

GESCHÄFTSBEREICH



CHT

2016

DOGEWO21
Hier bleib ich!

WWW.DOGEW021.DE

DOGEWO21-GESCHÄFTSBERICHT 2016

Daten 2014–2016

	2014	2015	2016
Bilanzsumme	579.778 T€	589.304 T€	588.768 T€
Anlagevermögen	548.930 T€	557.991 T€	555.283 T€
Gezeichnetes Kapital	19.879 T€	19.879 T€	19.879 T€
Eigenkapital gesamt	76.516 T€	77.668 T€	78.443 T€
Umsatzerlöse	89.179 T€	89.177 T€	93.671 T€
Jahresüberschuss	2.146 T€	2.707 T€	2.776 T€
Bestandsinvestitionen	36.068 T€	40.000 T€	30.202 T€
Neubau/Ausbau Dachgeschosse WE	73	6	6
Wohnungsbestand	16.335	16.353	16.356
Gewerbliche Einheiten	124	126	124
Garagen	2.627	2.642	2.647
Leerstand Wohnungen	262	214	184
Leerstandsquote Wohnungen	1,6%	1,3%	1,12%
Mtl. Durchschnittsmiete in €/m ²	4,97 €	5,05 €	5,14 €

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Dortmunder Stadtwerke AG	90 %
Sparkasse Dortmund	10 %

Geschäftsführung

Klaus Graniki

Aufsichtsrat

Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende
Ratsvertreterin

Hubert Jung – stellv. Vorsitzender
DSW21

Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender
Ratsvertreter

Ursula Hawighorst-Rüßler
Ratsvertreterin

Jörg Jacoby
DSW21

Edeltraud Kleinhans
Ratsvertreterin

Utz Kowalewski
Ratsvertreter

Sascha Mader
Ratsvertreter

Birgit Pohlmann
Sachkundige Bürgerin

Uwe Samulewicz
Sparkasse Dortmund

Gabriele Schnittker
Ratsvertreterin

Katja Sievert
Betriebsrätin (ab 08.12.2016)

Lothar Wagner
Betriebsrat (bis 07.12.2016)

Stadtrat Ludger Wilde
Dezernent der Stadt
Dortmund

INHALT

- 2 Daten 2014–2016
- 2 Organe der Gesellschaft
- 4 Vorwort

5 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

6 GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

6 WIRTSCHAFTSBERICHT

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

24 PROGNOSEBERICHT

29 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

36 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

37 BILANZ

39 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

40 ANHANG

52 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

53 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

VORWORT

Auf das Jahr 2016 blicken wir sehr zufrieden zurück: Wir haben weitere rd. 30 Mio. € in Bestandserhaltung und -verbesserung investiert und damit die Zukunftsfähigkeit unserer Bestände kontinuierlich verbessert. Unseren Jahresüberschuss haben wir noch einmal steigern können, dabei haben wir das Unternehmensergebnis auch im vergangenen Jahr nahezu ausschließlich aus unserem Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung erzielen können.

DOGEWO21 ist und bleibt als Vermieter in Dortmund beliebt und gefragt: Die Zufriedenheit unserer Mieter mit unseren Wohnungen, Häusern und unserem Wohnumfeld ist überdurchschnittlich hoch. Mit unseren Nachbarschaftsagenturen und vielen Projekten, die wir unterstützen, sorgen wir für stabile Nachbarschaften und ein gutes Miteinander. Unsere Fluktuationsrate ist im Berichtsjahr auf nur noch 8,6 % gesunken; zum Stichtag 31. Dezember 2016 standen marktbedingt lediglich 0,5 % unserer Wohnungen leer.

In diesen Zahlen schlägt sich natürlich auch die Entwicklung auf dem enger werdenden Dortmunder Mietwohnungsmarkt nieder. Dortmund ist – im Gegensatz zu anderen Großstädten im Ruhrgebiet – eine wachsende Stadt. Ende 2016 lag nach über 20 Jahren die Zahl der Einwohner erstmals wieder über der Marke von 600.000. Zum Anstieg der Einwohnerzahl haben besonders die wachsende Zahl von Studierenden an den Dortmunder Universitäten und Fachhochschulen und die große Zahl an Flüchtlingen beigetragen, die in den letzten Jahren nach Dortmund gekommen sind. Dortmund braucht dringend preiswerten Wohnraum, um der großen Nachfrage gerecht zu werden.

Mit dem Neubau von 48 öffentlich geförderten Wohnungen auf einem unserer letzten un bebauten Grundstücke in Dortmund-Bövinghausen und einem Programm zum Ausbau von Dachgeschossen in verschiedenen Ortsteilen helfen wir, preiswerten Wohnraum für Dortmund zur Verfügung zu stellen.

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



Klaus Graniki



Imagefilm DOGEWO21

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.2 Geschäftsverlauf

2.3 Lage

2.3.1 Ertragslage

2.3.2 Finanzlage

2.3.3 Vermögenslage

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

3. PROGNOSEBERICHT

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

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

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

Zum 31. Dezember 2016 sind die Dortmunder Stadtwerke AG (90 %) und die Sparkasse Dortmund (10%) Gesellschafter des Unternehmens. Die Gesellschaft übt ihre Geschäftstätigkeit nahezu vollständig im Dortmunder Stadtgebiet aus.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Euroraum

Die Grunddynamik der Konjunktur im Euroraum blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5 % im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3 %. Während die Expansion zu Beginn des Jahres maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg der Ausfuhren zurück, vor allem in die USA und nach Japan. Die Einfuhren nahmen vor dem Hintergrund des nur mäßigen Anstiegs der gesamtwirtschaftlichen Aktivität deutlich moderater zu.

Die Arbeitslosenquote ist im Euroraum bis zuletzt gesunken und lag im Juli 2016 bei 10,1 %. Dies entspricht einem Rückgang von 2 Prozentpunkten seit dem Höchstwert vom Sommer 2013. Dabei war die Arbeitslosenquote – freilich ausgehend von einem sehr hohen Niveau – insbesondere in den von der Krise besonders betroffenen Ländern rückläufig.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren seit nunmehr zweieinhalb Jahren, wobei die niedrige Inflationsrate maßgeblich auf die zu Jahresbeginn abermals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Migration kräftig zu. Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen

keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 % zu.

Die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2016 verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 113.000 auf nunmehr 2.568.000. Entsprechend fiel die Arbeitslosenquote von 6,1 % auf 5,8 %.

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut einheitlich: In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze weiterhin zurück.

Wohnungsmarkt in Dortmund

Im Dezember 2016 wohnten mit 601.150 Einwohnern rd. 5.000 Menschen mehr in Dortmund als zum Ende des Vorjahres. Das bedeutet erneut ein Plus von rd. 0,9 % und somit ein Wachstum auf Vorjahresniveau. Nach über 20 Jahren hat Dortmund wieder die Marke von 600.000 Einwohnern überschritten. In den letzten 10 Jahren verzeichnete Dortmund insgesamt einen Zuwachs von rd. 20.000 Einwohnern und wuchs damit schneller, als es das Statistische Landesamt prognostiziert hatte.

Zur Anzahl der Haushalte liegen zum 31. Dezember 2016 noch keine statistischen Daten vor. Von 2014 bis 2015 erhöhte sich die Anzahl der Haushalte um etwa 4.500 auf insgesamt 320.200. Es ist davon auszugehen, dass sich der Anstieg der Anzahl der Haushalte auch im Geschäftsjahr 2016 fortgesetzt hat. Die durchschnittliche Haushaltsgröße läge somit weiterhin bei rund 1,9 Personen je Haushalt.

Die gesamtstädtische Leerstandsquote beträgt ca. 1,8 % (Vorjahr: 2 %). Die leer stehenden Wohnungen stehen jedoch nicht in voller Größenordnung als Wohnraumpotenzial zur Verfügung. Unterschiedliche Gründe (nicht nachfragegerechter Zustand, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, komplizierte Eigentümerstrukturen etc.) lassen eine Vermietung oft nicht zu. Erfasst wird hierbei jedoch nur der strukturelle Leerstand mit einer Leerstandsdauer von über 6 Monaten. Fluktuationsbedingter Leerstand bleibt bei dieser Betrachtung außen vor.

Der spürbare Anstieg der Angebotsmieten im Wohnungsbestand hat sich fortgesetzt. Der Median dieser Nettokalmieten erhöhte sich von 5,83 €/m² (2014) auf 6 €/m² (2015).

Die Neubautätigkeit auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt befindet sich in den zurückliegenden 2 Jahren auf einem konstanten Niveau und gemäß Einschätzung von Wohnungsmarktextperten in einem leichten Aufwind. Der Anstieg der Baugenehmigungen um 14 % auf 1.352 im Jahr 2015 lässt in Kombination mit dem nach wie vor niedrigen Zinsniveau kurz- bis mittelfristig eine rege Bautätigkeit erwarten. Mit stadtweit rd. 470 ha Wohnbauflächen, von denen etwa 190 ha kurzfristig, d. h. innerhalb von zwei Jahren, verfügbar sind, bietet die Stadt Dortmund ein umfangreiches Angebot.

Auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt zeichnen sich immer deutlicher Anspannungstendenzen ab, insbesondere bei Wohnungen im niedrigen Preissegment. Dortmund braucht viel mehr preiswerte Wohnungen in einer guten Qualität, um diesen Anspannungstendenzen entgegenzuwirken.

Die Stadt Dortmund hat auf diese sich andeutende Tendenz frühzeitig reagiert und zur Aktivierung des Wohnungsneubaus ein Handlungskonzept mit verschiedensten Bausteinen entwickelt.

Die heimischen Wohnungsunternehmen sowie viele Privateigentümer haben ebenfalls den steigenden Bedarf erkannt und investieren verstärkt in den Erhalt und die Schaffung von Wohnraum. Eine qualitätsorientierte und bedarfsgerechte Wohnungsentwicklung für alle Zielgruppen in allen Preissegmenten ist hierbei Handlungsleitlinie. Für Wohnungsmarktextperten steht fest, dass in den nächsten Jahrzehnten 20.000 Wohneinheiten, bei einem jährlichen Wachstum von bis zu 2.000 Wohneinheiten, erforderlich sind.

Demografie

Zur demografischen Entwicklung in Dortmund wurden zum 31. Dezember 2016 noch keine Daten veröffentlicht.

In der bisherigen demografischen Entwicklung von 2002 bis 2015 ist die Altersgruppe der 18- bis 40-jährigen Menschen am stärksten gewachsen, die der 40- bis 65-Jährigen hingegen am stärksten gesunken. Alle weiteren Altersgruppen entwickelten sich bisher weitgehend stabil.

