnkonzept die Verbesserung der Wohnsituation für Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie die Sicherung der Wohnungsversorgung von Haushalten mit Marktzugangsproblemen und in den sozial schwierigen Quartieren benannt.

Die Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung ist eingebunden in eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung, an der 11 Ruhrgebietsstädte und -gemeinden teilnehmen und die die Wohnungsmarktentwicklung Dortmund in diesen regionalen Kontext einbindet.

Mit alledem besteht eine adäquate Möglichkeit, im Dortmunder Wohnungsmarkt sowohl aus unternehmerischer wie auch politischer bzw. städtischer Sicht angemessen auf die demografischen Entwicklungen in Dortmund reagieren zu können.

Standortattraktivität

Für eine zukunftsfähige Wohn- und Standortattraktivität verfolgt Dortmund eine aktive Wohnungs- und Familienpolitik, Infrastrukturprojekte, eine Vielzahl interessanter städtebaulicher Projekte – hier sei beispielhaft die Entwicklung des Phoenix-Sees genannt – sowie eine innovationsorientierte Wirtschaftsförderung.

Marktakteure

Anlass zur Sorge lässt hingegen die Entwicklung mancher Dortmunder Bestände zu, die in den vergangenen Jahren an finanzwirtschaftlich getriebene Investoren veräußert wurden. Diese verfolgen in aller Regel kurzfristige Strategien und verzichten auf nachhaltige Bestandsentwicklung im Interesse einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung unter

Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte jedenfalls immer dann, wenn damit nicht die Renditeerwartungen erfüllt werden.

Oft kommt es zu Verkaufsketten, die es teilweise sogar unmöglich machen, auch nur Ansprechpartner der jeweiligen Eigentümer zu ermitteln.

Hoffnung im Umgang mit diesen Immobilien macht der Abschlussbericht der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“, der eine Reihe von Lösungsansätzen aufzeigt. Bund, Länder und Städte sind nun gefragt, diese Handlungsempfehlungen zügig umzusetzen, um Eingriffsmöglichkeiten gegen die Vernachlässigung von Wohnungsbeständen aufzuzeigen.

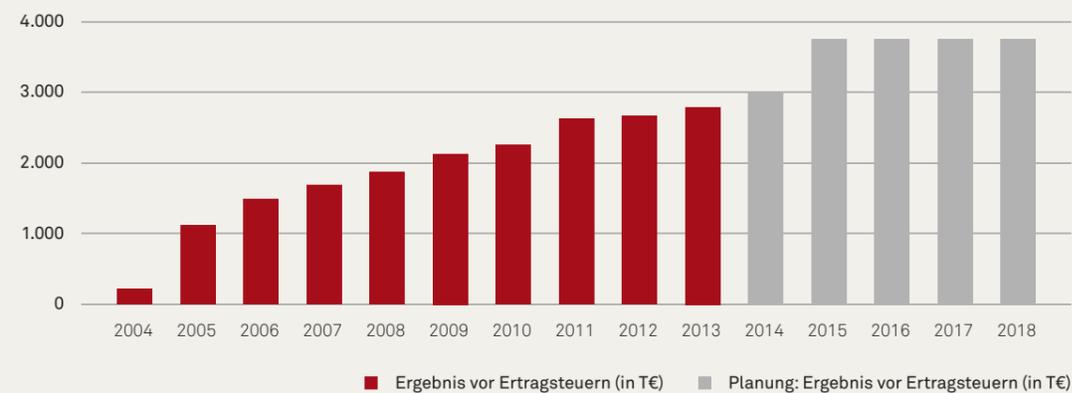
5.3 Prognose zur Unternehmensentwicklung

Prognose zur Ertragslage

Auch in den kommenden Geschäftsjahren können wir unseren Bestand rentabel bewirtschaften und in unserem konsequent auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsmodell deutliche Bewirtschaftungsüberschüsse erzielen.

Wir gehen in einem realistischen Zukunftsszenario von einer weiterhin stabilen Unternehmensentwicklung aus.

In den Geschäftsjahren 2014 bis 2018 – und auch darüber hinaus – erwarten wir Überschüsse aus der Bestandsbewirtschaftung, die durch abschließende Optimierungen unserer Geschäftsprozesse von geplanten 3.000 T€ für das Geschäftsjahr 2014 im Geschäftsjahr 2015 noch einmal auf 3.750 T€ steigen sollen. Für die darauffolgenden Geschäftsjahre gehen wir aus heutiger Sicht dann von gleich bleibenden Jahresergebnissen in dieser Größenordnung aus.



