



DOGEWO21
Hier bleib ich!

**DORTMUND.
GEMEINSAM.
WOHNFÜHLEN.**

GESCHÄFTSBERICHT 2023

DOGEWO DORTMUNDER GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN MBH

INHALT

VORWORT	3
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	5
I. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS	6
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	7
1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2. GESCHÄFTSVERLAUF	9
3. LAGE	9
a) ERTRAGSLAGE	11
b) FINANZLAGE	14
c) VERMÖGENSLAGE	16
4. LEISTUNGSINDIKATOREN	18
III. PROGNOSEBERICHT	25
IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	30
V. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	36
JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	42
BILANZ	43
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	45
ANHANG	46
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	58
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	62

VORWORT

Die gute Nachricht des vergangenen Geschäftsjahres gleich vorweg: Auch im Jahr 2023 konnten wir als Unternehmen wieder wirtschaftlich erfolgreich agieren. Mit Zufriedenheit dürfen wir verkünden, dass es uns gelungen ist, unseren Jahresüberschuss weiter zu steigern und somit die positive Entwicklung der vorherigen Geschäftsjahre erfolgreich fortzuführen. Und das in einer Zeit, die für unser Wohnungsunternehmen wie auch für die gesamte sozial orientierte Wohnungswirtschaft herausfordernd ist ob der gesamtwirtschaftlichen Situation und unserer Aufgaben für die Zukunft.



Wir stellen uns den drängenden Fragen des Klimawandels und der Nachhaltigkeit. Dabei steht insbesondere die Klimaneutralität unserer Gebäude bis 2045 im Mittelpunkt unserer Bemühungen. Die energetische Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestandsgebäude und die Integration nachhaltiger Technologien sind entscheidende Schritte, um CO₂-Emissionen zu reduzieren und die Klimaschutzziele der Bundesregierung und der Europäischen Union zu erreichen. Die wirtschaftlich solide und gesunde Basis, auf der unser Unternehmen fußt, ermöglicht uns, diese Investitionen in den wichtigen Erhalt und die Modernisierung unseres Gebäudestandes auf dem hohen Niveau der Vorjahre fortzuführen. Mit rd. 47 Mio. EUR haben wir in 2023 unsere Investitionen in die Bestandserhaltung und -verbesserung sowie die energetische Modernisierung konsequent fortgeführt.

Dortmund wächst weiter und Wohnraum, insbesondere bezahlbarer Wohnraum, wird dringend benötigt. Neuen Wohnraum zu schaffen ist, mit Blick auf die äußeren Rahmenbedingungen, kein leichtes Unterfangen. Kreditzinsen, Bau- und Materialkosten sind stark gestiegen. Hinzu kommen Schwankungen bei den Förderbedingungen und immer mehr Bau- und klimapolitische Vorgaben, die die Wohnungsbranche umzusetzen hat. Die Politik in Bund, Land und Kommune ist gemeinsam gefordert, hier verlässliche und verbesserte Rahmenbedingungen zu schaffen, damit eine Ausweitung des Wohnraumangebotes möglich wird. Bei DOGEWO21 konzentrieren wir uns auf Bestandserweiterungen durch den Ausbau von Dachgeschossen zur Wohnraum-schaffung. So konnten wir den Bau von vierzehn neuen Wohnungen ausführen, darunter sechs öffentlich geförderte, und dem Dortmunder Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Bei verbesserten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Entwicklung von Zinsen und Baukosten sind wir vorbereitet und können hinsichtlich Dachgeschossaufbauten und Neubauten auf unsere kontinuierlich fortgeschriebene Planung zurückgreifen.

Dass wir verantwortungsvoll handeln zeigt auch, dass wir unsere Bestandsmieten in 2023 nur moderat auf 6,24 EUR/m² angehoben haben. Mit unseren fairen Mieten und unserem qualitativ guten Wohnungsbestand von 16.380 Wohnungen bleiben wir ein stabilisierender Faktor am Dortmunder Wohnungsmarkt.

Die Förderung unserer Nachbarschaften und die Verbesserung der bestehenden Infrastruktur in unseren Wohnquartieren hat für uns große Bedeutung. Gemeinsam mit unseren Mieterinnen und Mietern konnten wir im Jahr 2023 feiern, so z. B. ein großes Sommerfest zum Bestehen der zehnjährigen Kooperation mit unserem Partner Diakonie, mit dem wir gemeinsam unsere Nachbarschaftsagenturen betreiben und neben maßgeschneiderten Dienstleistungen mit Aktivitäten auch für eine gute Gemeinschaft und das Wohlbefinden unserer Mieterinnen und Mieter sorgen.

Wir stellen uns den Aufgaben der Zukunft mit Entschlossenheit und werden unsere Investitionen in lebenswerte Quartiere, gute Wohnungen und einen klimaneutralen Gebäudebestand in 2024 und den Folgejahren fortführen.

Ich möchte mich bei allen bedanken, die im Jahr 2023 dazu beigetragen haben, dass unsere Aufgaben und Maßnahmen erfolgreich umgesetzt wurden: unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unserem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die wertvolle Unterstützung und unseren Handwerkspartnern für die hervorragende Arbeit. Mein besonderer Dank geht an unsere Mieterinnen und Mieter, von denen uns viele seit Jahrzehnten treu geblieben sind.

Dortmund, im Mai 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Klaus Graniki', with a stylized, flowing script.

Klaus Graniki

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

INHALT

I. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS	6
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	7
1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2. GESCHÄFTSVERLAUF	9
3. LAGE	9
a) ERTRAGSLAGE	11
b) FINANZLAGE	14
c) VERMÖGENSLAGE	16
4. LEISTUNGSINDIKATOREN	18
III. PROGNOSEBERICHT	25
IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	30
V. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	36

I. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

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

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

Im Dezember 2023 wurden 29,7964 % der Geschäftsanteile von der Dortmunder Stadtwerke AG an die Dortmunder Stadtwerke Beteiligungsgesellschaft mbH übertragen. Zum 31. Dezember 2023 sind damit die Dortmunder Stadtwerke Beteiligungsgesellschaft mbH (79,8989 %), die Dortmunder Stadtwerke AG (10,1010 %) und die Sparkasse Dortmund Erste Invest GmbH & Co. KG (10,0001 %) Gesellschafter des Unternehmens.

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

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

DEUTSCHLAND¹

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realen Zahlen ist ein langfristiger Rückgang der Einkommen in Deutschland zu verzeichnen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) verzeichnete gemäß den vorläufigen Schätzungen des Statistischen Bundesamtes im Geschäftsjahr 2023 einen Rückgang um 0,3 %. Unter Berücksichtigung kalenderbereinigter Daten ergab sich eine Abnahme des BIP von 0,1 %. Diese Entwicklung markiert einen Stillstand in der wirtschaftlichen Erholung Deutschlands, die nach dem starken Rückgang im Jahr 2020 infolge der Corona-Pandemie begonnen hatte. Im Jahr 2023 überstieg das preisbereinigte BIP lediglich um 0,7 % den Stand vor der Pandemie im Jahr 2019. Diese Entwicklung führte zu einer spürbaren Verlangsamung des gesamtwirtschaftlichen Fortschritts.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

In einem schwierigen Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Coronakrise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt.

WOHNUNGSMARKT IN DORTMUND

Die Stadt Dortmund verzeichnete im Jahr 2023 einen leichten Bevölkerungszuwachs. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 lebten 612.065 Personen in Dortmund und damit 2.519 Einwohner mehr als im Vorjahr.²

Für die folgenden Ausführungen werden die statistischen Daten für 2022 und die Vorjahresdaten 2021 bzw. 2020 aus dem aktuellen Dortmunder Wohnungsmarktbericht 2023 herangezogen.

Im Zuge des Bevölkerungswachstums in 2022 ist auch die Zahl der Haushalte gestiegen. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 gab es in Dortmund 319.541 Privathaushalte und damit 1.360 mehr als im Jahr 2020. Die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung in Dortmund lebt in Haushalten mit einer oder zwei Personen, die gemeinsam etwa drei Viertel aller Privathaushalte ausmachen. Im Jahr 2022 gab es insgesamt rd. 159.000 Einpersonenhaushalte in Dortmund, was im Vergleich zu 2020 einen leichten Anstieg um rd. 600 Haushalte (+ 0,4 %) bedeutete. Die Anzahl der Haushalte mit mehreren Personen oder Familien ist im Vergleich zu den kleineren Haushalten geringer. Allerdings verzeichneten Vierpersonenhaushalte eine Zunahme um 307 (+ 1,3 %),

¹ GdW Information 168 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“

² Stadt Dortmund, Dortmunder Statistik (Stand: 31.12.2023)

Fünfpersonenhaushalte um 323 (+ 3,9 %) und Haushalte mit mindestens sechs Personen wuchsen um 214 (+ 5,9 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Dortmund betrug gegenüber 2021 unverändert 1,9 Personen.

Die Marktsituation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt verschärfte sich im vergangenen Jahr weiter, was sich in der äußerst niedrigen Leerstandsquote von 1,7 % widerspiegelt. Im Vergleich zum Vorjahr (2021: 2,0 %) entspricht das einem weiteren Rückgang von 0,3 %, der ausschließlich auf die Reduzierung der langfristigen Leerstände über 24 Monaten zurückzuführen ist.

Zugleich ist ein signifikanter Anstieg der Angebotsmieten zu verzeichnen. Die Mietpreise für Bestandswohnungen bei Neuvermietungen stiegen um 4,4 % auf 8,26 EUR/m² nettokalt im Vergleich zu 2021. Neubauwohnungen verzeichneten sogar einen Anstieg um 5,1 % auf 12,09 EUR/m² nettokalt.

Im landesweiten Vergleich (9,82 EUR/m²) bleibt das Mietniveau in Dortmund nach wie vor unter dem Durchschnitt, aber im Vergleich zu anderen (bereits kostenintensiven) Metropolen zeigt sich eine größere Dynamik in der Mietpreisentwicklung.

In Bezug auf die Nebenkosten verzeichnete Dortmund ebenfalls eine hohe und ansteigende Dynamik mit einer durchschnittlichen Kostensteigerung von 4,8 %. Insbesondere die Heizkosten sind aufgrund der gestiegenen Energiepreise stark angestiegen (+ 23,0 %).

Diese Entwicklungen führen dazu, dass es für Mietinteressenten immer schwieriger wird, eine passende und gleichzeitig erschwingliche Wohnung zu finden. Seit 2017 ist ein Anstieg der Neuvermietungs-mieten um etwa 25 % (4,5 % jährlich) zu verzeichnen. Zusätzlich sorgte die beschleunigende Inflation insgesamt dafür, dass immer mehr Menschen ihre Lebenshaltungs- und Wohnkosten nicht aus eigenen Mitteln tragen konnten und auf staatliche Unterstützung angewiesen waren.

Dortmund verfügt über umfangreiche und diverse Baulandreserven im gesamten Stadtgebiet. Bis Ende 2022 standen etwa 179 Hektar an Wohnbauflächen zur Verfügung, entweder bereits rechtsverbindlich festgelegt oder in der Planung. Diese Flächen bieten Potenzial für etwa 8.900 zukünftige Wohneinheiten, darunter 7.000 in Mehrfamilienhäusern und 1.900 in Ein- und Zweifamilienhäusern.

DEMOGRAFIE

In der Altersstruktur von Dortmund verzeichnet die Altersgruppe der Mittfünfziger die stärkste Präsenz – auch bekannt als „Babyboomer-Generation“. Im Vergleich zu 2012 ist die Bevölkerungsgruppe der 25- bis 40-Jährigen aufgrund der starken Zuwanderung der letzten zehn Jahre erheblich angewachsen. Gleichzeitig ist auch die Anzahl der Kinder im Alter bis zu 10 Jahren signifikant gestiegen.

Die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge vor dem Zweiten Weltkrieg führt dazu, dass es heute deutlich weniger 70-Jährige, aber dafür mehr 80-Jährige gibt als noch vor zehn Jahren.³

³ Wohnungsmarktbericht, Stadt Dortmund 2023

BESCHÄFTIGUNG

Im Dezember 2023 verzeichnete Dortmund eine Arbeitslosenzahl von 37.301 Personen. Darunter waren 7.859 Personen bei der Arbeitsagentur und 29.442 Menschen beim Jobcenter Dortmund registriert. Gegenüber dem Vorjahr liegt die Zahl um 6,9 % höher (+ 2.409 Personen).⁴

Die Arbeitslosenquote für alle gemeldeten Arbeitslosen bei Agentur und Jobcenter ist leicht auf 11,5 % angestiegen, verglichen mit 10,9 % im Dezember 2022.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

DOGEWO21 hat im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 10.071 TEUR (Plan 9.750 TEUR) erzielt und setzte somit die erfolgreiche Entwicklung (Vorjahr 9.156 TEUR) der vergangenen Geschäftsjahre weiter fort.

3. LAGE

BESTAND

Unser Unternehmen verfügte zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 über folgende Bestände:

Nutzungsart	2023	2022
Wohnungen	16.380	16.367
Garagen/Stellplätze	2.802	2.773
Gewerbe	104	111
Sonstige	71	70
Gesamt	19.357	19.321
Wohn-/Nutzfläche in m²	1.062.638	1.068.096

Im Geschäftsjahr 2023 erhöhte sich unser Bestand um 36 Einheiten.

Insgesamt wurden 14 neue Wohneinheiten geschaffen, davon 10 Wohnungen durch den Ausbau von Dachgeschossen in den Quartieren Renninghausen und Hörde. Aus dem Umbau eines von einer Wohngemeinschaft genutzten Gebäudes in Sölde entstanden 4 weitere Wohnungen.