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

Wir gehen davon aus, dass sich gegenüber 2015 keine wesentlichen Veränderungen ergeben werden.

Beschäftigung

Zum Stichtag 30. Juni 2016 wurde für Dortmund ein erneuter Höchststand für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen vermeldet.

Demnach waren in Dortmunder Unternehmen 223.017 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Im Vergleich zum Stichtag des Vorjahres ergibt sich damit ein Plus von 2,2 % oder 4.823 zusätzlichen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen. Die Anzahl der Beschäftigungsverhältnisse steigt in Dortmund schneller als im Landes- und Bundesdurchschnitt.

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

2.2 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2016 wird als erfolgreich eingeschätzt.

Mit einem Jahresergebnis vor Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von 3.955 T€ (Vorjahr: 3.791 T€) haben wir unsere Ergebnisplanung (3.900 T€) übertroffen.

2.3 Lage

Bestand

Unser Unternehmen verfügt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 über folgende Bestände:

Nutzungsart	2016	2015
Mietwohnungen	16.356	16.353
Garagen/Stellplätze	2.647	2.642
Gewerbeeinheiten	124	126
Sonstige Einheiten	69	71
Wohn-/Nutzfläche in m²	1.062.729	1.064.310

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir durch den Ausbau von Dachgeschossen zusätzlichen Wohnraum geschaffen. 6 von insgesamt 15 Wohnungen wurden 2016 in die Vermietung übernommen, die übrigen 9 Wohnungen folgen zum 1. Januar 2017. Weitere Zugänge resultieren aus der Umnutzung von 2 selbst genutzten Wohneinheiten sowie aus der Errichtung von 6 Garagen.

Diesen Zugängen stehen die Veräußerung eines Geschäftshauses mit 2 Gewerbeeinheiten sowie der Verkauf von 5 Wohnungen und einer Garage aus unseren Privatisierungsobjekten gegenüber.

Rund 17 % unseres Bestandes (2.783 Wohnungen) waren am 31. Dezember 2016 öffentlich gefördert oder unterlagen einer Preisbindung. Belegungsrechte bestanden für 362 Wohnungen (Vorjahr: 422 Wohnungen).

Neben der Bewirtschaftung unseres Eigenbestandes verwalten wir 323 Wohnungen, 324 Garagen und Stellplätze, 59 Gewerbeeinheiten sowie 2 sonstige Einheiten für verschiedene Dritte. Im Geschäftsjahr 2016 haben wir die Verwaltung eines zusätzlichen Fremdbestandes übernommen.

Der Marktanteil unseres Unternehmens am Dortmunder Mietwohnungsmarkt beträgt ca. 7,6 %.

Organisation

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

Unsere Personal- bzw. Stellenkapazitäten, d. h. anteilige Berücksichtigung von Teilzeitstellen, haben sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt entwickelt:

Mitarbeiter	2016	2015
Mitarbeiter Kundenzentrum und Servicebüros	122,5	120,5
Mitarbeiter in Wohnanlagen (Hauswarte)	5,0	5,5
Auszubildende	8,0	7,0
Mitarbeiter gesamt	135,5	133,0

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir für die Übernahme der neuen Fremdverwaltung sowie für den Ausbau des Aufgabengebietes IKS jeweils eine zusätzliche Planstelle geschaffen.

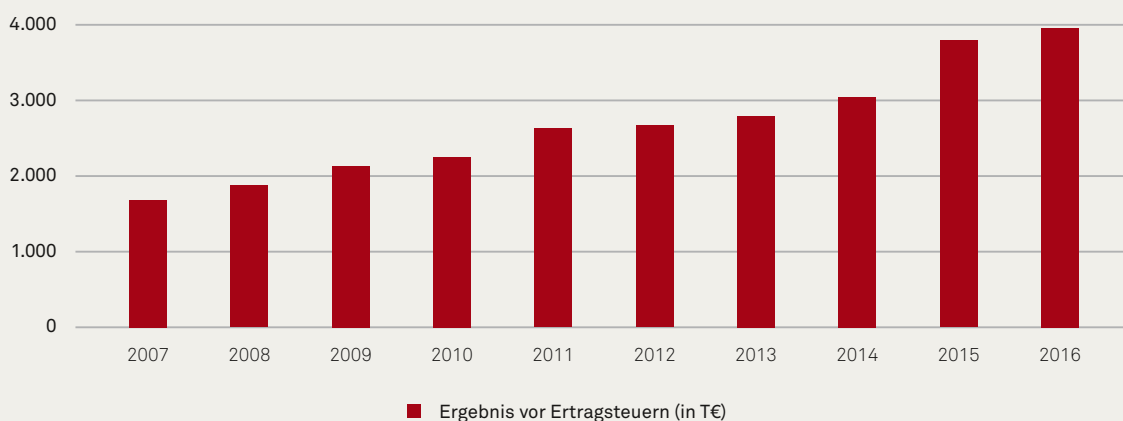
Zum 31. Dezember 2016 beschäftigten wir zusätzlich 3 Arbeitnehmer im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses im Wesentlichen für Hausmeisterdienste.

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

2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage unseres Unternehmens hat sich positiv entwickelt.

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



Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss vor Ertragsteuern in Höhe von 3.955 T€ (Vorjahr: 3.791 T€). Dieser Jahresüberschuss wurde in den einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens wie folgt erwirtschaftet:

Leistungsbereiche in T€	2016	2015
Bestandsbewirtschaftung	3.789	3.817
Sonstiger Geschäftsbereich		
– Verkäufe Anlagevermögen	609	235
– Finanzbereich	106	108
– Sonstige	–549	–369
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern	3.955	3.791
Ertragsteuern	–1.179	–1.084
Jahresüberschuss	2.776	2.707

Unter den Ertragsteuern werden 1.179 T€ ausgewiesen. Davon betreffen 904 T€ die auf die Gewinnausschüttung entfallende Körperschaftsteuererhöhung (EK02).

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

Im Vergleich zur Ursprungsplanung wurden im Geschäftsjahr 2016 Mehrerträge durch höhere Sollmieten und Verkaufserlöse erzielt, die für Dachgeschossausbauten und für zusätzliche Instandhaltungsmaßnahmen verwendet wurden.

Bestandsveräußerungen waren in 2016 und sind auch zukünftig unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Ergebnisbeitrag bei den Verkäufen aus dem Anlagevermögen resultierte insbesondere aus der Veräußerung einer Gewerbeimmobilie sowie dem Verkauf von Streubesitz außerhalb von Dortmund.

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

Der sonstige Ergebnisbeitrag umfasst verschiedene Sachverhalte. Dieser berücksichtigt insbesondere die Aufwendungen für den Ausbau der vorgenannten 15 Dachgeschosswohnungen.

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

Ertrags- und Aufwandsposten in T€	2016	2015
Gesamtleistung	97.107	95.951
Materialeinsatz	-43.397	-41.313
Rohertrag	53.710	54.638
Personalaufwand	-9.201	-9.464
Abschreibungen Anlagevermögen	-16.384	-16.553
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.930	-7.371
Betriebsergebnis	21.195	21.250
Finanzergebnis	-17.240	-17.459
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.955	3.791
Ertragsteuern	-1.179	-1.084
Jahresüberschuss	2.776	2.707

Die Gesamtleistung der Ertragslage setzt sich aus den Umsatzerlösen (93.671 T€), Bestandsveränderungen (443 T€), anderen aktivierten Eigenleistungen (1.799 T€) und sonstigen betrieblichen Erträgen (1.194 T€) der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen.

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

Unser Unternehmen führt auf der Grundlage eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages die Geschäftsbesorgung für die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH durch. Im Geschäftsjahr 2016 war die Geschäftsbesorgung wirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung.

Bauträgermaßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2016 weder durchgeführt noch zukünftig geplant.

2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage unseres Unternehmens zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens war im Geschäftsjahr 2016 und ist auch zukünftig jederzeit gewährleistet.

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

Kapitalflussrechnung in T€	2016	2015
Jahresergebnis	2.776	2.707
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.384	16.553
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-64	1.457
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	178	126
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-609	-229
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-457	-2.847
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.250	2.032
Zinsaufwendungen/Zinserträge	17.068	17.381
Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.178	1.086
Ertragsteuerzahlungen	-1.102	-933
Sonstige Beteiligungen	-104	-104
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	36.498	37.229
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.314	683
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15.081	-24.338
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-326	-420
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	57	66
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-32	-17
Erhaltene Zinsen	2	4
Erhaltene Beteiligungen	104	104
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.962	-23.918
Ausschüttung an Gesellschafter	-2.000	-1.556
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	11.049	21.259
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-13.472	-16.283
Gezahlte Zinsen	-17.070	-17.385
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-21.493	-13.965
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.043	-654
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.341	2.995
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.384	2.341

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2016 betrifft mit 29 T€ Kassenbestände und mit 4.355 T€ Guthaben bei Kreditinstituten.

Die im Vorjahr kurzfristig in Anspruch genommene Kreditlinie in Höhe von 1.000 T€ wurde im Geschäftsjahr 2016 zurückgeführt. Damit stand zum 31. Dezember 2016 eine freie Kreditlinie in Höhe von 8.000 T€ zur Verfügung.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 731 T€ auf insgesamt 36.498 T€ reduziert.

Der Grund für diese Veränderung liegt u. a. in der im Vergleich zum Vorjahr reduzierten Rückstellungsveränderung. Diese resultiert einerseits aus der durch die gesetzliche Neuregelung des Abzinsungssatzes für Pensionsrückstellungen verringerten Rückstellungszuführung im laufenden Geschäftsjahr, andererseits aus den höheren Rückstellungszuführungen für umlagefähige Betriebs- und Heizkosten im Vorjahr.

Die Veränderung des Vorratsvermögens ergibt sich im Wesentlichen aus den enthaltenen unfertigen Leistungen, bei denen – analog zu den Rückstellungen – die Veränderungen der umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten im Vergleich zum Vorjahr geringer ausgefallen sind.

Parallel dazu reduziert sich die Zunahme der in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthaltenen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.

Aus der im Vergleich zum Vorjahr veränderten Investitionshöhe resultiert ein geringerer Cashflow aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Insgesamt standen für die Investitions- und Finanzierungstätigkeiten des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von 34.455 T€ Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 36.498 T€ zur Verfügung.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt zudem im Bereich der Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten und der Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten eine zahlungswirksame Entschuldung in Höhe von 2.423 T€ (Vorjahr: Neuverschuldung 4.976 T€). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern reduzieren sich unter Berücksichtigung des Tilgungsnachlasses insgesamt um 2.686 T€.

