

GESCHÄFTSBERICHT

2015



DOGEWO21
Hier bleib ich!

WWW.DOGEW021.DE

DOGEWO21-GESCHÄFTSBERICHT 2015

Daten 2013–2015

	2013	2014	2015
Bilanzsumme	554.569 T€	579.778 T€	589.304 T€
Anlagevermögen	522.964 T€	548.930 T€	557.991 T€
Gezeichnetes Kapital	19.879 T€	19.879 T€	19.879 T€
Eigenkapital gesamt	75.704 T€	76.516 T€	77.668 T€
Umsatzerlöse	85.695 T€	89.179 T€	89.177 T€
Jahresüberschuss	2.000 T€	2.146 T€	2.707 T€
Bestandsinvestitionen	36.043 T€	36.068 T€	40.000 T€
Neubau WE	0	73	6
Wohnungsbestand	16.281	16.335	16.353
Gewerbliche Einheiten	119	124	126
Garagen	2.601	2.627	2.642
Leerstand Wohnungen	318	262	214
Leerstandsquote Wohnungen	1,95 %	1,6 %	1,3 %
Mtl. Durchschnittsmiete in €/m ²	4,88 €	4,97 €	5,05 €

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Dortmunder Stadtwerke AG	90 %
Sparkasse Dortmund	10 %

Geschäftsführung

Klaus Graniki

Aufsichtsrat

Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende
Ratsvertreterin

Hubert Jung – stellv. Vorsitzender
DSW21

Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender
Ratsvertreter

Ursula Hawighorst-Rüßler
Ratsvertreterin

Jörg Jacoby
DSW21

Edeltraud Kleinhans
Ratsvertreterin

Utz Kowalewski
Ratsvertreter

Sascha Mader
Ratsvertreter

Birgit Pohlmann
Sachkundige Bürgerin

Uwe Samulewicz
Sparkasse Dortmund

Gabriele Schnittker
Ratsvertreterin

Lothar Wagner
Betriebsrat

Stadtrat Ludger Wilde
Dezernent der Stadt
Dortmund (ab 01.01.2016)

Stadträtin Birgit Zoerner
Dezernentin der Stadt
Dortmund (bis 31.12.2015)

INHALT

- 2 Daten 2013–2015
- 2 Organe der Gesellschaft
- 4 Vorwort

5 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

6 GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

6 WIRTSCHAFTSBERICHT

- 6 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- 8 Geschäftsverlauf
- 9 Lage
- 18 Finanzielle Leistungsindikatoren

22 NACHTRAGSBERICHT

22 PROGNOSEBERICHT

27 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

32 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

33 BILANZ

35 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

36 ANHANG

48 WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES DES ABSCHLUSSPRÜFERS

49 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

VORWORT

Wir blicken zufrieden zurück auf das Jahr 2015: Unsere Investitionen in Bestandserhaltung und -verbesserung konnten wir noch einmal um rd. 4 Mio. € auf rd. 40 Mio. € steigern und damit die Zukunftsfähigkeit unserer Bestände weiter verbessern. DOGEWO21-Wohnungen sind und bleiben beliebt und werden in hohem Maße nachgefragt: 92 % unserer Mieter gaben in der aktuellsten Umfrage an, dass DOGEWO21 für sie ein modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen ist. Wir sind damit erster Ansprechpartner vor Ort für alle Fragestellungen rund ums Wohnen und schaffen überdurchschnittliche Wohnzufriedenheit in unseren Quartieren. Unsere Leerstandsquote betrug im Vorjahr lediglich 1,3 %.

Im gesamten Bundesgebiet hat sich im Vorjahr der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum durch die große Zahl an Menschen, die im letzten Jahr aus den Kriegs- und Krisengebieten zu uns gekommen sind, noch einmal deutlich erhöht. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,05 € zum 31. Dezember 2015 sind und bleiben DOGEWO21-Wohnungen bezahlbar. Im zurückliegenden Jahr konnten wir auch zahlreichen Flüchtlingen als Einzelpersonen oder Familien ein neues Zuhause geben und werden dies auch in Zukunft tun.

Der notwendige Neubau von Wohnungen allerdings ist bei einer Kostentmiete von aktuell 5,25 € im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und erheblich gestiegenen Baukosten (insbesondere durch ständig verschärfte Anforderungen der Energieeinsparverordnungen) für uns wirtschaftlich kaum darstellbar. Wirtschaftlich unmöglich wird ein Neubau dann, wenn Baugrundstücke erworben werden müssen. DOGEWO21 wird in 2016 rd. 50 öffentlich geförderte Wohnungen in Bövinghausen auf einem vorhandenen Grundstück bauen und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen.

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 2015*

1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.2 Geschäftsverlauf

2.3 Lage

2.3.1 Ertragslage

2.3.2 Finanzlage

2.3.3 Vermögenslage

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

3. NACHTRAGSBERICHT

4. PROGNOSEBERICHT

5. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

* Die Gliederung des Lageberichts wurde an die Struktur des DRS 20 in der Fassung vom 14.09.2012 angepasst.

1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

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

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

Zum 31. Dezember 2015 sind die Dortmunder Stadtwerke AG (90%) und die Sparkasse Dortmund (10%) Gesellschafter des Unternehmens. Die Gesellschaft übt ihre Geschäftstätigkeit nahezu vollständig im Dortmunder Stadtgebiet aus.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Euroraum

Die Erholung im Euroraum festigt sich. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines schwachen Euro hat die Produktion im Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 recht deutlich expandiert. Nach 0,5% im ersten Quartal betrug die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 0,4%. Auch in den einzelnen Ländern stellt sich das konjunkturelle Bild überwiegend positiv dar. Mit Ausnahme von Frankreich, wo die Wirtschaftsleistung nach dem kräftigen Anstieg zu Jahresbeginn im zweiten Quartal stagnierte, verzeichneten alle Euroraum-Länder im Frühjahr positive Expansionsraten.

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit setzte sich zuletzt weiter fort. Die Arbeitslosenquote lag im August bei 11%. Zwischen den großen Volkswirtschaften zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede.

Die Verbraucherpreise stagnieren. Dies reflektiert vor allem die neuerlich gesunkenen Energiepreise. Im Zuge der konjunkturellen Erholung ist die Kapazitätsauslastung jedoch gestiegen. Entsprechend stieg die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Lebensmittel) im Frühjahr und lag im September bei 0,9%.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 weiter im Aufschwung: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag um 1,7% höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 1,3%.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Auf der Verwendungsseite des BIP war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,9%, die des Staates sogar um 2,8% höher als im Jahr zuvor. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6% mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein leichtes Plus von 0,2%.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahr 2015 weiter an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 5,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2014. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 5,7 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,2 % zum BIP-Wachstum 2015.

Die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2015 verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 83.000 auf nunmehr 2.681.000. Entsprechend fiel die Arbeitslosenquote von 6,4 % auf 6,1 %.

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2014 und Ende 2015 war einheitlich: In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück.

Wohnungsmarkt in Dortmund

Ende November 2015 wohnten mit ca. 596.000 Einwohnern rd. 7.000 Menschen mehr in Dortmund als zum Jahresanfang. Das bedeutet ein Plus von rd. 1,2 % und erneut ein stärkeres Wachstum als im Vorjahr. Seit 2011 kann Dortmund kontinuierlich einen Zuwachs verzeichnen und liegt damit weiterhin im Trend der deutschen Großstädte, wobei die Zuwächse in den Städten außerhalb der Metropole Ruhr oftmals stärker ausfallen.

Zur Anzahl der Haushalte liegen zum 31. Dezember 2015 noch keine statistischen Daten vor. Von 2013 nach 2014 hat sich die Anzahl der Haushalte um etwa 4.000 auf 315.700 Haushalte erhöht. Es ist davon auszugehen, dass sich der Anstieg der Haushaltszahlen auch im Geschäftsjahr 2015 fortgesetzt hat.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen je Haushalt. Das Segment der Einpersonenhaushalte hat den stärksten Zuwachs. Die meisten Einpersonenhaushalte befinden sich in den Bezirken der Dortmunder Innenstadt.

Bislang war der Dortmunder Wohnungsmarkt gesamtstädtisch weitgehend ausgeglichen. Die Wohnungsmarktexperten in Dortmund erkannten lediglich in einigen Teilbereichen – vorwiegend im preiswerten Mietwohnungsmarkt – Anzeichen von Anspannungstendenzen. Neben der positiven Außenwanderungsbilanz der Zu- und Fortzüge im Stadtgebiet hat die Zuweisung von Flüchtlingen und Asylsuchenden im Geschäftsjahr 2015 diese Nachfragedynamik im preiswerten Wohnraum – aber auch insgesamt – deutlich erhöht.