Alle Planungsparameter entsprechen im Wesentlichen unserer bisherigen Mittelfristplanung. Unsere Zukunftsstrategien werden zwar laufend an aktuelle Entwicklungen angepasst, bleiben in ihrer wesentlichen Ausrichtung aber unverändert.

Ein wesentlicher Teil unseres jährlichen Mieterhöhungspotenzials resultiert aus Mieterhöhungen bei Neuvermietung sowie aus Einzel- und Großmodernisierungen. Wir gehen davon aus, dass sich am Dortmunder Wohnungsmarkt dauerhaft Mieterhöhungspotenziale von durchschnittlich mindestens 0,5% bis 1% je Jahr durchsetzen lassen werden.

Außerdem gehen wir von einer gleichbleibenden Entwicklung von Leerständen auf sehr niedrigem Niveau aus.

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

Unseren planmäßigen Instandhaltungsaufwand werden wir in den kommenden 3 Geschäftsjahren 2014, 2015 und 2016 geringfügig reduzieren und auf diesem Niveau dann in den kommenden Geschäftsjahren – abgesehen von der Berücksichtigung allgemeiner Kostensteigerungen – konstant halten.

Damit reagieren wir auf die rückläufigen Bedarfe unserer Wohnungen und Gebäude an laufender Instandhaltung, der sich aus den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Geschäftsjahre zur Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes ergibt. Zu einer Qualitätsverschlechterung unseres Bestandes kommt es durch diese Reduzierungen nicht.

Ein Personalbestand in der derzeitigen Größenordnung ist auch in Zukunft mindestens erforderlich für eine service- und qualitätsorientierte Betreuung unseres Wohnungsbestandes; für die kommenden Geschäftsjahre gehen wir von einer stabilen Stellenkapazität von 122 Stellen (ohne Mitarbeiter in den Wohnanlagen und Auszubildende) aus.

Prognose zu den Investitionen für Modernisierung

Zur Erhaltung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes sind – über die laufende Instandhaltung hinaus – auch in den kommenden Jahren Modernisierungen unserer Bestände notwendig, um die Gebäude baulich an die sich wandelnden, immer höheren Anforderungen des Marktes anzupassen.

Einzelmodernisierungen sind nach etwa einem Viertel der Kündigungen – insbesondere nach Kündigungen langdauernder Mietverhältnisse – erforderlich, um die Wohnungen wieder in einen marktfähigen und wiedervermietbaren Zustand zu versetzen. Wir planen Investitionen für Einzelmodernisierungen unverändert zu den Vorjahren mit jährlich rd. 6 Mio. € zzgl. aktivierter Eigenleistungen.

In den Geschäftsjahren 2014 und 2015 führen wir noch die Quartiersentwicklungsmaßnahmen aus unserem Investitionsprogramm 2012 bis 2014 fort (vgl. dazu auch 1.6 Instandhaltung, Modernisierung und Quartiersentwicklung).

Dafür erwarten wir noch ein Investitionsvolumen in Höhe von höchstens 28,3 Mio. € zzgl. aktivierter Eigenleistungen. Wie sich dieser Gesamtbetrag bauablaufbedingt auf die Geschäftsjahre 2014 und 2015 verteilen wird, lässt sich aus heutiger Sicht mit hinreichender Genauigkeit nicht bestimmen.

Eine Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2016 bis 2017 entwickeln wir im Laufe des Jahres 2014. Aus heutiger Sicht gehen wir von jährlichen Investitionen für Bestandsverbesserungen von 10 Mio. € zzgl. aktivierter Eigenleistungen aus.

Prognose zu den Investitionen für Neubau

Im Fokus unserer Investitionsplanung steht die Verbesserung unseres vorhandenen Bestandes zu dessen Zukunftssicherung. Ersatzneubau anstelle von Modernisierung ist in aller Regel nicht wirtschaftlich darstellbar. Da unsere Zukunftsstrategien in erster Linie die Werterhaltung des vorhandenen Bestandes fokussieren, sind Ergänzungsneubauten durch unser Unternehmen derzeit nicht vorgesehen.

Unsere laufenden Neubauprojekte für Mietwohnungen in den Marktsegmenten der Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien und das städtebaulich interessante und zentrale Mietwohnobjekt Unioncarreé schließen wir im Laufe des Geschäftsjahres 2014 ab; weitere Mietwohnungsprojekte planen wir derzeit nicht.