Die Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten beinhalten neben planmäßigen Tilgungen ebenfalls Sondertilgungen sowie die Rückzahlung der Kreditlinie in Höhe von insgesamt 1.204 T€.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2016 erhöht sich stichtagsbedingt um 2.043 T€ auf 4.384 T€; diese Mittel sind zur Finanzierung der Investitionen des kommenden Geschäftsjahres vorgesehen.

2.3.3 Vermögenslage

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2016 nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

Aktiva in T€	2016	%	2015	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	432	0,1	631	0,1
Sachanlagevermögen	553.186	94,0	555.670	94,3
Finanzanlagen	1.665	0,3	1.689	0,3
Vorratsvermögen	221	0,0	311	0,1
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	42	0,0	88	0,0
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	555.546	94,4	558.389	94,8
Vorratsvermögen	27.660	4,7	27.160	4,7
Forderungen aus Vermietung	268	0,0	168	0,0
Forderungen gegen Gesellschafter	17	0,0	109	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	113	0,0	248	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	541	0,1	669	0,1
Aktive Vermögensverrechnung	239	0,0	220	0,0
Liquide Mittel	4.384	0,8	2.341	0,4
Kurzfristig gebundenes Vermögen	33.222	5,6	30.915	5,2
	588.768	100,0	589.304	100,0
Passiva in T€	2016	%	2015	%
Eigenkapital	78.443	13,3	77.668	13,2
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	6.820	1,2	6.856	1,2
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	411.874	70,0	418.866	71,1
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	42.118	7,2	38.362	6,5
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	697	0,1	467	0,1
Mittel- und langfristiges Kapital	539.952	91,8	542.219	92,1
Kurzfristige Rückstellungen	4.583	0,8	4.534	0,8
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	11.867	2,0	11.409	1,9
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	1.148	0,2	1.056	0,2
Erhaltene Anzahlungen	29.007	4,9	27.568	4,7
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	1	0,0	4	0,0
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	2.210	0,3	2.514	0,3
Kurzfristige Schulden	48.816	8,2	47.085	7,9
	588.768	100,0	589.304	100,0

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2016 hat sich zum Vorjahr um 536 T€ bzw. 0,09 % reduziert.

Die Verminderung des langfristigen Vermögens ergibt sich im Wesentlichen aus Veränderungen des Anlagevermögens. Die Veränderungen resultieren aus den Investitionen in Höhe von 15.094 T€, vermindert um Abschreibungen (16.384 T€), und sonstigen Veränderungen (– 1.417 T€).

Die Verminderung des Anlagevermögens ergibt sich wie folgt:

Entwicklung Anlagevermögen in T€	2016
Investitionen in Bestandsverbesserung	11.380
Investitionen in Bestandserweiterung (Neubau)	3.136
Bestandsinvestitionen gesamt	14.516
Andere Investitionen (Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung)	578
Investitionen gesamt	15.094
Andere Zugänge des Anlagevermögens	345
Zugänge des Anlagevermögens gesamt	15.439
Abgänge Anlagevermögen	– 1.762
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	– 16.384
Verringerung Anlagevermögen gesamt	– 2.707

Die Verminderung des mittel- und langfristigen Kapitals in Höhe von 2.267 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus der Neuaufnahme von Kreditfinanzierungsmitteln (11.049 T€), vermindert um zahlungswirksame Tilgungen (13.472 T€).

Die Darlehensauszahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Auszahlungen in T€	2016
Öffentliche Mittel	9.849
Kapitalmarktdarlehen	1.200
Neuaufnahmen gesamt	11.049

Die für das Folgejahr geplanten fälligen Rückzahlungen für Kreditfinanzierungsmittel in Höhe von 13.015 T€ sind im Übrigen als kurzfristige Schulden ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich zum 31. Dezember 2016 von 13,18 % auf 13,32 %.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Zu den wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren zählen bei DOGEWO21 die Entwicklung der Sollmieten, die Leerstandssituation sowie die Instandhaltungs- und Investitionstätigkeit.

Sollmieten

Durchschnittsmiete €/m ² /mtl.	Ist		Plan	
	2016	2015	2016	2017
Preisgebundener Wohnungsbestand	4,88	4,78	n.n.	n.n.
Preisungebundener Wohnungsbestand	5,20	5,10	n.n.	n.n.
Gesamt	5,14	5,05	5,08	5,21

Die Durchschnittsmiete unserer Wohnungen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2016 um durchschnittlich 1,8 % auf 5,14 €/m² Wohnfläche zum 31. Dezember 2016.

Die Sollmieten des Geschäftsjahres 2016 betragen 67.017 T€ (Vorjahr: 65.685 T€). Für das Geschäftsjahr 2017 werden Sollmieten in Höhe von 67.800 T€ (Vorjahr: 66.400 T€) geplant.

Die Mietveränderungen zwischen den Geschäftsjahren 2015 und 2016 ergeben sich aus den folgenden Gründen:

Mietveränderung in T€	2016
Marktanpassungen	805
Bestandserweiterung/-verbesserung	75
Wiedervermietungen	453
Sonstiges	29
Wohnungen	1.362
Gewerbemieten	-34
Garagenmieten	4
Sonstige Nutzungsentgelte	0
Gesamt	1.332

Die positive Entwicklung der Wohnungsmieten resultiert vorwiegend aus Mieterhöhungen im Rahmen der Wiedervermietung, Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete sowie Veränderungen der Kostenmiete. Die bei unseren Neuvermietungen im Geschäftsjahr 2016 vereinbarte Miete betrug nahezu unverändert zum Vorjahr durchschnittlich 5,57 €/m². Der Mietpreismedian der in Dortmund angebotenen Bestandswohnungen beträgt 6 €/m² (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Dortmund).

Dem Rückgang der Gewerbemieten liegt der Verkauf einer Gewerbeimmobilie zugrunde.

Leerstand

Die positive Entwicklung unseres Wohnungsleerstandes stellt sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt dar:

Leerstand Wohnungen	Ist		Plan	
	2016	2015	2016	2017
Marktbedingt in %	83 0,51 %	109 0,66 %	n. n.	n. n.
Rationell in %	101 0,62 %	105 0,64 %	n. n.	n. n.
Gesamt in %	184 1,12 %	214 1,30 %	200 –	190 –

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen reduzierten sich gegenüber 2015 von 1.690 T€ auf 1.449 T€ (Plan: 1.500 T€). Für das Geschäftsjahr 2017 werden Erlösminderungen in Höhe von 1.300 T€ geplant.

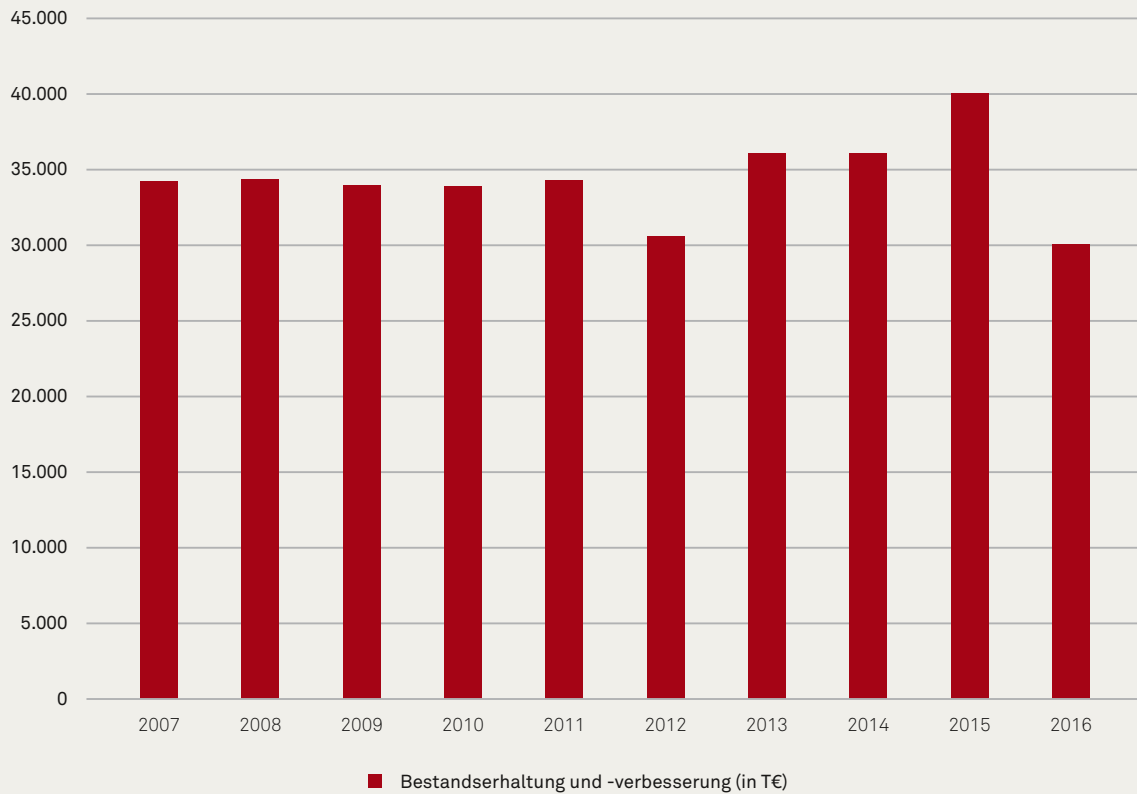
Im Geschäftsjahr 2016 standen den 1.359 Auszügen 1.400 Wiedervermietungen gegenüber. Die Fluktuation ist damit von 8,6 % im Vorjahr auf 8,3 % im Geschäftsjahr 2016 zurückgegangen. 173 Mieterwechsel haben innerhalb unseres Bestandes stattgefunden.

Die Leerstände unseres Unternehmens verteilen sich über den gesamten Bestand. Strukturelle Leerstandsschwerpunkte bestehen weder hinsichtlich der Lage noch bezüglich bestimmter Wohnungstypen.

Bestandserhaltung und -verbesserung

Im Rahmen unserer Bewirtschaftungsstrategien nimmt die nachhaltige Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes einen großen Stellenwert ein. Mit dem seit Jahren hohen Niveau an Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung entwickeln wir unsere Bestände marktgerecht und damit zukunftssicher. Unser Portfoliomanagement stellt die größtmögliche Wirtschaftlichkeit des Mitteleinsatzes – auch vor dem Hintergrund der sich wandelnden Marktbedingungen – sicher.

