

Entwicklung Daten Chancen
Familie Informationen Beständigkeit
Geschäftsbericht 2014
Zukunft Nachbarschaft
Bilanz Jahresabschluss Zahlen
Dortmund Bestand Prognose
Sicherheit Zuhause **Heimat**

DOGEWO21
Hier bleib ich!

WWW.DOGEW021.DE

DOGEWO21-GESCHÄFTSBERICHT 2014

Daten

	2012	2013	2014
Bilanzsumme	534.590 T€	554.569 T€	579.778 T€
Anlagevermögen	500.699 T€	522.964 T€	548.930 T€
Gezeichnetes Kapital	19.879 T€	19.879 T€	19.879 T€
Eigenkapital gesamt	74.816 T€	75.704 T€	76.516 T€
Umsatzerlöse	83.106 T€	85.695 T€	89.179 T€
Jahresüberschuss	2.384 T€	2.000 T€	2.146 T€
Bestandsinvestitionen	30.330 T€	36.043 T€	36.068 T€
Neubau WE	3	0	73
Wohnungsbestand	16.146	16.281	16.335
Gewerbliche Einheiten	108	119	124
Garagen	2.581	2.601	2.627
Leerstand Wohnungen	270	318	262
Leerstandsquote Wohnungen	1,67 %	1,95 %	1,60 %
Mtl. Durchschnittsmiete in €/m ²	4,83 €	4,88 €	4,97 €

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Dortmunder Stadtwerke AG	90 %
Sparkasse Dortmund	10 %

Geschäftsführung

Klaus Graniki

Aufsichtsrat

Helmut Harnisch – Vorsitzender
Ratsvertreter (bis 20.08.2014)

Jörg Jacoby
DSW21

Gabriele Schnittker
Ratsvertreterin

Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende
Ratsvertreterin (ab 20.08.2014)

Edeltraud Kleinhans
Ratsvertreterin

Hans-Georg Schwinn
Ratsvertreter (bis 20.08.2014)

Hubert Jung – stellv. Vorsitzender
DSW21

Utz Kowalewski
Ratsvertreter (ab 20.08.2014)

Lothar Wagner
Betriebsrat

Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender
Ratsvertreter

Sascha Mader
Ratsvertreter (ab 20.08.2014)

Friedrich-Wilhelm Weber
Ratsvertreter (bis 20.08.2014)

Rita Brandt
Ratsvertreterin (bis 20.08.2014)

Birgit Pohlmann
Ratsvertreterin

Birgit Zoerner
Dezernentin der Stadt Dortmund

Ursula Hawighorst-Rüßler
Ratsvertreterin (ab 20.08.2014)

Uwe Samulewicz
Sparkasse Dortmund

INHALT

- 2 Daten 2012–2014
- 2 Organe der Gesellschaft
- 4 Vorwort

5 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

6 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

- 6 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 8 Wohnungsmarkt in Dortmund
- 10 Bestand
- 12 Leerstände
- 12 Mieten
- 14 Instandhaltung, Modernisierung und Quartiersentwicklung
- 16 Neubau
- 16 Bauträgergeschäft
- 17 Mitarbeiter
- 17 Geschäftsbesorgung

18 DARSTELLUNG DER LAGE

- 18 Ertragslage
- 20 Finanzlage
- 21 Vermögenslage

24 NACHTRAGSBERICHT

25 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- 25 Risiken der künftigen Entwicklung
- 27 Chancen der künftigen Entwicklung
- 29 Finanzinstrumente
- 29 Öffentlicher Zweck

30 PROGNOSEBERICHT

- 30 Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung
- 30 Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung
- 32 Prognose zur Unternehmensentwicklung

35 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

36 BILANZ

38 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

39 ANHANG

50 WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES DES ABSCHLUSSPRÜFERS

51 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

VORWORT

Das zurückliegende Geschäftsjahr haben wir mit einem Jahresüberschuss von mehr als 2 Mio. € abschließen können. Unsere Investitionen in Bestandserhaltung und -verbesserung lagen erneut bei rd. 36 Mio. €, die Leerstandsquote deutlich unter 2%. Dabei haben wir uns wie in den Vorjahren für unsere Stadt und ihre Bürger weit über das Kerngeschäft der Vermietung hinaus engagiert und uns als verlässlicher Partner der Kommune positioniert. Wir sind ein stabilisierender Faktor im Dortmunder Wohnungsmarkt und ein Vermieter, auf den sich unsere Mieter verlassen können.

Bundesweit macht zurzeit in der Fachwelt der Begriff der Renaissance der kommunalen Wohnungsunternehmen die Runde. Sie haben sich in der Mehrzahl – wie auch DOGEWO21 – als moderne, serviceorientierte Unternehmen aufgestellt und arbeiten wirtschaftlich erfolgreich. Darüber hinaus übernehmen sie aber in hohem Maße auch Aufgaben, die nicht im Fokus der Finanzinvestoren stehen: Sie engagieren sich in ihren Kommunen für die Stabilisierung von Quartieren, soziale und ökologische Belange – und sie denken und handeln nachhaltig. Um erfolgreich bleiben zu können, bedürfen wir „Kommunale“ der Unterstützung durch unsere Gesellschafter und verbesserter Förderungen durch die Landes- und Bundespolitik. Nur so können unser Unternehmen und die vielen anderen kommunalen Wohnungsgesellschaften in unserem Land die „besseren Bestandshalter“ sein und bleiben.

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



Imagefilm DOGEWO21

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

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

Euroraum

Die konjunkturelle Grunddynamik im Euroraum ist weiterhin gering, die gesamtwirtschaftliche Produktion nahm im ersten Halbjahr merklich schwächer zu als erwartet. Der langwierige, den Konsum und Investitionen hemmende Entschuldungsprozess des privaten Haushaltssektors und vieler Unternehmen wird noch über Jahre die Konjunktur belasten. Die Prognosen für 2015 gehen jedoch von einer etwas höheren Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts aus. Der Euroraum profitiert von einer zarten Belebung des Welthandels und einer Abwertung des Euro. Beides bringt zusätzliche Impulse für die europäische Exportwirtschaft.

Der Arbeitsmarkt hat sich im ersten Halbjahr etwas erholt. Seit Jahresbeginn ist die Arbeitslosenquote langsam von 11,8% auf 11,5% (August 2014) gesunken. Die Zahl der Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 0,5% zu. Insbesondere in Spanien, Portugal und Irland ging die Arbeitslosenquote spürbar zurück. Allerdings bleibt die Lage am Arbeitsmarkt in diesen Ländern und im Euroraum insgesamt weiterhin schlecht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich weiter abgeschwächt. Die Inflation sinkt in der Tendenz bereits seit etwa zweieinhalb Jahren. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringen Anstieg der Verbraucherpreise aus.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5% war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 1,2%.

Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1%, die des Staates um 1%. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7% mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4%. Die sonstigen Anlagen lagen um 1,2% über dem Vorjahresniveau.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7% mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+3,3%). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von +0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

Baugewerbe

Von Januar bis November 2014 wurde in Deutschland der Bau von 259.849 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das entspricht einer Steigerung von 5,3 % zum Vorjahreszeitraum. Die Anzahl der darin enthaltenen Neubaugenehmigungen ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,3 % auf insgesamt 229.584 Wohnungen gestiegen.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2013 5,15 €/m² (+ 2,1 %), in den alten Bundesländern 5,41 €/m² (+2,5 %) und in den neuen Bundesländern 4,85 €/m² (+ 1,9 %). Daten für das Geschäftsjahr 2014 liegen uns zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Arbeitsmarkt

Mit rd. 43,1 Mio. Erwerbstätigen ist erneut ein neuer Höchststand der Beschäftigung in Deutschland erreicht; im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich ein Beschäftigungsaufbau von 1 %.

Die Arbeitslosenquote zum 31. Dezember 2014 verbesserte sich in Deutschland auf 6,4 %.

Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2013 und Ende 2014 war meistens negativ. Auf Jahressicht bewegt sich der Zinssatz für Finanzierungen weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau seitwärts.



Auf ihrer jüngsten Ratssitzung kündigte die Europäische Zentralbank (EZB) wie erwartet ein groß angelegtes Kaufprogramm für Staatsanleihen und andere Wertpapiere innerhalb der Eurozone an. Das neue Programm umfasst ein monatliches Volumen von 60 Mrd. € und wird von März 2015 bis Ende September 2016 durchgeführt. Die Höhe der Anleihenkäufe soll den jeweiligen Kapitalanteilen der Mitgliedsstaaten an der EZB entsprechen.

Eine große Zahl von Finanzinstituten in der Eurozone besitzt nach wie vor hohe Mengen von Staatsanleihen – insbesondere der europäischen Krisenstaaten. Ziel des EZB-Anleihenprogrammes ist es, die Banken von diesen Lasten zu befreien und zusätzlichen Freiraum zur Kreditvergabe, u. a. an kleinere und mittelständische Unternehmen, zu schaffen.

1.2 Wohnungsmarkt in Dortmund

Bevölkerungsentwicklung in Dortmund

Ende 2014 wohnten mit 589.283 Einwohnern 5.625 Menschen mehr in Dortmund als zum Jahresanfang. Das bedeutet ein Plus von 1 % und somit ein stärkeres Wachstum als im Vorjahr. Seit 2011 kann Dortmund kontinuierlich einen Zuwachs verzeichnen und liegt damit im Trend der Großstädte, wobei die Zuwächse in den Städten außerhalb der Metropole Ruhr oftmals stärker ausfallen.

Haushalte

Zur Anzahl der Haushalte liegen zum 31. Dezember 2014 noch keine statistischen Daten vor. Von 2012 nach 2013 hat sich die Anzahl der Haushalte um etwa 625 Haushalte auf 306.925 Haushalte erhöht. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung der wachsenden Haushaltszahlen sich auch im Geschäftsjahr 2014 fortgesetzt hat.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt entsprechend weiter leicht; zum 31. Dezember 2013 lag sie bei 1,9 Personen je Haushalt. Nahezu die Hälfte (48,6 %) aller Haushalte sind im Übrigen Einpersonenhaushalte; hauptsächlich in diesem Segment ist auch der Zuwachs erfolgt. Die meisten Einpersonenhaushalte befinden sich in den Bezirken der Dortmunder Innenstadt.

Demografie

Die am stärksten gewachsene Altersgruppe ist die der 18- bis 40-Jährigen – die der 40- bis 65-Jährigen hingegen ist am stärksten gesunken. Alle weiteren Altersgruppen haben sich im Vergleich zum Vorjahr weitgehend stabil entwickelt.

20,3 % (119.617 Menschen) der Bevölkerung sind 65 Jahre alt oder älter. Ihnen steht nur ein Anteil von 5,1 % (29.956 Menschen) von 0- bis 6-Jährigen bzw. von weiteren 10,7 % (62.885 Menschen) von 6- bis 18-Jährigen gegenüber.

Der Anteil ausländischer Bürger an der Dortmunder Bevölkerung beträgt rd. 15 %.

Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Dortmund ist im ersten Quartal 2014 im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

Mit fast 212.700 Personen waren rd. 1,4 % mehr Dortmunder in einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung als im ersten Quartal des Vorjahres, teilt die Bundesagentur für Arbeit mit. Damit liegt Dortmund exakt im Landesdurchschnitt NRW, aber leicht hinter dem Bundesdurchschnitt mit einem Zuwachs von 1,7 %.

38.169 Menschen – rd. 550 Menschen weniger als im Vorjahr – waren am 30. Juni 2014 arbeitslos; das entspricht einer Arbeitslosenquote von 12,8 % (30.06.2013: 13,2 %).

Auch die Anzahl der Transfereinkommensbezieher in Dortmund dürfte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht haben. Rd. 81.000 Menschen in Dortmund – und damit deutlich mehr als im Landesdurchschnitt – empfangen Ende 2013 Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII (Grundsicherung).

Markttendenzen

Nach wie vor ist in Dortmund der Strukturwandel zu spüren. Der Mietwohnungsmarkt befindet sich jedoch wieder im Aufwind. Dortmund entwickelt sich zu einem attraktiven Universitäts- und Forschungsstandort. Die Investitionen in Kultur, Umwelt und die Infrastruktur sorgen für zunehmende Beliebtheit.

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

Die letzte für Dortmund veröffentlichte durchschnittliche Leerstandsquote lag zum Ende 2012 bei 2%. Aktuelle Daten liegen uns zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass die durchschnittliche Leerstandsquote in Dortmund bis Ende des Geschäftsjahres 2014 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.

Allein in den Jahren 2012 und 2013 wurden Baugenehmigungen für insgesamt 2.660 Wohnungen erteilt. Dies weist auf eine rege Bautätigkeit in den kommenden Jahren hin. Die in Dortmund ausgewiesenen Wohnbauflächen werden von den Bauherren und Investoren gut angenommen.

Der Geschosswohnungsbau hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen und liegt – bezogen auf die Anzahl der Wohnungen – mengenmäßig leicht über den Neubauzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Mietenentwicklung

Auch bei der Mietenentwicklung in Dortmund ist ein mehrjähriger Trend abzusehen. Dortmund bleibt für Mieter ein günstiges Pflaster. Laut dem neuen Mietspiegel haben sich die Mieten seit 2010 im Schnitt um insgesamt 38 Cent pro m² von 4,80€ auf 5,18€ erhöht. Das entspricht einer durchschnittlichen Mietsteigerung von 2% im Jahr.

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 2014 über folgende Bestände:

	Anzahl 31.12.2014	Anzahl 31.12.2013
Mietwohnungen	16.335 WE	16.281 WE
Garagen/Stellplätze	2.627 GA	2.601 GA
Gewerbeeinheiten	124 GE	119 GE
Sonstige Einheiten	73 SE	67 SE
Wohn-/Nutzfläche gesamt	1.061.647 m²	1.052.177 m²

Bestandszugänge

Mit Kaufvertrag vom 20. Oktober 2014 haben wir 10 Wohnungen in der Brunnenstraße 51 mit Besitzübergang zum 1. November 2014 erworben. Darüber hinaus haben wir weitere 24 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten mit Besitzübergang zum 31. Dezember 2014 gekauft. Den entsprechenden Bestandszugang in dieser Darstellung zeigen wir zum 1. Januar 2015.

Das Investitionsvolumen für Bestandserwerbe betrug insgesamt 2.266 T€.



[Preis Soziale Stadt 2014 für Brunnenstraße 51](#)

Zusätzlich haben wir 73 Wohneinheiten, 8 Gewerbeeinheiten und 31 Tiefgaragenstellplätze neu gebaut und im Geschäftsjahr 2014 erstmalig in die Vermietung übernommen.

Wohnungen	Lage	Anzahl	Vermietung ab
Unioncarré – Rheinische Straße 44	Innenstadt-West	73	04/2014
Gewerbe	Lage	Anzahl	Vermietung ab
Nachbarschaftsagentur	Mengede	1	01/2014
Kita Burgholzstraße 148	Innenstadt-Nord	1	01/2014
Unioncarré – Rheinische Straße 44	Innenstadt-West	1	04/2014
Kita Aplerbecker Straße 484	Aplerbeck	1	06/2014
Kita Auf dem Hohwart 70	Wambel	1	05/2014
Kita Fuchteystraße 6	Huckarde	1	09/2014
Kita Phoenixseestraße 25	Hörde	1	10/2014
Kita Weingartenstraße 48	Hörde	1	11/2014
Gewerbe gesamt		8	
Stellplätze	Lage	Anzahl	Vermietung ab
Unioncarré – Rheinische Straße 44	Innenstadt-West	31	04/2014

Bestandsabgänge

Diesen Zugängen steht die Veräußerung von 4 Wohnungen aus unseren Privatisierungsobjekten gegenüber. Im Geschäftsjahr 2014 haben wir zudem 16 Wohnungen abgerissen, 5 Wohnungen zusammengelegt und 2 Wohnungen stillgelegt.