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze stieg um 29 Einheiten an, sowohl durch Modernisierungsmaßnahmen als auch durch Neuzuordnungen.

Zum Beginn des Berichtsjahres veräußerte DOGEWO21 das überwiegend als Kulturstätte genutzte ehemalige Straßenbahndepot an der Immermannstraße. Insgesamt gingen sechs Gewerbeeinheiten und eine Wohnung an die Stadt Dortmund über.

⁴ Bundesagentur für Arbeit, Dortmunder Arbeitsmarkt im Dezember 2023, Presseinformation Nr. 1

Weiterhin führten die Umnutzungen von Lagerflächen und eigengenutzten Einheiten sowohl im Bereich Gewerbe als auch bei den sonstigen Einheiten jeweils zu einem Zu- bzw. Abgang.

Am 31. Dezember 2023 waren rd. 20 % unseres Bestandes (3.194 Wohnungen) öffentlich gefördert oder unterlagen einer Preisbindung. Zudem bestanden Belegungsrechte für 280 Wohnungen (Vorjahr: 256).

Am 31. Dezember 2023 verwaltete DOGEWO21 nicht nur eigene Immobilien, sondern auch Immobilien im Auftrag Dritter. Das Gesamtportfolio umfasste zu diesem Stichtag insgesamt 165 Wohnungen, 13 Gewerbe sowie 170 Garagen und Stellplätze. Durch die Beendigung von Fremdverwaltungen verringerte sich die Anzahl im Vorjahresvergleich um 189 Einheiten (169 Wohnungen, 5 Gewerbe und 15 Garagen). Die Bewirtschaftung von Immobilienbeständen für Dritte ist für DOGEWO21 von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung.

ORGANISATION

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

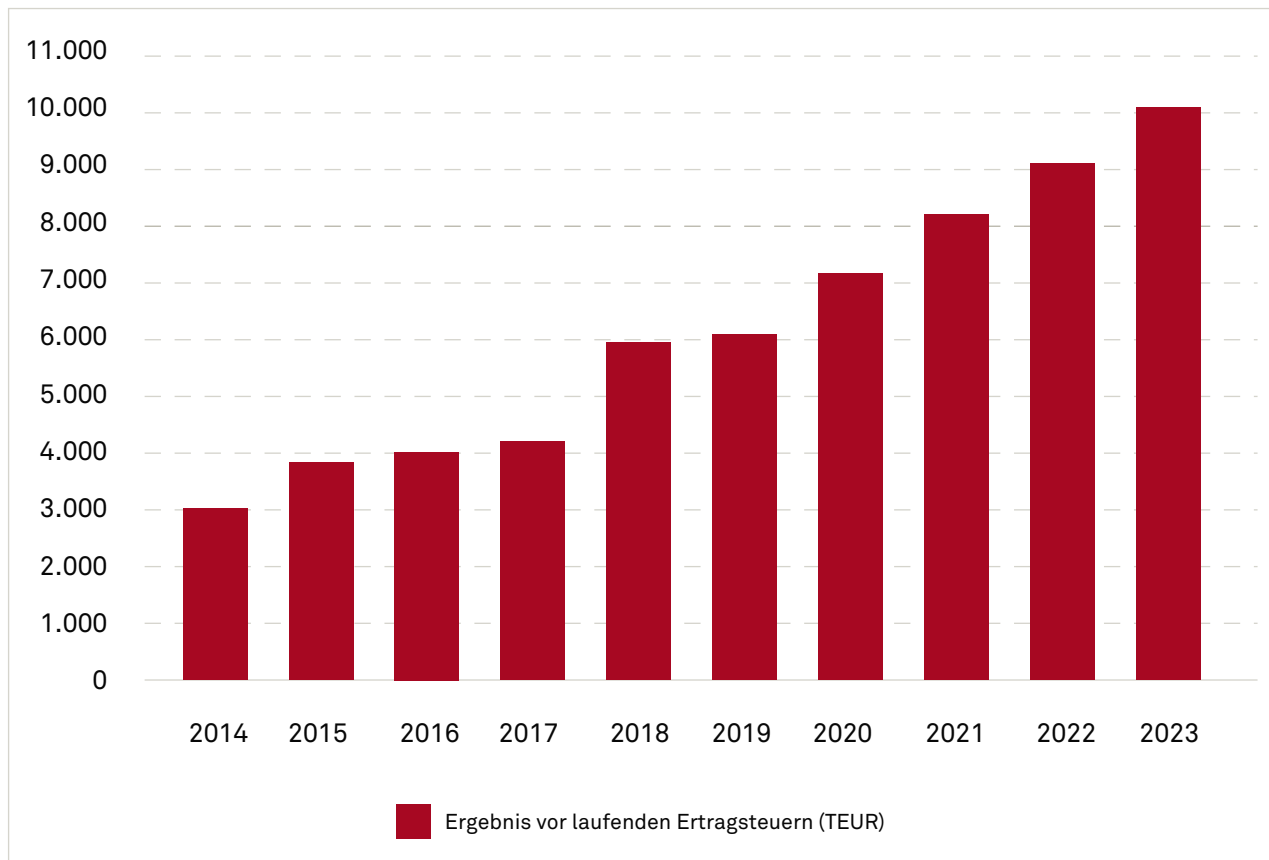
Planstellen [in VZÄ]	2023	2022
Kundenzentrum und Servicebüros	118,5	119,0
Wohnanlagen	11,0	10,5
Ausbildung	6,0	5,0
Gesamt	135,5	134,5

Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte DOGEWO21 insgesamt 145 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dies entspricht 128,3 Personalkapazitäten unter anteiliger Berücksichtigung von Teilzeitbeschäftigten (Vollzeitäquivalent = VZÄ).

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

a) ERTRAGSLAGE

Die erfolgreiche Entwicklung der Ertragslage unseres Unternehmens sowie die kontinuierliche Ergebnisverbesserung in den vergangenen Jahren stellt sich wie folgt dar:



Den Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern in Höhe von 10.071 TEUR erzielten wir in den folgenden einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens:

Leistungsbereiche in TEUR	2023	2022
Bestandsbewirtschaftung	9.823	9.140
Sonstiger Geschäftsbereich	248	16
- Verkäufe Anlagevermögen	1.010	18
- Finanzbereich	164	98
- Sonstige	- 926	- 100
Jahresüberschuss vor laufenden Ertragsteuern	10.071	9.156
Laufende Ertragsteuern	- 779	- 852
Jahresüberschuss	9.292	8.304

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

Diese weiterhin positive Entwicklung des Jahresergebnisses resultiert insbesondere aus den Mietanpassungen im Rahmen des zum 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Mietspiegels sowie durch die bei den Mieterwechseln vorgenommenen Mieterhöhungen und Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete. Zudem führte die unverändert angespannte Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt dazu, dass unsere Wohnungsleerstände – auch wenn diese und die damit einhergehenden Erlösminderungen stichtagsbezogen marginal gestiegen sind – auf einem unverändert niedrigen Niveau bleiben.

Der erzielte Ergebnisbeitrag bei den Verkäufen aus dem Anlagevermögen resultiert im Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen aus dem Verkauf des unter Punkt 3) genannten Straßenbahndepots. Grundsätzlich bleiben Bestandsveräußerungen aus dem Anlagevermögen auch künftig unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung.

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

Der sonstige Ergebnisbeitrag umfasst verschiedene Sachverhalte. Ergänzend zur Planung berücksichtigt dieser zusätzliche Maßnahmen zur Entwicklung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes in Höhe von 960 TEUR, die aufgrund des Mehrertrags aus der vorgenannten Veräußerung des ehemaligen Straßenbahndepots außerplanmäßig durchgeführt wurden.

Die Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2023 betragen 779 TEUR. Der in 2023 geminderte Zinsaufwand führt aufgrund der Zinsschrankenregelung zu einer besseren steuerlichen Abzugsfähigkeit und somit zu reduzierten Ertragsteuern im Vergleich zum Vorjahr.

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

Ertrags- und Aufwandsposten in TEUR	2023	2022
Gesamtleistung	117.528	115.642
Materialeinsatz	- 58.313	- 57.309
Rohertrag	59.215	58.333
Personalaufwand	- 11.912	- 11.565
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 17.452	- 17.206
Betriebliche Aufwendungen	- 7.839	- 7.580
Betriebsergebnis	22.012	21.982
Finanzergebnis	- 11.941	- 12.826
Ergebnis vor laufenden Ertragsteuern	10.071	9.156
Laufende Ertragsteuern	- 779	- 852
Jahresüberschuss	9.292	8.304

Die „Gesamtleistung“ der Ertragslage setzt sich aus den „Umsatzerlösen“ (114.995 TEUR), „Bestandsveränderungen“ (- 473 TEUR), „Andere aktivierte Eigenleistungen“ (1.462 TEUR), „Sonstige betriebliche Erträge“ (1.530 TEUR) sowie „Ertragsteuern frühere Jahre“ (14 TEUR) der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen.

Die Positionen „Sonstige Steuern“, bei denen es sich im Wesentlichen um umlagefähige Grundsteuern handelt, und „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung sind den „Betrieblichen Aufwendungen“ der Ertragslage zugeordnet; die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“, „Erträge aus Beteiligungen“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind im Finanzergebnis der Ertragslage zusammengefasst.

Bauträgermaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2023 weder durchgeführt noch sind diese zukünftig geplant.

b) FINANZLAGE

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

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

Kapitalflussrechnung in TEUR	2023	2022
Jahresergebnis	9.292	8.304
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.452	17.206
Zunahme der Rückstellungen	788	1.397
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	280	127
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 1.009	- 18
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 2.595	- 7.225
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.709	5.596
Zinsaufwendungen/Zinserträge	11.870	12.735
Ertragsteueraufwand/-ertrag	765	852
Ertragsteuerzahlungen	- 764	- 1.130
Sonstige Beteiligungserträge	- 98	- 98
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	41.704	37.746
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.051	87
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 26.922	- 11.667
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 541	- 296
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	43	21
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 83	- 36
Erhaltene Zinsen	66	0
Erhaltene Beteiligungserträge	98	98
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 25.288	- 11.793
Ausschüttung an Gesellschafter	- 4.152	- 3.681
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	5.724	8.083
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	- 15.164	- 14.769
Gezahlte Zinsen	- 11.936	- 12.735
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 25.528	- 23.102
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 9.112	2.851
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.418	- 433
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	- 6.694	2.418

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Guthaben bei Kreditinstituten	1.306	2.418
Kurzfristiger Terminkredit	- 8.000	0
Finanzmittelfonds	- 6.694	2.418

Die Umfinanzierung des kurzfristigen Terminkredites in ein langfristiges Kapitalmarktdarlehen ist für das 1. Quartal 2024 vorgesehen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöht sich um rd. 3.958 TEUR auf insgesamt 41.704 TEUR und ist im Wesentlichen durch die geringere Zunahme der Aktiva geprägt. Ursächlich hierfür sind die gesunkenen Anpassungen der Vorauszahlungen durch den Energieversorger. Dem stehen höhere offene Forderungen aus Schlussabrechnungen für Betriebs- und Heizkosten entgegen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist geprägt durch die im Vergleich zum Vorjahr höheren Investitionen in das Sachanlagevermögen sowie durch den bereits dargestellten Abgang aus dem Sachanlagevermögen. Die Investitionen im Geschäftsjahr 2023 enthalten zusätzlich zur Planung den Erwerb eines Erbbaurechtgrundstückes sowie eines bebauten Grundstückes in Höhe von insgesamt rd. 7.996 TEUR. Darüber hinaus wurden die zahlungsunwirksamen Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen in SaaS-Produkte in Höhe von rd. 664 TEUR mit dazu korrespondierenden Verbindlichkeiten verrechnet.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit verminderte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die zum Stichtag geringere Neuaufnahme von langfristigen Krediten zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen.

Für die Investitions- und Finanzierungstätigkeiten des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 50.816 TEUR standen insgesamt Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus dem Finanzmittelfonds am Anfang der Periode in Höhe von 44.122 TEUR und ein kurzfristiger Terminkredit von 8.000 TEUR zur Verfügung.

Auch unter Berücksichtigung der vorgenannten strategischen Grundstückserwerbe haben wir im Rahmen unserer Strategie eine zahlungswirksame Entschuldung (einschl. Terminkredit) in Höhe von 1.440 TEUR (Vorjahr: 8.186 TEUR) bewirkt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern reduzierten sich unter Berücksichtigung des Tilgungsnachlasses insgesamt um 1.701 TEUR.