Die gesamtstädtische Leerstandsquote beträgt weiterhin ca. 2 %. Die leer stehenden Wohnungen stehen jedoch nicht in voller Größenordnung als Wohnraumpotenzial zur Verfügung. Unterschiedliche Gründe (nicht nachfragegerechter Zustand, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, komplizierte Eigentümerstrukturen etc.) lassen eine Vermietung oft nicht zu. Erfasst wird hierbei jedoch nur der strukturelle Leerstand mit einer Leerstandsdauer von über 3 Monaten. Fluktuationsbedingter Leerstand bleibt bei dieser Betrachtung außen vor.

Die Zahl der neu gebauten Wohnungen bewegt sich mit ca. 1.000 Fertigstellungen und Baugenehmigungen pro Jahr auf einem stabilen Niveau.

Im gesamtstädtischen Gebiet stehen ca. 230 ha Wohnbauflächen – insbesondere für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser – zur Verfügung.

Aktuell liegen noch keine Datengrundlagen vor, die eine belastbare Wohnraumbedarfsprognose zulassen. Es bleibt aber festzuhalten, dass die zuvor dargestellten Entwicklungen einen klaren Trend aufzeigen: Dortmund wächst und wächst – entsprechend wächst auch der Bedarf an Wohnraum. Dortmund braucht laut Einschätzung von Wohnungsmarktexperten mehr als 2.000 neue Wohnungen im Jahr.

Auch bei der Mietentwicklung in Dortmund ist ein mehrjähriger Trend abzusehen. Dortmund bleibt für Mieter im Vergleich mit anderen Städten unverändert ein günstiges Pflaster. Gleichwohl haben sich die Mietpreise in Dortmund im Vergleich 2013 zu 2014 deutlich erhöht: Der Median aller Angebote ist von 5,50 €/m² Nettokaltmiete in 2013 auf 5,83 €/m² in 2014 gestiegen.

Demografie

Zur demografischen Entwicklung in Dortmund wurden zum 31. Dezember 2015 noch keine Daten veröffentlicht.

In der bisherigen demografischen Entwicklung war die Altersgruppe der 18- bis 40-jährigen Menschen am stärksten gewachsen, die der 40- bis 65-Jährigen hingegen am stärksten gesunken. Alle weiteren Altersgruppen hatten sich bisher weitgehend stabil entwickelt.

In Dortmund waren hiernach rd. 20% der Bevölkerung 65 Jahre alt oder älter. Nur ein Anteil von rd. 5% entfiel auf die 0- bis 6-Jährigen bzw. rd. 11% auf Menschen mit einem Alter zwischen 6 bis 18 Jahren.

Beschäftigung

Zum Stichtag 30. Juni 2015 wurde für Dortmund ein erneuter Höchststand für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen vermeldet.

Hiernach waren in Dortmunder Unternehmen 218.146 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Im Vergleich zum Stichtag des Vorjahres ergibt sich damit ein Plus von 2,6% oder 5.524 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen.

Das erfreuliche Plus ist sicherlich auf den Strukturwandel in Dortmund zurückzuführen. Dortmund entwickelt sich zu einem attraktiven Universitäts- und Forschungsstandort. Die Investitionen in Kultur, Umwelt und die Infrastruktur sorgen für zunehmende Beliebtheit. Die Nachfrage am Dortmunder Mietwohnungsmarkt befindet sich ebenfalls im Aufwind.

2.2 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2015 wird als erfolgreich eingeschätzt. Das Jahresergebnis liegt im erwarteten Bereich.

Mit einem Jahresergebnis 2015 in Höhe von 3.791 T€ (vor laufenden Ertragsteuern) haben wir die geplante Steigerung des Vorjahresergebnisses (3.048 T€) erfolgreich umgesetzt und die eigene Ergebnisplanung (3.750 T€) übertroffen.

2.3 Lage

Unser Unternehmen verfügt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 über die folgenden Bestände:

Nutzungsart	2015	2014
Mietwohnungen	16.353	16.335
Garagen/Stellplätze	2.642	2.627
Gewerbereinheiten	126	124
Sonstige Einheiten	71	73
Wohn-/Nutzfläche in m²	1.064.310	1.061.647

Im Geschäftsjahr 2015 haben wir 29 Mietwohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, 11 Garagen und 1 Grundstück erworben:

Objekt	Lage	Einheiten	Besitzübergang
Löwenstraße 15–17 Küpferstraße 1	Innenstadt-Süd	24 Wohnungen	01/2015
		4 Gewerbe	
An den Stahlhäusern 4	Eving	5 Wohnungen	10/2015
		11 Garagen	

Das Investitionsvolumen für Bestandserwerbe betrug insgesamt 601 T€ und enthält zudem den Kaufpreis für ein Grundstück, für das bisher eine Erbbaurechtsvereinbarung bestand. Die Kaufpreiszahlung für das Objekt Löwenstraße/Küpferstraße ist bereits im Vorjahr erfolgt.

Zusätzlich haben wir 6 Reihenhäuser mit dazugehörigen Garagen gebaut und im Geschäftsjahr 2015 erstmalig in die Vermietung übernommen.

Objekt	Lage	Einheiten	Vermietung
Emscherallee 50–50 e	Huckarde	6 Wohnungen	02/2015
		6 Garagen	

Diesen Zugängen steht die Veräußerung von einem Wohn- und Geschäftshaus (7 Wohnungen, 1 Gewerbe, 3 sonstige Einheiten) sowie 6 Wohnungen und 2 Garagen aus unseren Privatisierungsobjekten gegenüber. Im Geschäftsjahr 2015 sind zudem 3 Wohnungen durch Zusammenlegung sowie 1 Wohnung durch Umbaumaßnahmen und 1 Gewerbe durch Stilllegung entfallen. Eine weitere Veränderung bei den sonstigen Einheiten ergibt sich durch den Ausweis einer Lagerfläche.

Der Marktanteil unseres Unternehmens am Dortmunder Mietwohnungsmarkt beträgt gut 7,5%.

Rd. 13 % unseres Bestandes (2.115 Wohnungen) waren am 31. Dezember 2015 öffentlich gefördert oder unterlagen einer Preisbindung. Belegungsrechte bestanden für 422 Wohnungen (Vorjahr: 488 Wohnungen).

Zusätzlich zu unserem eigenen Bestand bewirtschafteten wir zum Schluss des Geschäftsjahres 2015 insgesamt 80 Wohnungen, 129 Garagen/Stellplätze und 3 Gewerbeeinheiten für verschiedene Dritte.

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 2015 wie folgt entwickelt:

	2015	2014
Mitarbeiter Kundenzentrum und Servicebüros	120,5	120,5
Mitarbeiter in Wohnanlagen (Hauswarte)	5,5	6,0
Auszubildende	7,0	8,0
Mitarbeiter gesamt	133,0	134,5

Zum 31. Dezember 2015 beschäftigten wir zusätzlich 3 Arbeitnehmer im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses im Wesentlichen für Hausmeisterdienste. Unser Unternehmen vergütet nach den Tarifverträgen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage unseres Unternehmens hat sich positiv entwickelt.

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss vor Ertragsteuern in Höhe von 3.791 T€ (Vorjahr: 3.048 T€). Dieser Jahresüberschuss wurde in den einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens wie folgt erwirtschaftet:

Leistungsbereiche in T€	2015	2014
Bestandsbewirtschaftung	3.817	3.348
Sonstiger Geschäftsbereich		
- Verkäufe Anlagevermögen	235	7
- Finanzbereich	108	125
- Sonstige	-369	-432
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern	3.791	3.048
Ertragsteuern	-1.084	-902
Jahresüberschuss	2.707	2.146

Unter den Ertragsteuern werden 1.084 T€ ausgewiesen. Davon betreffen 703 T€ die auf die Gewinnausschüttung entfallende Körperschaftsteuererhöhung (EK02).

Das Unternehmensergebnis erwirtschaften wir in unserem Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung.

Die 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 2015 im Wesentlichen planmäßig entwickelt.

Bestandsveräußerungen waren in 2015 und sind auch zukünftig unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Ergebnisbeitrag bei den Verkäufen aus dem Anlagevermögen resultierte insbesondere aus der Veräußerung von Streubesitz außerhalb von Dortmund und eines Mehrfamilienhauses.