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



Im Geschäftsjahr 2016 haben wir rd. 30.000 T€ in die Bestandserhaltung und -verbesserung investiert. Das entspricht rd. 28 €/m² Wohn-/Nutzfläche. Damit haben wir erneut einen wesentlichen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes geleistet.

Bestandserhaltung

Instandhaltung in T€ (einschl. Eigenleistungen)	Ist		Plan	
	2016	2015	2016	2017
Reparaturen (laufende Instandhaltung)	6.942	7.232	7.500	7.100
Großinstandhaltung (planmäßige Instandhaltung)	8.821	7.291	7.400	8.600
Marktfähigkeit Wohnungen (Wohnwertverbesserungen)	3.059	2.914	3.000	2.800
Instandhaltung gesamt €/m² Wohn-/Nutzfläche	18.822 17,71	17.438 16,38	17.900 16,84	18.500 17,41

Im Rahmen der Großinstandhaltung wurden unterschiedliche Maßnahmen, wie z. B. die Reparatur von Fassaden, die Erneuerung von Dächern und Balkonen sowie der Austausch und die Reparatur von Heizungsanlagen, durchgeführt. Die größten Einzelmaßnahmen wurden in den Ortsteilen Eving, Renninghausen und Wickede durchgeführt.

Bestandsverbesserung

Bestandsinvestitionen in T€	Ist 2016	Plan 2016	Fertigstellung
Überhänge	1.597	1.500	div.
Quartiersentwicklung	3.045	5.000	
– Berghofen 1. BA (28 WE)	1.213	–	2016
– Wambel (4 WE)	242	–	2016
– Löttringhausen (Ladenzentrum)	318	–	n.n.
– Balkonanbau (82 Balkone)	893	–	2016
– Rauchwarnmelder	379	–	2016
Einzelmodernisierungen (258 WE)	4.947	5.000	2016
Eigenleistungen	1.791	1.850	div.
Gesamt	11.380	13.350	

Die Überhänge umfassen insbesondere den Maßnahmenabschluss für 548 Wohnungen in Dortmund-Löttringhausen, die seit 2012 in verschiedenen Bauabschnitten modernisiert wurden. Im Rahmen der Quartiersentwicklung haben wir den ersten von zwei Bauabschnitten unserer Großmodernisierungsmaßnahme in Dortmund-Berghofen abgeschlossen.

Darüber hinaus waren bei 258 Wohnungen Einzelmodernisierungen erforderlich, um die Wohnungen – insbesondere bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – wieder in einen marktgerechten Zustand zu versetzen. Außerdem haben wir zur Sicherung der Marktfähigkeit unseres Wohnungsbestandes in den Ortsteilen Hörde, Dorstfeld und Eving insgesamt 82 Balkone angebaut.

Schließlich haben wir die über mehrere Geschäftsjahre verteilte Installation von Rauchwarnmeldern abgeschlossen und damit die gesetzliche Anforderung zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern in Bestandsgebäuden umgesetzt.

Für das Geschäftsjahr 2017 werden Investitionen für Bestandsverbesserung von rd. 10.000 T€ zzgl. Eigenleistungen geplant.

Neubau

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir in Dortmund-Bövinghausen mit dem Neubau von 48 öffentlich geförderten Wohnungen begonnen. Wir erwarten für diese Neubaumaßnahme insgesamt ein Investitionsvolumen von 7.250 T€, von dem in 2016 bereits 3.136 T€ inklusive Eigenleistungen angefallen sind.

Die Summe der Investitionen aus Bestandsverbesserung und Neubau beträgt 14.516 T€.

3. PROGNOSEBERICHT

Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung

Seit vielen Jahren spiegelt das kommunale Stimmungsbarometer die Einschätzung verschiedenster Experten zur Wohnungsmarktsituation in Dortmund wider. Es liegen Ergebnisse einer Befragung von Anfang 2016 vor, an der sich insgesamt 35 Experten beteiligt haben.

Die Experten sehen hiernach unverändert zum Vorjahr für das mittlere und obere Preissegment überwiegend eine (noch) ausgewogene Wohnungsmarktlage, im niedrigen bzw. im öffentlich geförderten Preissegment hingegen unverändert einen angespannten Wohnungsmarkt.

Dennoch ist eine Veränderung in der Einschätzung der Experten zum Vorjahr klar erkennbar: Bezogen auf alle Preissegmente des Dortmunder Wohnungsmarktes schätzten in 2015 rd. 46 % der Befragten den Wohnungsmarkt als ausgewogen ein, in 2016 sind es nur noch rd. 36 %. Hingegen hielten in 2015 rd. 39 % der Befragten die Wohnungsmarktsituation in Dortmund für angespannt, in 2016 bereits rd. 54 %.

Die zunehmende Anspannung wird von den Experten von daher als eines der größten Probleme auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt genannt. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung weiter anhalten wird und sich auch für die Zukunft verfestigt.

Bevölkerungszuwachs in Dortmund

Die Dortmunder Einwohnerzahl steigt seit über 10 Jahren kontinuierlich an.

Bereits am 31. Dezember 2015 wohnten mit 596.575 Personen rd. 7.300 Menschen mehr in Dortmund als noch zum Jahresanfang. Das bedeutet für 2015 bereits ein Plus von rd. 1,2 % und erneut einen starken Bevölkerungszuwachs.

Im September 2016 wurde in Dortmund erstmals seit über zwanzig Jahren die Marke von 600.000 Einwohnern überschritten: Am 31.12.2016 lebten 601.150 Menschen in Dortmund, das damit zur einwohnerstärksten Stadt im gesamten Ruhrgebiet geworden ist.

Eine verlässliche Vorausberechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, die die bisherige dynamische Entwicklung in Dortmund mitberücksichtigt, liegt aktuell nicht vor.

In einer vom Statistischen Landesamt im April 2015 veröffentlichten Bevölkerungsvorausberechnung wird für Dortmund bis 2040 ein Zuwachs von Privathaushalten von 6,5 % bzw. rd. 20.000 vorausgesagt.

Dortmund liegt mit dieser positiven Prognose über dem erwarteten Durchschnittswert für die prognostizierte Entwicklung in Nordrhein-Westfalen von 5,3 %.

Unterbringung von Flüchtlingen

Bis Ende 2015 kamen jeden Monat rd. 1.200 Flüchtlinge in Dortmund an, die ein neues Zuhause in unserer Stadt gesucht haben.

Nach Abriegelung der sogenannten Balkan-Route ebnete der Flüchtlingsstrom Mitte 2016 beinahe abrupt ab. Der überwiegende Teil der in Dortmund lebenden Flüchtlinge konnte bis Ende 2016 in Wohnungen untergebracht werden. Lediglich 1.500 von den rd. 9.000 Geflüchteten leben noch in städtischen Gemeinschaftsunterkünften.

DOGEWO21 hat bereits in der Vergangenheit zahlreichen Flüchtlingen als Einzelpersonen oder Familien ein neues Zuhause geben können und wird dieses unverändert auch in Zukunft tun.



Aktion: „Dortmund wohnt bunt“

Im Interesse der bestehenden Nachbarschaften und einer möglichst guten und schnellen Integration ist allerdings die Vermietung von Wohnungen an Flüchtlinge konzentriert auf einzelne Häuser oder Quartiere kein Bestandteil unserer nachhaltigen Vermietungsstrategie.

Anzahl der Haushalte steigt weiter an

Der bereits dargelegte kontinuierliche Bevölkerungszuwachs in Dortmund hat zu einer steigenden Anzahl der Haushalte geführt.

Zusätzlich verstärkt wird diese Entwicklung durch einen kontinuierlichen Anstieg der Einpersonenhaushalte, die in 2015 um rd. 3.500 Haushalte auf 158.700 angestiegen sind. Insgesamt ist die Anzahl aller Haushalte zum Stichtag 31. Dezember 2015 sogar um 4.500 auf 320.200 gestiegen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Dortmund ist am 31. Dezember 2015 mit 1,89 Personen je Haushalt im Vergleich zum Vorjahr mit 1,9 Personen je Haushalt nahezu unverändert.

Die Anzahl der Haushalte für das Jahr 2016 liegt noch nicht vor.

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

Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt besteht unter den Haushalten mit geringem Einkommen eine immer größer werdende Konkurrenzsituation bei der Suche nach preiswerten Wohnungen.

So ist die Zahl der leistungsbeziehenden Personen und der Bedarfsgemeinschaften, die SBG-II-Leistungen beziehen, in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Auch die Gruppe der Empfänger von SGB-XII-Leistungen (insbesondere Seniorinnen und Senioren) ist weiterhin stark gewachsen.

Die Gruppe der Flüchtlinge und Asylbewerber sorgt für eine zusätzliche Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Dortmund. Zudem hat die Anzahl der Studenten einen neuen Rekordstand erreicht und erhöht die ohnehin schon angespannte Nachfragesituation.

Darüber hinaus sind auch alle Haushalte mit Transferleistungsbezug – unabhängig von der Haushaltsgröße – grundsätzlich von dieser konkurrierenden Situation betroffen.

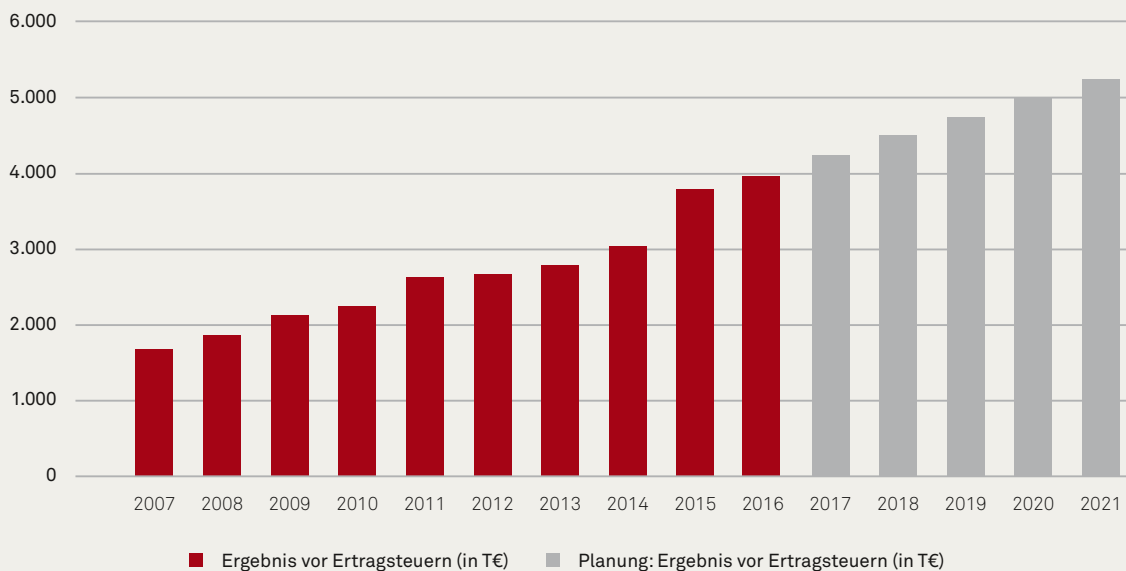
Die Sicherung und die zusätzliche Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen am Dortmunder Wohnungsmarkt stellen damit zwei der größten aktuellen und zukünftigen Herausforderungen dar.