Die Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten beinhalten neben planmäßigen Tilgungen auch Sondertilgungen in Höhe von rd. 360 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

c) VERMÖGENSLAGE

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2023 (Vorjahr: 31. Dezember 2022) nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

Aktiva in TEUR	2023	%	2022	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.429	0,2	635	0,1
Sachanlagevermögen	538.679	92,3	529.839	92,5
Finanzanlagen	1.638	0,3	1.599	0,3
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	541.746	92,8	532.073	92,9
Vorratsvermögen	35.071	6,1	35.554	6,1
Forderungen aus Vermietung	860	0,1	326	0,1
Forderungen gegen verb. Unternehmen	2.372	0,4	1.018	0,2
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	2.320	0,4	1.636	0,3
Liquide Mittel	1.306	0,2	2.418	0,4
Kurzfristig gebundenes Vermögen	41.929	7,2	40.952	7,1
Summe Aktiva	583.675	100,0	573.025	100,0
Passiva in TEUR	2023	%	2022	%
Eigenkapital	102.724	17,6	97.583	17,0
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	11.738	2,0	11.154	1,9
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	348.485	59,7	363.036	63,4
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	45.903	7,9	40.923	7,1
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	3.091	0,5	2.343	0,4
Mittel- und langfristiges Kapital	511.941	87,7	515.039	89,8
Kurzfristige Rückstellungen	4.397	0,8	4.179	0,7
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	21.236	3,6	13.601	2,4
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	1.469	0,3	1.234	0,2
Erhaltene Anzahlungen	41.438	7,1	34.270	6,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5	0,0	14	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	80	0,0	1	0,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	3.109	0,5	4.687	0,8
Kurzfristige Schulden	71.734	12,3	57.986	10,2
Summe Passiva	583.675	100,0	573.025	100,0

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2023 hat sich zum Vorjahr um 10.650 TEUR bzw. 1,9 % erhöht.

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

Die Veränderung des Anlagevermögens beinhaltet u. a. Überhänge aus dem Vorjahr in Höhe von insgesamt 1.979 TEUR (für Großmodernisierung, CO₂-reduzierende Maßnahmen und für Neubau/wohnraumschaffende Maßnahmen) und stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Entwicklung Anlagevermögen in TEUR	2023
Investitionen in Bestandsverbesserung	11.074
Investitionen in Bestandsverbesserung (CO ₂ -Reduzierung)	7.020
Investitionen in Bestandserweiterung (Neubau)	585
Investitionen in Bestandserweiterung (Erwerbe)	7.996
Bestandsinvestitionen Gesamt	26.675
Andere Investitionen (Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung)	1.452
Investitionen Gesamt	28.127
Andere Zugänge des Anlagevermögens	83
Zugänge des Anlagevermögens Gesamt	28.210
Abgänge Anlagevermögen	- 1.085
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 17.452
Erhöhung des Anlagevermögens Gesamt	9.673

Die Verminderung des mittel- und langfristigen Kapitals in Höhe von 3.098 TEUR ergibt sich hauptsächlich aus der Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern bei gleichzeitigem Anstieg des Eigenkapitals.

Das kurzfristige Vermögen erhöht sich im Wesentlichen durch zum Stichtag noch nicht beglichene Gutschriften für Betriebs- und Heizkosten des Energieversorgers.

Der für die Investitionen kurzfristig in Anspruch genommene Terminkredit wie auch die innerjährlichen Anpassungen der Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, die Bestandteil der Erhaltenen Anzahlungen sind, prägen die Erhöhung der kurzfristigen Schulden. Die für das Folgejahr geplanten fälligen Rückzahlungen von Kreditfinanzierungsmitteln (einschl. Terminkredit) in Höhe von 22.705 TEUR werden ebenfalls als kurzfristige Schulden ausgewiesen.

Die Darlehensauszahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Auszahlungen in TEUR	2023
Öffentliche Mittel	305
Kapitalmarktdarlehen	5.419
Neuaufnahme (Finanz-) Kreditmittel	5.724
Kurzfristiger Terminkredit	8.000
Neuaufnahmen Gesamt	13.724

Die Eigenkapitalquote erhöht sich zum 31. Dezember 2023 von 17,0 % auf 17,6 %.

In der *Anlage 1 Kennzahlen zum Lagebericht* werden ausgewählte Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das Berichtsjahr 2023 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 dargestellt.

4. LEISTUNGSINDIKATOREN

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

SOLLMIETEN

Durchschnittsmiete EUR/m²/mtl.	Ist		Plan	
	2023	2022	2023	2022
Preisgebundene Wohnungen	5,36	5,19	n.n.	n.n.
Preisungebundene Wohnungen	6,49	6,20	n.n.	n.n.
Gesamt	6,24	5,97	6,10	6,36

Die Durchschnittsmiete unseres Wohnungsbestandes stieg im Geschäftsjahr 2023 um rd. 4,5 % auf 6,24 EUR/m² zum Stichtag 31. Dezember 2023.

Die Bestandsmieten unseres Portfolios liegen zu rd. 90 % im niedrigen Preissegment, einschließlich aller öffentlich geförderten Wohnungen, entsprechend den Kategorien des Dortmunder Wohnungsmarktberichts von 2023:

Preissegmente EUR/m²/mtl.	Öffentl. gef. Preissegment	Niedriges Preissegment unter 7,30	Mittleres Preissegment 7,30 bis 9,60	Oberes Preissegment über 9,60
Anzahl Wohnungen	3.194	11.231	1.889	66

Im Geschäftsjahr 2023 betrugen unsere Sollmieten 80.454 TEUR (Vorjahr: 78.154 TEUR). Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 114.885 TEUR beinhalten als wesentliche Bestandteile zusätzlich Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten von 35.439 TEUR, Erlösschmälerungen aus Sollmieten und übrige Erlöse. Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir Sollmieten in Höhe von 82.800 TEUR (Vorjahr: 79.600 TEUR).

Die Mietveränderungen zwischen den Geschäftsjahren 2022 und 2023 ergaben sich aus folgenden Gründen:

Mietveränderungen in TEUR	2023
Wohnungen	2.302
- Marktanpassungen	1.674
- Bestandserweiterungen/-verbesserungen	63
- Wiedervermietungen	598
- Sonstiges (z. B. Einmalzahlungen)	- 33
Gewerbe	- 64
Garagen	52
Sonstige Nutzungsentgelte	10
Gesamt	2.300

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 8.936 Mietanpassungen (Vorjahr: 4.649) an die ortsübliche Vergleichsmiete im Durchschnitt von monatlich 20,83 EUR je Erhöhung durchgeführt (Vorjahr: 15,04 EUR). Die Zustimmungsquote lag mit rd. 99 % zum Stichtag 31. Dezember 2023 auf Vorjahresniveau.

Auch im Rahmen der Wiedervermietung konnten höhere Sollmieten generiert werden. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete betrug 7,05 EUR/m² (Vorjahr: 6.74 EUR/m²) bei 1.182 Neuvermietungen.

LEERSTAND

Im Geschäftsjahr 2023 ist unsere Leerstandsquote stabil geblieben und bewegte sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Entwicklung unseres Wohnungsleerstandes im Detail:

Anzahl Leerstand nach Gründen	Ist		Plan	
	2023	2022	2023	2022
Marktbedingt in %	88 0,54	59 0,36	n.n.	n.n.
Technisch bedingt in %	96 0,58	113 0,69	n.n.	n.n.
Gesamt in %	184 1,12	172 1,05	199 1,24	198 1,21

Gegenüber der volatilen stichtagsbezogenen Leerstandsbetrachtung bilden die über den Jahresverlauf kumulierten Leerstände den Hauptanteil für die leerstandsbedingten Erlösminderungen. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 verzeichneten wir bei den kumulierten monatlichen Leerständen einen leichten Anstieg auf 2.274 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr (2.187 Wohnungen), jedoch blieben diese unterhalb der ursprünglichen Planung von 2.552 Wohnungen. Unser Vermietungsgeschäft beenden wir auch in diesem Jahr erfolgreich.

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen erhöhten sich gegenüber 2022 von 1.377 TEUR auf 1.507 TEUR (Plan: 1.600 TEUR). Für das Geschäftsjahr 2024 werden Erlösminderungen in Höhe von 1.650 TEUR geplant.

Im Geschäftsjahr 2023 standen 1.189 Auszügen insgesamt 1.182 Wiedervermietungen gegenüber. Die Fluktuation sank mit 7,26 % unter das Vorjahresniveau von 7,58 %. 122 Mieterwechsel fanden innerhalb unseres Bestandes statt.

NACHHALTIGKEIT

Die Weltgemeinschaft setzte sich 2015 im Rahmen der Sustainable Development Goals u. a. die Ziele, bis 2030 für einen Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle zu sorgen.

Aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen gefährden heute, wie seit langem schon nicht mehr, den Zusammenhalt und unseren Wohlstand. Die Wohnungswirtschaft ist, wie schon seit mehr als 100 Jahren, gefordert, ihr hohes Engagement aufrechtzuerhalten und ihren Beitrag zu leisten. Wir fühlen uns mehr denn je verpflichtet, diesen Beitrag zu leisten und uns in den Dienst der Bewohner und Bewohnerinnen der Stadt Dortmund zu stellen.

Die verstärkte Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in den Geschäftsprozessen und im Mindset sowie die regelmäßige systematische Berichterstattung über Status und Fortschritt erfahren nicht zuletzt durch die intensiven Bemühungen der Europäischen Kommission, dem Thema Klimaschutz durch den „Green Deal“ eine maßgebende Bedeutung einzuräumen, einen neuen Fokus.

In Vorbereitung auf die anstehende Berichterstattungspflicht in 2026 nach den European Sustainability Reporting Standards haben wir mit ersten Maßnahmen begonnen. Als ein Etappenziel konnte die erste systematische Bewertung der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Nachhaltigkeitsaspekte sowie unseren Grad der Beeinflussbarkeit durch externe Faktoren abgeschlossen werden. Der Schutz des Menschen vor den Auswirkungen des Klimawandels, Energieeffizienz, Treibhausgas-Emissionen, der schonende Einsatz und Umgang mit Ressourcen sowie das (Frei-) Flächenmanagement sind nur einige der Aspekte, die wir in Zukunft noch stärker in unseren Fokus nehmen werden.

Der Umfang der zu berücksichtigenden Vorgaben sowie der Zeitplan für die Umsetzung der Berichterstattungspflicht sind ambitioniert. Sie werden unsere Organisation dauerhaft belasten.

UNSER BEITRAG ZUM SCHUTZ DES MENSCHEN VOR KLIMAVERÄNDERUNGEN

Der Gebäudesektor beeinflusst mit einem Anteil von rd. 36 % der gesamten CO_{2e}-Emissionen in Deutschland unmittelbar das Klima. Unser Beitrag an diesen Emissionen – als Rückstand vornehmlich aus der Wärmeerzeugung für unseren Wohnungsbestand – liegt bei rd. 30.000 t CO_{2e}-Emissionen pro Jahr bzw. rd. 29 kg/CO_{2e} pro m² und Jahr. Im Rahmen des von uns eingeschlagenen Transformationspfades beabsichtigen wir, bis 2045 einen klimaneutralen Bestand zu erreichen.

Es hat sich herausgestellt, dass wir auf diesem Weg noch einige Herausforderungen zu überwinden haben:

- **Datenverfügbarkeit von Verbräuchen**
Mit rd. 60 % ist die Gaseinzeltherme der wesentliche Wärmeerzeuger in unserem Bestand. Energieverbräuche stehen uns aufgrund der Einzelvertragssituation zwischen Mietenden und Energieversorgern für diese Wohnungen nicht zur Verfügung. Alternative Datenquellen sind nur schwer zugänglich und benötigen Kooperationswillen vom Kooperationspartner.
- **Ausbau der Fernwärmenetze**
Erste Analysen haben gezeigt, dass wir unseren Anteil an mit Fernwärme versorgten Wohnungen von rd. 10 % auf rd. 20 % verdoppeln können. Mit „Abschluss“ der kommunalen Wärmeplanung werden wir Sicherheit über die tatsächlichen Anschlussmöglichkeiten erhalten. Nach aktuellem Informationsstand wird DEW21, der regionale Energieversorger, voraussichtlich ab 2028 in eine Realisierung einsteigen können.
- **Zustand der Stromnetze**
Es ist absehbar, dass die Wärmeerzeugung des überwiegenden Teils unseres Bestandes über Wärmepumpen erfolgen wird. Hierzu bedarf es Stromnetze, die die zusätzlichen Bedarfe liefern können. Eine Ertüchtigung der bestehenden Netze durch den Netzbetreiber ist unumgänglich.
- **Fördermöglichkeiten von CO_{2e}-reduzierenden Maßnahmen**
Angesichts der großen Herausforderungen, die die klimagerechte Umgestaltung unseres Bestandes mit sich bringt, ist eine begleitende Förderung dieser Transformation mit Mitteln der öffentlichen Hand zwingend geboten. Hierzu bedarf es verlässlicher Rahmenbedingungen.

Bis zur Vorlage der vorgenannten Voraussetzungen werden wir im Rahmen unseres Investitionsprogramms unseren Bestand, jeweils individuell auf die Situation vor Ort abgestimmt, weiter „klassisch“ energetisch optimieren. Damit setzen wir unsere anhaltenden Bemühungen fort, den energetischen Zustand unseres Bestandes zu verbessern.