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

Der sonstige Ergebnisbeitrag umfasst verschiedene Sachverhalte. Aufwendungen sind u. a. für die erwarteten Leerzugs- und Abrisskosten im Zusammenhang mit einem geplanten Umbau eines Ladenzentrums sowie einmalige Abgrenzungen für periodenfremde Aufwendungen angefallen.

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

Ertrags- und Aufwandsposten in T€	2015	2014
Gesamtleistung	95.951	91.414
Materialeinsatz	- 41.313	- 39.127
Rohertrag	54.638	52.287
Personalaufwand	- 9.464	- 9.560
Abschreibungen Anlagevermögen	- 16.553	- 15.339
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 7.371	- 6.691
Betriebsergebnis	21.250	20.697
Finanzergebnis	- 17.459	- 17.649
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.791	3.048
Ertragsteuern	- 1.084	- 902
Jahresüberschuss	2.707	2.146

Die Gesamtleistung der Ertragslage setzt sich aus den Umsatzerlösen (89.177 T€), Bestandsveränderungen (2.608 T€), anderen aktivierten Eigenleistungen (2.865 T€) und sonstigen betrieblichen Erträgen (1.301 T€) der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen.

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

Unser Unternehmen führt auf der Grundlage eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages die Geschäftsbesorgung für die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH durch. Die Tätigkeiten für die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH umfassen die Aufgaben der Projektsteuerung, die Erbringung technischer und wirtschaftlicher Betreuungsleistungen sowie Tätigkeiten zur Errichtung von Immobilien.

Im Geschäftsjahr 2015 haben wir im Rahmen der Geschäftsbesorgung lediglich Verwaltungsleistungen in sehr geringem Umfang erbracht.

Bauträgermaßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2015 nicht durchgeführt. Eine Wiederaufnahme des Bauträgergeschäftes ist nicht vorgesehen.

2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage unseres Unternehmens zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens war im Geschäftsjahr 2015 und ist auch zukünftig jederzeit gewährleistet.

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

Kapitalflussrechnung in T€	2015	2014
Jahresergebnis	2.707	2.146
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.553	15.339
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1.457	-44
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	126	194
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-229	24
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.847	1.348
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.032	1.093
Zinsaufwendungen/Zinserträge	17.381	17.401
Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.086	887
Ertragsteuerzahlungen	-933	-854
Sonstige Beteiligungen	-104	-110
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.229	37.424
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	683	141
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-24.338	-41.314
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-420	-217
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	66	107
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-17	-48
Erhaltene Zinsen	4	15
Erhaltene Beteiligungen	104	110
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23.918	-41.206
Ausschüttung an Gesellschafter	-1.556	-1.333
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	21.259	36.981
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-16.283	-13.497
Gezahlte Zinsen	-17.385	-17.416
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-13.965	4.735
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-654	953
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.995	2.042
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.341	2.995

Die kurzfristige in Anspruch genommene Kreditlinie in Höhe von 1 Mio. € ist dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet. Die Kreditlinie wird zur Zwischenfinanzierung von zugesagten, aber noch nicht ausbezahlten langfristigen Kreditmitteln genutzt.

Aufgrund des geänderten Ausweises der Bankguthaben mit Sperrvermerk aus der Bilanzposition „Flüssige Mittel“ in die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ wurde der Vorjahreswert in Höhe von 389 T€ in der Kapitalflussrechnung aus der Position „Finanzmittelfonds am Ende der Periode“ in die „Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind“ umgegliedert. Des Weiteren werden der Ertragsteueraufwand und die Ertragsteuerzahlungen im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit separat ausgewiesen. Darüber hinaus werden die Zinsaufwendungen/Erträge sowie die sonstigen Beteiligungserträge nicht im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, sondern im Cashflow aus der Investitionstätigkeit bzw. der Finanzierungstätigkeit dargestellt.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 195 T€ auf insgesamt 37.229 T€ reduziert.

Die Veränderung des Vorratsvermögens resultiert im Wesentlichen aus den enthaltenen unfertigen Leistungen, bei denen einerseits im Vorjahr Erschließungsmaßnahmen abgerechnet wurden, andererseits im laufenden Geschäftsjahr die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten gestiegen sind.

Analog dazu erhöhen sich die in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthaltenen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.

Aus der im Vergleich zum Vorjahr geminderten Investitionshöhe resultiert ein entsprechend geringerer Cashflow aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Insgesamt standen für die Investitions- und Finanzierungstätigkeiten des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von 37.883 T€ Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 37.229 T€ zur Verfügung.

Die Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten beinhalten neben planmäßigen Tilgungen zudem Sondertilgungen sowie eine Rückzahlung einer Kreditlinie in Höhe von insgesamt 4.763 T€.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2015 reduziert sich stichtagsbedingt um 654 T€ auf 2.341 T€; diese Mittel sind zur Finanzierung der Investitionen des kommenden Geschäftsjahres vorgesehen.

2.3.3 Vermögenslage

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2015 nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

Aktiva in T€	2015	%	2014	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	631	0,1	459	0,1
Sachanlagevermögen	555.670	94,3	546.732	94,3
Finanzanlagen	1.689	0,3	1.739	0,3
Vorratsvermögen	311	0,1	379	0,1
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	88	0,0	140	0,0
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	558.389	94,8	549.449	94,8
Vorratsvermögen	27.160	4,7	25.845	4,4
Forderungen aus Vermietung	168	0,0	164	0,0
Forderungen gegen Gesellschafter	109	0,0	0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	248	0,0	326	0,1
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	669	0,1	812	0,1
Aktive Vermögensverrechnung	220	0,0	187	0,0
Liquide Mittel	2.341	0,4	2.995	0,6
Kurzfristig gebundenes Vermögen	30.915	5,2	30.329	5,2
	589.304	100,0	579.778	100,0
Passiva in T€	2015	%	2014	%
Eigenkapital	77.668	13,2	76.516	13,2
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	6.856	1,2	5.982	1,0
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	418.866	71,1	417.438	72,0
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	38.362	6,5	35.783	6,2
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	467	0,1	576	0,1
Mittel- und langfristiges Kapital	542.219	92,1	536.295	92,5
Kurzfristige Rückstellungen	4.534	0,8	3.798	0,7
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	11.409	1,9	10.588	1,8
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	1.056	0,2	1.047	0,2
Erhaltene Anzahlungen	27.568	4,7	26.064	4,5
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	4	0,0	5	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0	0,0	10	0,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	2.514	0,3	1.971	0,3
Kurzfristige Schulden	47.085	7,9	43.483	7,5
	589.304	100,0	579.778	100,0

Abweichend zur Vorjahresdarstellung wird das Eigenkapital vollständig im langfristigen Kapital ausgewiesen. Der Vorjahreswert ist angepasst worden.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2015 hat sich zum Vorjahr um 9.526 T€ bzw. 1,6% erhöht.

Die Erhöhung des langfristigen Vermögens ergibt sich im Wesentlichen aus Veränderungen des Anlagevermögens. Die Veränderungen resultieren aus den Investitionen in Höhe von 24.713 T€, vermindert um Abschreibungen (16.553 T€) und sonstigen Veränderungen (900 T€).

Die Erhöhung des Anlagevermögens ergibt sich wie folgt:

Entwicklung Anlagevermögen in T€	2015
Investitionen in Bestandsverbesserung	22.571
Neubau	884
Bestandserwerbe	601
Investitionen in Bestandserweiterung	1.485
Bestandsinvestitionen gesamt	24.056
Andere Investitionen (Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung)	657
Investitionen gesamt	24.713
Andere Zugänge des Anlagevermögens	1.420
Zugänge des Anlagevermögens gesamt	26.133
Abgänge Anlagevermögen	- 520
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.553
Erhöhung Anlagevermögen gesamt	9.060

Die Zugänge des Anlagevermögens beinhalten eine Umbuchung eines Grundstückes in Höhe von 1.358 T€ aus dem Umlaufvermögen, für das ein Erbbaurecht vergeben worden ist.

Nach der umfangreichen Neubautätigkeit der früheren Geschäftsjahre haben wir im Geschäftsjahr 2015 keine zusätzlichen Neubauprojekte begonnen. Aus Restarbeiten bzw. Schlussrechnungen für Neubauprojekte aus 2014 ergeben sich jedoch für das Geschäftsjahr 2015 noch Investitionsüberhänge von 884 T€.