Prognose zur Ertragslage

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

Wir gehen in einem realistischen Zukunftsszenario von einer weiterhin positiven Unternehmensentwicklung aus. In den Geschäftsjahren 2017 bis 2021 – und auch darüber hinaus – erwarten wir steigende Überschüsse aus unserem Kerngeschäft.

Aufgrund der positiven Ertragssituation und der weiterhin niedrigen Kapitalmarktzinsen planen wir für das Geschäftsjahr 2017 ein Ergebnis von 4.250 T€ vor Steuern, das bis zum Geschäftsjahr 2021 jährlich um 250 T€ auf 5.250 T€ vor Steuern steigen wird.



Unsere im Vorjahr bereits angepasste Ergebniserwartung haben wir damit aufgrund der positiven Rahmenbedingungen nochmals für diese Geschäftsjahre erhöht.

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

Ein wesentlicher Teil unseres jährlichen Mieterhöhungspotenzials resultiert aus Mieterhöhungen bei Neuvermietung sowie aus Mieterhöhungen nach wertverbessernden Maßnahmen durch Einzel- und Großmodernisierungen. Der neue Mietspiegel für Dortmund, der zum 1. Januar 2017 in Kraft getreten ist, zeigt zudem einen deutlichen Preissprung. Wir gehen daher davon aus, dass sich am Dortmunder Wohnungsmarkt Mieterhöhungspotenziale von mindestens 1 % pro Jahr durchsetzen lassen werden.

Die Leerstände unseres Unternehmens sind auf einem sehr niedrigen Niveau. Wir gehen davon aus, dass dieses geringe Leerstandsniveau mittelfristig unverändert bleiben wird.

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

Zur Erhaltung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes sind – unabhängig von erforderlichen Modernisierungen – auch in den kommenden Jahren Instandhaltungsausgaben auf einem unverändert hohen Niveau geplant. Nach wie vor besteht aufgrund des Baualters bei einer Vielzahl unserer Häuser ein Instandhaltungsbedarf, der abzuarbeiten ist. Hier wollen und werden wir auch für die Zukunft sicherstellen, dass es zu keiner Qualitätsverschlechterung unseres Bestandes kommt.

Der Personalbestand in unserer aktuellen Größenordnung von 122,5 Mitarbeitern (Kundencenter/Servicebüros) ist auch in Zukunft erforderlich, um eine service- und qualitätsorientierte Betreuung unseres Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Auch im Geschäftsjahr 2017 werden wir nach erfolgreicher Abschlussprüfung unsere Auszubildenden übernehmen und gehen für die kommenden Geschäftsjahre von einer stabilen Stellenkapazität aus. Unsere Planungsparameter umfassen branchentypische Tarifierhöhungen bzw. Kostensteigerungen bei den Sozialabgaben.

Prognose zu den Investitionen für Modernisierung

Um die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes auch weiterhin nachhaltig zu erhalten, werden auch in den kommenden Jahren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sein.

Einzelmodernisierungen sind nach etwa einem Viertel der Kündigungen – insbesondere bei Beendigung langjähriger Mietverhältnisse – erforderlich, um die Wohnungen wieder in einen marktfähigen Zustand zu versetzen. Einzelmodernisierungen erhöhen zudem die Werthaltigkeit unserer Immobilien und führen durch die wertverbessernden Maßnahmen zu höheren erzielbaren Mieten und damit zur Verbesserung unserer Ertragslage. Wir planen Investitionen für Einzelmodernisierungen mit jährlich rd. 5.000 T€ zzgl. aktivierter Eigenleistungen.

Darüber hinaus werden wir weitere Investitionen in die Verbesserung unseres Bestandes vornehmen. Die Maßnahmen umfassen beispielsweise energetische Gebäudesanierungen, den Abbau von Barrieren oder die Verbesserung der bestehenden Infrastruktur in den Quartieren. Wir planen Investitionen für zusätzliche Bestandsverbesserungen mit jährlich rd. 5.000 T€ zzgl. aktivierter Eigenleistungen. Die Maßnahmen werden die jeweiligen quartiers-, gebäude- und nutzerspezifischen Anforderungen berücksichtigen.

Prognose zu den Investitionen für Neubau

Neubau auf eigenen Grundstücken

DOGEW021 hat Ende 2016 in Dortmund-Bövinghausen mit dem Bau von 48 öffentlich geförderten Wohnungen begonnen. Das geplante Investitionsvolumen für diese Neubaumaßnahme beträgt insgesamt 7.250 T€. Die Wohnungen werden nach kurzer Bauzeit bereits Ende 2017 an unsere neuen Mieter übergeben werden können.

Um zusätzlichen Wohnraum in unseren Beständen zu schaffen, haben wir darüber hinaus in 2016 bereits 15 Dachgeschosswohnungen neu ausgebaut. Weiterhin prüfen wir, ob und wo wir im vorhandenen Bestand weitere Dachgeschosse ausbauen oder auch auf vorhandene Wohngebäude ein weiteres Geschoss aufsetzen können.

Dortmund wird eine Vielzahl von weiteren Neubauprojekten brauchen, um den stetig wachsenden Bedarf an gutem und bezahlbarem Wohnraum zu decken. Bei einer Kostenmiete von 5,25 €/m² im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und durch verschiedenste Einflüsse erheblich gestiegenen Baukosten ist ein Wohnungsneubau auch auf eigenen Grundstücken kaum noch wirtschaftlich darstellbar.

Nahezu unmöglich wird der nachhaltig öffentlich geförderte Wohnungsneubau wirtschaftlich dort, wo Baugrundstücke aufgrund der gestiegenen Nachfragesituation in Dortmund auch noch teuer erworben werden müssen. Die Investition in weitere Neubauprojekte wird von den uns angebotenen Grundstücken und der daraus resultierenden Wirtschaftlichkeit der Projekte abhängig sein.

Neubau auf fremden Grundstücken

DOGEWO21 ist zusätzlich zu den eigenen Neubauinvestitionen auch an weiteren Projekten zur Schaffung von Wohnraum in Dortmund beteiligt.

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

DOGEWO21 leistet damit einen wertvollen Beitrag zum Handlungskonzept der Stadt Dortmund, die durch verschiedenste Maßnahmen und Bausteine den Neubau von qualitativ guten und bezahlbaren Wohnungen fördert.

Wir gehen davon aus, dass die Mitarbeiter von DOGEWO21 über das Geschäftsjahr 2017 hinaus in die Betreuung und Abwicklung dieser Neubauprojekte eingebunden sein werden.

Prognose zu den Investitionen für Bestandserwerbe

Starke Nachfrage bei deutlich kleinerem Angebot führt insgesamt zu einer erkennbaren Erhöhung der Immobilienpreise bei allen Transaktionen. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen planen wir den Erwerb zusätzlicher Immobilien nur im Rahmen von Einzelfallentscheidungen auf der Grundlage von Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Unsere Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2017 bis 2021 enthält keine Ansätze für Bestandserwerbe.

Finanzierung

Die Finanzierungen aller in dem Geschäftsjahr 2017 vorgesehenen Investitionen sind sichergestellt.

Die Kapitalkosten dafür sind vollständig in unserer Ertragsplanung enthalten.

Wir gehen mittelfristig unter Berücksichtigung des geplanten Investitionsvolumens und unserer Zinssicherung durch Forward-Darlehen bis einschließlich 2021 von sinkenden Finanzierungskosten aus.

Zusammenfassende Prognose für die Unternehmensentwicklung

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

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Unter dem Begriff „Risiko“ verstehen wir für unser Unternehmen negative Abweichungen von geplanten oder erwarteten Ergebnissen. Ziel des Risikomanagements von DOGEWO21 ist es daher, diese Risiken frühzeitig zu erkennen und gezielte Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

Unser Risikomanagementsystem legt den Fokus hierbei auf eine möglichst transparente Risikobewertung. Von daher wird ein Großteil der Risiken turnusmäßig anhand von Kennzahlen bewertet, um zum frühestmöglichen Zeitpunkt Risikoveränderungen zu erkennen. Für die Risikobewertung werden sowohl markt- als auch unternehmensbezogene Indikatoren zugrunde gelegt.

Darüber hinausgehende Risiken, die sich beispielsweise aus gesetzlichen Änderungen, Vertragskonstellationen oder Projekten ergeben können, überwachen wir zusätzlich in unseren internen Kontrollsystemen.

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

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

Marktrisiken

Unter den Marktrisiken betrachten wir u. a. die Veränderungen der Nachfragestrukturen sowie die Entwicklung der Marktmieten.

Die Dortmunder Bevölkerung wächst und der Wohnraum wird in allen Preissegmenten stark nachgefragt. Besonders im preisgünstigen Segment sind deutliche Anspannungstendenzen zu verzeichnen. Insgesamt geht die starke Nachfragesituation mit einem für Dortmund deutlichen Anstieg der Marktmieten einher.

Das Image unseres Unternehmens am Dortmunder Wohnungsmarkt sowie die Entwicklung der Anbieterstrukturen werden von uns ebenfalls kontinuierlich beobachtet und bewertet.

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

So erhöhen sich in 2017 beispielsweise die öffentlichen Abgaben für Müllabfuhr, Straßenreinigung und Abwasser. Die Einflussnahme unseres Unternehmens auf Kostenbelastungen durch den öffentlichen Sektor ist jedoch stark begrenzt.

Mit Ausnahme der Entwicklung der Nebenkosten sind alle Marktrisiken nur gering ausgeprägt.