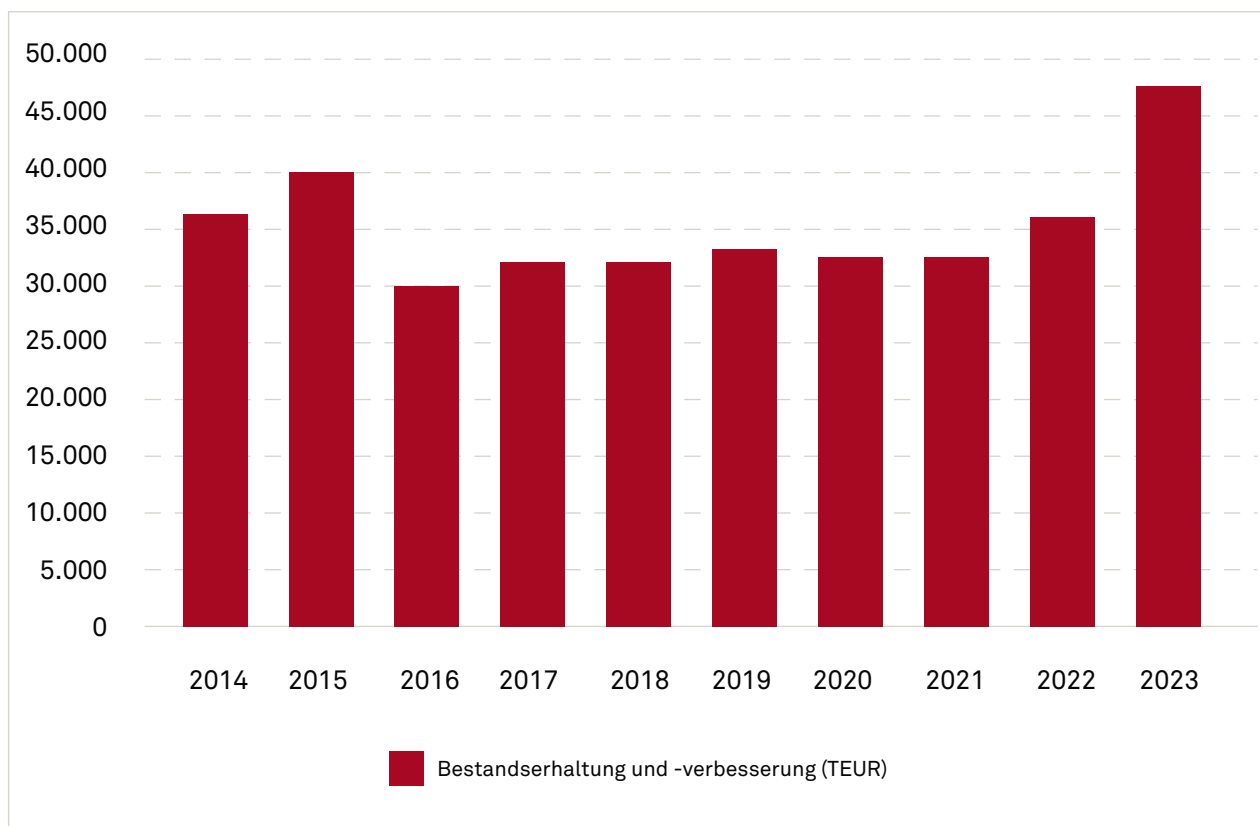
Unsere intensiven Bemühungen lassen sich auch aus der für den Zeitraum 2024 bis 2028 aufgestellten Mittelfristplanung ablesen. Wir beabsichtigen konkret, in diesem Zeitraum für unsere Klimaschutzbemühungen rd. 100.000 TEUR an Geldmitteln bereitzustellen.

BESTANDSERHALTUNG UND -VERBESSERUNG

Die nachhaltige Optimierung und Substanzverbesserung unseres Bestandes sind ein wesentlicher Bestandteil unserer Bewirtschaftungsstrategie. Mit dem Instandhaltungs- und Modernisierungsetat entwickeln wir unsere Objekte marktgerecht und somit zukunftssicher. Unser Portfoliomanagement stellt in diesem Kontext die größtmögliche Wirtschaftlichkeit für die Maßnahmendurchführung sicher.

Die enorme Bedeutung und Notwendigkeit bestandsverbessernder Maßnahmen werden durch das hohe Baualter unserer Bestandsgebäude noch unterstrichen: 71 % unserer Objekte sind 60 Jahre oder älter.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht das Investitionsvolumen, mit dem wir unsere Objekte in den vergangenen zehn Jahren durch zielgerichtete Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kontinuierlich weiterentwickelt haben:



Im Geschäftsjahr 2023 investierten wir rd. 47.000 TEUR in die Bestandserhaltung und -verbesserung. Das entspricht rd. 44 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche. Dadurch leisteten wir einen bedeutenden Beitrag zur langfristigen Sicherung der Zukunftsfähigkeit unserer Wohngebäude.

BESTANDSERHALTUNG

Instandhaltung in TEUR (inkl. Eigenleistungen)	Ist		Plan	
	2023	2022	2023	2024
Reparaturen (Laufende Instandhaltung)	8.856	8.330	8.500	8.700
Großinstandhaltung (Planmäßige Instandhaltung)	7.878	9.165	9.000	6.400
Marktfähigkeit Wohnungen (Wohnwertverbesserungen)	5.015	4.133	4.500	4.600
CO ₂ -Maßnahmen	7.058	5.388	4.500	9.300
Ausgaben (Gesamt)	28.807	27.016	26.500	29.000
EUR/m² Wohn-/Nutzfläche	27,11	25,29	24,84	26,32
<i>abzgl. CO₂-Zuschüsse</i>	<i>824</i>	<i>994</i>	<i>n.n.</i>	<i>n.n.</i>
Instandhaltungsaufwand	27.983	26.022	26.500	29.000
EUR/m² Wohn-/Nutzfläche	26,33	24,36	24,84	26,32

Für bestandserhaltende Maßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 28.807 TEUR ausgegeben. Neben Fremdkosten in Höhe von 24.602 TEUR (Vorjahr: 22.958 TEUR) beinhaltet dieser Betrag Eigenleistungen in Höhe von 4.205 TEUR (Vorjahr: 4.058 TEUR). Für Maßnahmen zur Steigerung der Gebäudeeffizienz konnten wir auf Bundesförderzuschüsse des BEG in Höhe von 824 TEUR (Vorjahr: 994 TEUR) zurückgreifen. In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind weiterhin umlagefähige Betriebs- und Heizkosten von 32.620 TEUR sowie sonstige nicht umlagefähige Kosten für unsere Immobilien, für das Verwaltungsgebäude und unsere Servicebüros von 1.915 TEUR enthalten.

Im Zuge der Großinstandhaltung führten wir 50 Projekte, wie beispielsweise die Erneuerung von Dächern, Balkonen und Außenanlagen, mit einem Investitionsvolumen von mehr als 10 TEUR je Maßnahme durch. Insgesamt haben wir im laufenden Geschäftsjahr 7.878 TEUR für Großinstandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Mit dem Fokus auf CO₂-Reduzierung konnten wir insgesamt 32 Einzelmaßnahmen in Höhe von 7.058 TEUR realisieren. Damit wurden die Mittel für CO₂-Maßnahmen gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich erhöht.

Bestandserhaltung in TEUR	Maßnahmenumfang	2023
Württembergberger Straße (Eving)	Fassadenanstrich, Balkonsanierung, Erneuerung der Keller- und Dachgeschosstüren	601
Semerteichstraße (Hörde)	Fassadenanstrich, Dachsanierung, Sanierung der Kellerhalse und Grundleitungen	630
Kleiststraße (Innenstadt-Nord)	Fassadenanstrich, Sanierung der Vordächer, Reparatur des Daches, Erneuerung der Haus- und Kellertüren, Austausch der Kellerfenster	448
Vogelpothsweg (Dorstfeld)	Strangsanierung der Entwässerungs- und Lüftungsleitungen	405
Dorfgrünze (Aplerbeck)	Kelleraußenwandabdichtung, Sanierung der Vordächer, Erneuerung der Keller- und Dachgeschosstüren, Wiederherstellung der Außenanlagen	265

Im Geschäftsjahr 2023 konzentrierten sich unsere Großinstandhaltungsmaßnahmen auf die Quartiere Eving, Hörde, Innenstadt-Nord, Aplerbeck und Dorstfeld.

BESTANDSVERBESSERUNG

In bestandsverbessernde Maßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 18.153 TEUR investiert.

Bestandsinvestitionen in TEUR (inkl. Überhänge)	Ist 2023	Plan 2023	Fertigstellung
Quartiersentwicklung	3.706	2.500	-
Eving	2.259	2.300	2023 ff.
Sölde	129	100	2023
Brackel	566	0	2023
Innenstadt-Süd	434	0	2023
Renninghausen	157	0	2023
Hörde	134	100	2023
Sonstige	- 2	0	-
Planerische Vorleistungen	29	0	2024 ff.
Großmodernisierung CO₂ -Reduzierung	6.842	6.500	-
Eving	4.969	5.000	2024
Sölde	711	600	2023
Innenstadt-Nord	592	500	2024
Renninghausen	557	400	2023
Planerische Vorleistungen	12	0	2024 ff.
Einzelmodernisierungen	6.157	5.500	2023
Sonstige Bestandsinvestitionen	104	0	2023
Eigenleistungen (ohne Neubau)	1.345	1.400	2023
Bestandsverbesserung (Gesamt)	18.153	15.900	
abzgl. CO ₂ -Zuschüsse	59	n.n.	
Investitionen	18.094	15.900	

Die Planabweichungen resultieren größtenteils aus veränderten Bauabläufen und aus vorgenommenen Umplanungen sowie zusätzlichen durchgeführten Maßnahmen.

Angesichts der aus unserer Sicht fragilen Fördersituation enthält unsere bisherige Planung keine Zuschüsse.

Mit dem umfangreichen Investitionsprogramm sorgen wir in unseren Wohnvierteln für eine Steigerung des Wohnwertes und Wohlfühlfaktors unserer Mieterschaft.

Bei 209 Wohnungen waren Einzelmodernisierungen erforderlich, um diese – insbesondere bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – wieder in einen marktgerechten Zustand zu versetzen.

NEUBAU/WOHNRAUMSCHAFFUNG

Im Geschäftsjahr 2023 konnten wir unser Programm zur Dachgeschossaufstockung fortführen.

Wohnraumschaffung in TEUR (inkl. Überhänge)	Ist 2023	Plan 2023	Fertigstellung
DG-Ausbau	468	500	-
Hörde	367	450	2024
Renninghausen	81	50	2023
Planerische Vorleistungen	20	0	2024
Eigenleistungen	117	100	-
Gesamt	585	600	

Aufgrund von Lieferengpässen verschieben sich die geplanten Fertigstellungstermine unserer Dachgeschossausbauten in Hörde und Renninghausen teilweise in das Geschäftsjahr 2024. Der geplante Neubau Burgheisterkamp in Huckarde wurde wegen der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen auch im Geschäftsjahr 2023 zurückgestellt.

Die Gesamtentwicklung des Anlagevermögens kann der Übersicht dort unter Punkt 3 c) entnommen werden. Für das Geschäftsjahr 2024 sind Investitionen in die Bestandsverbesserung und -erweiterung einschließlich Eigenleistungen in Höhe von insgesamt 15.350 TEUR geplant.

ERWERBE

DOGEWO21 hat im Geschäftsjahr 2023 die unter Punkt 3 b) vorgenannten Grundstückserwerbe getätigt.

III. PROGNOSEBERICHT

PROGNOSE ZUR WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN DORTMUND

Seit vielen Jahren spiegelt das Kommunale Stimmungsbarometer die Einschätzung verschiedenster Experten zur Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund wider. Im Frühjahr 2023 erfolgte von 26 Fachleuten der Bau- und Wohnungswirtschaft eine Prognose für die nachfolgenden drei Jahre. Hierbei verfestigt sich die Erwartung einer weiteren Verschärfung der ohnehin schon angespannten Wohnungsmarktsituation für Dortmund.

So erwarten 50 % der Fachleute für das obere Preissegment mit mehr als 9,60 EUR/m² Nettokaltmiete in den nächsten Jahren weiterhin eine angespannte oder sehr angespannte Wohnungsmarktsituation (Vorjahr: 45 %).

Für das mittlere Preissegment zwischen 7,30 EUR/m² und 9,60 EUR/m² Nettokaltmiete erwarten sogar 93 % der Fachleute einen angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmarkt (Vorjahr: 90 %).

Eine einhellige Meinung der Experten gibt es für das niedrige Preissegment unter 7,30 EUR/m² Nettokaltmiete und das öffentlich geförderte Segment: Hier erwarten alle Fachleute auch zukünftig keine Veränderung zu der aktuell bereits spürbar angespannten Marktsituation.

Zusammenfassend lässt sich damit festhalten, dass für den Dortmunder Wohnungsmarkt über alle Preissegmente mit einer weiteren Zunahme der Anspannungstendenzen in den nächsten Jahren zu rechnen ist.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DORTMUND

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist einer der wesentlichsten Einflussfaktoren für eine langfristige Prognose der Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund.

Langfristige Bevölkerungsvorausberechnungen liegen beispielsweise von der Stadt Dortmund bis zum Jahr 2030 sowie vom Statistischen Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW) bis zum Jahr 2050 vor.

Beide Vorausberechnungen zeigen perspektivisch sowohl bis 2030 als auch bis 2050 eine nahezu stabile Bevölkerungsentwicklung auf. Hervorzuheben in diesem Zusammenhang ist, dass sowohl für das Ruhrgebiet als auch für Nordrhein-Westfalen ein deutlicher Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird und sich Dortmund damit von diesem erwarteten Negativtrend entkoppelt.

Auch wenn die Datengrundlagen für diese Berechnungen aus den Jahren 2021/2022 stammen, ist davon auszugehen, dass die Kernaussagen der Vorausberechnungen unverändert Bestand haben und damit für Dortmund mindestens eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu erwarten ist.

ANDERE EINFLUSSFAKTOREN AM DORTMUNDER WOHNUNGSMARKT

Viele weitere Einflussfaktoren werden die zukünftige Entwicklung der Nachfragesituation am Dortmunder Wohnungsmarkt beeinflussen. Einfluss nehmen werden beispielsweise Faktoren wie die Bezahlbarkeit von Wohnraum, die demografische Entwicklung, die Entwicklung der Arbeitsmarktsituation, die Unterbringung von Asylsuchenden oder die studentische Nachfrage aufgrund des attraktiven Universitätsstandortes Dortmund.