Die Erhöhung des mittel- und langfristigen Kapitals in Höhe von 5.924 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus der Neuaufnahme von Kreditfinanzierungsmitteln (21.259 T€), vermindert um zahlungswirksame Tilgungen (16.283 T€).

Die Darlehensauszahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Auszahlungen in T€	2015
Öffentliche Mittel	9.484
KfW-Darlehen	1.436
Kapitalmarktdarlehen	10.339
Neuaufnahmen gesamt	21.259

Die für das Folgejahr geplanten fälligen Rückzahlungen für Kreditfinanzierungsmittel in Höhe von 12.465 T€ sind im Übrigen als kurzfristige Schulden ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31. Dezember 2015 unverändert auf 13,2%.

Insgesamt ist die Vermögens- und Finanzlage durch geschäftsjahresübergreifende, mehrjährige Bestandsinvestitionen sowie deren Finanzierung geprägt. Das mittel- und langfristige gebundene Vermögen (558.389 T€) ist überwiegend durch mittel- und langfristige zur Verfügung stehendes Kapital (542.219 T€) gedeckt.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Als wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren zählen bei DOGEWO21 die Entwicklung der Sollmieten, Leerstände und Instandhaltungs- und Investitionstätigkeit.

Die Sollmieten des Geschäftsjahres 2015 betragen 65.685 T€ (Vorjahr: 64.455 T€). Für das Geschäftsjahr 2016 werden Sollmieten in Höhe von 66.400 T€ geplant.

in T€	Ist		Plan	
	2015	2014	2015	2016
Sollmieten	65.685	64.455	65.200	66.400

Die Durchschnittsmiete erhöhte sich für alle Wohnungen unseres Bestandes von 4,97 €/m² Wohnfläche am 31. Dezember 2014 um durchschnittlich 1,6% auf 5,05 €/m² Wohnfläche am 31. Dezember 2015.

Durchschnittsmiete €/m ² /monatlich	Ist		Plan	
	2015	2014	2015	2016
Gesamt	5,05	4,97	5,00	5,08
Preisgebundener Bestand	4,78	4,75	–	–
Frei finanzierter Bestand	5,10	5,01	–	–

Die Mietveränderungen zwischen den Geschäftsjahren 2014 und 2015 ergeben sich aus folgenden Gründen:

Mietveränderungsgründe	€
Marktanpassungen	194.887
Bestandserweiterung/-verbesserung	373.318
Wiedervermietungen	317.180
Sonstiges	33.313
Zwischensumme Wohnungen	918.698
Gewerbemieten	298.279
Garagenmieten	12.770
Sonstige Nutzungsentgelte	232
Gesamt Nettomiete	1.229.979

Die positive Mietentwicklung bei den Wohnungen resultiert vorwiegend aus erfolgten Bestandserweiterungen und -verbesserungen (373 T€). Darüber hinaus haben Mieterhöhungen im Rahmen der Wiedervermietung, Marktanpassungen der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete und Entwicklungen der Kostenmiete die Mieten erhöht.

Die Mietveränderung bei den Gewerbemieten resultiert insbesondere aus der ganzjährigen Auswirkung der im Vorjahr in Betrieb genommenen Kindertagesstätten.

Die bei unseren Neuvermietungen im Geschäftsjahr 2015 vereinbarte Miete beträgt durchschnittlich 5,59 €/m² (Vorjahr: 5,36 €/m²). Der durchschnittliche Mietpreismedian bei der Vermietung von Bestandswohnungen in Dortmund beträgt dagegen 5,83 €/m² (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2015 der Stadt Dortmund).

Unsere Sollmieten sind nachhaltig erzielbar.

Die positive Entwicklung unseres Wohnungsleerstandes stellt sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt dar:

Leerstand Wohnungen	Ist		Plan	
	2015	2014	2015	2016
Marktbedingt in %	109 0,66%	123 0,75%	120	100
Rationell in %	105 0,64%	139 0,85%	120	100
Gesamt in %	214 1,30%	262 1,60%	240	200

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen reduzierten sich von 2.177 T€ im Vorjahr auf 1.690 T€ (Plan: 2.000 T€). Für das Geschäftsjahr 2016 werden Erlösminderungen in Höhe von 1.500 T€ geplant.

Im Geschäftsjahr 2015 standen den 1.401 Auszügen 1.450 Wiedervermietungen gegenüber. Die Fluktuation ist damit deutlich von 9,2 % im Geschäftsjahr 2014 auf 8,6 % im Geschäftsjahr 2015 zurückgegangen. 169 Mieterwechsel haben innerhalb unseres Bestandes stattgefunden.

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

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 2015 haben wir rd. 40.000 T€ für Bestandserhaltung und -verbesserung ausgegeben. Mit Investitionen in Höhe von 37,59 €/m² Wohnfläche haben wir damit erneut einen wesentlichen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes geleistet.

Nachfolgende Grafik zeigt die Kontinuität auf, mit der wir unseren Bestand in den vergangenen Jahren entwickelt haben:



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

Die Aufwendungen für Instandhaltung des Geschäftsjahres 2015 verteilen sich wie folgt:

Instandhaltung in T€ (einschl. Eigenleistungen)	Ist		Plan	
	2015	2014	2015	2016
Reparaturen (laufende Instandhaltung)	7.232	7.720	7.500	7.500
Großinstandhaltung (planmäßige Instandhaltung)	7.291	7.114	6.800	7.400
Marktfähigkeit Wohnungen (Wohnwertverbesserungen)	2.914	2.481	2.800	3.000
Instandhaltung gesamt je m ² Wohnfläche	17.438 16,38	17.315 16,31	17.100 –	17.900 –

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

Bestandsinvestitionen in T€	Plan	Vorjahre	2015	Fertig
Löttringhausen (548 WE)	21.300	11.271	9.503	2016
Wickede (382 WE)	15.300	10.958	1.701	2015
Wambel (36 WE)	1.900	–	1.264	2015
Renninghausen (40 WE)	1.100	5	1.154	2015
Einzelmodernisierungen (1.000 WE – in 2014 abgeschlossen)	18.750	16.274	–	2014
Eigenleistungen	8.450	8.124	1.705	versch.
Zwischensumme	66.800	46.632	15.327	
Sonstige Bestandsinvestitionen 2015	–	–	518	versch.
Einzelmodernisierungen 2015 (einschl. Eigenleistungen)	6.600	–	6.726	2015
Gesamt	73.400	46.632	22.571	

Für das Geschäftsjahr 2016 werden insgesamt Investitionen für die Bestandsverbesserung von rd. 11.500 T€ Fremdkosten zuzüglich Eigenleistungen geplant.

3. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2015 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

4. PROGNOSEBERICHT

Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung

Das kommunale Stimmungsbarometer spiegelt seit vielen Jahren die Einschätzungen von Experten der Bau-, Wohnungs- und Finanzwirtschaft zur Wohnungsmarktsituation in Dortmund wider. Es liegen Ergebnisse einer Befragung von Anfang 2015 vor, an der sich insgesamt 35 Experten beteiligt haben.

Die aktuelle Lage wird hiernach für das mittlere und obere Preissegment überwiegend als ausgewogen bezeichnet. Für das niedrige Preissegment bzw. im öffentlich geförderten Segment sehen die Experten für Dortmund derzeit bereits eine angespannte Marktlage. Grundsätzlich wird in den nächsten 3 Jahren für die jeweiligen Segmente keine hiervon abweichende Entwicklung erwartet.

Bevölkerungszuwachs in Dortmund

Die Dortmunder Bevölkerung wächst kontinuierlich.

In einer vom statistischen Landesamt im April 2015 veröffentlichten Bevölkerungsvorausberechnung wurde von einem moderaten Einwohnerzuwachs ausgegangen. Bis 2020 soll die Einwohnerzahl auf 593.000, bis 2025 auf 601.200 steigen. Für 2040 wird sogar eine Zahl von mehr als 605.000 Einwohnern prognostiziert.

Tatsächlich wächst Dortmund jedoch viel schneller: Wie bereits dargestellt, wohnten Ende November 2015 mit ca. 596.000 Einwohnern rd. 7.000 Menschen mehr in Dortmund als zum Jahresanfang. Das bedeutet ein Plus von rd. 1,2% und erneut ein stärkeres Wachstum als im Vorjahr. Seit 2011 kann Dortmund kontinuierlich einen Zuwachs verzeichnen.

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.