Weitere Bestandsveränderungen ergeben sich aus Nutzungsänderungen (Eigennutzungen).

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

Rd. 14 % unseres Bestandes (2.203 Wohnungen) waren am 31. Dezember 2014 öffentlich gefördert oder unterlagen einer Preisbindung. Belegungsrechte bestanden für 488 Wohnungen (Vorjahr: 461 Wohnungen).

Zusätzlich zu unserem eigenen Bestand bewirtschafteten wir zum Schluss des Geschäftsjahres 2014 insgesamt 80 Wohnungen, 129 Garagen/Stellplätze und 3 Gewerbeeinheiten für verschiedene Dritte.

1.4 Leerstände

Der Wohnungsleerstand entwickelte sich im Geschäftsjahr 2014 wie folgt:

Leerstand Wohnungen	31.12.2014	31.12.2013
Marktbedingt in %	123 0,75%	110 0,68%
Rationell in %	139 0,85%	208 1,27%
Gesamt in %	262 1,60%	318 1,95%

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen des Geschäftsjahres 2014 betragen 2.177 T€ (Vorjahr: 1.772 T€).

Den 1.497 Auszügen des Geschäftsjahres 2014 standen 1.619 Wiedervermietungen gegenüber, die Fluktuation hat sich leicht von 9 % im Geschäftsjahr 2013 auf 9,2 % im Geschäftsjahr 2014 erhöht. 209 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 2014 betragen 64.455 T€ (Vorjahr: 62.642 T€).

Die Durchschnittsmiete erhöhte sich für alle Wohnungen unseres Bestandes von 4,88 € je m² Wohnfläche am 31. Dezember 2013 um durchschnittlich 1,8 % auf 4,97 € je m² Wohnfläche am 31. Dezember 2014.

Mtl. Durchschnittsmiete in €/m ²	31.12.2014	31.12.2013
Preisgebundener Bestand	4,75	4,67
Frei finanzierter Bestand	5,01	4,91
Gesamt	4,97	4,88
Mtl. durchschnittliche Betriebskosten in €/m ²	1,82	1,76
Mtl. durchschnittliche Heizkosten in €/m ²	1,30	1,30

Die Mietveränderungen zwischen den Geschäftsjahren 2013 und 2014 ergeben sich aus folgenden Gründen:

Mietveränderungsgründe	€
Marktanpassungen	527.473
Bestandserweiterungen/-verbesserungen	555.672
Sonstiges	247.813
Zwischensumme Wohnungen	1.330.958
Gewerbemieten	460.790
Garagenmieten	21.590
Sonstige Nutzungsentgelte	-387
Gesamt Nettomiete	1.812.951

Der Schwerpunkt der Mietenentwicklung im Geschäftsjahr 2014 ist begründet durch Bestandserweiterungen und -verbesserungen (556 T€). Darüber hinaus haben Marktanpassungen der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete und Entwicklungen der Kostenmiete die Mieten um rd. 527 T€ erhöht.

Die bei unseren Neuvermietungen im Geschäftsjahr 2014 vereinbarte Miete beträgt durchschnittlich 5,36 € je m² (Vorjahr: 5,21 € je m²). Der durchschnittliche Mietpreismedian bei der Vermietung von Bestandswohnungen in Dortmund beträgt dagegen 5,50 € je m² (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2014 der Stadt Dortmund).

Unsere Sollmieten sind nachhaltig erzielbar.

Im Geschäftsjahr 2014 haben wir 349 Mahnbescheide (Vorjahr: 344 Mahnbescheide) beantragt und 101 Zahlungs- und Räumungsklagen (Vorjahr: 106 Zahlungs- und Räumungsklagen) eingereicht. Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen haben wir im Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 336 T€ (Vorjahr: 284 T€) vorgenommen, das entspricht 0,5 % unserer Sollmieten.

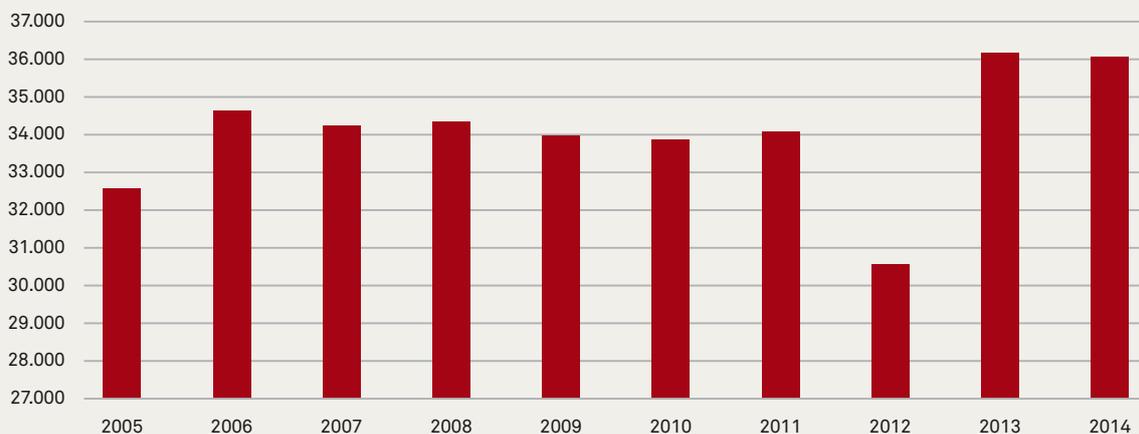
1.6 Instandhaltung, Modernisierung und Quartiersentwicklung

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.



Sanierung einer Problemimmobilie – Evinger Straße 279

Im Geschäftsjahr 2014 haben wir rd. 36,1 Mio. € für Bestandserhaltung und -verbesserung ausgegeben, das entspricht 33,97 € je m² Wohnfläche.



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

Die Aufwendungen für Instandhaltung des Geschäftsjahres 2014 verteilen sich wie folgt:

Instandhaltung in T€	31.12.2014	31.12.2013
Reparaturen (laufende Instandhaltung)	7.720	7.348
Großinstandhaltung (planmäßige Instandhaltung)	7.114	8.015
Marktfähigkeit Wohnungen (Wohnwertverbesserungen)	2.481	2.439
Instandhaltung gesamt je m ² Wohnfläche	17.315 16,31	17.802 16,92

Die Bestandsinvestitionen sind Bestandteil einer mehrjährigen Investitionsplanung, die sich in mehreren Bauabschnitten und verschiedenen Maßnahmen über die Geschäftsjahre 2012 bis 2015 erstreckt:

Bestandsinvestitionen in T€	Plan	Vorjahre	2014	Fertigstellung
Löttringhausen (548 WE)	21.300	4.768	6.503	2015
Wickede (382 WE)	15.300	6.474	4.484	2015
Wambel (36 WE)	1.900	–	–	2015
Renninghausen (40 WE)	1.100	5	–	2015
Einzelmodernisierungen (1.000 WE)	18.750	11.938	4.336	2014
Eigenleistungen	8.450	5.249	2.875	versch.
Zwischensumme	66.800	28.434	18.198	
Sonstige Bestandsinvestitionen			555	versch.
Gesamt			18.753	

1.7 Neubau

Auch im Geschäftsjahr 2014 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 bei der U3-Versorgung in Dortmund Kindertageseinrichtungen zur langfristigen Vermietung an verschiedene Betreiber fertiggestellt.