Außerdem schließen wir im Geschäftsjahr 2014 unsere laufenden KITA-Neubauprojekte ab. Aufgrund der derzeit herrschenden Rahmenbedingungen bei der Ausschreibung weiterer KITA-Projekte durch die Stadt Dortmund ist aus heutiger Sicht nicht von einem weiteren Engagement unseres Unternehmens in diesem Bereich auszugehen.

Für laufende Neubauvorhaben werden wir im Geschäftsjahr 2014 noch rd. 15,5 Mio. € zzgl. aktivierter Eigenleistungen investieren (vgl. dazu auch 1.7 Neubau).

Prognose zu den Investitionen für Bestandserwerbe

Der Markt für Immobilientransaktionen gerät in Dortmund zunehmend wieder in Bewegung. Gleichwohl planen wir den Erwerb zusätzlicher Immobilien nur im Rahmen von Einzelfallentscheidungen auf der Grundlage von Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Für unsere Bestandserwerbe im Geschäftsjahr 2013 planen wir im Geschäftsjahr 2014 noch nachträgliche Anschaffungskosten aus der Sanierung der Problemimmobilien in einer Größenordnung von rd. 5 Mio. € (vgl. dazu auch 1.3 Bestand).

Unsere Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2015 bis 2018 enthält keine Ansätze für Bestandserwerbe mehr.

Finanzierung

Die Finanzierung aller in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 vorgesehenen Investitionen mit KfW- und Kapitalmarktmitteln sowie öffentlichen Mitteln ist sichergestellt.

Die Kapitalkosten dafür sind vollständig in unserer Ertragsplanung enthalten.

Zusammenfassende Prognose für die Unternehmensentwicklung

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

Dortmund, 31. März 2014

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

FASSADEN ZUR DORTMUNDER GESCHICHTE – SCHÖNES BLEIBT SCHÖN!

Die künstlerische Gestaltung von Fassaden hat bei DOGEWO21 schon eine kleine Tradition. Bereits in den 1990er-Jahren wurden an verschiedenen Standorten großformatige Fassadenbilder realisiert, die fast alle heute noch zu sehen sind.

Sie erzählen vom damaligen Vergnügungspark am Dortmunder Fredenbaum, zeigen das Dortmunder Hafenampt in historischer Darstellung oder lassen uns einen Blick auf das alte Dortmunder Rathaus werfen.

Auch an diesen Fassaden können wir feststellen: Dort, wo wir Häuser mit schönen, interessanten oder fantasievollen Motiven gestalten, finden wir so gut wie keine Graffitis.



Fassadenbilder aus den 1990er-Jahren





JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2013

BILANZ
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
ANHANG

Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes des Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrates

BILANZ ZUM 31.12.2013

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	466.449,59	251.667,42
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	292.074,00	237.530,40
2. Geleistete Anzahlungen	174.375,59	14.137,02
II. Sachanlagen	520.698.618,31	498.615.452,43
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	462.152.064,48	465.194.891,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.737.513,41	18.497.083,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.992.604,63	3.049.255,12
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.788.137,75	2.887.060,45
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	996.821,51	913.005,51
6. Anlagen im Bau	25.595.153,08	7.708.099,46
7. Geleistete Anzahlungen	436.323,45	366.056,98
III. Finanzanlagen	1.798.623,16	1.832.145,33
1. Beteiligungen	1.344.779,81	1.344.779,81
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	105.000,00	105.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	348.843,35	382.365,52
Summe Anlagevermögen	522.963.691,06	500.699.265,18
B. UMLAUFVERMÖGEN	€	€
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	28.695.725,94	27.206.328,38
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.383.119,10	1.383.119,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	385.238,70	472.153,05
3. Unfertige Leistungen	26.770.405,32	25.181.246,71
4. Andere Vorräte	71.531,07	66.763,45
5. Geleistete Anzahlungen	85.431,75	103.046,07
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	411.452,02	1.348.342,48
1. Forderungen aus Vermietung	91.132,53	100.455,35
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	153.893,52	651.610,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	177,18
4. Forderungen gegen Gesellschafter	84.694,01	433.544,23
5. Sonstige Vermögensgegenstände	81.731,96	162.555,72
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben <small>Schecks, Kassenbestand, Bundes- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</small>	2.042.225,33	4.826.194,96
Summe Umlaufvermögen	31.149.403,29	33.380.865,82
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	€	€
1. Geldbeschaffungskosten	270.617,82	338.255,92
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	179.757,86	171.677,01
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	450.375,68	509.932,93
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	5.840,82	0,00
BILANZSUMME	554.569.310,85	534.590.063,93

PASSIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL	€	€
I. Gezeichnetes Kapital	19.879.250,00	19.879.250,00
II. Kapitalrücklage	19.957.999,00	19.957.999,00
III. Gewinnrücklagen	33.564.765,60	32.833.073,10
1. Satzungsmäßige Rücklagen	8.873.469,00	8.673.500,00
2. Andere Gewinnrücklagen	24.691.296,60	24.159.573,10
IV. Bilanzgewinn	2.302.098,96	2.145.215,57
Summe Eigenkapital	75.704.113,56	74.815.537,67
B. RÜCKSTELLUNGEN	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.378.016,00	5.218.739,00
2. Steuerrückstellungen	595.635,88	106.473,45
3. Sonstige Rückstellungen	3.827.717,88	3.242.459,59
Summe Rückstellungen	9.801.369,76	8.567.672,04
C. VERBINDLICHKEITEN	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	402.644.801,56	383.300.482,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.725.453,22	40.933.796,58
3. Erhaltene Anzahlungen	25.780.083,43	25.197.059,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.085.859,55	1.031.980,64
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	617.453,58	609.855,41
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	74.727,33	13.046,37
7. Sonstige Verbindlichkeiten <small>davon aus Steuern</small>	135.448,86 135.368,56	120.633,24 120.633,24
Summe Verbindlichkeiten	469.063.827,53	451.206.854,22
BILANZSUMME	554.569.310,85	534.590.063,93

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013 (in €)

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	85.694.566,14	83.106.325,65
a) aus der Hausbewirtschaftung	85.313.772,26	82.857.761,53
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	343.000,00	172.348,00
c) aus Betreuungstätigkeit	37.793,88	38.812,55
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	37.403,57
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.502.244,26	1.282.087,22
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	4.020.851,95	3.238.536,92
4. Sonstige betriebliche Erträge	780.675,99	1.932.019,98
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	40.404.683,16	38.919.508,90
a) für Hausbewirtschaftung	40.265.868,31	38.562.823,43
b) für Verkaufsgrundstücke	84.669,44	86.112,17
c) für andere Lieferungen und Leistungen	54.145,41	270.573,30
6. ROHERGEBNIS	51.593.655,18	50.639.460,87
7. Personalaufwand	9.616.889,54	10.221.662,99
a) Löhne und Gehälter	7.179.514,06	7.560.546,51
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	2.437.375,48 1.088.308,41	2.661.116,48 1.339.308,17
8. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.011.132,05	14.205.483,38
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.522.943,29	4.797.424,16
10. Erträge aus Beteiligungen	51.080,00	49.392,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.731,96	44.980,35
davon von Gesellschaftern	2.498,25	24.953,77
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17.433.306,69	16.978.738,90
davon an Gesellschafter	3.237.773,10	2.900.487,07
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	5.072.195,57	4.530.524,29
14. Außerordentliche Erträge	0,00	412.200,59
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	791.780,55	274.840,00
16. Sonstige Steuern	2.280.728,02	2.284.310,05
17. JAHRESÜBERSCHUSS	1.999.687,00	2.383.574,83

ANHANG

Rechtsgrundlagen

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer großen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB auf. Der Jahresabschluss 2013 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 25. Mai 2009 aufgestellt. Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2012 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 Vollkosten angesetzt. Die Sachanlagen enthalten neben den Fremdkosten Eigenleistungen (Architekten- und Verwaltungsleistungen) und Zinsen für Fremdkapital während der Herstellungszeit. Bei Altbauten (errichtet vor dem 20. Juni 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.

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

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

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

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

Anlagen im Bau sind zu Herstellungskosten bewertet. Sie enthalten Eigenleistungen (Architekten- und Verwaltungsleistungen) und Zinsen für Fremdkapital während der Herstellungszeit.

Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens sind mit den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung gebotener Wertberichtigungen bilanziert. Die sonstigen Ausleihungen betreffen Baudarlehen an Mitarbeiter und sind mit dem Restkapital angesetzt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte sind ebenfalls zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert.

Bei den Forderungen aus Vermietung ist dem erkennbaren Kreditrisiko durch Wertberichtigung in Höhe von 250 T€ Rechnung getragen worden.