Unterbringung von Flüchtlingen

Selbstverständlich engagieren auch wir uns in der wichtigen Frage der Unterbringung von Flüchtlingen in unserer Stadt. Im Interesse der bestehenden Nachbarschaften und einer möglichst guten und schnellen Integration können allerdings die Vermietung von Wohnungen an Flüchtlinge konzentriert auf einzelne Häuser oder Quartiere sowie der Neubau von Wohngebäuden ausschließlich für Flüchtlinge nicht Bestandteil unserer nachhaltigen Vermietungsstrategie sein.

Die erfolgreiche Integration der Flüchtlinge wird unserer Meinung nach nur dann gelingen, wenn bei Vermietungen sowohl die Interessen der bisherigen Bewohner eines Hauses oder auch eines Quartiers als auch die der neuen Mieter berücksichtigt werden. Hier können wir auf die Erfahrungen zurückgreifen, die wir mit den großen Migrationsbewegungen der letzten Jahrzehnte, beispielsweise mit den „Gastarbeitern“, dem Zuzug von (Spät-) Aussiedlern oder der Unterbringung hoher Zahlen von Asylsuchenden in den 1990er Jahren gemacht haben. Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2015 haben wir auf diese Weise bereits zahlreichen Flüchtlingen als Einzelpersonen oder Familien ein neues Zuhause geben können und werden dies auch in Zukunft tun.



Aktion: „Dortmund wohnt bunt“

Anzahl der Haushalte steigt weiter an

Der Bevölkerungszuwachs hat zu einer steigenden Anzahl der Haushalte in Dortmund geführt. Zusätzlich verstärkt wird diese Entwicklung durch einen kontinuierlichen Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte, sodass die Anzahl der Haushalte gegenüber 2013 um 4.000 auf 315.700 am 31. Dezember 2014 zugenommen hat; Haushaltszahlen für 2015 liegen noch nicht vor. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Dortmund liegt bei 1,9 Personen.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsprognose und des kontinuierlichen Anstiegs der Ein und Zweipersonenhaushalte ist für Dortmund in den nächsten Jahren weiterhin von einer steigenden Zahl der Haushalte auszugehen.

Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt besteht unter den Haushalten mit geringem Einkommen eine erhebliche Konkurrenz bei der Suche nach preiswerten Wohnungen.

So ist die Gruppe der Senioren und Seniorinnen, die SGB-XII-Leistungen beziehen, stark angestiegen. Zudem gibt es immer mehr Flüchtlinge und Asylbewerber, die preiswerten Wohnraum nachfragen. Schließlich sorgt die Gruppe der Studenten, die ebenfalls nach bezahlbaren Wohnungen in Dortmund suchen, für zusätzliche Nachfrage. Darüber hinaus sind auch alle Haushalte mit Transferleistungsbezug – unabhängig von der Haushaltsgröße – von dieser konkurrierenden Situation betroffen.

Für die Haushalte mit geringem Einkommen ist außerdem bisher eine Anpassung des Wohngeldes an die tatsächliche Mietentwicklung ausgeblieben.

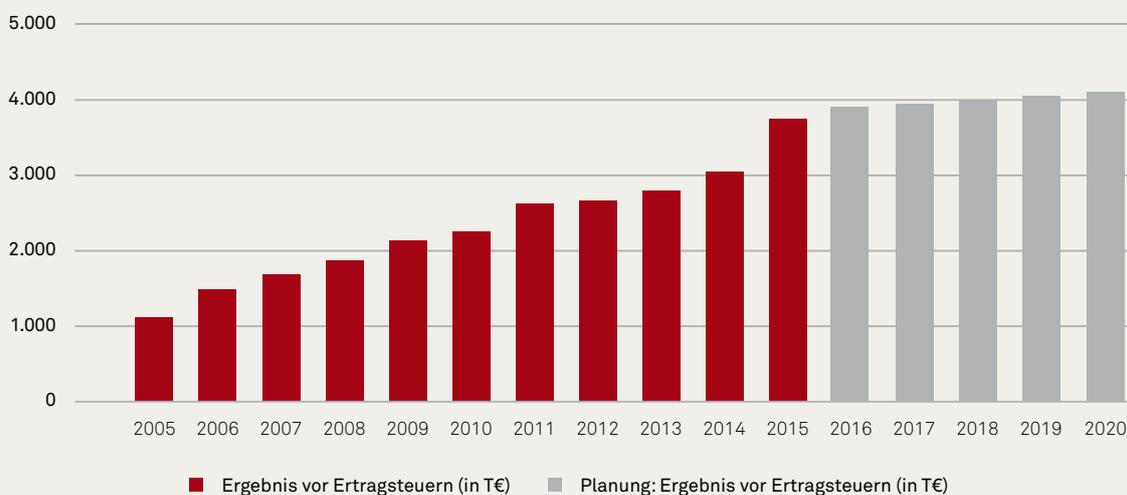
Die zum 1. Januar 2016 erfolgte Novelle des Wohngeldgesetzes sieht grundsätzlich deutliche Leistungsverbesserungen vor. Auch wenn die genauen Auswirkungen noch nicht abschätzbar sind, werden deutlich mehr einkommensschwache Haushalte als früher einen Anspruch auf Wohngeld haben.

Dennoch stellt gerade die Sicherung bzw. zusätzliche Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen am Dortmunder Wohnungsmarkt eine der größten Herausforderungen der Zukunft dar.

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 positiven Unternehmensentwicklung aus. In den Geschäftsjahren 2016 bis 2020 – und auch darüber hinaus – erwarten wir Überschüsse aus der Bestandsbewirtschaftung. Aufgrund der positiven Ertragssituation und der weiterhin niedrigen Kapitalmarktzinsen planen wir für das Geschäftsjahr 2016 ein Ergebnis von 3.900 T€ vor Steuern, das bis zum Geschäftsjahr 2020 auf 4.100 T€ vor Steuern steigen wird. Unsere bisherige Ergebniserwartung haben wir damit aufgrund der positiven Rahmenbedingungen nochmals für diese Geschäftsjahre angepasst.



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 1 % je Jahr durchsetzen lassen werden.

Außerdem gehen wir von nahezu unveränderten Leerständen auf einem 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 Nettomiet-erhöhungspotenziale.

Zur Erhaltung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes sind – unabhängig von erforderlichen Modernisierungen – auch in den kommenden Jahren Instandhaltungsausgaben auf einem unverändert hohen Niveau geplant, um die Gebäude baulich an die sich wandelnden, immer höheren Anforderungen des Marktes anzupassen. Nach wie vor besteht aufgrund des Baualters bei einer Vielzahl unserer Häuser ein 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 120,5 Stellen (ohne Mitarbeiter in den Wohnanlagen und Auszubildende) aus.

Prognose zu den Investitionen für Modernisierung

Zur Erhaltung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes sind auch in den kommenden Jahren Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Einzelmodernisierungen sind nach etwa einem Viertel der Kündigungen – insbesondere bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – erforderlich, um die Wohnungen wieder in einen marktfähigen und wiedervermietbaren Zustand zu versetzen. Wir planen Investitionen für Einzelmodernisierungen mit jährlich rd. 5.000 T€ zzgl. aktivierter Eigenleistungen.

Darüber hinaus sind weitere Investitionen in die Verbesserung unseres Bestandes z. B. für energetische Gebäudesanierungen oder für den Abbau von Barrieren geplant. Wir planen Investitionen für zusätzliche Bestandsverbesserungen mit jährlich rd. 5.000 T€ zzgl. aktivierter Eigenleistungen.

Unabhängig hiervon werden wir im Geschäftsjahr 2016 die Quartiersentwicklungsmaßnahmen aus unserem Investitionsprogramm 2012 ff. zu Ende führen. Dafür erwarten wir noch ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. 1.500 T€ zzgl. aktivierter Eigenleistungen.

Prognose zu den Investitionen für Neubau

Selbstverständlich braucht Dortmund Neubauten, um den stetig wachsenden Bedarf an gutem und bezahlbarem Wohnraum – nicht nur für Flüchtlinge – zu decken. Bei einer Kostenmiete von aktuell 5,25 € im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und erheblich gestiegenen Baukosten – insbesondere durch ständig verschärfte Anforderungen der Energieeinsparverordnungen – ist ein Wohnungsneubau auch auf eigenen Grundstücken kaum noch wirtschaftlich darstellbar.

Nahezu unmöglich wird der öffentlich geförderte Wohnungsneubau wirtschaftlich dort, wo Baugrundstücke aufgrund der gestiegenen Nachfragesituation in Dortmund auch noch teuer erworben werden müssen.