Wie sich diese Einflussfaktoren in Zukunft tatsächlich entwickeln werden, ist wegen gesellschaftlicher, politischer und ökonomischer Abhängigkeit dieser Faktoren nicht oder nur schwer vorhersehbar. Zudem liegen für die jeweiligen Indikatoren derzeit weder langfristige Prognosen zur weiteren Entwicklung noch zum erwarteten Einfluss auf den Dortmunder Wohnungsmarkt vor.

Derzeit ist aber nicht erkennbar, dass eine maßgebliche Veränderung dieser Faktoren eintreten könnte und damit ein nachhaltiger Wandel der derzeitigen Nachfragesituation ausgelöst wird.

WOHNUNGSNEUBAU IN DORTMUND

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

Es ist mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die rasante Verschlechterung der nicht beeinflussbaren Rahmenbedingungen für Investitionen, wie z. B. der erfolgte extreme Zinsanstieg, die erheblichen Material- bzw. Baukostensteigerungen oder aber fehlende Handwerkerkapazitäten durch Fachkräftemangel, zu einer spürbaren negativen Auswirkung auch für den Wohnungsneubau in Dortmund führen wird. Lediglich der Zeitpunkt, die Intensität und die Dauer eines Einbruchs sind aktuell unklar. Ob die bestehende jährliche Zielgröße unter diesen Rahmenbedingungen weiterhin erreichbar sein wird, kann erst bei Vorlage aktueller Baugenehmigungs- und Baufertigungszahlen bewertet werden.

ENTWICKLUNG DES GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGSBESTANDES IN DORTMUND

Um die Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sicherzustellen, ist ein dauerhaft großer Anteil von öffentlich geförderten Mietwohnungen für den Dortmunder Wohnungsmarkt von großer Bedeutung. In der Prognose des Wohnungsmarktberichtes 2023 geht der ohnehin merklich geschrumpfte Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen von 21.100 im Jahr 2023 um rund 39 % bis auf 13.000 Wohnungen in 2032 weiter zurück, sodass zukünftig kontinuierlich 900 öffentlich geförderte Wohnungen jährlich gebaut werden müssten, nur um diesem erwarteten Rückgang entgegenzuwirken.

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

PROGNOSE ZUR ERTRAGSLAGE

Auch in den kommenden Geschäftsjahren gehen wir von einer weiterhin positiven Unternehmensentwicklung aus und werden deutliche Bewirtschaftungsüberschüsse in unserem Kerngeschäft erzielen.

So sieht unsere Mittelfristplanung eine Ergebnissteigerung für die Geschäftsjahre 2024/2025 auf 10.500 TEUR vor Steuern vor. Für die nachfolgenden Geschäftsjahre 2026–2028 erwarten wir aufgrund des kontinuierlich wachsenden Investitionsvolumens zur Erreichung unserer Klimaziele (vgl. unten) eine zusätzliche Ergebnisbelastung. Darüber hinaus erwarten wir im Vergleich zu den Vorjahren einen zusätzlichen Aufwand aufgrund des stark angestiegenen Zinsniveaus für alle neuen bzw. noch nicht anschlussfinanzierten Darlehen sowie einen zusätzlichen Aufwand für eine erforderliche SAP-Umstellung im Bereich IT. Für diese Geschäftsjahre planen wir derzeit Ergebnisse von mindestens 9.500 TEUR vor Steuern.

Unsere Planungsparameter und Zukunftsstrategien werden regelmäßig überprüft und an aktuelle Entwicklungen angepasst, bleiben jedoch in ihrer maßgeblichen Ausrichtung für unser Kerngeschäft ohne grundsätzliche Veränderung.

Ein wesentlicher Teil unseres zukünftigen Mieterhöhungspotentials resultiert aus Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete, aus Neuvermietungen sowie Mieterhöhungen nach wertverbessernden Maßnahmen durch Einzel- und Großmodernisierungen. Der am 1. Januar 2023 in Kraft getretene Mietspiegel für Dortmund zeigt zudem einen deutlichen Preissprung, sodass sich nach unserer Einschätzung am Dortmunder Wohnungsmarkt nachhaltige Mieterhöhungspotentiale von mindestens 1,5 % durchsetzen lassen werden. Unabhängig hiervon gehen wir derzeit davon aus, dass das derzeit sehr niedrige Leerstandsniveau auch mittelfristig unverändert bleiben wird.

Wir werden in den nächsten Jahren unsere Ausgaben zur Erhaltung der Marktfähigkeit unseres Wohnungsbestandes nochmals erhöhen und auf einem deutlich höheren Niveau planen. Neben der aufgrund des Baualters unserer Objekte seit vielen Jahren ohnehin bestehenden Notwendigkeit eines aktiven Instandhaltungsmanagements zum Erhalt der Gebäudesubstanz werden wir zusätzlich unseren planmäßigen Aufwand für Maßnahmen zur CO₂-Einsparung mehr als verdoppeln. Damit werden wir auch für die Zukunft sicherstellen, dass es zu keiner Qualitätsverschlechterung unseres Bestandes kommt und die langfristige Erreichung der Klimaziele möglich ist.

Die Planung der Umlagen erfolgt auf Grundlage der erwarteten Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten und beinhaltet u. a. die nur noch anteilige Umlagefähigkeit des CO₂-Preises auf die Mieterschaft sowie den Entfall der Umlagefähigkeit von Kabelgebühren zum 30. Juni 2024. Wir erwarten, dass die Betriebs- und Heizkosten generell in den nächsten Jahren weiter ansteigen werden. Aufgrund der Umlagefähigkeit von Betriebs- und Heizkosten auf die Mieter und Mieterinnen bleibt diese Entwicklung für die Jahresergebnisse unseres Unternehmens jedoch zunächst ohne Auswirkungen.

Darüber hinaus halten wir unverändert einen Personalbestand von 129,5 Mitarbeitenden in unserem Kundencenter sowie in den Servicebüros und Wohnanlagen auch in Zukunft für erforderlich, um eine kunden- und qualitätsorientierte Betreuung unseres Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Unsere Planungsparameter umfassen branchentypische Tarifierhöhungen bzw. Kostensteigerungen bei den Sozialabgaben.

PROGNOSE ZU DEN INVESTITIONEN IN UNSEREN BESTAND

Klimaneutraler Wohnungsbestand

Die Entwicklung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes ist für die Wohnungswirtschaft und für unser Unternehmen eine der größten Herausforderungen der Zukunft, sodass die erforderliche Maßnahmenumsetzung selbstverständlich ein wesentlicher Bestandteil unserer Investitionsstrategie ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Voraussetzungen in Dortmund, wie z. B. einer späteren Anschlussmöglichkeit unserer Immobilien an das Fernwärmenetz oder der ggf. unzureichenden Dimensionierung von Hausanschlüssen für die Erweiterung von Anlagentechnik bzw. Luftwärmepumpen, ist in 2023 eine technische sowie zeitliche Umplanung der Maßnahmenumsetzung erfolgt. Auf Grundlage der neuen Maßnahmenplanung werden wir – unter zusätzlicher Berücksichtigung der Inanspruchnahme von Förder- und Zuschussmöglichkeiten – im Geschäftsjahr 2024 Investitionen von 6.000 TEUR zzgl. aktivierter Eigenleistungen durchführen, die wir in den Folgejahren bis auf 15.000 TEUR zzgl. Eigenleistungen steigern werden.

Bestandsverbesserungen und -erweiterungen

Unabhängig von klimaneutralen Maßnahmen planen wir in den nächsten Jahren Modernisierungen, um – bezogen auf die technischen und marktbedingten Anforderungen – die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes weiterhin sicherzustellen.

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

Darüber hinaus sind weitere Investitionen in die Verbesserung unserer Bestandsobjekte vorgesehen. Diese Maßnahmen umfassen beispielsweise neben den klassischen Gebäudesanierungen auch den Ausbau von Dachgeschossen zur Wohnraumschaffung, den Abbau von Barrieren oder Verbesserungen der bestehenden Infrastruktur in den Quartieren. Für diese Maßnahmen planen wir einschließlich der dargestellten Einzelmodernisierungen in den Folgejahren ein jährliches Investitionsvolumen von bis zu 10.000 TEUR zzgl. Eigenleistungen.

Investitionen in den Geschosswohnungsneubau hingegen setzen die Verfügbarkeit entsprechender Baugrundstücke voraus. DOGEWO21 hat alle eigenen verfügbaren Grundstücksflächen bebaut und verfügt derzeit über keine weiteren Vorratsgrundstücke. Aufgrund der bereits erörterten schwierigen Rahmenbedingungen für Neubauten unterliegen die Veränderungen der für einen Neubau entscheidenden Parameter einem ständigen Monitoring-Prozess. Aktuell lassen die von DOGEWO21 untersuchten Neubauprojekte unter den derzeitigen Rahmenbedingungen keine wirtschaftliche Umsetzung zu, sodass unsere Investitionsplanung keine Ansätze für den Geschosswohnungsbau enthält.

Ein möglicher Erwerb zusätzlicher Immobilien erfolgt im Rahmen von individuellen Entscheidungen, die wir auf der Grundlage von Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen treffen. Angesichts der jeweiligen Einzelfallbetrachtung enthält unsere Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2024–2028 demzufolge keine feststehenden Ansätze für Bestandserwerbe.

FINANZIERUNG

Die Finanzierungen aller im Geschäftsjahr 2024 vorgesehenen Investitionen sind sichergestellt. Darüber hinaus sind die Kapitalkosten mit dem bereits angestiegenen Marktniveau für unsere geplanten Investitionen für die nachfolgenden Geschäftsjahre vollständig in unserer Ertragsplanung enthalten. Zinsausläufe für Bestandsdarlehen sind durch Forward-Darlehen bis einschließlich 2027 nahezu vollständig gesichert.

ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE FÜR DIE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

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

IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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

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

Die unternehmensspezifischen Chancen und Risiken stellen sich wie folgt dar:

BEWERTUNG DES DORTMUNDER WOHNUNGSMARKTES

Die Entwicklungen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt spielen eine zentrale Rolle für die Geschäftstätigkeit von DOGEWO21, da sie unmittelbaren Einfluss auf unser Kerngeschäft nehmen.

Der Dortmunder Wohnungsmarkt ist angespannt. Die Leerstandsquote befindet sich auf einem historisch niedrigen Niveau. In allen Segmenten ist gleichermaßen eine hohe Nachfrage zu verzeichnen. Eine Entspannung ist nicht absehbar. Durch eine Verschlechterung der finanziellen Rahmenbedingungen wird es zu keiner nennenswerten Ausweitung des Wohnraumangebots kommen. Schon jetzt zeichnet sich ein spürbarer Rückgang an Baugenehmigungen ab. Weiterhin wird bis auf Weiteres die Wohnraumnachfrage hoch bleiben. Die Unterbringung von hilfsbedürftigen Menschen aus Kriegsgebieten, wie z. B. der Ukraine, wird eine große Herausforderung bleiben.

Als Konsequenz rechnen wir weiterhin mit kontinuierlich steigenden Wohnraummierten. Bereits der seit 1. Januar 2023 aufgestellte neue Mietspiegel zeigt deutliche Erhöhungspotenziale auf.

In der aktuellen Entwicklung des Wohnungsmarktes sehen wir weitere Chancen.

Neben gestiegenen Mieten belasteten vor allem auch gestiegene Energie- und allgemeine Lebenshaltungskosten zu Beginn des Jahres unsere Mieter. Um hohe Nachforderungen zu vermeiden, haben wir schon in 2022 beginnend die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen angepasst. Trotz dieser Maßnahme kam es im Rahmen der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 teilweise zu Nachzahlungen.

Wir sehen die zunehmende finanzielle Belastung unserer Mieterschaft als ein wachsendes Risiko an. Wir beobachten daher die Situation intensiv, um bei einer zunehmenden Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit geeignete Maßnahmen, wie z. B. das Anbieten von Ratenzahlungen, zu ergreifen.

DOGEWO21 ist in Dortmund sehr bekannt und genießt einen hervorragenden Ruf. Dies zeigt sich nicht nur in regelmäßig durchgeführten Zufriedenheitsbefragungen, sondern auch darin, dass über 45 % der Neumieter und Neumieterinnen anlässlich persönlicher Empfehlungen zu uns finden. Unsere Mieter und Mieterinnen bleiben gerne langfristig bei uns wohnen, im Durchschnitt über zwölf Jahre.

Um den zukünftigen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt erfolgreich zu begegnen, setzen wir verstärkt auf innovative Ansätze zur Kundengewinnung und -bindung. Durch gezielte Social Media-Aktivitäten erreichen wir potenzielle Kunden und Kundinnen, insbesondere junge Menschen, präzise und steigern gleichzeitig die Sichtbarkeit unseres Unternehmens in digitalen Kanälen. Dieser Geschäftsbericht wird bereits zum zweiten Mal digital veröffentlicht, um den modernen Kommunikationsbedürfnissen unserer Zielgruppen gerecht zu werden.

Unser Mieterportal und die Mieter-App stellen einen weiteren Schwerpunkt unserer Serviceorientierung dar. Diese Plattformen bieten unseren Mietern einen Rund-um-die-Uhr-Service, der es ermöglicht, Reparaturen zu melden und Einsicht in ihre Mietverhältnis-Dokumente zu nehmen – zu jeder Tages- oder Nachtzeit und von jedem Ort aus. Diese digitale Infrastruktur reduziert nicht nur den Papierverbrauch, sondern bietet auch einen nachhaltigen Mehrwert für unsere Mieter und Mieterinnen.