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

Die Pensionsrückstellungen sind unter Einbeziehung von vor dem 1. Januar 2013 entstandenen Anwartschaften unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der project unit credit method gebildet worden. Hierbei wurde gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein Rechnungszinsfuß von 4,89% und ein Anwartschaftstrend von 2,5% p.a., ein Rententrend von 2% p.a. und ein SV-Trend von 1,5% p.a. berücksichtigt.

Die Ab- und Aufzinsung der sonstigen Rückstellungen erfolgte für jede einzelne Rückstellung mit dem laufzeitadäquaten Marktzins.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bilanzangaben

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagenspiegel gezeigt.

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält Forderungen aus noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 25.792,9 T€ und noch nicht abgerechnete Erschließungsleistungen für Dritte in Höhe von 977,5 T€.

Die Forderungen gegen Gesellschafter ergeben sich aus einem Kostenerstattungsanspruch, der mit Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

saldiert wurde. Die Forderungen gegen Gesellschafter stellen in vollem Umfang Forderungen gegen verbundene Unternehmen dar.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich hauptsächlich um Forderungen an Eigentümergemeinschaften und an den Kommunalen Schadensausgleich Westdeutscher Städte. Die Instandhaltungsrücklagen für Eigentumswohnungen in Höhe von 70,5 T€ (Vorjahr 72,9 T€) werden abweichend zum Vorjahr in den geleisteten Anzahlungen des Anlagevermögens ausgewiesen.

Folgende Vorräte und Forderungen haben eine Fristigkeit von über einem Jahr:

	Gesamt	davon Fristigkeit über einem Jahr
Grundstücke ohne Bauten	1.383.119,10 €	0,00 €
Grundstücke mit fertigen Bauten	385.238,70 €	385.238,70 €
Unfertige Leistungen	26.770.405,32 €	0,00 €
Andere Vorräte	71.531,07 €	0,00 €
Geleistete Anzahlungen	85.431,75 €	85.431,75 €
Forderungen aus Vermietung	91.132,53 €	0,00 €
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	153.893,52 €	0,00 €
Forderungen gegen Gesellschafter	84.694,01 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	81.731,96 €	0,00 €

Unter den Guthaben bei Kreditinstituten ist ein Betrag in Höhe von 388,6 T€ zur Sicherung von Ansprüchen Dritter ausgewiesen.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind entsprechend der Darlehenslaufzeit planmäßig

abgeschriebene Geldbeschaffungskosten (Disagien) in Höhe von 270,6 T€ (Vorjahr 338,3 T€) bilanziert. Im Übrigen handelt es sich um vorausbezahlte persönliche und sächliche Verwaltungskosten und um Erbbauzinsen.

Für die Saldierung von Schulden aus Altersvorsorgeverpflichtungen mit verrechnungsfähigen Vermögenswerten wurden folgende Werte ermittelt:

Zeitwert (= Anschaffungskosten) der verrechneten Vermögenswerte	707.359,02 €
Erfüllungsbetrag der Rückstellungen	840.752,65 €
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	5.840,82 €
Restlicher Erfüllungsbetrag der Rückstellungen nach Vermögensverrechnung	139.234,45 €

Der aktive Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 268 Abs. 8 HGB der Ausschüttungssperre.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Positionen „Grundstücke mit Wohnbauten“, „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“, „Grundstücke ohne Bauten“, „Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter“, „Grundstücke mit fertigen Bauten“, „Forderungen aus Vermietung“ und „Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen“ resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die

bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. 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 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 31.12.12	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.13
Satzungsmäßige Rücklage	8.673.500,00 €	199.969,00 €	8.873.469,00 €
Andere Gewinnrücklagen	24.159.573,10 €	531.723,50 €	24.691.296,60 €
	32.833.073,10 €	731.692,50 €	33.564.765,60 €

Die Entwicklung des Bilanzgewinns stellt sich wie folgt dar:

	2013	2012
Gewinnvortrag (Bilanzgewinn Vorjahr)	2.145.215,57 €	2.180.640,74 €
Einstellung in die andere Gewinnrücklagen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	- 531.723,50 €	- 2.180.000,00 €
Gewinnausschüttung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	- 1.111.111,11 €	0,00 €
Jahresüberschuss laut GuV	1.999.687,00 €	2.383.574,83 €
Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen	- 199.969,00 €	- 239.000,00 €
Bilanzgewinn	2.302.098,96 €	2.145.215,57 €

Für die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachzuholenden Instandhaltungen wurden Rückstellungen in Höhe von 1.240 T€ (Vorjahr 1.729,4 T€) gebildet.