DOGEWO21 plant zur Deckung des wachsenden Bedarfs Investitionen in den Neubau und wird in 2016 auf einem vorhandenen Grundstück mit dem Bau von rd. 50 öffentlich geförderten Wohnungen in Bövinghausen beginnen. Um zusätzlichen Wohnraum in unseren Beständen zu schaffen, prüfen wir zudem, ob und wo wir im vorhandenen Bestand Dachgeschosse ausbauen oder auch auf vorhandene Wohngebäude ein weiteres Geschoss aufsetzen können.

Die Investition in weitere Neubauprojekte wird von den uns angebotenen Grundstücken und der daraus resultierenden Wirtschaftlichkeit der Projekte abhängig sein.

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 2016 bis 2020 enthält keine Ansätze für Bestandserwerbe.

Finanzierung

Die Finanzierung aller in dem Geschäftsjahr 2016 vorgesehenen Investitionen ist mit Kapitalmarktmitteln sowie öffentlichen Mitteln sichergestellt.

Die Kapitalkosten dafür sind vollständig in unserer Ertragsplanung enthalten.

Wir gehen mittelfristig unter Berücksichtigung des geplanten Investitionsvolumens und unserer Zinssicherung durch Forward-Darlehen bis einschließlich 2020 von sinkenden Finanzierungskosten aus.

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.

5. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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. Um objektive Aussagen treffen zu können, wird ein Großteil der Risiken turnusmäßig anhand von Kennzahlen bewertet. 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 werden ebenfalls laufend beobachtet und bewertet. Mit Ausnahme der Entwicklung der Nebenkosten sind alle Marktrisiken nur gering ausgeprägt.

Portfoliorisiken

Unter den Portfoliorisiken spielen 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 der fehlenden 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.

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 Wirtschaftlichkeit.

Marktchancen

Wohnungsanbieter – nicht nur in Dortmund – profitieren derzeit insgesamt von einer deutlich ansteigenden Wohnungsnachfrage sowie niedrigen Kapitalmarktzinsen und finden damit nahezu ideale Rahmenbedingungen für ihre Marktaktivitäten vor.

Die Marke DOGEWO21 verfügt in Dortmund zusätzlich über ein hervorragendes Image und einen sehr hohen Bekanntheitsgrad.

Unverändert bauen wir durch verschiedenste Maßnahmen – auch im Zeitpunkt idealer Marktbedingungen – unsere Marke weiter aus und sichern so das positive Image und die Bekanntheit unseres Unternehmens auch für die Zukunft.

Bereits heute geben 92 % unserer Mieter in der aktuellsten Umfrage an, dass DOGEWO21 für sie ein modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen ist. Wir sind damit erster Ansprechpartner vor Ort für alle Fragestellungen rund ums Wohnen und schaffen überdurchschnittliche Wohnzufriedenheit in unseren Quartieren.

Für unsere Mieter zeigen wir in 13 Servicebüros in vielen Dortmunder Stadtgebieten und in unserem Kundenzentrum in der Landgrafenstraße in Dortmund-Mitte Präsenz vor Ort.

Darüber hinaus bieten wir unseren Kunden zusätzliche Serviceangebote: In unseren Quartieren betreiben wir Nachbarschaftsagenturen, die unsere Kunden aufsuchend beraten, Netzwerke knüpfen, Kommunikation bieten und neue Wege in der ambulanten Versorgung in den Quartieren entwickeln.

Die Nachbarschaftsagenturen bieten hierbei mit einem weitgehend lokalen Partnerpool Dienstleistungen an, die sich passgenau an den Bedürfnissen unserer Mieter orientieren. Entscheidend bei diesem Angebot für uns ist, dass hierbei alle Zielgruppen angesprochen werden: Senioren, Familien, Jugendliche und Kinder.

Selbstverständlich ist auch die Qualität unseres Wohnungsbestandes entscheidend: Unsere in den vergangenen Jahren aufwendig modernisierten und unter ökologischen Gesichtspunkten energetisch verbesserten Gebäude verfügen über gute Mieterstrukturen, sodass die Marktfähigkeit des ganz überwiegenden Teils unserer Bestände für eine lange Zeit sichergestellt ist.

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 positiv ab, sodass wir auch unter sich wandelnden Marktbedingungen gut für die Zukunft aufgestellt sind.

Dabei bleiben unsere Mieten 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 schließlich sorgt durch die damit einhergehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen für bezahlbare Wohnungen in Dortmund.

Auch in Zukunft werden wir die Entwicklungen des Dortmunder Wohnungsmarktes beobachten und unsere Strategien konsequent darauf ausrichten.

Portfoliochancen

Unsere Geschäftstätigkeit ist auf nachhaltige Bestandserhaltung und -verbesserung unserer Immobilien ausgerichtet, nicht auf das Erzielen einmaliger Verkaufserlöse. Von daher treiben wir die Entwicklung der Immobilien als auch die Optimierung unserer Bewirtschaftungsprozesse voran.

Unseren Wohnungsbestand haben wir daher für weiterführende Betrachtungen 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 für alle Quartiere erstellen. Dabei berücksichtigen wir die technischen Zustände und die Marktfähigkeit.

Bei der energetischen Entwicklung unserer Immobilien verfolgen wir 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 bauen wir auch Barrieren in den Gebäuden und in den Außenanlagen ab.

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, die wir natürlich unter maßgeblicher Beteiligung der betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durchführen, erhöhen die Effizienz unserer Arbeit.

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

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

Finanzierungschancen

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

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

Unser Unternehmen verfügt zudem über ausreichende Kreditlinien. Am 31. Dezember 2015 betragen die freien Kreditlinien 7.000 T€.

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2015 haben wir unter Ausnutzung des günstigen Kapitalmarktniveaus und des noch günstigen Konditionenaufschlages Forward-Darlehen in Höhe von 130.368 T€ zur Anschlussfinanzierung von Darlehen aufgenommen, deren Zinsbindung bis Ende 2020 ausläuft.

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

Dortmund, 31. März 2016

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

**WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES
DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BILANZ ZUM 31.12.2015 (IN €)

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	630.741,91	459.106,91
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	288.098,00	437.463,00
2. Geleistete Anzahlungen	342.643,91	21.643,91
II. Sachanlagen	555.670.347,93	546.732.087,58
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	503.555.437,39	492.691.565,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.741.608,51	39.440.503,13
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	302.535,54	302.535,54
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.037.188,60	2.722.503,20
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	744.014,53	821.250,42
6. Anlagen im Bau	7.842.427,78	10.294.980,59
7. Geleistete Anzahlungen	447.135,58	458.749,32
III. Finanzanlagen	1.689.575,46	1.739.033,46
1. Beteiligungen	1.344.779,81	1.344.779,81
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	105.000,00	105.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	239.795,65	289.253,65
Summe Anlagevermögen	557.990.665,30	548.930.227,95
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	27.470.476,03	26.224.104,72
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	1.383.119,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	279.639,72	310.715,68
3. Unfertige Leistungen	27.065.351,93	24.401.701,95
4. Andere Vorräte	62.365,82	60.059,75
5. Geleistete Anzahlungen	63.118,56	68.508,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	912.385,35	1.044.343,83
1. Forderungen aus Vermietung	167.941,30	164.131,09
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	247.953,11	325.563,53
3. Forderungen gegen Gesellschafter	108.446,04	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	388.044,90	554.649,21
III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.340.946,39	2.995.232,85
Summe Umlaufvermögen	30.723.807,77	30.263.681,40
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Rechnungsabgrenzungsposten	369.031,35	396.964,91
1. Geldbeschaffungskosten	140.173,44	203.864,47
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	228.857,91	193.100,44
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	220.381,66	186.726,21
BILANZSUMME	589.303.886,08	579.777.600,47

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	34.690.852,14	34.145.228,09
1. Satzungsmäßige Rücklagen	9.358.698,00	9.088.023,00
2. Andere Gewinnrücklagen	25.332.154,14	25.057.205,09
IV. Bilanzgewinn	3.139.408,05	2.533.837,94
Summe Eigenkapital	77.667.509,19	76.516.315,03
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen	11.389.793,48	9.780.354,75
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.740.424,00	5.981.572,00
2. Steuerrückstellungen	755.573,81	619.260,14
3. Sonstige Rückstellungen	3.893.795,67	3.179.522,61
C. VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten	500.246.583,41	493.324.802,36
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	430.274.772,95	428.025.435,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.417.352,16	36.829.765,05
3. Erhaltene Anzahlungen	27.568.244,36	26.064.126,69
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.598.323,74	1.205.428,36
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	821.323,33	1.061.171,05
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.396,79	5.327,43
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	9.394,13
8. Sonstige Verbindlichkeiten	562.170,08	124.153,95
davon aus Steuern	187.170,08	124.153,95
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0,00	156.128,33
BILANZSUMME	589.303.886,08	579.777.600,47