Nachstehende Übersicht beschreibt den Umfang unserer Neubauinvestitionen:

Neubauinvestitionen in T€	Plan	Vorjahre	2014	Fertigstellung
Überhänge aus Vorjahren	–	–	9	fr. Jahre
Kita Yorckstr./Sunderweg	2.700	2.688	2	04/2013
Kita Hohenbuschei	1.500	1.194	256	11/2013
Kita Auf der Kohlwiese	1.800	1.278	464	12/2013
Kita Burgholzstraße	2.000	1.893	92	12/2013
Kita Auf dem Hohwart	1.600	1.154	520	04/2014
Kita Aplerbecker Straße	3.000	1.554	1.380	05/2014
Kita Fuchteystraße	2.000	223	1.976	08/2014
Kita Phoenix-See (Nord)	3.000	374	2.249	10/2014
Kita Phoenix-See (Süd)	2.500	417	1.836	09/2014
Unioncarré, DO-Innenstadt	13.000	11.341	1.586	03/2014
EFH Fuchteystraße	1.600	239	1.315	12/2014
Diakoniestation Mengede	500	339	101	12/2013
Eigenleistungen (einschl. aktiv. FK-Zinsen)	2.800	1.685	684	versch.
Gesamt	38.000	24.379	12.470	



Erdwärmebohrungen für die Kita Weingartenstraße

1.8 Bauträgergeschäft

Bauträgermaßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2014 nicht durchgeführt. Die Wiederaufnahme 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 2014 wie folgt entwickelt:

	31.12.2014	31.12.2013
Mitarbeiter Kundenzentrum und Servicebüros	120,5	122
Mitarbeiter in Wohnanlagen (Hauswarte)	6	13
Auszubildende	8	7
Mitarbeiter gesamt	134,5	142

Zum 31. Dezember 2014 beschäftigten wir zusätzlich 3 Arbeitnehmer im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses im Wesentlichen für Hausmeisterdienste. Von den 30 bis zum 31. Dezember 2013 geringfügig Beschäftigten 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 2014 betragen 10.192 T€ (Vorjahr: 10.063 T€).

1.10 Geschäftsbesorgung

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

Die Tätigkeiten der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH umfassen entsprechend des Gesellschaftsvertrages Aufgaben im Bereich des Städtebaus und der Wohnungswirtschaft sowie Aufgaben als Sanierungs- und Entwicklungsträger im Sinne des Baugesetzbuches.

Im Geschäftsjahr 2014 haben wir im Rahmen der Geschäftsbesorgung lediglich Verwaltungsleistungen in sehr geringem Umfang erbracht.

2. DARSTELLUNG DER LAGE

2.1 Ertragslage

Die Ertragslage unseres Unternehmens ist gesichert.

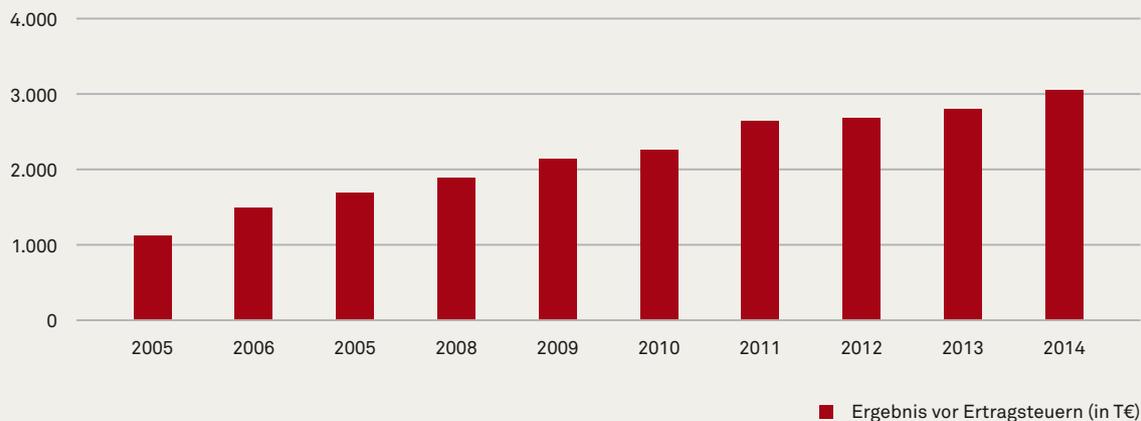
Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss vor Ertragsteuern in Höhe von 3.048 T€ (Vorjahr: 2.791 T€). Dieser Jahresüberschuss wurde in den einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens wie folgt erwirtschaftet:

Leistungsbereiche in T€	2014	2013
Bestandsbewirtschaftung	3.348	2.804
Sonstiger Geschäftsbereich		
- Verkäufe Anlagevermögen	7	17
- Finanzbereich	125	63
- Sonstige	-432	-93
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern	3.048	2.791
Ertragsteuern	-902	-791
Jahresüberschuss	2.146	2.000

Unter den Ertragsteuern werden 902 T€ ausgewiesen. Davon betreffen 603 T€ die auf die Gewinnausschüttung entfallende Körperschaftsteuererhöhung (EK02).

Das Unternehmensergebnis erwirtschaften wir 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 2014 im Wesentlichen planmäßig entwickelt.

Bestandsveräußerungen waren in 2014 und sind auch zukünftig unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Der im Geschäftsjahr 2014 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 einmalige Abgrenzungen für Aufwendungen aus früheren Jahren angefallen.

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

Ertrags- und Aufwandsposten in T€	2014	2013
Gesamtleistung	91.414	91.998
Materialeinsatz	- 39.127	- 40.405
Rohertrag	52.287	51.593
Personalaufwand	- 9.560	- 9.617
Abschreibungen Anlagevermögen	- 15.339	- 15.011
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 6.691	- 6.804
Betriebsergebnis	20.697	20.161
Finanzergebnis	- 17.649	- 17.370
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.048	2.791
Ertragsteuern	- 902	- 791
Jahresüberschuss	2.146	2.000

Die Gesamtleistung der Ertragslage setzt sich aus den Umsatzerlösen (89.179 T€), Bestandsveränderungen (- 2.365 T€), anderen aktivierten Eigenleistungen (3.692 T€) und sonstigen betrieblichen Erträgen (893 T€) der Gewinn- und Verlustrechnung sowie Körperschaft- und Gewerbesteuern früherer Jahre (15 T€) zusammen. Die Bestandsveränderungen reduzieren sich dabei insbesondere durch Schlussabrechnungen von Erschließungsmaßnahmen und zum Stichtag geringere verbrauchsabhängige Betriebskosten.

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 2014 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens war im Geschäftsjahr 2014 und ist auch zukünftig jederzeit gewährleistet.

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

Kapitalflussrechnung in T€	2014	2013
Jahresergebnis	2.146	2.000
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.339	15.011
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	- 21	1.232
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	194	210
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	24	12
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.747	- 1.188
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.093	860
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.522	18.137
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	141	300
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 41.314	- 37.279
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 217	- 342
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	107	50
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 48	- 16
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 41.331	- 37.287
Ausschüttung an Gesellschafter	- 1.333	- 1.111
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	36.981	28.413
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	- 13.497	- 10.936
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	22.151	16.366
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.342	- 2.784
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.042	4.826
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.384	2.042

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.385 T€. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Veränderung der im Vorratsvermögen enthaltenen unfertigen Leistungen, die sich durch die bereits vorab beschriebenen Schlussabrechnungen von Erschließungsmaßnahmen und durch zum Stichtag geringere verbrauchsabhängige Betriebs- und Heizkosten reduzieren.

Die für die Investitionstätigkeit des Geschäftsjahres 2014 erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 41.331 T€ standen somit aus der laufenden Geschäftstätigkeit (20.522 T€) sowie aus der Finanzierungstätigkeit (22.151 T€) zur Verfügung.

Die Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten beinhalten Sondertilgungen in Höhe von 2.646 T€.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2014 erhöht sich stichtagsbedingt um 1.342 T€ auf 3.384 T€; diese Mittel sind zur Finanzierung der Investitionen des kommenden Geschäftsjahres vorgesehen.