Portfoliorisiken

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

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

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

Der Vermietungserfolg unserer Bestände im Hinblick auf objekt- und lagespezifische Risiken wird im Rahmen des Portfoliomanagements überwacht. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen als Entscheidungshilfe sowohl für Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen als auch für Quartiersentwicklungsprogramme.

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

Finanzierungsrisiken

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

Wir beobachten Zinsänderungsrisiken sowie Risiken in Bezug auf die Weitergewährung von Subventionen und Änderungen der ihnen zugrunde liegenden Förderbestimmungen. Zudem betrachten wir Liquiditätsrisiken im Tagesgeschäft und in der Durchführung unserer Investitionsvorhaben.

Um Zinsänderungsrisiken mittelfristig zu minimieren, haben wir bereits zum heutigen Zeitpunkt sämtliche bis Ende 2021 auslaufenden Zinsbindungen von Kapitalmarktdarlehen durch zinsgünstige Forward-Darlehen gesichert. Die Finanzierungsrisiken beurteilen wir für DOGEWO21 demnach als gering.

Personalrisiken

Motivierte und qualifizierte Mitarbeiter sind der Grundpfeiler eines erfolgreichen Unternehmens. Wir fördern unsere Mitarbeiter individuell und stimmen gemeinsam passgenaue Fortbildungs- und Seminarprogramme ab, um unseren Mitarbeitern bestmögliche Entwicklungschancen zu bieten.

Ein weiterer Fokus liegt auf dem Gesundheitsschutz unserer Mitarbeiter, denen wir vielfältige Angebote für verschiedenste Maßnahmen anbieten, auf die zugegriffen werden kann. Über unsere Betriebsärztin können selbstverständlich gesundheitliche Prophylaxe-Leistungen wie Sehtests oder Impfungen in Anspruch genommen werden.

Mit einem Altersdurchschnitt von 45 Jahren verfügt DOGEWO21 über eine ausgewogene Struktur von jungen und erfahrenen Mitarbeitern.

Vor diesem Hintergrund beurteilen wir die Risiken der Fluktuation und der Personalstruktur zurzeit als gering.

IT-Risiken

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

Risiken bestehen hier beispielsweise im Hinblick auf den unbefugten Zugriff auf sensible Unternehmensdaten sowie auf die mangelnde Verfügbarkeit der Systeme als Folge von Störungen oder Katastrophen.

Dem Risiko eines unbefugten Zugriffs auf Unternehmensdaten begegnen wir mit dem Einsatz von IT-Sicherheitstechnologien (z.B. Firewall- und Intrusion-Prevention-Systeme) sowie der doppelten Absicherung und Protokollierung von Zugriffen. Zusätzlich wird die Sicherheit durch die restriktive Vergabe von Zugriffs-

berechtigungen auf Systeme und Informationen sowie durch das Vorhalten von Back-up-Versionen der erfolgskritischen Datenbestände erhöht. Mit einer redundanten Auslegung unserer IT-Infrastruktur sichern wir uns gegen Risiken ab, die im Störungs- oder gar Katastrophenfall entstehen können.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der kontinuierlichen Weiterentwicklung von Sicherheitsmaßnahmen. Die Grundpfeiler des aktuell umgesetzten IT-Sicherheitskonzeptes sind beispielsweise die strukturierte Rechteverwaltung, die Optimierung der IT-Infrastruktur, die Anwendungssicherheit sowie ein optimierter IT-Betrieb, der aktiv gemanagt wird. Probleme und Cyberattacken sollen so frühzeitig erkannt und mithilfe modernster Hard- und Software erfolgreich abgewehrt werden.

Aufgrund der genannten Maßnahmen bewerten wir die IT-Risiken als gering.

Zusammenfassende Beurteilung

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

Chancen der künftigen Entwicklung

Wir bewirtschaften unseren Wohnungsbestand für unsere Kunden in einem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsmodell. Hierbei berücksichtigen wir ebenfalls soziale, städtebauliche und ökologische Aspekte. Wesentliche Grundlage unseres Handelns ist immer die Wirtschaftlichkeit.

Marktchancen

Nordrhein-Westfalen verfügt wie kein anderes Bundesland – insbesondere durch die Einführung von Tilgungsnachlässen – über eine attraktive und erfolgreiche Wohnraumförderung. Ergänzend hierzu ist das Niveau der Kapitalmarktzinsen immer noch sehr niedrig.

In Dortmund selbst profitieren Wohnungsanbieter aufgrund der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage unverändert von spürbar steigenden Angebotsmieten. Der neue Mietspiegel, der zum 1. Januar 2017 in Kraft getreten ist, zeigt auch für die nächsten 2 Jahre einen deutlichen Preissprung für die Mietenentwicklung in Dortmund auf.

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

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

Mit großem Erfolg: Bereits heute geben 92 % aller befragten Mieter in der aktuellsten Umfrage an, dass DOGEWO21 für sie ein modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen ist. DOGEWO21 ist damit erster Ansprechpartner vor Ort für alle Fragestellungen rund ums Wohnen und schafft überdurchschnittliche Wohnzufriedenheit in den Quartieren.

Für unsere Mieter zeigen wir in 11 Servicebüros in vielen Dortmunder Stadtgebieten und in unserem Kundenzentrum in der Landgrafenstraße in Dortmund-Mitte Präsenz vor Ort.

Selbstverständlich ist auch die Qualität des Wohnungsbestandes ein entscheidender Erfolgsfaktor: Alle Gebäude werden im Rahmen eines ständigen Monitoring-Prozesses in erforderliche bestandsverbessernde und bestandserhaltende Maßnahmen einbezogen. Wir verfügen zudem über gute Mieterstrukturen, sodass die Marktfähigkeit des überwiegenden Teils unserer Bestände für eine lange Zeit sichergestellt ist.

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

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

Entscheidend bei all den Angeboten, die wir schaffen, ist für uns, dass alle Zielgruppen angesprochen werden: Senioren, Familien, Single-Haushalte, Jugendliche und Kinder.

Für die unterschiedlichen Nachfragegruppen bieten wir damit ein passendes Wohnangebot, das in Verbindung mit der gesicherten Marktposition unseres Unternehmens den Marktrisiken wirksam entgegentritt.

Von anderen Marktteilnehmern heben wir uns mit alldem positiv ab, sodass wir – selbst unter veränderten Marktbedingungen – gut für die Zukunft aufgestellt sind.

Dabei bleiben unsere Mieten nachhaltig erzielbar. Der Unterschied zwischen der Durchschnittsmiete und der aktuellen Marktmiete unseres Bestandes, die sich in der durchschnittlichen Miete bei Neuvermietung ausdrückt, belegt weitere Erhöhungsspielräume unserer Mieten.

Die Finanzierung unserer Investitionen erfolgt nach Möglichkeit mit öffentlichen Mitteln und sorgt durch die damit einhergehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen für bezahlbare Wohnungen in Dortmund.

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

Portfoliochancen

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

Bei unserer Geschäftstätigkeit steht folglich die langfristige Werterhaltung und Wertsteigerung unserer Gebäude im Mittelpunkt unseres Handelns. Das Erzielen kurzfristiger oder einmaliger Verkaufserlöse ist kein Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Von daher haben sowohl die Entwicklung der Immobilien als auch die Optimierung unserer Bewirtschaftungsprozesse bei uns allerhöchsten Stellenwert.

Unseren Wohnungsbestand haben wir für weiterführende Betrachtungen in Quartiere aufgeteilt. Im Rahmen unseres Portfoliomanagements analysieren wir diese Quartiere umfassend unter Berücksichtigung von Objektstandards, Standortqualitäten und daraus resultierenden Vermietungserfolgen.

Diese Analysen sind Grundlage für die Segmentierung des Wohnungsbestandes in strategische Geschäftsfelder, aus denen Bewirtschaftungs- oder Entwicklungsstrategien abgeleitet werden können.

Bei der energetischen Entwicklung unserer Immobilien verfolgen wir das Ziel der Energieeffizienz mit Breitenwirkung und konzentrieren uns nur auf die Maßnahmen, die mit geringsten Investitionen höchstmögliche energetische Verbesserungen versprechen. So bleiben die energetischen Verbesserungen für unsere Mieterinnen und Mieter bezahlbar. Natürlich bauen wir auch Barrieren in den Gebäuden und in den Außenanlagen ab.

Personalchancen

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

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

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

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

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

Und: Durch eigene Ausbildung sichern wir für das Unternehmen langfristig qualifizierte Nachwuchskräfte, die sowohl auf die betrieblichen Erfordernisse von DOGEWO21 als auch auf die besonderen Anforderungen des Ausbildungsberufes gut vorbereitet werden.

Finanzierungschancen

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

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

Unser Unternehmen verfügt am 31. Dezember 2016 neben einer Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 4.300 T€ zudem über freie Kreditlinien von 8.000 T€.

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2016 haben wir unter Ausnutzung des günstigen Kapitalmarktniveaus und des noch günstigen Konditionenaufschlages Forward-Darlehen in Höhe von 133.197 T€ abgeschlossen. Die abgeschlossenen Forward-Darlehen umfassen damit die Anschlussfinanzierungen für alle Kapitalmarktdarlehen, bei denen die Zinsbindungen bis Ende 2021 auslaufen.