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IN €)

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	89.176.621,73	89.179.122,57
a) aus der Hausbewirtschaftung	89.000.769,92	87.775.558,12
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	131.660,00	392.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	44.191,81	1.011.564,45
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.607.843,64	-2.364.537,25
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.864.657,89	3.692.145,12
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.300.891,36	892.920,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	41.312.553,93	39.126.634,74
a) für Hausbewirtschaftung	41.181.459,94	39.017.382,44
b) für Verkaufsgrundstücke	60.577,44	83.665,21
c) für andere Lieferungen und Leistungen	70.516,55	25.587,09
6. ROHERGEBNIS	54.637.460,69	52.273.015,81
7. Personalaufwand	9.463.995,94	9.560.559,56
a) Löhne und Gehälter	6.731.584,31	6.952.280,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	2.732.411,63 1.472.542,56	2.608.278,82 1.242.002,16
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	16.552.894,52	15.338.869,04
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.690.680,42	4.383.294,85
10. Erträge aus Beteiligungen	104.000,00	110.000,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	163.182,01	15.784,03
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17.725.611,36	17.775.360,87
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	6.471.460,46	5.340.715,52
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.086.315,47	887.005,08
15. Sonstige Steuern	2.678.395,27	2.308.175,64
16. JAHRESÜBERSCHUSS	2.706.749,72	2.145.534,80
17. Gewinnvortrag	2.533.837,94	2.302.098,96
18. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	-270.675,00	-214.554,00
19. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-274.949,05	-365.908,49
20. Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-1.555.555,56	-1.333.333,33
21. BILANZGEWINN	3.139.408,05	2.533.837,94

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Rechtsgrundlagen

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer großen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB auf. Der Jahresabschluss 2015 ist vollständig nach den Vorschriften des HGB und des GmbHG unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen i. d. F. vom 17. Juli 2015 aufgestellt. Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2014 sind unverändert übernommen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte erfolgt verlustfrei zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

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

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

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

Die Pensionsrückstellungen werden für Einzelzusagen unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der „Projected Unit Credit Method“ gebildet. Hierbei wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein Rechnungszinsfuß von 3,89 %, ein Anwartschaftstrend von 2,5 % p.a., ein Rententrend von 2 % p.a., ein SV-Trend von 1,5 % p.a. und keine Fluktuation berücksichtigt.

Die Beihilferückstellung wurde auf Basis der durchschnittlichen Beihilfen der Jahre 2011 bis 2014 und individueller Sterblichkeitsraten sowie Kostensteigerungen von 4 % p.a. berechnet.

Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz gemäß Rückstellungsverordnung vom 18. November 2009 abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bilanzangaben

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) gezeigt.

Der Zugang der Position „Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter“ enthält eine Umgliederung eines Grundstücks aus dem Umlaufvermögen in Höhe von 1.358,4 T€.

Bei der Position „Unfertige Leistungen“ handelt es sich um Ansprüche gegen Mieter aus noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 27.000,8 T€ und noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen für Dritte in Höhe von 64,5 T€.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 248 T€ (Vorjahr: 326 T€) Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen mit 108 T€ (Vorjahr: 0 T€) Lieferungen und Leistungen. Die Forderungen gegen Gesellschafter stellen in vollem Umfang Forderungen gegen verbundene Unternehmen dar.

Bei den anderen sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich hauptsächlich um Forderungen an Eigentümergemeinschaften, an die Kommunalen Versorgungskassen Westfalen-Lippe, an das Finanzamt, aus Schadenersatzforderungen sowie an den Kommunalen Schadensausgleich Westdeutscher Städte. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen ist ein Betrag in Höhe von 156,8 T€ zur Sicherung von Ansprüchen Dritter ausgewiesen.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind entsprechend der Darlehenslaufzeit planmäßig abgeschriebene Geldbeschaffungskosten (Disagien) in Höhe von 140,2 T€ (Vorjahr: 203,9 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:

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	220.381,66 €
Restlicher Erfüllungsbetrag der Rückstellungen nach Vermögensverrechnung	0,00 €
Zeitwert (= Anschaffungskosten) der verrechneten Vermögenswerte	425.573,72 €
Erfüllungsbetrag der Rückstellungen	205.192,06 €

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“, „Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen“ und „Sonstige Rückstellungen“ 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 32,800 % 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 31.12.14	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.15
Satzungsmäßige Rücklage	9.088.023,00 €	270.675,00 €	9.358.698,00 €
Andere Gewinnrücklagen	25.057.205,09 €	274.949,05 €	25.332.154,14 €
	34.145.228,09 €	545.624,05 €	34.690.852,14 €

Für die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachzuholenden Instandhaltungen wurden Rückstellungen in Höhe von 599,3 T€ (Vorjahr: 250,2 T€) gebildet.

Für den aktuellen sowie ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige besteht eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von insgesamt 340,0 T€.

Weitere Rückstellungen werden im Wesentlichen für Gewährleistungen, für nicht umlagefähige Betriebskosten, sonstige Lieferungen und Leistungen, für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, bestehende Urlaubs- und Altersteilzeitanprüche 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 84,2 T€ (Vorjahr: 193,9 T€) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten werden unter Ausweis der Restlaufzeiten und Sicherungen im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang) dargestellt. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im üblichen Umfang durch Eigentumsvorbehalt gesichert.

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ enthält Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 27.567,3 T€ sowie Instandhaltungsvorauszahlungen in Höhe von 0,9 T€.

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

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich um in 2015 erfolgte Zahlungen für in 2016 übergehende Verkaufsobjekte sowie aus noch abzuführender Umsatz- und Lohnsteuer an das Finanzamt.

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 703,3 T€ für die Ausschüttung an die Gesellschafter für das vorherige Geschäftsjahr erfolgt in den Steuerrückstellungen.

Aus rechtsverbindlich erteilten Bestellungen besteht zum Bilanzstichtag ein Obligo in Höhe von 3.291,7 T€. Für das Bestellobligo aus Instandhaltungs- sowie Betriebskostenaufträgen wurde eine dementsprechende Rückstellung gebildet. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen im üblichen Rahmen aus Miet-, Pacht- und Wartungsverträgen.

Außerhalb der Bilanz bestehen Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 197.507,37 € (davon gegenüber Gesellschaftern 6.038,64 €, davon gegenüber verbundenen Unternehmen insgesamt 51.039,90 €) aus Verwaltungsbetreuungen.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im Wesentlichen auf Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen des Anlagevermögens (232,1 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen (175,3 T€), aus einem Tilgungszuschuss (139,5 T€), auf Erstattungen von Aufwendungen für frühere Jahre (436,9 T€) sowie auf Erträge aus vereinnahmten Guthaben (85,4 T€). Des Weiteren sind hierunter die Erträge aus Mieteinnahmen für bebaute Grundstücke des Umlaufvermögens (47,2 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 gemäß § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von 565,8 T€.

In den Zinserträgen und Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Ab- und Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 160,3 T€ (Vorjahr: 1,4 T€) bzw. 277,0 T€ (Vorjahr: 292,2 T€) enthalten. Mit den Zinsaufwendungen wurden Erträge nach § 285 Nr. 25 HGB in Höhe von 0,7 T€ verrechnet.

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuer (2.632,0 T€) und nicht abzugsfähige Vorsteuern gemäß § 15a UStG (46,4 T€).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 381,0 T€ und den Körperschaftsteuererhöhungsbetrag in Höhe von 703,3 T€ anlässlich der Ausschüttung an die Gesellschafter in 2015.

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.

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

Die Gesellschaft ist verbundenes Unternehmen im Konsolidierungskreis der Dortmunder Stadtwerke AG, Dortmund, die als Mutterunternehmen zum 31. Dezember 2015 einen Konzernabschluss und Konzernlagebericht gemäß § 291 HGB aufstellt und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht und bekannt macht.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt seit dem 29. August 2001 unverändert 19.879.250,00 €.