2.3 Vermögenslage

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2014 nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

AKTIVA in T€	2014	%	2013	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	459	0,1	466	0,1
Sachanlagevermögen	546.732	94,3	520.698	93,9
Finanzanlagen	1.739	0,3	1.799	0,3
Vorratsvermögen	379	0,1	471	0,1
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	140	0,0	204	0,0
Langfristig gebundenes Vermögen	549.449	94,8	523.638	94,4
Vorratsvermögen	25.845	4,4	28.225	5,1
Forderungen aus Vermietung	164	0,0	91	0,0
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0	0,0	154	0,0
Forderungen gegen Gesellschafter	0	0,0	85	0,0
Forderungen gegen verb. Unternehmen	326	0,1	0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	423	0,1	328	0,1
Aktive Vermögensverrechnung	187	0,0	6	0,0
Liquide Mittel	3.384	0,6	2.042	0,4
Kurzfristig gebundenes Vermögen	30.329	5,2	30.931	5,6
	579.778	100,0	554.569	100,0

PASSIVA in T€	2014	%	2013	%
Eigenkapital	74.960	12,9	74.371	13,4
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	5.982	1,0	5.378	1,0
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	417.438	72,0	392.889	70,8
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	35.783	6,2	37.714	6,8
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	576	0,1	220	0,0
Langfristiges Kapital	534.739	92,2	510.572	92,0
Eigenkapital (Gewinnausschüttung)	1.556	0,3	1.333	0,2
Kurzfristige Rückstellungen	3.798	0,7	4.423	0,8
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	10.588	1,8	9.756	1,8
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	1.047	0,2	1.011	0,2
Erhaltene Anzahlungen	26.064	4,5	25.780	4,7
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	5	0,0	75	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	10	0,0	0	0,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	1.971	0,3	1.619	0,3
Kurzfristige Schulden	45.039	7,8	43.997	8,0
	579.778	100,0	554.569	100,0

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2014 hat sich zum Vorjahr um 25.209 T€ bzw. 4,6% erhöht.

Die Erhöhung des langfristigen Vermögens ergibt sich im Wesentlichen aus Veränderungen des Anlagevermögens. Die Veränderungen resultieren aus den Investitionen in Höhe von 41.527 T€ vermindert um Abschreibungen (15.339 T€) und sonstigen Veränderungen (- 221 T€).

Die Erhöhung des Anlagevermögens ergibt sich wie folgt:

Entwicklung Anlagevermögen in T€	Investitionen 2014
Investitionen in Bestandsverbesserung (vgl. 1.6 Instandhaltung, Modernisierung und Quartiersentwicklung)	18.753
Neubau (vgl. 1.7 Neubau)	12.470
Bestandserwerbe (einschl. Sanierung Nordstadtimmobilien)	9.910
Investitionen in Bestandserweiterung	22.380
Bestandsinvestitionen gesamt	41.133
Andere Investitionen (Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung)	394
Investitionen gesamt	41.527
Andere Zugänge des Anlagevermögens	52
Zugänge des Anlagevermögens gesamt	41.579
Abgänge Anlagevermögen	- 273
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.339
Erhöhung Anlagevermögen gesamt	25.967

Die Erhöhung des langfristigen Kapitals in Höhe von 24.167 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus der Neuaufnahme von Kreditfinanzierungsmitteln (35.617 T€), vermindert um Tilgungen (13.497 T€).

Die Darlehensauszahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Auszahlungen in T€	2014
Öffentliche Mittel	9.509
KfW-Darlehen	12.508
Kapitalmarktdarlehen	13.600
Neuaufnahmen gesamt	35.617
Zwischenfinanzierung	1.364
Auszahlungen gesamt	36.981

Die für das Folgejahr geplanten fälligen Rückzahlungen für Kreditfinanzierungsmittel in Höhe von 11.635 T€ sind im Übrigen als kurzfristige Schulden ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote hat sich von 13,6% zum 31. Dezember 2013 auf 13,2% zum 31. Dezember 2014 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 2014 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

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.

Unser Risikomanagementsystem legt den Fokus auf transparente Risikobewertung. Ein Großteil der Risiken wird turnusmäßig anhand von Kennzahlen bewertet, um objektive Aussagen treffen zu können. Für die Bewertung werden sowohl markt- als auch unternehmensbezogene Indikatoren zugrunde gelegt.

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 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.

Die Ausprägung der Portfoliorisiken unseres Bestandes bewerten wir als gering.

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 zugrunde liegenden Förderbestimmungen.

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

Die Finanzierungsrisiken sind nur gering ausgeprägt.

Personalrisiken

Personalrisiken können aus fehlender 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.

Die Ausprägung des Risikos Personalstruktur liegt im mittleren Bereich, die übrigen Personalrisiken sind nur gering ausgeprägt.

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 liegt das Potenzial der IT-Risiken derzeit noch im mittleren Bereich.

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

Wir bewirtschaften unseren Wohnungsbestand für unsere Kunden in einem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsmodell und berücksichtigen dabei soziale, städtebauliche und ökologische Aspekte. Wesentliche Grundlage unseres Handelns ist immer die 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. Unseren aktuellen Unternehmensslogan „Hier bleib ich!“, d.h. Wohnen mit Service und Wohlfühlgarantie haben wir uns zur Zielsetzung gemacht.

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 und unserem Kundenzentrum in der Landgrafenstraße in Dortmund zeigen wir Präsenz vor Ort. 95% unserer Neukunden gaben in der letzten Umfrage an, mit ihrer neuen Wohnsituation und unserer Betreuung zufrieden oder sehr zufrieden zu sein.



DOGEWO21: Nah an unseren Kunden

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 werden also Senioren-, Familien-, Kinder-, Jugend- sowie Sozialberatung angeboten.



Streetart-Workshop in DO-Löttringhausen

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 in Dortmund mit höchstem Wohnkomfort.

Portfoliochancen

Unseren Wohnungsbestand haben wir auf insgesamt 69 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, die Standortqualitäten und die Vermietungserfolge.

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. Natürlich werden auch Barrieren in den Wohnungen, Gebäuden und in den Außenanlagen abgebaut.



Warum werden nicht mehr seniorenrechtliche Wohnungen gebaut?

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.

Neuorganisationen wesentlicher Geschäftsprozesse, welche wir unter maßgeblicher Beteiligung der betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durchführen, erhöhen die Effizienz unserer Arbeit.

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 30 Geschäftsjahre verteilt ist.

4.3 Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2014 haben wir unter Ausnutzung des günstigen Kapitalmarktniveaus und des seinerzeit noch günstigen Konditionenaufschlages Forward-Darlehen in Höhe von 142.392 T€ zur Anschlussfinanzierung von Darlehen aufgenommen, deren Zinsbindung bis Ende 2019 ausläuft.

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

4.4 Öffentlicher Zweck

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

5. PROGNOSEBERICHT

5.1 Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist laut Vorabschätzung des Statistischen Bundesamtes in 2014 um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieses Ergebnis nur bedingt durch einen kräftigen Start in das Jahr 2014 erreicht werden konnte. Den größten Teil des Jahres trat die deutsche Wirtschaft vielmehr auf der Stelle. Der Außenhandel hat im Verlauf per Saldo nur leicht zum Wachstum beigetragen, die Investitionen haben sogar gedämpft. Nur der Konsum hat deutlich angezogen; hierzu haben der anhaltende Beschäftigungsaufbau und die spürbaren Lohnzuwächse beigetragen.

Im Jahr 2015 dürfte die Entwicklung der deutschen Wirtschaft nach DIW-Einschätzung wieder kräftiger sein. Vor allem der Konsum wird das Wachstum ankurbeln, allmählich dürften aber auch die Investitionen und der Außenhandel anziehen. Der Einbruch der Ölpreise, aber auch die günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt werden die Wirtschaft anschieben.

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.

Wir werden die Entwicklungen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt weiterhin genau beobachten und analysieren. Derzeit gehen wir – wie viele andere Marktteilnehmer auch – davon aus, dass hier Marktmechanismen greifen werden und kein Anlass für vorschnellen Aktionismus besteht.

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 dem derzeitigen Trend – 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.