Weitere Rückstellungen werden im Wesentlichen für Gewährleistungen, sonstige Lieferungen und Leistungen, bestehende Urlaubs- und Altersteilzeitsprüche sowie für Prüfungs- und sonstige ausstehende Verwaltungskosten gebildet.

Auf Grundlage des in 2010 geschlossenen Freistellungs- und Abtretungsvertrages mit der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH werden darüber hinaus Rückstellungen für Gewährleistungen bei übertragenen Grundstücken in Höhe von 233,4 T€ (Vorjahr 177,8 T€) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten werden unter Ausweis der Restlaufzeiten und Sicherungen im Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im üblichen Umfang durch Eigentumsvorbehalt gesichert.

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ enthält Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 24.816,3 T€ sowie sonstige Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Erschließungsleistungen von Dritten in Höhe von

952,8 T€ und Instandhaltungsvorauszahlungen in Höhe von 11 T€.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Abgeltung der ehemaligen EK 02-Bestände (Abgeltungssteuer gemäß § 38 Abs. 4 – 10 KStG) wird die bisherige Rechtslage nach § 34 Abs. 16 KStG angewendet. Der Ausweis des Körperschaftsteuererhöhungsbetrages in Höhe von 502,4 T€ für die Ausschüttung an die Gesellschafter für das vorherige Geschäftsjahr erfolgt in den Steuerrückstellungen.

Außerhalb der Bilanz bestehen Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 162.013,15 € (davon gegenüber Gesellschaftern 3.622,87 €, davon gegenüber verbundenen Unternehmen 32.473,08 €) aus Verwaltungsbetreuungen.

Zum Bilanzstichtag besteht ein Haftungsverhältnis gemäß § 251 HGB für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 567.200 €. Das Risiko der Inanspruchnahme wird gering eingeschätzt, da die Umsetzung des der Bürgschaft zugrunde liegenden Sachverhaltes planmäßig verläuft.

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2013 (in €, Werte per 31.12.2012 in Klammern)

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			davon grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	402.644.801,56 (383.300.482,49)	9.756.611,04 (10.143.746,18)	41.263.731,74 (42.580.928,01)	351.624.458,78 (330.575.808,30)	399.643.634,89 (383.300.482,49)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.725.453,22 (40.933.796,58)	1.010.518,05 (977.442,17)	4.426.439,93 (4.274.350,95)	33.288.495,24 (35.682.003,46)	37.765.453,22 (39.973.796,58)
Erhaltene Anzahlungen	25.780.083,43 (24.305.210,84)	25.780.083,43 (24.244.232,71)	0,00 (952.826,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.085.859,55 (1.031.980,64)	1.085.859,55 (1.031.980,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	617.453,58 (609.855,41)	397.364,36 (506.400,06)	220.089,22 (103.455,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	74.727,33 (13.046,37)	74.727,33 (13.046,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	135.448,86 (120.633,24)	135.448,86 (120.633,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	469.063.827,53 (451.206.854,22)	38.240.612,62 (37.037.481,37)	45.910.260,89 (47.911.561,09)	384.912.954,02 (366.257.811,76)	437.409.088,11 (423.274.279,07)

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im Wesentlichen auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (120,7 T€), auf Erstattungen von Aufwendungen für frühere Jahre (226,7 T€), auf Erträge aus einer Kostenübernahme (54,4 T€) sowie auf die Erträge aus vereinnahmten Guthaben (137,9 T€). Des Weiteren sind hierunter die Erträge aus Mieteinnahmen für bebaute Grundstücke des Umlaufvermögens (82,4 T€) ausgewiesen.

Für die erfolgswirksame Änderung des Diskontierungszinssatzes im Bereich der Pensionsrückstellungen wurde das Wahlrecht in Anspruch

genommen, diese im Personalaufwand auszuweisen.

Die Position „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ enthält außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von 423 T€.

In den Zinserträgen und Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Ab- und Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 1,5 T€ (Vorjahr 14 T€) bzw. 89,1 T€ (Vorjahr 48,1 T€) enthalten. Mit den Zinsaufwendungen wurden Erträge nach § 285 Nr. 25 HGB in Höhe von 1,6 T€ verrechnet.

Sonstige Angaben

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

Die Gesellschaft ist verbundenes Unternehmen im Konsolidierungskreis der Dortmunder Stadtwerke AG, Dortmund, die als Mutterunternehmen zum

31. Dezember 2013 einen Konzernabschluss und Konzernlagebericht gem. § 291 HGB aufstellt und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht und bekannt macht.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt seit dem 29. August 2001 unverändert 19.879.250 €.