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

Dortmund, 10. März 2017

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BILANZ ZUM 31.12.2016

Alle Werte in €

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	431.973,00	630.741,91
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	431.973,00	288.098,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	342.643,91
II. Sachanlagen	553.186.333,42	555.670.347,93
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	508.023.681,23	503.555.437,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.027.784,88	38.741.608,51
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	302.535,54	302.535,54
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.037.188,60	4.037.188,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	984.707,53	744.014,53
6. Anlagen im Bau	3.369.439,92	7.842.427,78
7. Geleistete Anzahlungen	440.995,72	447.135,58
III. Finanzanlagen	1.665.154,56	1.689.575,46
1. Beteiligungen	1.344.779,81	1.344.779,81
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	105.000,00	105.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	215.374,75	239.795,65
Summe Anlagevermögen	555.283.460,98	557.990.665,30
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	27.880.798,65	27.470.476,03
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	247.563,72	279.639,72
2. Unfertige Leistungen	27.540.291,89	27.065.351,93
3. Andere Vorräte	52.479,22	62.365,82
4. Geleistete Anzahlungen	40.463,82	63.118,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	669.047,45	912.385,35
1. Forderungen aus Vermietung	268.216,04	167.941,30
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	113.032,35	247.953,11
3. Forderungen gegen Gesellschafter	16.506,41	108.446,04
4. Sonstige Vermögensgegenstände	271.292,65	388.044,90
III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.383.949,05	2.340.946,39
Summe Umlaufvermögen	32.933.795,15	30.723.807,77
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Rechnungsabgrenzungsposten	311.245,18	369.031,35
1. Geldbeschaffungskosten	87.605,36	140.173,44
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	223.639,82	228.857,91
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	239.494,58	220.381,66
BILANZSUMME	588.767.995,89	589.303.886,08

PASSIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	19.879.250,00	19.879.250,00
II. Kapitalrücklage	19.957.999,00	19.957.999,00
III. Gewinnrücklagen	35.203.534,48	34.690.852,14
1. Satzungsmäßige Rücklagen	9.636.258,00	9.358.698,00
2. Andere Gewinnrücklagen	25.567.276,48	25.332.154,14
IV. Bilanzgewinn	3.402.318,73	3.139.408,05
Summe Eigenkapital	78.443.102,21	77.667.509,19
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen	11.402.304,21	11.389.793,48
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.700.987,00	6.740.424,00
2. Steuerrückstellungen	831.972,31	755.573,81
3. Sonstige Rückstellungen	3.869.344,90	3.893.795,67
C. VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten	498.660.406,47	500.246.583,41
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	423.741.267,22	430.274.772,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.265.604,86	39.417.352,16
3. Erhaltene Anzahlungen	29.007.117,72	27.568.244,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.373.525,31	1.598.323,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	909.273,01	821.323,33
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	443,20	4.396,79
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	363.175,15 141.771,86	562.170,08 187.170,08
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	262.183,00	0,00
BILANZSUMME	588.767.995,89	589.303.886,08

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Alle Werte in €

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	93.671.186,97	89.176.621,73
a) aus der Hausbewirtschaftung	92.860.772,60	89.000.769,92
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	160.000,00	131.660,00
c) aus Betreuungstätigkeit	92.954,56	44.191,81
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	557.459,81	0,00
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	442.863,96	2.607.843,64
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.798.513,51	2.864.657,89
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.193.958,03	1.300.891,36
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	43.397.137,06	41.312.553,93
a) für Hausbewirtschaftung	42.851.639,91	41.181.459,94
b) für Verkaufsgrundstücke	67.431,11	60.577,44
c) für andere Lieferungen und Leistungen	478.066,04	70.516,55
6. ROHERGEBNIS	53.709.385,41	54.637.460,69
7. Personalaufwand	9.200.717,90	9.463.995,94
a) Löhne und Gehälter	7.085.584,05	6.731.584,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	2.115.133,85 817.647,86	2.732.411,63 1.472.542,56
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	16.384.612,91	16.552.894,52
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.267.871,97	4.690.680,42
10. Erträge aus Beteiligungen	104.000,00	104.000,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.743,10	163.182,01
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17.346.794,51	17.725.611,36
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.177.782,12	1.086.315,47
14. ERGEBNIS NACH STEUERN	5.437.349,10	5.385.144,99
15. Sonstige Steuern	2.661.756,08	2.678.395,27
16. JAHRESÜBERSCHUSS	2.775.593,02	2.706.749,72
17. Gewinnvortrag	3.139.408,05	2.533.837,94
18. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	- 277.560,00	- 270.675,00
19. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	- 235.122,34	- 274.949,05
20. Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	- 2.000.000,00	- 1.555.555,56
21. BILANZGEWINN	3.402.318,73	3.139.408,05

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

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 2016 ist vollständig nach den Vorschriften des HGB und des GmbHG unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen i. d. F. vom 17. Juli 2015 aufgestellt. Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2015 sind unverändert übernommen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt. Die Änderungen des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015 wurden beachtet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Pensionsrückstellungen werden für Einzelzusagen unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der "Projected Unit Credit Method" gebildet. Hierbei wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein Rechnungszinsfuß von 4,01 %, ein Anwartschaftstrend von 2,5 % p.a., ein Rententrend von 2 % p.a., ein SV-Trend von 1,5 % p.a. und keine Fluktuation berücksichtigt. Gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11. März 2016 wird nunmehr der durchschnittliche Marktzinssatz angewendet, der sich aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren (2015: 7 Geschäftsjahre) ergibt. Es ergibt sich ein Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von 618.111 €, der gemäß § 253 Absatz 6 HGB ausschüttungsgesperrt ist.

Die Beihilferückstellung wurde auf Basis der durchschnittlichen Beihilfen der Jahre 2011 bis 2015 und individueller Sterblichkeitsraten sowie Kostensteigerungen von 4 % p.a. berechnet.

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Bilanzangaben

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

Bei der Position „Unfertige Leistungen“ handelt es sich um Ansprüche gegen Mieter aus noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 27.540,3 T€.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 113,0 T€ (Vorjahr: 248,0 T€) Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen mit 16,5 T€ (Vorjahr: 108,4 T€) Lieferungen und Leistungen. Die Forderungen gegen Gesellschafter stellen in vollem Umfang Forderungen gegen verbundene Unternehmen dar.

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

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind entsprechend der Darlehenslaufzeit planmäßig abgeschriebene Geldbeschaffungskosten (Disagien) in Höhe von 87,6 T€ (Vorjahr: 140,2 T€) bilanziert. Im Übrigen handelt es sich um vorausbezahlte persönliche und sächliche Verwaltungskosten und um Erbbauzinsen.

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

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	239.494,58 €
Restlicher Erfüllungsbetrag der Rückstellungen nach Vermögensverrechnung	0,00 €
Zeitwert (= Anschaffungskosten) der verrechneten Vermögenswerte	287.920,72 €
Erfüllungsbetrag der Rückstellungen	48.426,14 €

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Positionen „Grundstücke mit Wohnbauten“, „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“, „Grundstücke ohne Bauten“, „Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter“, „Grundstücke mit fertigen Bauten“, „Forderungen aus Vermietung“, „Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen“ und „Sonstige Rückstellungen“ resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen körperschaft- und gewerbesteuerliche Verlustvorträge sowie ein Zinsvortrag, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden. Der Berechnung liegt ein unternehmensindividueller Steuersatz in Höhe von 32,800 % zugrunde. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

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

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen wird im nachfolgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	Bestand am 31.12.15	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.16
Satzungsmäßige Rücklage	9.358.698,00 €	277.560,00 €	9.636.258,00 €
Andere Gewinnrücklagen	25.332.154,14 €	235.122,34 €	25.567.276,48 €
	34.690.852,14 €	512.682,34 €	35.203.534,48 €

Der Gewinnvortrag im Berichtsjahr beträgt 3.139.408,05 €.

Im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Abgeltung der ehemaligen EK02-Bestände (Abgeltungssteuer gemäß § 38 Abs. 4–10 KStG) wird die bisherige Rechtslage nach § 34 Abs. 16 KStG angewendet. Der Ausweis des Körperschaftsteuererhöhungsbetrages in Höhe von 904,3 T€ für die Ausschüttung an die Gesellschafter für das vorherige Geschäftsjahr erfolgt in den Steuerrückstellungen.

Für den aktuellen sowie ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige besteht eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von insgesamt 280,0 T€.

Für die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachzuholenden Instandhaltungen wurden Rückstellungen in Höhe von 389,0 T€ (Vorjahr: 599,3 T€) gebildet.

Weitere Rückstellungen werden im Wesentlichen für Gewährleistungen, für nicht umlagefähige Betriebskosten, sonstige Lieferungen und Leistungen, für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, bestehende Urlaubs- und Altersteilzeitanprüche sowie für Prüfungs- und sonstige ausstehende Verwaltungskosten gebildet.

Auf Grundlage des in 2010 geschlossenen Freistellungs- und Abtretungsvertrages mit der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH werden darüber hinaus Rückstellungen für Gewährleistungen bei übertragene Grundstücken in Höhe von 13,1 T€ (Vorjahr: 84,2 T€) ausgewiesen.

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ enthält Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 29.006,6 T€ sowie Instandhaltungsvorauszahlungen in Höhe von 0,5 T€.

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

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

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

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich um in 2016 erfolgte Zahlungen für in 2017 übergehende Verkaufsobjekte sowie aus noch abzuführender Umsatz- und Lohnsteuer an das Finanzamt.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Tilgungsnachlass in Höhe von 262,2 T€ entsprechend der Laufzeit der zugrunde liegenden Mietpreisbindungsdauer abgegrenzt.

Aus rechtsverbindlich erteilten Bestellungen besteht zum Bilanzstichtag ein Obligo in Höhe von 1.829,8 T€. Für das Bestellobligo aus Instandhaltungs- sowie Betriebskostenaufträgen wurde eine dementsprechende Rückstellung gebildet. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen im üblichen Rahmen aus Miet-, Pacht- und Wartungsverträgen.

Für die derzeit Beschäftigten bestehen tarifliche Altersversorgungszusagen (Zusatzversorgung), die über die Kommunalen Versorgungskassen Westfalen-Lippe (KVV) im Umlageverfahren abgewickelt werden. Für über die Deckungsmittel der KVV hinausgehende Versorgungsverpflichtungen besteht eine Einstandspflicht des Arbeitgebers. Hierbei handelt es sich um mittelbare Versorgungsverpflichtungen. Der für das Geschäftsjahr 2016 an die KVV abgeführte Umlagebetrag betrug 516,8 T€ bei einem voraussichtlichen Umlagesatz für 2016 in Höhe von 4,5% zzgl. 3,25% Sanierungsgeld.

Außerhalb der Bilanz bestehen Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 188.168,40 € (davon gegenüber Gesellschaftern 2.419,29 €, davon gegenüber verbundenen Unternehmen insgesamt 41.394,33 €) aus Verwaltungsbetreuungen.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Durch die Neufassung des Begriffs der Umsatzerlöse im § 277 Abs. 1 HGB durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) vom 17. Juli 2015 wurden im Berichtsjahr die Erträge aus der Vermietung des Umlaufvermögens, die Erträge aus Stromeinspeisungen sowie der Verkauf von Leistungsverzeichnissen aus den sonstigen betrieblichen Erträgen (-44.891,07 €) in die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (40.276,99 €) sowie in die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (4.614,08 €) umgegliedert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im Wesentlichen auf Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen des Anlagevermögens (606,6 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen (301,3 T€), auf Erstattungen von Aufwendungen für frühere Jahre (23 T€) sowie auf Erträge aus vereinnahmten Guthaben (150,2 T€).

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

Die Position „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ enthält außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von 122,0 T€.