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 40 m² 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 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 Wohnungsmarktakteure 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 mit auch weiteren Instrumenten, wie Masterplänen, Stadtbezirkentwicklungs Konzepten, 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 Wohnungsverorgung 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.

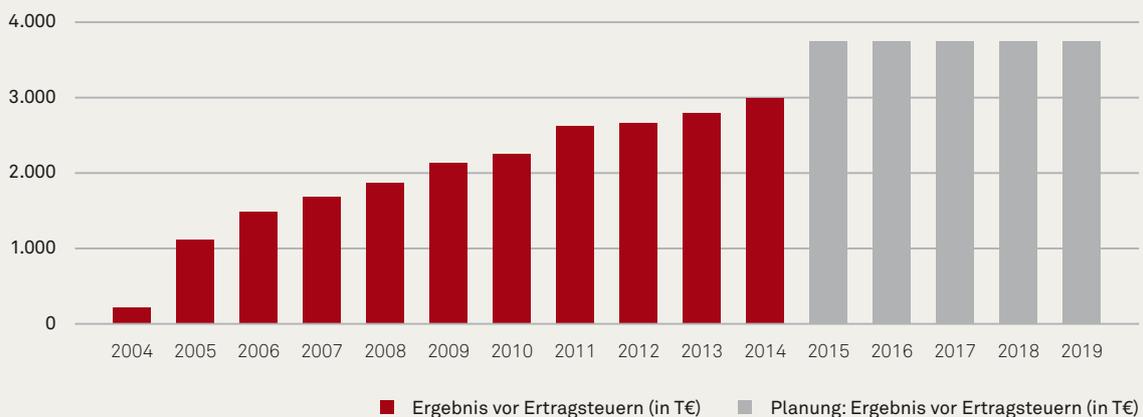
5.3 Prognose zur Unternehmensentwicklung

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.

Bilanzieren wir für das Geschäftsjahr 2014 ein Jahresergebnis vor Ertragsteuern von 3.048 T€, planen wir als Folge unserer erheblichen Investitionen für Bestandsverbesserungen und -erweiterungen für das Geschäftsjahr 2015 eine deutliche Steigerung unseres Jahresergebnisses vor Ertragsteuern auf 3.750 T€. Für die darauffolgenden Geschäftsjahre gehen wir aus heutiger Sicht von gleichbleibenden 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 der Leerstände auf einem sehr niedrigen 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.

Bei der Planung unseres Instandhaltungsaufwands berücksichtigen wir einerseits die rückläufigen Bedarfe unserer Wohnungen und Gebäude an laufender Instandhaltung, die sich aus den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Geschäftsjahre zur Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes ergeben. Andererseits besteht aufgrund des Baualters bei einer Vielzahl unserer Häuser unverändert Instandhaltungsbedarf, der abgearbeitet ist. Hier wollen und werden wir auch für die Zukunft sicherstellen, dass es zu keiner Qualitätsverschlechterung unseres Bestandes kommt.

Ein Personalbestand in der derzeitigen Größenordnung ist auch in Zukunft für eine service- und qualitätsorientierte Betreuung unseres Wohnungsbestandes mindestens erforderlich; für die kommenden Geschäftsjahre gehen wir von einer stabilen Stellenkapazität von 120 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 lang dauernder Mietverhältnisse – erforderlich, um die Wohnungen wieder in einen marktfähigen und wiedervermietbaren Zustand zu versetzen. Wir planen Investitionen für Einzelmodernisierungen mit jährlich rund 5 Mio. € zzgl. aktivierter Eigenleistungen.

In dem Geschäftsjahr 2015 werden wir die Quartiersentwicklungsmaßnahmen aus unserem Investitionsprogramm 2012 ff. zu Ende führen. Dafür erwarten wir noch ein Investitionsvolumen in Höhe von 14 Mio. € zzgl. aktivierter Eigenleistungen.

In unserer aktuellen Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2016 ff. berücksichtigen wir jährliche Investitionen für Bestandsverbesserungen in einer Größenordnung von rd. 10 Mio. € zzgl. aktivierter Eigenleistungen.

Prognose zu den Investitionen für Neubau

Im Geschäftsjahr 2014 haben wir mit dem Neubau von 73 Mietwohnungen unser Neubauprojekt „Unioncarré“ abgeschlossen. Ebenso wurden im Geschäftsjahr 2014 alle laufenden Kita-Neubauprojekte an die Betreiber planmäßig übergeben.

Im ersten Quartal 2015 wird der Neubau von 6 Mieteinfamilienhäusern mit öffentlichen Fördermitteln für kinderreiche Familien an der Fuchteystraße an die Mieter übergeben.

Unser Neubauprojekte für Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäuser schließen wir damit planmäßig ab; weitere Neubauprojekte sind aktuell nicht vorgesehen. Die Investition in zukünftige Neubauprojekte wird von den uns angebotenen Grundstücken und der daraus resultierenden Wirtschaftlichkeit der Projekte abhängig sein.

Im Fokus unserer Investitionsplanung steht damit die Verbesserung unseres vorhandenen Bestandes zu dessen Zukunftssicherung. Ersatzneubau anstelle von Modernisierung ist in aller Regel nicht wirtschaftlich darstellbar und derzeit nicht vorgesehen.

Prognose zu den Investitionen für Bestandserwerbe

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

Unsere Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2015 bis 2019 enthält keine Ansätze für Bestandserwerbe.

Finanzierung

Die Finanzierung aller in den Geschäftsjahren 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 2015

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES
DES ABSCHLUSSPRÜFERS

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BILANZ ZUM 31.12.2014

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	459.106,91	466.449,59
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	437.463,00	292.074,00
2. Geleistete Anzahlungen	21.643,91	174.375,59
II. Sachanlagen	546.732.087,58	520.698.618,31
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	492.691.565,38	462.152.064,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.440.503,13	25.737.513,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	302.535,54	2.992.604,63
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.722.503,20	2.788.137,75
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	821.250,42	996.821,51
6. Anlagen im Bau	10.294.980,59	25.595.153,08
7. Geleistete Anzahlungen	458.749,32	436.323,45
III. Finanzanlagen	1.739.033,46	1.798.623,16
1. Beteiligungen	1.344.779,81	1.344.779,81
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	105.000,00	105.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	289.253,65	348.843,35
Summe Anlagevermögen	548.930.227,95	522.963.691,06
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	26.224.104,72	28.695.725,94
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.383.119,10	1.383.119,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	310.715,68	385.238,70
3. Unfertige Leistungen	24.401.701,95	26.770.405,32
4. Andere Vorräte	60.059,75	71.531,07
5. Geleistete Anzahlungen	68.508,24	85.431,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	655.406,85	411.452,02
1. Forderungen aus Vermietung	164.131,09	91.132,53
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	153.893,52
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	325.563,53	0,00
4. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	84.694,01
5. Sonstige Vermögensgegenstände	165.712,23	81.731,96
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben <small>Schecks, Kassenbestand, Bundes- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</small>	3.384.169,83	2.042.225,33
Summe Umlaufvermögen	30.263.681,40	31.149.403,29
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Rechnungsabgrenzungsposten	396.964,91	450.375,68
1. Geldbeschaffungskosten	203.864,47	270.617,82
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	193.100,44	179.757,86
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	186.726,21	5.840,82
BILANZSUMME	579.777.600,47	554.569.310,85

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	34.145.228,09	33.564.765,60
1. Satzungsmäßige Rücklagen	9.088.023,00	8.873.469,00
2. Andere Gewinnrücklagen	25.057.205,09	24.691.296,60
IV. Bilanzgewinn	2.533.837,94	2.302.098,96
Summe Eigenkapital	76.516.315,03	75.704.113,56
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen	9.780.354,75	9.801.369,76
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.981.572,00	5.378.016,00
2. Steuerrückstellungen	619.260,14	595.635,88
3. Sonstige Rückstellungen	3.179.522,61	3.827.717,88
C. VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten	493.324.802,36	469.063.827,53
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	428.025.435,70	402.644.801,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	36.829.765,05	38.725.453,22
3. Erhaltene Anzahlungen	26.064.126,69	25.780.083,43
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.205.428,36	1.085.859,55
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.061.171,05	617.453,58
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.327,43	74.727,33
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	9.394,13	0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	124.153,95	135.448,86
davon aus Steuern	124.153,95	135.368,56
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	156.128,33	0,00
BILANZSUMME	579.777.600,47	554.569.310,85