Zum 31. Dezember 2015 bestand eine Beteiligung von mehr als 20% des gezeichneten Kapitals bei der

TZ-Invest Dortmund GmbH Emil-Figge-Str. 76, 44227 Dortmund	
Eigenkapital am 31.12.2014	3.611,3 T€
Gezeichnetes Kapital 2014	600,0 T€
Anteil 2014	294,0 T€
Jahresüberschuss 2014	297,8 T€

Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind außerdem in folgenden Bilanzpositionen enthalten (Werte per 31.12.2014 in Klammern):

Sonstige Vermögensgegenstände	156.810,50 € (388.936,98 €)
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.000.295,95 € (2.657.661,58 €)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.382.156,31 € (94.383.204,06 €)

Für Darlehen in Höhe von 130.368 T€, deren Zinsbindungen in den Jahren 2016 bis 2020 auslaufen, wurden zur Zinssicherung Forward-Darlehen abgeschlossen.

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

Organe

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Klaus Graniki, Bochum.

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

Die Bezüge für den Geschäftsführer Klaus Graniki betragen im Geschäftsjahr 2015 insgesamt 326.661,00 €; davon 283.632,60 € an fester Vergütung, 30.000,00 € an variabler Vergütung sowie 13.028,40 an Sach- und sonstigen Bezügen.

Für den Geschäftsführer besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von 2.223,3 T€ sowie eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von 122,2 T€.

An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von 360,2 T€ gezahlt worden. Es bestehen weitere Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige in Höhe von 4.177,1 T€ sowie Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von 217,8 T€.

Der Aufsichtsrat besteht aus 13 Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für das Berichtsjahr Vergütungen in Höhe von 38,4 T€, die sich wie folgt aufgliedern:

	Bezüge p. a. in €
Mitglied des Rates Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende Dortmund, Tagesmutter	4.400,00
Hubert Jung – stellv. Vorsitzender Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	3.500,00
Mitglied des Rates Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender Dortmund, Inhaber Frank Projektentwicklung	4.641,00
Jörg Jacoby Dortmund, Finanzprokurist der Dortmunder Stadtwerke AG	2.600,00
Birgit Pohlmann Dortmund, Inhaberin Büro für Entwicklung & Moderation von Wohnprojekten	3.094,00
Uwe Samulewicz Dortmund, Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Dortmund	2.600,00
Mitglied des Rates Gabriele Schnittker Dortmund	2.400,00
Lothar Wagner Dortmund, kaufm. Angestellter und Betriebsratsmitglied der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH	2.600,00
Stadträtin Birgit Zoerner (bis 31.12.2015) Dortmund, Dezernentin der Stadt Dortmund	2.400,00
Stadtrat Ludger Wilde (ab 01.01.2016) Dortmund, Dezernent der Stadt Dortmund	0,00
Mitglied des Rates Edeltraud Kleinhans Dortmund, Krankenschwester beim Knappschaftskrankenhaus Dortmund	2.600,00
Mitglied des Rates Sascha Mader Dortmund, Polizeibeamter	2.600,00
Mitglied des Rates Ursula Hawighorst-Rübler Dortmund, Dipl.-Soz.-Päd. bei der AWO Bezirksverband Westliches Westfalen e.V.	2.400,00
Mitglied des Rates Utz Kowalewski Dortmund	2.600,00

Beschäftigte

Nach berechneten Personalkapazitäten waren – bezogen auf Planstellen – am 31. Dezember 2015 120,5 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, 130 Mitarbeiter/-innen und 3 geringfügig Beschäftigte.

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 3.139.408,05 €

an die Gesellschafter **2.000.000,00 €**
auszuschütten

und den anderen Gewinnrücklagen weitere **235.122,34 €**
zuzuweisen.

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 904.285,71 € entspricht der auf die Gewinnausschüttung entfallenden Ausschüttungsbelastung (EK02).

Dortmund, 31. März 2016

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2015 (in €)

Anlage 1 zum Anhang

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2015
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.173.779,64	77.837,95	408,26	15.700,05	3.266.909,38
2. Geleistete Anzahlungen	21.643,91	342.643,91	5.943,86	- 15.700,05	342.643,91
Summe	3.195.423,55	420.481,86	6.352,12	0,00	3.609.553,29
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	831.003.712,44	15.505.579,91	397.969,10	10.153.245,58	856.264.568,83
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.191.784,72	849.441,63	0,00	0,00	49.041.226,35
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	302.535,54	0,00	0,00	0,00	302.535,54
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.722.503,20	1.358.388,72	43.703,32	0,00	4.037.188,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.460.690,58	236.384,23	349.944,72	0,00	2.347.130,09
6. Anlagen im Bau	10.294.980,59	7.700.692,77	0,00	- 10.153.245,58	7.842.427,78
7. Geleistete Anzahlungen	458.749,32	45.739,76	57.353,50	0,00	447.135,58
Summe	895.434.956,39	25.696.227,02	848.970,64	0,00	920.282.212,77
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	289.253,65	16.032,14	65.490,14	0,00	239.795,65
Summe	1.754.809,30	16.032,14	65.490,14	0,00	1.705.351,30
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	900.385.189,24	26.132.741,02	920.812,90	0,00	925.597.117,36

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2015 (in €)

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
	Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2014
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
1.	2.736.316,64	242.596,60	101,86	0,00	2.978.811,38	288.098,00	437.463,00
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	342.643,91	21.643,91
Summe	2.736.316,64	242.596,60	101,86	0,00	2.978.811,38	630.741,91	459.106,91
II. SACHANLAGEN							
1.	338.312.147,06	14.454.510,93	57.526,55	0,00	352.709.131,44	503.555.437,39	492.691.565,38
2.	8.751.281,59	1.548.336,25	0,00	0,00	10.299.617,84	38.741.608,51	39.440.503,13
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302.535,54	302.535,54
4.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.037.188,60	2.722.503,20
5.	1.639.440,16	307.450,74	343.775,34	0,00	1.603.115,56	744.014,53	821.250,42
6.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.842.427,78	10.294.980,59
7.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	447.135,58	458.749,32
Summe	348.702.868,81	16.310.297,92	401.301,89	0,00	364.611.864,84	555.670.347,93	546.732.087,58
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	239.795,65	289.253,65
Summe	15.775,84	0,00	0,00	0,00	15.775,84	1.689.575,46	1.739.033,46
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	351.454.961,29	16.552.894,52	401.403,75	0,00	367.606.452,06	557.990.665,30	548.930.227,95

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2015 (in €, Werte per 31.12.2014 in Klammern)

Anlage 2 zum Anhang

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			davon grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	430.274.772,95 (428.025.435,70)	11.408.529,01 (10.587.716,25)	49.752.963,63 (45.084.578,55)	369.113.280,31 (372.353.140,90)	429.274.772,95 (423.666.903,19)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.417.352,16 (36.829.765,05)	1.055.198,26 (1.047.111,33)	4.627.300,34 (4.611.604,15)	33.734.853,56 (31.171.049,57)	39.417.352,16 (36.829.765,05)
Erhaltene Anzahlungen	27.568.244,36 (26.064.126,69)	27.568.244,36 (26.064.126,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.598.323,74 (1.205.428,36)	1.598.323,74 (1.205.428,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	821.323,33 (1.061.171,05)	354.749,55 (485.296,46)	466.573,78 (575.874,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.396,79 (5.327,43)	4.396,79 (5.327,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00 (9.394,13)	0,00 (9.394,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	562.170,08 (124.153,95)	562.170,08 (124.153,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	500.246.583,41 (493.324.802,36)	42.551.611,79 (39.528.554,60)	54.846.837,75 (50.272.057,29)	402.848.133,87 (403.524.190,47)	468.692.125,11 (460.496.668,24)

Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes des Abschlussprüfers

Am 31. März 2016 wurde durch die Wirtschaftsprüfer Ralph Fischer und Heinrich Lämmer, 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, Dortmund, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 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 Geschäftsführung 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 Geschäftsführung 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 Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Dortmund, den 31. März 2016

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fischer
Wirtschaftsprüfer

Lämmer
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung über die Lage und geschäftliche Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2015 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 2015 Gegenstand ausführlicher Beratungen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2015 ist unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG durch die KPMG AG, Dortmund, durchgeführt worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 31. März 2016 erteilt. Der Aufsichtsrat hat über den Lagebericht und den Jahresabschluss 2015 in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfungsleiter am 18. Mai 2016 eingehend beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht sowie dem Jahresabschluss 2015 zu.

Für die im Geschäftsjahr 2015 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dortmund, 18. Mai 2016

Der Aufsichtsrat



Carla Neumann-Lieven
Vorsitzende

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

Landgrafenstraße 77

44139 Dortmund

GESTALTUNG UND SATZ

smply.gd GmbH

www.smply.gd

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