Zusätzlich haben wir unsere Kommunikationsstrategie um den eigenen Podcast „Miet & Greet“ erweitert. Dieser ermöglicht es, die Vielfalt der Wohnungswirtschaft aus unserer Perspektive darzustellen. Durch den konsequenten Ausbau dieser digitalen Kommunikationswege stärken wir die Kundenbindung und nutzen die Chancen der modernen Interaktion, ohne die klassischen Kommunikationswege zu vernachlässigen.

Ein zentraler Bestandteil unserer Strategie sind die Nachbarschaftsagenturen in den Quartieren. Sie ermöglichen es uns, aktiv auf die Entwicklung von Nachbarschaften Einfluss zu nehmen, maßgeschneiderte Dienstleistungen anzubieten und wertvolle Rückmeldungen zu erhalten. Der Aufbau und die Pflege stabiler Nachbarschaften stehen dabei im Fokus. Durch unseren Partnerpool bieten wir eine Vielzahl von Dienstleistungen an, die das Gemeinschaftsgefühl stärken. Uns sind der Aufbau und der Erhalt einer stabilen Nachbarschaft wichtig.

BEWERTUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

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

Die Portfoliobewertung ist ein fortlaufender Monitoring-Prozess, dessen Ergebnisse in Entscheidungen zu Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Quartiersentwicklungsprogrammen einfließen.

Auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand ist die Ex-post-Betrachtung wichtig. Sie ermöglicht erst eine Bewertung, ob der vorgegebene Transformationspfad vollzogen wird, und lässt Abweichungen erkennen. In 2023 wurde ein Konzept zu einem umfassenden CO₂-Monitoring erarbeitet, das ermöglichen soll, nicht nur die CO₂-Einsparpotenziale von technischen Maßnahmen zu prognostizieren und festzustellen, sondern auch die Einflüsse auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens aufzuzeigen. Mit der Konzeptumsetzung und Einrichtung des Instruments in unserem Controlling-Tool wird in 2024 begonnen. Datenverfügbarkeit, wie bereits im Abschnitt Nachhaltigkeit beschrieben, wird eine der größten Herausforderungen bei der Umsetzung sein.

Die Prüf- und Verbesserungsaktivitäten der Heizungssysteme, die durch die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) vorgeschrieben wurden, konnten wir in 2023 vollständig abschließen. Es hat sich gezeigt, dass bereits eine Vielzahl unserer Heizungsanlagen den Anforderungen der Verordnung entsprachen. Der außerplanmäßige Aufwand in Höhe von 420 TEUR ist daher vergleichsweise gering ausgefallen.

Als langfristiger Bestandhalter steht die langfristige Werterhaltung unserer Gebäude im Mittelpunkt unseres Handelns. Dazu ist eine gut erhaltene Gebäudesubstanz zwingende Voraussetzung. Den technischen Zustand unserer Bestände lassen wir regelmäßig von externen Fachkräften in Form von Vor-Ort-Kontrollen begutachten. Stichpunktartige Kontrollen durch eigene Mitarbeitende komplementieren die Überwachung. Die Ergebnisse dieser Überprüfungen werden IT-gestützt erfasst. Auffälligkeiten und Handlungsbedarfe werden kenntlich gemacht und Maßnahmen zur Behebung umgehend eingeleitet.

Um den langfristigen Wert unseres Immobilienportfolios zu erhalten, legen wir einen Schwerpunkt auf die zeitgemäße Qualität unseres Wohnraumangebots. Im Gegensatz zu vielen anderen Marktteilnehmern haben wir frühzeitig erkannt, wie wichtig es ist, den Wohnungsbestand an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft anzupassen. Grundrissveränderungen und Badmodernisierungen, soweit als notwendig empfunden, werden im Rahmen der Wohnungsaufbereitung bei Neuvermietung durchgeführt. Individuelle Anpassungen nehmen wir auch während laufender Mietverhältnisse auf Mieterwunsch vor. Durch die zusätzliche Betrachtung des Bewirtschaftungserfolges in der Portfolioanalyse können wir Nachfrageveränderungen frühzeitig sichtbar machen. So stellen wir sicher, dass unser Immobilienportfolio nicht nur den aktuellen Standards entspricht, sondern auch für zukünftige Anforderungen gerüstet ist.

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

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

BEWERTUNG DER BESCHAFFUNGSAKTIVITÄTEN

Unsere wesentlichen Beschaffungsaktivitäten in 2023 entfielen auf Bauleistungen (Handwerkerleistungen, Baumaterialien, Haustechnik), Dienstleistungen rund um die Immobilie (Versicherung, Gartenpflege und Winterdienst, Wartung) sowie Energie.

Für viele dieser Leistungen bestehen langfristige Verträge mit verlässlichen Rahmenbedingungen. Dennoch erlebten wir im Geschäftsjahr 2023 dynamische Veränderungen in unseren Beschaffungsaktivitäten in Bezug auf Verfügbarkeit von Fachkräften und Materialien sowie der Preisentwicklung.

War die allgemeine Preisentwicklung in 2022 noch sehr stark von den überhitzten Energiemärkten geprägt, konnte in 2023 eine Trendwende mit rückläufigen Energiepreisen verzeichnet werden.

Gemäß Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) lag der durchschnittliche Erdgasbezugspreis bei 13,59 ct/kWh im 4. Quartal 2023. Dies entsprach einem Rückgang um 31 % im Vergleich zum Vorjahreswert, der bei 19,81 ct/kWh lag. Vor allem die vollständig oder nahezu vollständig gefüllten Gasspeicher in Europa sorgen für Entspannung. Der Füllstand der deutschen Gasspeicher hat Anfang November laut Bundesnetzagentur die Marke von 100 % erreicht. Die Gasversorgung in Deutschland wird demnach als stabil bewertet. Der Gaspreis liegt allerdings trotz dieses Rückgangs noch immer deutlich über dem Niveau vor 2021. Diese Marktentwicklung haben wir proaktiv genutzt und uns die günstigen Gaspreiskonditionen ab 2024 für zwei Jahre gesichert.

Im gleichen Maß haben wir die günstige Strompreisentwicklung zusammen mit der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen genutzt, um die günstigen Konditionen für die nächsten drei Jahre zu sichern. Dies hilft uns, die Betriebskosten langfristig stabil zu halten.

Die im vergangenen Jahr berichtete Entspannung der Baupreisentwicklung im 4. Quartal 2022 hat sich in diesem Jahr fortgesetzt. Gemäß dem Bericht des Statistischen Bundesamtes lag der Anstieg der Baupreise bei 4,3 % im 4. Quartal 2023 und damit 12,6 Prozentpunkte unter dem Vorjahr. Der Baupreisanstieg wurde im Wesentlichen durch gestiegene Lohnkosten der Handwerksleistungen getrieben. Die Baupreisentwicklung der letzten Jahre spiegelte sich auch in dem Ergebnis der in 2023 neuverhandelten Rahmenverträge über Handwerksleistungen wider.

Die Auswirkungen des Fachkräftemangels in Handwerksbetrieben sind spürbar und beeinflussen unsere Geschäftsbeziehungen. Auch wenn mittelbare Effekte auf unsere Geschäftstätigkeit ausblieben, wurde der Fachkräftemangel bei zeitlichen Leistungsstörungen vermehrt als Grund angegeben. Angesichts dieser Entwicklungen werden wir den Austausch mit unseren Partnern intensivieren und im Rahmen eines Handwerkerforums das Gespräch suchen und unsere Geschäftsbeziehungen stärken.

Insgesamt bewerten wir die aktuelle Lage als herausfordernd. Daher stufen wir das Beschaffungsrisiko als mittel ein.

BEWERTUNG DER VERÄNDERUNG AM FINANZMARKT

Die Aktivitäten auf den Immobilientransaktionsmärkten und im Baugewerbe werden wesentlich durch Zinsniveau und Zinsänderungserwartungen geprägt. Die Auswirkungen vorangegangener globaler, sozialer und wirtschaftlicher Entwicklungen haben im letzten Jahr die Kapitalmärkte erreicht. Um der hohen Preisentwicklung in der Eurozone entgegenzuwirken, änderte die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Geldpolitik und erhöhte den Leitzins in mehreren Schritten auf 4,5 % (20.09.2023). Mittlerweile gibt es erste Anzeichen von einer Entspannung der Bauzinsen, die sich u. a. in einer tendenziell seitwärts bzw. rückwärts gerichteten Entwicklung bemerkbar machen.

Grundsätzlich bewerten wir regelmäßig die Zinsänderungsrisiken unserer Kapitalmarktdarlehen. Zinsänderungsrisiken durch auslaufende Zinsbindungen haben wir nahezu vollständig bis Ende 2027 durch den Abschluss zinsgünstiger Forward-Darlehen minimiert. Lediglich 10,8 % der Kapitalmarktdarlehen gemessen am Gesamtportfolio (rd. 44,2 Mio. EUR) sind noch nicht anschlussfinanziert.

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

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

BEWERTUNG UNSERER PERSONALSTRUKTUR

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

Die Altersstruktur unserer Mitarbeitenden zeichnet sich grundsätzlich durch Ausgewogenheit aus. Trotzdem werden in den kommenden Jahren erfahrene und qualifizierte Mitarbeitende in den Ruhestand treten. Diese Entwicklung haben wir frühzeitig erkannt und in unsere Personal- und Nachfolgeplanung integriert. Der aktuelle Altersdurchschnitt beträgt 47 Jahre.

Im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten wir einen niedrigeren Krankenstand, jedoch bleibt die Grippe-Saison weiterhin spürbar. Zusätzlich wirkt sich die fortwährende Präsenz von COVID-19 weiterhin auf unsere Arbeitskapazitäten aus. Durch die konsequente Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse konnten wir erfolgreich auf diese Situation reagieren und sie bewältigen.

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

Darüber hinaus ist es uns wichtig, unseren Mitarbeitenden ein modernes Arbeitsumfeld zu bieten. Hierzu gehören ein flexibles Arbeitszeitmodell sowie die Option des mobilen Arbeitens, die durch konsequente Digitalisierung ermöglicht wird. Wir streben danach, als attraktiver Arbeitgeber auf dem Markt wahrgenommen zu werden. Wer sich für eine Zusammenarbeit mit uns entscheidet, profitiert nicht nur von vielfältigen Zusatzleistungen, wie einem JobRad und Unterstützung beim DeutschlandTicket, sondern auch von umfassenden Sozialleistungen, die vom Gesundheitsmanagement bis hin zur Altersvorsorge reichen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, auch im Mitarbeiterbereich Nachhaltigkeit zu fördern. Aktuell gestalten wir eine neue Karriereseite, um unsere Angebote transparent zu präsentieren. Zudem sehen wir die Möglichkeit, wieder an Präsenzveranstaltungen teilzunehmen, darunter Feierlichkeiten wie das Hoffest oder die Weihnachtsfeier, um unsere Unternehmenskultur zu festigen und zu stärken.

Durch diese Maßnahmen tragen wir maßgeblich zur Bindung unserer Beschäftigten bei und können uns auf dem Arbeitsmarkt als attraktiver Arbeitgeber vorstellen. Als Ausbildungsbetrieb sichern wir für unser Unternehmen langfristig qualifizierte Nachwuchskräfte, die sowohl auf die betrieblichen Erfordernisse von DOGEWO21 als auch auf die besonderen Anforderungen des Ausbildungsberufes sehr gut vorbereitet werden.

Insgesamt bewerten wir die Personalrisiken als niedrig.

BEWERTUNG DER IT-AKTIVITÄTEN

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

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

Mit Inkrafttreten der neuen europäischen NIS-2-Richtlinie Anfang 2023 wurden neue Mindeststandards der Cyber- und IT-Sicherheit europaweit festgelegt. Bis Oktober 2024 haben die Mitgliedsstaaten Zeit, diese in nationales Recht umzusetzen. In Deutschland erfolgt die Umsetzung im Rahmen des NIS-2-Umsetzungs- und Cybersicherheitsstärkungsgesetzes (NIS-2UmsuCG). In welcher Form und in welchem Umfang wir von der Gesetzesanpassung betroffen sein werden, steht noch nicht fest. Wir verfolgen aufmerksam die Entwicklung des Gesetzentwurfes, identifizieren mögliche Risiken und ergreifen Maßnahmen, um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen.

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

Mit Veröffentlichung von ChatGPT durch OpenAI haben „künstliche Intelligenzanwendungen“ erstmalig die Aufmerksamkeit einer breiten Öffentlichkeit erfahren. In 2023 hat die Anzahl der Anwendungen und Einsatzmöglichkeiten exponentiell zugenommen. Erste Erfahrungen konnten wir, auch im Rahmen der Erstellung dieses Lageberichtes, bereits sammeln. Auch wenn das Anwenden dieser Technologie generell Risiken mit sich bringt, sehen wir für uns bereits jetzt schon erkennbares Potenzial, auch einzelnen in diesem Kapitel beschriebenen Herausforderungen besser begegnen zu können. Wir werden die Entwicklung daher intensiv verfolgen, Erkenntnisse und Erfahrungen mit Technologie-Partnern austauschen und konkrete Einsatzmöglichkeiten ausloten.