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IN €)

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	89.179.122,57	85.694.566,14
a) aus der Hausbewirtschaftung	87.775.558,12	85.313.772,26
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	392.000,00	343.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.011.564,45	37.793,88
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-2.364.537,25	1.502.244,26
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.692.145,12	4.020.851,95
4. Sonstige betriebliche Erträge	892.920,11	780.675,99
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	39.126.634,74	40.404.683,16
a) für Hausbewirtschaftung	39.017.382,44	40.265.868,31
b) für Verkaufsgrundstücke	83.665,21	84.669,44
c) für andere Lieferungen und Leistungen	25.587,09	54.145,41
6. ROHERGEBNIS	52.273.015,81	51.593.655,18
7. Personalaufwand	9.560.559,56	9.364.028,54
a) Löhne und Gehälter	6.952.280,74	7.179.514,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	2.608.278,82 1.242.002,16	2.184.514,48 835.447,41
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.338.869,04	15.011.132,05
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.383.294,85	4.522.943,29
10. Erträge aus Beteiligungen	110.000,00	51.080,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.784,03	11.731,96
davon von Gesellschaftern	2.180,49	2.498,25
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17.775.360,87	17.686.167,69
davon an Gesellschafter	3.584.841,97	3.237.773,10
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	5.340.715,52	5.072.195,57
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	887.005,08	791.780,55
15. Sonstige Steuern	2.308.175,64	2.280.728,02
16. JAHRESÜBERSCHUSS	2.145.534,80	1.999.687,00

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Rechtsgrundlagen

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer großen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB auf. Der Jahresabschluss 2014 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 2013 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 20.06.1948) sind DM-Eröffnungsbilanzwerte zugrunde gelegt. Die Werte sind vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer.

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

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 200 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 2014 entstandenen Anwartschaften unter Anwendung der „Richttafeln 2005G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der project unit credit method gebildet worden. Hierbei wurden gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein Rechnungszinsfuß von 4,53 % 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.

Bei der Position „Unfertige Leistungen“ handelt es sich um Forderungen aus noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 24.401,7 T€.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen ergeben sich aus Kostenerstattungsansprüchen, die mit Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen saldiert wurden.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich hauptsächlich um Forderungen an Eigentümergemeinschaften, an die Stadt Dortmund, an die Kommunalen Versorgungskassen Westfalen-Lippe, an das Finanzamt sowie an den Kommunalen Schadensausgleich Westdeutscher Städte.

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	310.715,68 €	310.715,68 €
Unfertige Leistungen	24.401.701,95 €	0,00 €
Andere Vorräte	60.059,75 €	0,00 €
Geleistete Anzahlungen	68.508,24 €	68.508,24 €
Forderungen aus Vermietung	164.131,09 €	0,00 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	325.563,53 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	165.712,23 €	0,00 €

Unter den Guthaben bei Kreditinstituten ist ein Betrag in Höhe von 388,9 T€ zur Sicherung von Ansprüchen Dritter ausgewiesen.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind entsprechend der Darlehenslaufzeit planmäßig abgeschriebene Geldbeschaffungskosten (Disagien) in Höhe von 203,9 T€ (Vorjahr: 270,6 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	708.036,94 €
Erfüllungsbetrag der Rückstellungen	530.046,20 €
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	186.726,21 €
Restlicher Erfüllungsbetrag der Rückstellungen nach Vermögensverrechnung	8.735,47 €

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 31.12.13	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.14
Satzungsmäßige Rücklage	8.873.469,00 €	214.554,00 €	9.088.023,00 €
Andere Gewinnrücklagen	24.691.296,60 €	365.908,49 €	25.057.205,09 €
	33.564.765,60 €	580.462,49 €	34.145.228,09 €

Die Entwicklung des Bilanzgewinns stellt sich wie folgt dar:

	2014	2013
Gewinnvortrag (Bilanzgewinn Vorjahr)	2.302.098,96 €	2.145.215,57 €
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	- 365.908,49 €	- 531.723,50 €
Gewinnausschüttung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	- 1.333.333,33 €	- 1.111.111,11 €
Jahresüberschuss laut GuV	2.145.534,80 €	1.999.687,00 €
Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen	- 214.554,00 €	- 199.969,00 €
Bilanzgewinn	2.533.837,94 €	2.302.098,96 €

Für die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachzuholenden Instandhaltungen wurden Rückstellungen in Höhe von 250,2 T€ (Vorjahr: 1.240,0 T€) gebildet.

Weitere Rückstellungen werden im Wesentlichen für Gewährleistungen, für nicht umlagefähige Betriebskosten, sonstige Lieferungen und Leistungen, bestehende Urlaubs- und Altersteilzeitansprüche 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 193,9 T€ (Vorjahr: 233,4 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 26.048,3 T€ sowie Instandhaltungsvorauszahlungen in Höhe von 15,8 T€.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber der Dortmunder Stadtwerke AG, die aus Lieferungen und Leistungen resultieren.

Im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Abgeltung der ehemaligen EK02-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 602,9 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 182.029,19 € (davon gegenüber Gesellschaftern 6.651,04 €, davon gegenüber verbundenen Unternehmen 42.210,40 €) aus Verwaltungsbetreuungen.

Zum Bilanzstichtag besteht ein Haftungsverhältnis gemäß § 251 HGB für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 567.200 €. Das Risiko wird als gering eingeschätzt, da der der Bürgschaft zugrunde liegende Sachverhalt mit planmäßiger Eigentumsübertragung im Geschäftsjahr 2015 entfallen wird.

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2014 (in €, Werte per 31.12.2013 in Klammern)

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			davon grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	428.025.435,70 (402.644.801,56)	10.587.716,25 (9.756.611,04)	45.084.578,55 (41.263.731,74)	372.353.140,90 (351.624.458,78)	423.666.903,19 (399.643.634,89)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	36.829.765,05 (38.725.453,22)	1.047.111,33 (1.010.518,05)	4.611.604,15 (4.426.439,93)	31.171.049,57 (33.288.495,24)	36.829.765,05 (37.765.453,22)
Erhaltene Anzahlungen	26.064.126,69 (25.780.083,43)	26.064.126,69 (25.780.083,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.205.428,36 (1.085.859,55)	1.205.428,36 (1.085.859,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.061.171,05 (617.453,58)	485.296,46 (397.364,36)	575.874,59 (220.089,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.327,43 (74.727,33)	5.327,43 (74.727,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	9.394,13 (0,00)	9.394,13 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	124.153,95 (135.448,86)	124.153,95 (135.448,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	493.324.802,36 (469.063.827,53)	39.528.554,60 (38.240.612,62)	50.272.057,29 (45.910.260,89)	403.524.190,47 (384.912.954,02)	460.496.668,24 (437.409.088,11)

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Gemäß § 265 Abs. 2 HGB wird der Zinsanteil der Pensionsrückstellungen in Höhe von 254.616 € (Vorjahr: 252.861 €) nicht mehr wie im Vorjahr in der Position „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung“, sondern in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im Wesentlichen auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (71,3 T€), aus der Auflösung der Wertberichtigung für Mietforderungen (50 T€), auf Erstattungen von Aufwendungen für frühere Jahre (297,5 T€) sowie auf die Erträge aus vereinnahmten Guthaben (160,8 T€). Des Weiteren sind hierunter die Erträge aus Mieteinnahmen für bebaute Grundstücke des Umlaufvermögens (61,6 T€) ausgewiesen.