Zum 31. Dezember 2013 bestand eine Beteiligung von mehr als 20% des gezeichneten Kapitals bei der

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

Eigenkapital am 31.12.2012	3.281,1 T€
Gezeichnetes Kapital 2012	600,0 T€
Anteil 2012	294,0 T€
Jahresüberschuss 2012	185,1 T€

Die Beteiligungen an der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH

und an der EBZ Service GmbH sind von untergeordneter Bedeutung.

Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind außerdem in folgenden Bilanzpositionen enthalten (Werte per 31. Dezember 2012 in Klammern):

Schecks, Kassenbestand, Bundes- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.687.839,56 € (4.471.421,46 €)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.376.315,49 € (77.290.506,44 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	960.000,00 € (960.000,00 €)

Für Darlehen in Höhe von 158.639 T€, deren Zinsbindungen in den Jahren 2014 bis 2018 auslaufen, wurden zur Zinssicherung Forward-Darlehen abgeschlossen.

Gemäß der Vorschriften des § 108 Abs. 1 Nr. 9 GO NRW sind die satzungsmäßigen Angaben beachtet worden. Ein ergänzender Ausweis ergibt sich daraus nicht.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 289,4 T€ und den Körperschaftsteuererhöhungsbetrag in Höhe von 502,4 T€ anlässlich der Ausschüttung an die Gesellschafter in 2013.

Organe

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Klaus Graniki, Bochum.

Prokuristen der Gesellschaft sind Bernd Wortmeyer, Unna und Christian Nagel (seit 1. Oktober 2013), Bochum.

Die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB.

An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von 392,6 T€ gezahlt worden.

Der Aufsichtsrat besteht aus 13 Mitgliedern und setzt sich wie folgt zusammen:

Mitglied des Rates Helmut Harnisch – Vorsitzender
Dortmund, Angestellter der Entsorgung Dortmund GmbH

Uwe Samulewicz
Dortmund, Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Dortmund

Hubert Jung – stellv. Vorsitzender
Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG

Mitglied des Rates Gabriele Schnittker
Dortmund

Mitglied des Rates Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender
Dortmund, Inhaber Frank Projektentwicklung

Lothar Wagner
Dortmund, kaufm. Angestellter und Betriebsratsmitglied der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

Mitglied des Rates Rita Brandt
Dortmund, Erzieherin des Ev. Kindergarten-Verein in Rahm e.V.

Stadträtin Birgit Zoerner
Dortmund, Dezernentin der Stadt Dortmund

Jörg Jacoby
Dortmund, Finanzprokurist der Dortmunder Stadtwerke AG

Mitglied des Rates Edeltraud Kleinhans
Dortmund, Krankenschwester beim Knappschafts Krankenhaus Dortmund

Mitglied des Rates Birgit Pohlmann
Dortmund, Inhaberin Büro für Entwicklung & Moderation von Wohnprojekten

Mitglied des Rates Friedrich-Wilhelm Weber
Dortmund, Verwaltungsoberamtsrat bei der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft

Mitglied des Rates Hans-Georg Schwinn
Dortmund, Informatiker

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 38,7 T€.

Beschäftigte

Nach berechneten Personalkapazitäten waren – bezogen auf Planstellen – am 31. Dezember 2013 122 Mitarbeiter und 7 Auszubildende beschäftigt.

Bei dieser Berechnungsmethode sind die Mitarbeiter in den Wohnanlagen und die geringfügig Beschäftigten nicht berücksichtigt.

Gemäß § 285 Nr. 7 HGB betrug die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten der Gesellschaft, ermittelt aus dem Personalbestand je Quartalsende, 139 Mitarbeiter/-innen und 31 geringfügig Beschäftigte.

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 2.302.098,96 €

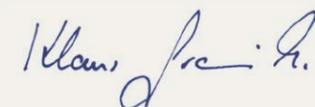
an die Gesellschafter **1.333.333,33 €** auszuschütten,

und den anderen Gewinnrücklagen weitere **365.908,49 €** zuzuweisen.

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 602.857,14 € entspricht der auf die Gewinnausschüttung entfallenden Ausschüttungsbelastung (EK02).