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

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

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

V. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG⁵

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

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

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

Die Geschäftsleitung von DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH erklärt, dass der vom Rat der Stadt Dortmund am 29. März 2012 verabschiedeten Fassung des PCGK im Geschäftsjahr 2023 grundsätzlich entsprochen wird.

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

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

Dortmund, 28. März 2024

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

⁵ Nicht Gegenstand der Abschlussprüfung

KENNZAHLEN ZUM LAGEBERICHT

1. BILANZ- UND GUV-KENNZAHLEN

Anlage 1 zum Lagebericht

Kennzahl	Einheit	2023	2022
Bilanzsumme	TEUR	583.675	573.025
Eigenkapital (betriebswirtschaftlich)	TEUR	102.724	97.583
Sachanlagevermögen lt. Bilanz	TEUR	538.679	529.839
Jahresüberschuss lt. GuV	TEUR	9.292	8.304
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lt. GuV	TEUR	114.885	108.347
Sollmieten	TEUR	80.454	78.154
Abschreibungen auf Sachanlagen	TEUR	17.040	16.924
Personalkosten	TEUR	11.912	11.565
Kapitalkosten	TEUR	11.936	12.735
Cash-Flow	TEUR	41.704	37.746
Planmäßige Tilgungen	TEUR	14.803	14.769

2. BESTANDSKENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	2023	2022
Anzahl bewirtschaftete Einheiten	VE	16.955	16.944
Wohn-/Nutzfläche	qm	1.062.638	1.068.096
Freifinanzierte Wohn-/Nutzfläche	qm	804.459	804.137
Bewertung Grundstücke und Bauten	x-fache JNKM	6,7	6,8

3. KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Kennzahl	Einheit	2023	2022
Anlagenintensität	%	92,82	92,85
Anlagenabnutzungsgrad	%	47,49	47,05
Eigenkapitalquote	%	17,60	17,03
Anlagendeckungsgrad	%	98,29	99,20
Bewertung Verbindlichkeiten	x-fache JNKM	5,25	5,43

4. KENNZAHLEN ZUR RENTABILITÄT UND ZUM CASH-FLOW

Kennzahl	Einheit	2023	2022
Eigenkapitalrentabilität	%	9,05	8,51
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,80	3,85

5. AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Kennzahl	Einheit	2023	2022
Fluktuationsquote	%	7,26	7,58
Leerstandsquote I	%	1,12	1,05
Leerstandsquote (Vermietungsschwierigkeiten)	%	0,54	0,36

6. ERGÄNZENDE KENNZAHLEN

Kennzahl	Einheit	2023	2022
EBITDA	TEUR	39.559	39.297
Anzahl der Neuvermietung	%	99,45	104,75

KENNZAHLEN ZUM LAGEBERICHT DEFINITION

1. BILANZ- UND GUV-KENNZAHLEN

Anlage 1 zum Lagebericht

Kennzahl	Einheit	Definition
Bilanzsumme	TEUR	Bilanzsumme
Eigenkapital (betriebswirtschaftlich)	TEUR	Gezeichnetes Kapital/Geschäftsguthaben + Rücklagen +/- Gewinn- und Verlustvortrag +/- Bilanzgewinn/-verlust (bzw. Jahresüberschuss/-fehlbetrag) + 3/4 Sonderposten mit Rücklageanteil
Sachanlagevermögen lt. Bilanz	TEUR	Sachanlagevermögen lt. Bilanz
Jahresüberschuss lt. GuV	TEUR	Jahresüberschuss lt. GuV
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lt. GuV	TEUR	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lt. GuV
Sollmieten	TEUR	Nettokaltmieten des Geschäftsjahres vor Erlösschmälerungen für eigene Vermietungseinheiten
Abschreibungen auf Sachanlagen	TEUR	Abschreibungen auf Sachanlagen lt. Angabe im Anlagengitter
Personalkosten	TEUR	Summe der unter den in der GuV ausgewiesenen Posten „Löhne und Gehälter“ sowie „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ erfassten Kosten
Kapitalkosten	TEUR	Zinsaufwendungen für Darlehen zur Objektfinanzierung sowie zur langfristigen Unternehmensfinanzierung und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten
Cash-Flow	TEUR	Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Deutschem Rechnungslegungs-Standard Nr. 2
Tilgungen	TEUR	Planmäßige Tilgungen auf Darlehen zur Objektfinanzierung sowie zur langfristigen Unternehmensfinanzierung

2. BESTANDSKENNZAHLEN

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

3. KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

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

4. KENNZAHLEN ZUR RENTABILITÄT UND ZUM CASH-FLOW

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

5. AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

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

6. ERGÄNZENDE KENNZAHLEN

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

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

INHALT

BILANZ	43
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	45
ANHANG	46
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	58
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	62

BILANZ zum 31.12.2023

Alle Werte in EUR

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.429.121,22	635.185,22
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.073.384,00	630.171,00
2. Geleistete Anzahlungen	355.737,22	5.014,22
II. Sachanlagen	538.679.111,69	529.839.198,58
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	491.507.941,66	484.938.932,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.977.608,72	35.753.234,40
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.689.238,28	3.736.533,65
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	541.896,02	553.496,02
5. Anlagen im Bau	8.099.003,32	4.857.001,91
6. Geleistete Anzahlungen	863.423,69	0,00
III. Finanzanlagen	1.637.512,24	1.598.430,59
1. Beteiligungen	1.344.779,81	1.344.779,81
2. Sonstige Ausleihungen	292.732,43	253.650,78
Summe Anlagevermögen	541.745.745,15	532.072.814,39
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	35.070.655,69	35.553.811,57
1. Unfertige Leistungen	35.018.851,68	35.492.143,61
2. Andere Vorräte	51.804,01	61.667,96
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	5.148.670,88	2.674.098,06
1. Forderungen aus Vermietung	860.065,01	326.073,57
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.372.414,82	1.018.292,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.916.191,05	1.329.732,42
III. Flüssige Mittel	1.306.441,34	2.417.895,18
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.306.441,34	2.417.895,18
Summe Umlaufvermögen	41.525.767,91	40.645.804,81
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	403.950,81	306.301,28
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	403.950,81	306.301,28
Bilanzsumme	583.675.463,87	573.024.920,48

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	19.879.250,00	19.879.250,00
II. Kapitalrücklage	20.397.439,00	20.397.439,00
III. Gewinnrücklagen	53.154.965,51	49.003.209,17
1. Satzungsmäßige Rücklagen	9.939.625,00	9.939.625,00
2. Andere Gewinnrücklagen	43.215.340,51	39.063.584,17
IV. Bilanzgewinn	9.292.457,87	8.303.512,67
Summe Eigenkapital	102.724.112,38	97.583.410,84
B. Rückstellungen		
Rückstellungen	16.135.309,22	15.333.449,75
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.737.831,00	11.154.762,00
2. Sonstige Rückstellungen	4.397.478,22	4.178.687,75
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten	462.398.011,86	457.797.065,32
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	369.721.147,15	376.636.710,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	47.371.932,42	42.156.907,69
3. Erhaltene Anzahlungen	41.438.299,50	34.269.551,65
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.208.893,98	1.942.748,93
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.411.741,22	556.976,61
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.236,68	14.268,45
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	79.921,33	1.324,45
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	160.839,58 160.839,58	2.218.576,98 168.343,28
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.418.030,41	2.310.994,57
Bilanzsumme	583.675.463,87	573.024.920,48

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

Alle Werte in EUR

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	114.994.871,39	108.725.405,52
a) aus der Hausbewirtschaftung	114.885.143,50	108.346.909,76
b) aus Betreuungstätigkeit	97.229,76	154.289,60
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.498,13	224.206,16
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-473.291,93	5.122.988,68
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.461.867,39	1.310.097,31
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.530.095,39	482.556,50
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	58.312.655,24	57.309.251,35
a) für Hausbewirtschaftung	58.312.655,24	57.289.663,64
b) für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	19.587,71
6. Rohergebnis	59.200.887,00	58.331.796,66
7. Personalaufwand	11.912.460,60	11.565.451,43
a) Löhne und Gehälter	8.855.118,00	8.882.691,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	3.057.342,60 1.504.736,97	2.682.759,86 1.175.932,09
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	17.452.028,25	17.205.849,73
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.152.984,09	4.884.788,49
10. Erträge aus Beteiligungen	98.000,00	98.000,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	84.862,03	2.215,77
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.123.622,30	12.926.349,74
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	764.487,93	850.560,14
14. Ergebnis nach Steuern	11.978.165,86	10.999.012,90
15. Sonstige Steuern	2.685.707,99	2.695.500,23
16. Jahresüberschuss	9.292.457,87	8.303.512,67
17. Gewinnvortrag	8.303.512,67	7.362.015,68
18. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-4.151.756,34	-3.681.007,84
19. Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-4.151.756,33	-3.681.007,84
20. Bilanzgewinn	9.292.457,87	8.303.512,67

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

RECHTSGRUNDLAGEN

Die DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH mit Sitz in Dortmund wird beim Amtsgericht Dortmund unter der Registernummer HRB 2186 geführt.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer großen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB auf. Der Jahresabschluss 2023 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 7. August 2021 aufgestellt. Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2022 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 in Deutschland e. V.) als auch vom GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Pensionsrückstellungen werden für Einzelzusagen unter Anwendung der „Richttafeln 2018G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der Projected-Unit-Credit-Methode gebildet. Hierbei wurde gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein Rechnungszinsfuß von 1,82 % (10-Jahres-Durchschnittszinssatz), ein Anwartschaftstrend von 2,5 % p. a., ein BBG-Trend von 2,5 % p. a., ein Rententrend von 2,0 % p. a. und keine Fluktuation berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 107,4 TEUR (unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittzinssatzes von 1,74 %), der gemäß § 253 Absatz 6 HGB ausschüttungsgesperrt ist. Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2023 um insgesamt 583,1 TEUR. Davon werden 395,7 TEUR im Personalaufwand sowie 187,4 TEUR bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Beihilferückstellung wurde auf Basis der durchschnittlichen Beihilfen der Jahre 2019 bis 2023 unter Zugrundelegung der statistischen Lebenserwartungen sowie Kostensteigerungen von 4 % p. a. berechnet.

Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung mit dem jeweils gültigen Zinssatz abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, bilanziert.

BILANZANGABEN

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

Bei dem Posten „Unfertige Leistungen“ handelt es sich um Ansprüche gegen Mieter aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 35.018,9 TEUR (Vorjahr: 35.492,1 TEUR).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 2.372,4 TEUR (Vorjahr: 1.018,3 TEUR) Lieferungen und Leistungen.

Bei den anderen sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Zuschüsse für Förderungen von energetischen Einzelmaßnahmen (BAFA), um den Eigenanteil der Instandhaltungsrücklage für verschiedene Eigentumsobjekte sowie Forderungen an Eigentümergemeinschaften.

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

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“, „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“, „Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter“, „Forderungen aus Vermietung“, „Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen“ und „Sonstige Rückstellungen“ resultiert ein aktivischer Unterschiedsbetrag von 273.547 TEUR. Weiterhin bestehen ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag sowie ein Zinsvortrag. Im Rahmen unserer steuerlichen Planungsrechnungen für die nächsten fünf Jahre gehen wir davon aus, dass wir einen geringen Teil (< 10 %) von diesen Verlust- bzw. Zinsvorträgen in Höhe von 15.866,5 TEUR nutzen können. Der Berechnung der latenten Steuern auf den aktivischen Unterschiedsbetrag liegt ein unternehmensindividueller Steuersatz in Höhe von 32,8 % zugrunde. Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag und der Zinsvortrag wurden mit dem Körperschaftsteuer- und Solidaritätszuschlag in Höhe von 15,825 % bewertet.

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

Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB werden aktive latente Steuern in Höhe von 93.343,7 TEUR nicht angesetzt.

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

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen wird im nachfolgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	Bestand am 31.12.22	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.23
Satzungsmäßige Rücklage	9.940 TEUR	0 EUR	9.940 TEUR
Andere Gewinnrücklagen	39.063 TEUR	4.152 TEUR	43.215 TEUR
	49.003 TEUR	4.152 TEUR	53.155 TEUR

Der Gewinnvortrag im Berichtsjahr beträgt 8.303,5 TEUR.

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

Für die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachzuholenden Instandhaltungen wurden Rückstellungen in Höhe von 1.957,3 TEUR (Vorjahr 1.992,6 TEUR) gebildet. Bei der Ermittlung des Verpflichtungsbetrages wurden anteilig Zuschüsse aus der Förderung energetischer Einzelmaßnahmen (BAFA) gemäß Stand der baulichen Umsetzung berücksichtigt.

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

Der Posten „Erhaltene Anzahlungen“ enthält Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 41.438,3 TEUR (Vorjahr 34.269,6 TEUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.411,7 TEUR (Vorjahr: 557,0 TEUR) sind im üblichen Umfang durch Eigentumsvorbehalt gesichert. Im Geschäftsjahr sind Investitionen in SaaS-Produkte mit einer Mindestlaufzeit von 5 Jahren erfolgt, die gleichlautend im immateriellen Anlagevermögen sowie in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bilanziert wurden.

Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 5,2 TEUR (Vorjahr: 14,3 TEUR) und die Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter in Höhe von 79,9 TEUR (Vorjahr: 1,3 TEUR) betreffen Lieferungen und Leistungen.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich um noch abzuführende Lohn- und Umsatzsteuer in Höhe von 160,8 TEUR (Vorjahr 168,3 TEUR) an das Finanzamt.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Tilgungsnachlässe in Höhe von 2.402,6 TEUR (Vorjahr 2.258,5 TEUR) entsprechend der Laufzeit der zugrunde liegenden Mietpreisbindungsdauer sowie Zuschüsse aus der Richtlinie zur Förderung des Absatzes von elektrisch betriebenen Fahrzeugen gemäß der Leasingdauer der Verträge in Höhe von 15,4 TEUR (Vorjahr: 52,5 TEUR) abgegrenzt.