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 276,3 T€ vorgenommen. Bezogen auf die Sollmieten ergibt sich damit eine Ausfallquote in Höhe von 0,3%.

In den Zinserträgen und Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Ab- und Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 0,3 T€ (Vorjahr: 160,3 T€) bzw. 224,4 T€ (Vorjahr: 277,0 T€) enthalten. Mit den Zinsaufwendungen wurden Erträge nach § 285 Nr. 25 HGB in Höhe von 0,6 T€ verrechnet.

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern (2.661,8 T€).

Sonstige Angaben

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

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

Die Gesellschaft ist verbundenes Unternehmen im Konsolidierungskreis der Dortmunder Stadtwerke AG, Dortmund, die als Mutterunternehmen zum 31. Dezember 2016 einen Konzernabschluss und Konzernlagebericht gemäß § 291 HGB aufstellt und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht und bekannt macht.

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

Zum 31. Dezember 2016 bestand eine Beteiligung von mehr als 20 % des gezeichneten Kapitals bei der

TZ-Invest Dortmund GmbH Emil-Figge-Str. 76, 44227 Dortmund	
Eigenkapital am 31.12.2015	3.768,7 T€
Gezeichnetes Kapital 2015	600,0 T€
Anteil 2015	294,0 T€
Jahresüberschuss 2015	357,4 T€

Forderungen gegen Gesellschafter und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sowie Bankguthaben bei Gesellschaftern sind außerdem in folgenden Bilanzpositionen enthalten (Werte per 31.12.2015 in Klammern):

Sonstige Vermögensgegenstände	0,00 € (156.810,50 €)
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.934.716,70 € (2.000.295,95 €)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.756.481,94 € (93.382.156,31 €)

Für Darlehen in Höhe von 133.197 T€, deren Zinsbindungen in den Jahren 2017 bis 2021 auslaufen, wurden zur Zinssicherung Forward-Darlehen abgeschlossen.

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

Organe

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Klaus Graniki, Bochum.

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

Die Bezüge für den Geschäftsführer Klaus Graniki betragen im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 342.648,71 €; davon 300.122,31 € an fester Vergütung, 30.000 € an variabler Vergütung sowie 12.526,40 € an Sach- und sonstigen Bezügen. Für den Geschäftsführer besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von 2.380 T€ sowie eine Rückstellung für Beihilfen in Höhe von 102,5 T€.

An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von 368,7 T€ gezahlt worden. Es bestehen weitere Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige in Höhe von 4.041,0 T€ sowie Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von 177,5 T€.

Der Aufsichtsrat besteht aus 13 Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für das Berichtsjahr Vergütungen in Höhe von 38,8 T€, die sich wie folgt aufgliedern:

	Bezüge p. a. in €
Mitglied des Rates Carla Neumann-Lieven – Vorsitzende Dortmund, Tagesmutter	4.400,00
Hubert Jung – stellv. Vorsitzender Dortmund, Vorstandsmitglied der Dortmunder Stadtwerke AG	3.100,00
Mitglied des Rates Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender Dortmund, Inhaber Frank Projektentwicklung	4.641,00
Jörg Jacoby Dortmund, Finanzprokurist der Dortmunder Stadtwerke AG	2.600,00
Birgit Pohlmann Dortmund, Inhaberin Büro für Entwicklung & Moderation von Wohnprojekten	2.856,00
Uwe Samulewicz Dortmund, Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Dortmund	2.800,00
Mitglied des Rates Gabriele Schnittker Dortmund	2.600,00
Lothar Wagner (bis 07.12.2016) Dortmund, kaufm. Angestellter und Betriebsratsmitglied der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH	2.600,00
Katja Sievert (ab 08.12.2016) Dortmund, kaufm. Angestellte und Betriebsratsmitglied der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH	166,67
Stadtrat Ludger Wilde Dortmund, Dezernent der Stadt Dortmund	2.600,00
Mitglied des Rates Edeltraud Kleinhans Dortmund, Krankenschwester beim Knappschafts Krankenhaus Dortmund	2.600,00
Mitglied des Rates Sascha Mader Dortmund, Polizeibeamter	2.600,00
Mitglied des Rates Ursula Hawighorst-Rüßler Dortmund, Dipl.-Soz.-Päd. bei der AWO Bezirksverband Westliches Westfalen e.V.	2.600,00
Mitglied des Rates Utz Kowalewski Dortmund	2.600,00

Beschäftigte

Nach berechneten Personalkapazitäten waren – bezogen auf Planstellen – am 31. Dezember 2016 122,5 Mitarbeiter und 8 Auszubildende beschäftigt. Bei dieser Berechnungsmethode sind die Mitarbeiter in den Wohnanlagen und die geringfügig Beschäftigten nicht berücksichtigt.

Gemäß § 285 Nr. 7 HGB betrug die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten der Gesellschaft, ermittelt aus dem Personalbestand je Quartalsende, 132 Mitarbeiter/-innen und 3 geringfügig Beschäftigte.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2016 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 3.402.318,73 €

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

und den anderen Gewinnrücklagen weitere **498.033,02 €**
zuzuweisen.

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

Dortmund, 10. März 2017

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2016

Alle Werte in €

Anlage 1 zum Anhang

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2016
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.266.909,38	326.370,64	0,00	26.191,45	3.619.471,47
2. Geleistete Anzahlungen	342.643,91	0,00	0,00	-342.643,91	0,00
Summe	3.609.553,29	326.370,64	0,00	-316.452,46	3.619.471,47
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	856.264.568,83	11.394.114,97	172.173,62	7.850.628,80	875.337.138,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.041.226,35	8.635,19	1.656.642,96	0,00	47.393.218,58
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	302.535,54	0,00	0,00	0,00	302.535,54
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.037.188,60	0,00	0,00	0,00	4.037.188,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.347.130,09	251.087,84	114.469,81	308.251,44	2.791.999,56
6. Anlagen im Bau	7.842.427,78	3.369.439,92	0,00	-7.842.427,78	3.369.439,92
7. Geleistete Anzahlungen	447.135,58	57.540,59	63.680,45	0,00	440.995,72
Summe	920.282.212,77	15.080.818,51	2.006.966,84	316.452,46	933.672.516,90
III. FINANZANLAGEN					
1. Beteiligungen	1.360.555,65	0,00	0,00	0,00	1.360.555,65
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	105.000,00	0,00	0,00	0,00	105.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	239.795,65	32.182,14	56.603,04	0,00	215.374,75
Summe	1.705.351,30	32.182,14	56.603,04	0,00	1.680.930,40
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	925.597.117,36	15.439.371,29	2.063.569,88	0,00	938.972.918,77

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2016

Alle Werte in €

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
1.	2.978.811,38	208.687,09	0,00	0,00	3.187.498,47	431.973,00	288.098,00
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	342.643,91
Summe	2.978.811,38	208.687,09	0,00	0,00	3.187.498,47	431.973,00	630.741,91
II. SACHANLAGEN							
1.	352.709.131,44	14.610.126,79	9.764,50	3.964,02	367.313.457,75	508.023.681,23	503.555.437,39
2.	10.299.617,84	1.261.027,73	195.211,87	0,00	11.365.433,70	36.027.784,88	38.741.608,51
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302.535,54	302.535,54
4.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.037.188,60	4.037.188,60
5.	1.603.115,56	304.771,30	96.630,81	-3.964,02	1.807.292,03	984.707,53	744.014,53
6.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.369.439,92	7.842.427,78
7.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	440.995,72	447.135,58
Summe	364.611.864,84	16.175.925,82	301.607,18	0,00	380.486.183,48	553.186.333,42	555.670.347,93
III. FINANZANLAGEN							
1.	15.775,84	0,00	0,00	0,00	15.775,84	1.344.779,81	1.344.779,81
2.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.000,00	105.000,00
3.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.374,75	239.795,65
Summe	15.775,84	0,00	0,00	0,00	15.775,84	1.665.154,56	1.689.575,46
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	367.606.452,06	16.384.612,91	301.607,18	0,00	383.689.457,79	555.283.460,98	557.990.665,30

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2016

Alle Werte in €
(Werte per 31.12.2015 in Klammern)

Anlage 2 zum Anhang

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			davon grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	423.741.267,22 (430.274.772,95)	11.867.506,06 (11.408.529,01)	52.353.919,01 (49.752.963,63)	359.519.842,15 (369.113.280,31)	423.741.267,22 (429.274.772,95)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.265.604,86 (39.417.352,16)	1.147.976,51 (1.055.198,26)	5.010.400,40 (4.627.300,34)	37.107.227,95 (33.734.853,56)	43.265.604,86 (39.417.352,16)
Erhaltene Anzahlungen	29.007.117,72 (27.568.244,36)	29.007.117,72 (27.568.244,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.373.525,31 (1.598.323,74)	1.373.525,31 (1.598.323,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	909.273,01 (821.323,33)	461.469,58 (354.749,55)	447.803,43 (466.573,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	443,20 (4.396,79)	443,20 (4.396,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	363.175,15 (562.170,08)	363.175,15 (562.170,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	498.660.406,47 (500.246.583,41)	44.221.213,53 (42.551.611,79)	57.812.122,84 (54.846.837,75)	396.627.070,10 (402.848.133,87)	467.006.872,08 (468.692.125,11)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Dortmund, den 10. März 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fischer
Wirtschaftsprüfer

Lämmer
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung über die Lage und geschäftliche Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2016 regelmäßig unterrichtet. Alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden in den Sitzungen eingehend erörtert; notwendige Entscheidungen hierzu wurden getroffen.

Der Prüfungsausschuss hat sich im Laufe des Geschäftsjahres über die Entwicklung der Gesellschaft umfassend informiert. Dabei waren Lagebericht und Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2016 Gegenstand ausführlicher Beratungen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 ist unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG durch die KPMG AG, Dortmund, durchgeführt worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 10. März 2017 erteilt. Der Aufsichtsrat hat über den Lagebericht und den Jahresabschluss 2016 in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfungsleiter am 29. März 2017 eingehend beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht sowie dem Jahresabschluss 2016 zu.

Für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dortmund, 26. April 2017

Der Aufsichtsrat



Carla Neumann-Lieven
Vorsitzende

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

Landgrafenstraße 77

44139 Dortmund

GESTALTUNG UND SATZ

smply.gd GmbH

www.smply.gd

FOTOGRAFIE

Gisbert Gerhard

Marcus Düdder

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

Landgrafenstraße 77 | 44139 Dortmund

Telefon 0231.1083-0 | Telefax 0231.1083-312

mail@dogewo21.de | www.dogewo21.de