Dortmund, 31. März 2014

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2013 (in €)

	HISTORISCHE ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand 1.1.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2013
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.509.280,83	177.498,27	125.338,85	4.248,30	3.565.688,55
2. Geleistete Anzahlungen	14.137,02	164.486,87	0,00	-4.248,30	174.375,59
Summe	3.523.417,85	341.985,14	125.338,85	0,00	3.740.064,14
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	775.782.477,07	10.948.816,48	152.118,80	6.290,93	786.585.465,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.499.401,39	5.141.270,48	0,00	2.864.131,86	33.504.803,73
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.049.255,12	716.609,98	21.504,95	-751.755,52	2.992.604,63
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.887.060,45	0,00	98.922,70	0,00	2.788.137,75
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.990.596,00	356.690,71	488.010,24	0,00	2.859.276,47
6. Anlagen im Bau	7.708.099,46	20.008.098,51	2.377,62	-2.118.667,27	25.595.153,08
7. Geleistete Anzahlungen	366.056,98	107.587,07	37.320,60	0,00	436.323,45
Summe	818.282.946,47	37.279.073,23	800.254,91	0,00	854.761.764,79
III. FINANZANLAGEN					
1. Beteiligungen	1.360.555,65	0,00	0,00	0,00	1.360.555,65
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	105.000,00	0,00	0,00	0,00	105.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	382.365,52	16.487,93	50.010,10	0,00	348.843,35
Summe	1.847.921,17	16.487,93	50.010,10	0,00	1.814.399,00
GESAMT	823.654.285,49	37.637.546,30	975.603,86	0,00	860.316.227,93

Stand 1.1.2013	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERTE		
	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2012
3.271.750,43	127.202,97	125.338,85	0,00	3.273.614,55	292.074,00	237.530,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	174.375,59	14.137,02
3.271.750,43	127.202,97	125.338,85	0,00	3.273.614,55	466.449,59	251.667,42
310.587.585,49	13.885.988,24	731,40	-39.441,13	324.433.401,20	462.152.064,48	465.194.891,58
7.002.318,06	725.531,13	0,00	39.441,13	7.767.290,32	25.737.513,41	18.497.083,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.992.604,63	3.049.255,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.788.137,75	2.887.060,45
2.077.590,49	272.409,71	487.545,24	0,00	1.862.454,96	996.821,51	913.005,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.595.153,08	7.708.099,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	436.323,45	366.056,98
319.667.494,04	14.883.929,08	488.276,64	0,00	334.063.146,48	520.698.618,31	498.615.452,43
15.775,84	0,00	0,00	0,00	15.775,84	1.344.779,81	1.344.779,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.000,00	105.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	348.843,35	382.365,52
15.775,84	0,00	0,00	0,00	15.775,84	1.798.623,16	1.832.145,33
322.955.020,31	15.011.132,05	613.615,49	0,00	337.352.536,87	522.963.691,06	500.699.265,18

Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes des Abschlussprüfers

Am 17. April 2014 wurde durch die Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Michael Müller, Dipl.-Kfm. Andreas Bußmann und Dipl.-Kfm. Oliver Mehlan, Dortmund, folgender Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DOGEWO Dortmund der Gesellschaft für Wohnen mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Dortmund, den 17. April 2014

durch

Dipl.-Kfm. Michael Müller
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Andreas Bußmann
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Oliver Mehlan
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung über die Lage und geschäftliche Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2013 regelmäßig unterrichtet. Alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden in den Sitzungen eingehend erörtert; notwendige Entscheidungen hierzu wurden getroffen.

Der Prüfungsausschuss hat sich im Laufe des Geschäftsjahres über die Entwicklung der Gesellschaft umfassend informiert. Dabei waren Lagebericht und Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2013 Gegenstand ausführlicher Beratungen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2013 ist unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG durch die Sozietät Bußmann, Semer und Müller, Dortmund, durchgeführt worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 17. April 2014 erteilt. Der Aufsichtsrat hat über den Lagebericht und den Jahresabschluss 2013 in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfungsleiter am 21. Mai 2014 eingehend beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht sowie dem Jahresabschluss 2013 zu.

Für die im Geschäftsjahr 2013 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dortmund, 21. Mai 2014

Der Aufsichtsrat

Helmut Harnisch
Vorsitzender



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH
Landgrafenstraße 77
44139 Dortmund

GESTALTUNG UND SATZ

smply.gd GmbH
www.smply.gd

DRUCK

Hitzegrad Print Medien & Service GmbH

FOTOGRAFIE

Gisbert Gerhard
Marcus Düdler
Horst Ruhland, www.horst-ruhland.de

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

Landgrafenstraße 77 | 44139 Dortmund

Telefon 0231.1083-0 | Telefax 0231.1083-312

mail@dogewo21.de | www.dogewo21.de