Aus rechtsverbindlich erteilten Bestellungen besteht zum Bilanzstichtag ein Obligo in Höhe von 6.163,4 TEUR. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen im üblichen Rahmen aus Miet-, Pacht- und Wartungsverträgen.

Für die derzeit Beschäftigten bestehen tarifliche Altersversorgungszusagen (Zusatzversorgung), die über die Kommunalen Versorgungskassen Westfalen-Lippe (KVW) im Umlageverfahren abgewickelt werden. Für über die Deckungsmittel der KVW hinausgehende Versorgungsverpflichtungen besteht eine Einstandspflicht des Arbeitgebers. Hierbei handelt es sich um mittelbare Versorgungsverpflichtungen. Der für das Geschäftsjahr 2023 an die KVW abgeführte Umlagebetrag betrug 638,4 TEUR bei einem voraussichtlichen Umlagesatz für 2023 in Höhe von 4,5 % zuzüglich 3,25 % Sanierungsgeld. Das Risiko der Inanspruchnahme aus den mittelbaren Versorgungsverpflichtungen (Subsidiärhaftung) schätzen wir als gering ein, da derzeit keine Anzeichen dafür bestehen, dass die KVW ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen wird.

Außerhalb der Bilanz bestehen Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 254,9 TEUR (davon gegenüber Gesellschaftern 109,5 TEUR) 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 (1.011,0 TEUR), auf sonstige periodenfremde Erträge (124,7 TEUR), auf die ertragswirksame Abgrenzungsauflösung von Tilgungsnachlässen (117,1 TEUR) sowie auf Erträge aus vereinnahmten Guthaben (108,6 TEUR).

Für die erfolgswirksame Änderung des Diskontierungszinssatzes im Bereich der Pensionsrückstellungen (-53,5 TEUR) wurde das Wahlrecht in Anspruch genommen, diese im Personalaufwand auszuweisen.

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 506,1 TEUR (Vorjahr: 341,6 TEUR) vorgenommen. Bezogen auf die Netto-Sollmieten ergibt sich damit eine Ausfallquote in Höhe von 0,63 % (Vorjahr: 0,44 %).

In den Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 188,1 TEUR (Vorjahr 191,1 TEUR) enthalten. Mit den Zinsaufwendungen wurden keine Erträge nach § 285 Nr. 25 HGB verrechnet.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen laufende Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag mit 126,0 TEUR und Gewerbeertragsteuer mit 653,0 TEUR.

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern in Höhe von 2.685,7 TEUR.

SONSTIGE ANGABEN

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beinhaltet Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von 55,0 TEUR (Netto) und sonstige Leistungen in Höhe von 13,3 TEUR (Netto).

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

Im Dezember 2023 wurden 29,7964 % der Geschäftsanteile von der Dortmunder Stadtwerke AG an die Dortmunder Stadtwerke Beteiligungsgesellschaft mbH übertragen. Zum 31. Dezember 2023 sind damit die Dortmunder Stadtwerke Beteiligungsgesellschaft mbH (79,8989 %), die Dortmunder Stadtwerke AG (10,1010 %) und die Sparkasse Dortmund Erste Invest GmbH & Co. KG (10,0001 %) Gesellschafter des Unternehmens.

DOGEWO21 ist gem. §§ 285 Nr. 14 und Nr. 14a HGB verbundenes Unternehmen im Konsolidierungskreis der Dortmunder Stadtwerke Holding GmbH, Dortmund, die als Mutterunternehmen zum 31. Dezember 2023 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 19.879,3 TEUR.

Zum 31. Dezember 2023 wird eine Beteiligung von mehr als 20 % des gezeichneten Kapitals an der

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

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

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

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

Forderungen gegen Gesellschafter und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sowie Bankguthaben bei Gesellschaftern sind zum Bilanzstichtag in folgenden Bilanzposten enthalten (Werte per 31.12.2022 in Klammern):

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	0,0 TEUR (2.289,2 TEUR)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0 TEUR (82.635,4 TEUR)

Für Darlehen in Höhe von 79.499,0 TEUR, deren Zinsbindungen in den Jahren 2024 bis 2027 auslaufen, wurden zur Zinssicherung Forward-Darlehen abgeschlossen.

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

ORGANE

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Klaus Graniki, Bochum.

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

Die Bezüge für den Geschäftsführer, Klaus Graniki, betrugen im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 470,8 TEUR, davon 422,8 TEUR an fester Vergütung, 40,0 TEUR an variabler Vergütung sowie 8,0 TEUR an Sach- und sonstigen Bezügen. Für den Geschäftsführer besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von 7.543,7 TEUR sowie eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von 196,9 TEUR. Herr Graniki hat Anspruch auf Ruhegehalt und Hinterbliebenenversorgung. Die Höhe des monatlichen Anspruchs auf Ruhegeld beträgt abhängig vom Zeitpunkt seines Ausscheidens bis zu 75 % der Vergütung.

An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von 418,2 TEUR gezahlt worden. Es bestehen Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige in Höhe von 3.774,2 TEUR sowie Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von 223,1 TEUR.

Der Aufsichtsrat besteht aus 13 Mitgliedern. Im Berichtsjahr werden Aufwendungen für die Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von 44,0 TEUR ausgewiesen, die sich wie folgt aufgliedern:

	Bezüge p. a. in EUR
Mitglied des Rates Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende Dortmund, Tagesmutter	4.400,00
Ulrich Jaeger – stellv. Vorsitzender (ab 01.01.2023) Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	3.850,00
Mitglied des Rates Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender Dortmund, Projektentwickler	5.105,10
Mitglied des Rates Utz Kowalewski – stellv. Vorsitzender Dortmund	3.850,00
Jörg Jacoby Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	3.665,20
Katja Sievert Dortmund, kaufm. Angestellte und Betriebsratsmitglied der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH	2.860,00
Stadtrat Ludger Wilde (bis 12.04.2023) Schwerte, Dezernent der Stadt Dortmund	733,33
Mitglied des Rates Britta Gövert Dortmund, Diplom-Ingenieurin	2.860,00
Dirk Schaufelberger Dortmund, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Dortmund	3.403,40
Mitglied des Rates Olaf Schlösser Dortmund, Webmaster	2.860,00
Mitglied des Rates Leander Schreyer Dortmund, Student	2.860,00
Mitglied des Rates Anna Spaenhoff Dortmund, Angestellte	2.640,00
Mitglied des Rates Sascha Mader Dortmund, Polizeibeamter	2.860,00
Stefan Szuggat (ab 12.04.2023) Dortmund, Dezernent der Stadt Dortmund	2.089,97

BESCHÄFTIGTE

Nach berechneten Personalkapazitäten waren – bezogen auf Planstellen – am 31. Dezember 2023 129,5 Mitarbeitende einschließlich der Mitarbeitenden in den Wohnanlagen sowie 6 Auszubildende beschäftigt. Bei dieser Berechnungsmethode sind die geringfügig Beschäftigten nicht berücksichtigt.

Gemäß § 285 Nr. 7 HGB betrug die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten der Gesellschaft, ermittelt aus dem Personalbestand je Quartalsende, 139 Mitarbeitende und 1 geringfügig Beschäftigte.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2023 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

GEWINNVERWENDUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 9.292.457,87 EUR

an die Gesellschafter auszuschütten	4.646.228,93 EUR
--	------------------

und den anderen Gewinnrücklagen weitere zuzuweisen.	4.646.228,94 EUR
--	------------------

Dortmund, 28. März 2024

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31.12.2023

Alle Werte in EUR
Anlage 1 zum Anhang

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.386.426,67	854.764,55	3.929,80	0,00	5.237.261,42
2. Geleistete Anzahlungen	5.014,22	350.723,00	0,00	0,00	355.737,22
Summe	4.391.440,89	1.205.487,55	3.929,80	0,00	5.592.998,64
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	934.604.325,73	17.655.004,98	55.754,66	4.391.324,91	956.594.900,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.596.696,53	106.700,90	1.330.043,55	417.045,86	53.790.399,74
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.736.533,65	0,00	47.295,37	0,00	3.689.238,28
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.867.744,45	246.913,01	206.642,10	0,00	2.908.015,36
5. Anlagen im Bau	4.857.001,91	8.050.372,18	0,00	-4.808.370,77	8.099.003,32
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	863.423,69	0,00	0,00	863.423,69
Summe	1.000.662.302,27	26.922.414,76	1.639.735,68	0,00	1.025.944.981,35
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	1.350.329,81	0,00	0,00	0,00	1.350.329,81
2. Sonstige Ausleihungen	253.650,78	82.500,00	43.418,35	0,00	292.732,43
Summe	1.603.980,59	82.500,00	43.418,35	0,00	1.643.062,24
Anlagevermögen insgesamt	1.006.657.723,75	28.210.402,31	1.687.083,83	0,00	1.033.181.042,23

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31.12.2023

Alle Werte in EUR
Anlage 1 zum Anhang

	kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1.	3.756.255,67	411.551,55	3.929,80	0,00	4.163.877,42	1.073.384,00	630.171,00
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	355.737,22	5.014,22
Summe	3.756.255,67	411.551,55	3.929,80	0,00	4.163.877,42	1.429.121,22	635.185,22
II. Sachanlagen							
1.	449.665.393,13	15.432.157,93	10.591,76	0,00	465.086.959,30	491.507.941,66	484.938.932,60
2.	18.843.462,13	1.357.512,76	388.183,87	0,00	19.812.791,02	33.977.608,72	35.753.234,40
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.689.238,28	3.736.533,65
4.	2.314.248,43	250.806,01	198.935,10	0,00	2.366.119,34	541.896,02	553.496,02
5.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.099.003,32	4.857.001,91
6.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	863.423,69	0,00
Summe	470.823.103,69	17.040.476,70	597.710,73	0,00	487.265.869,66	538.679.111,69	529.839.198,58
III. Finanzanlagen							
1.	5.550,00	0,00	0,00	0,00	5.550,00	1.344.779,81	1.344.779,81
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	292.732,43	253.650,78
Summe	5.550,00	0,00	0,00	0,00	5.550,00	1.637.512,24	1.598.430,59
Anlagever- mögen insgesamt	474.584.909,36	17.452.028,25	601.640,53	0,00	491.435.297,08	541.745.745,15	532.072.814,39

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL zum 31.12.2023

Alle Werte in EUR

Werte per 31.12.2022 in Klammern

Anlage 2 zum Anhang

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			davon grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	369.721.147,15 (376.636.710,56)	21.236.405,83 (13.601.288,70)	55.813.509,09 (56.455.589,87)	292.671.232,23 (306.579.831,99)	361.721.147,15 (376.636.710,56)
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	47.371.932,42 (42.156.907,69)	1.468.533,41 (1.234.215,35)	6.309.625,98 (5.354.780,32)	39.593.773,03 (35.567.912,02)	47.371.932,42 (42.156.907,69)
Erhaltene Anzahlungen	41.438.299,50 (34.269.551,65)	41.438.299,50 (34.269.551,65)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.208.893,98 (1.942.748,93)	2.208.893,98 (1.942.748,93)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus L. u. L.	1.411.741,22 (556.976,61)	483.430,96 (249.976,00)	928.310,26 (307.000,61)	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	5.236,68 (14.268,45)	5.236,68 (14.268,45)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	79.921,33 (1.324,45)	79.921,33 (1.324,45)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	160.839,58 (2.218.576,98)	160.839,58 (2.218.576,98)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Gesamt	462.398.011,86 (457.797.065,32)	67.081.561,27 (53.531.950,51)	63.051.445,33 (62.117.370,80)	332.265.005,26 (342.147.744,01)	409.093.079,57 (418.793.618,25)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung, die im Abschnitt V. im Lagebericht enthalten ist, haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

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

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

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

Duisburg, den 28. März 2024

PKF Fasselt
Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwälte

gez. Jahn
Wirtschaftsprüfer

gez. Reisch
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung über die Lage und geschäftliche Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2023 regelmäßig unterrichtet. Alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden erörtert; notwendige Entscheidungen hierzu wurden getroffen.

Der Prüfungsausschuss hat sich im Laufe des Geschäftsjahres über die Entwicklung der Gesellschaft umfassend informiert. Dabei waren Lagebericht und Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023 Gegenstand ausführlicher Beratungen.

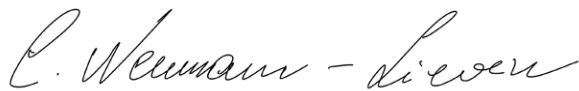
Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 ist unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG durch die PKF Fasselt Partnerschaft mbB durchgeführt worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 28. März 2024 erteilt. Der Aufsichtsrat hat über den Lagebericht und den Jahresabschluss 2023 in seiner 1/24 Sitzung am 8. Mai 2024 eingehend beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht sowie dem Jahresabschluss 2023 zu.

Für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dortmund, 8. Mai 2024

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

Beckdesign GmbH
www.beckdesign.de

FOTOGRAFIE

© www.brennraum.design / Janosch Gruschczyk

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH

Landgrafenstraße 77 | 44139 Dortmund

Telefon 02 31.10 83-0 | Telefax 02 31.10 83-312

mail@dogewo21.de | www.dogewo21.de