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

In den Zinserträgen und Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Ab- und Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 1,4 T€ (Vorjahr: 1,5 T€) bzw. 292,2 T€ (Vorjahr: 341,9 T€) enthalten. Mit den Zinsaufwendungen wurden Erträge nach § 285 Nr. 25 HGB in Höhe von 0,9 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 2014 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 2014 bestand eine Beteiligung von mehr als 20 % des gezeichneten Kapitals bei der

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

Eigenkapital am 31.12.2013	3.513,5 T€
Gezeichnetes Kapital 2013	600,0 T€
Anteil 2013	294,0 T€
Jahresüberschuss 2013	324,4 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 31.12.2013 in Klammern):

Schecks, Kassenbestand, Bundes- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	3.046.598,56 € (1.687.839,56 €)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.383.204,06 € (88.376.315,49 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 € (960.000,00 €)

Für Darlehen in Höhe von 142.392 T€, deren Zinsbindungen in den Jahren 2015 bis 2019 auslaufen, wurden zur Zinssicherung Forward-Darlehen abgeschlossen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 300 T€ und den Körperschaftsteuererhöhungsbetrag in Höhe von 602,9 T€ anlässlich der Ausschüttung an die Gesellschafter in 2014.

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

Organe

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Klaus Graniki, Bochum.

Prokuristen der Gesellschaft sind Christian Nagel, Bochum, und Andreas Laske (seit 02.10.2014), Dortmund.
Die Prokura von Herrn Bernd Wortmeyer, Unna, ist zum 06.05.2014 erloschen.

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 351,3 T€ gezahlt worden.

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

Helmut Harnisch (bis 20.08.2014) – Vorsitzender (bis 20.08.2014)
Dortmund, Angestellter der Entsorgung Dortmund GmbH

Mitglied des Rates Carla Neumann-Lieven (ab 20.08.2014) – Vorsitzende (ab 20.08.2014)
Dortmund, Tagesmutter

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

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

Jörg Jacoby
Dortmund, Finanzprokurist der Dortmunder Stadtwerke AG

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

Uwe Samulewicz
Dortmund, Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Dortmund

Mitglied des Rates Gabriele Schnittker
Dortmund

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

Stadträtin Birgit Zoerner
Dortmund, Dezernentin der Stadt Dortmund

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

Mitglied des Rates Sascha Mader (ab 20.08.2014)
Dortmund, Polizeibeamter

Mitglied des Rates Ursula Hawighorst-Rüßler (ab 20.08.2014)
Dortmund, Dipl.-Sozialpäd. bei der AWO Bezirksverband Westliches Westfalen e. V.

Mitglied des Rates Utz Kowalewski (ab 20.08.2014)
Dortmund

Mitglied des Rates Rita Brandt (bis 20.08.2014)

Dortmund, Erzieherin des Ev. Kindergarten-Verein in Rahm e.V.

Mitglied des Rates Friedrich-Wilhelm Weber (bis 20.08.2014)

Dortmund, Verwaltungsoberamtsrat bei der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft

Mitglied des Rates Hans-Georg Schwinn (bis 20.08.2014)

Dortmund, Informatiker

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 39,3 T€.

Beschäftigte

Nach berechneten Personalkapazitäten waren – bezogen auf Planstellen – am 31. Dezember 2014 120,5 Mitarbeiter und 8 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, 136 Mitarbeiter/-innen und 3 geringfügig Beschäftigte.

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 2.533.837,94 €

an die Gesellschafter **1.555.555,56 €**
auszuschütten,

und den anderen Gewinnrücklagen weitere **274.949,05 €**
zuzuweisen.

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 703.333,33 € entspricht der auf die Gewinnausschüttung entfallenden Ausschüttungsbelastung (EK02).

Dortmund, 31. März 2015

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2014 (in €)

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2014
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.565.688,55	201.176,86	729.174,49	136.088,72	3.173.779,64
2. Geleistete Anzahlungen	174.375,59	15.700,05	26.185,95	- 142.245,78	21.643,91
Summe	3.740.064,14	216.876,91	755.360,44	- 6.157,06	3.195.423,55
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	786.585.465,68	20.734.989,13	4.230,72	23.687.488,35	831.003.712,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.504.803,73	10.337.625,06	0,00	4.349.355,93	48.191.784,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.992.604,63	22.644,48	0,00	- 2.712.713,57	302.535,54
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.788.137,75	0,00	65.634,55	0,00	2.722.503,20
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.859.276,47	106.018,46	510.761,41	6.157,06	2.460.690,58
6. Anlagen im Bau	25.595.153,08	10.023.958,22	0,00	- 25.324.130,71	10.294.980,59
7. Geleistete Anzahlungen	436.323,45	88.451,41	66.025,54	0,00	458.749,32
Summe	854.761.764,79	41.313.686,76	646.652,22	6.157,06	895.434.956,39
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	348.843,35	48.244,44	107.834,14	0,00	289.253,65
Summe	1.814.399,00	48.244,44	107.834,14	0,00	1.754.809,30
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	860.316.227,93	41.578.808,11	1.509.846,80	0,00	900.385.189,24

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2014 (in €)

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
	Stand 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2013
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
1.	3.273.614,55	191.876,58	729.174,49	0,00	2.736.316,64	437.463,00	292.074,00
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.643,91	174.375,59
Summe	3.273.614,55	191.876,58	729.174,49	0,00	2.736.316,64	459.106,91	466.449,59
II. SACHANLAGEN							
1.	324.433.401,20	13.878.850,58	104,72	0,00	338.312.147,06	492.691.565,38	462.152.064,48
2.	7.767.290,32	983.991,27	0,00	0,00	8.751.281,59	39.440.503,13	25.737.513,41
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302.535,54	2.992.604,63
4.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.722.503,20	2.788.137,75
5.	1.862.454,96	284.150,61	507.165,41	0,00	1.639.440,16	821.250,42	996.821,51
6.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.294.980,59	25.595.153,08
7.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	458.749,32	436.323,45
Summe	334.063.146,48	15.146.992,46	507.270,13	0,00	348.702.868,81	546.732.087,58	520.698.618,31
III. FINANZANLAGEN							
1.	15.775,84	0,00	0,00	0,00	15.775,84	1.344.779,81	1.344.779,81
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.000,00	105.000,00
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	289.253,65	348.843,35
Summe	15.775,84	0,00	0,00	0,00	15.775,84	1.739.033,46	1.798.623,16
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	337.352.536,87	15.338.869,04	1.236.444,62	0,00	351.454.961,29	548.930.227,95	522.963.691,06

Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes des Abschlussprüfers

Am 29. April 2015 wurde durch die Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Andreas Bußmann, Dipl.-Kfm. Oliver Mehlan und Dipl.-Kfm. Michael Müller, 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 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 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 29. April 2015

Dipl.-Kfm. Andreas Bußmann
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Oliver Mehlan
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Michael Müller
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung über die Lage und geschäftliche Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2014 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 2014 Gegenstand ausführlicher Beratungen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2014 ist unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG durch die Sozietät Bußmann, Semer und Müller, Dortmund, durchgeführt worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 29. April 2015 erteilt. Der Aufsichtsrat hat über den Lagebericht und den Jahresabschluss 2014 in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfungsleiter am 17. Juni 2015 eingehend beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht sowie dem Jahresabschluss 2014 zu.

Für die im Geschäftsjahr 2014 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dortmund, 17. Juni 2015

Der Aufsichtsrat



Carla Neumann-Lieven
Vorsitzende

Beschlussvorschlag:

Der Aufsichtsrat stimmt dem von dem Geschäftsführer vorbereiteten Bericht des Aufsichtsrates zu.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

Landgrafenstraße 77

44139 Dortmund

GESTALTUNG UND SATZ

smply.gd GmbH

www.smply.gd

FOTOGRAFIE

Gisbert Gerhard

Marcus Düdder

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

Landgrafenstraße 77 | 44139 Dortmund

Telefon 0231.1083-0 | Telefax 0231.1083-312

mail@dogewo21.de | www.dogewo21.de