

Geschäftsbericht 2012



DOGEWO21
Hier bleib ich!

WWW.DOGEWO21.DE



Glück Lebensqualität
gemeinsam **lecker**
Nachbarschaft

feiern **Hier bleib ich!**
Freunde treu



Daten

	2010	2011	2012
Bilanzsumme	514.018 T€	524.604 T€	534.590 T€
Anlagevermögen	483.357 T€	491.136 T€	500.699 T€
Gezeichnetes Kapital	19.879 T€	19.879 T€	19.879 T€
Eigenkapital Gesamt	70.009 T€	72.432 T€	74.816 T€
Umsatzerlöse	81.368 T€	84.453 T€	83.106 T€
Jahresüberschuss	2.148 T€	2.423 T€	2.384 T€
Bestandsinvestitionen	33.862 T€	33.811 T€	30.330 T€
Neubau WE	40	14	3
Wohnungsbestand	16.161	16.165	16.146
Gewerbliche Einheiten	108	110	108
Garagen	2.542	2.558	2.581

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Dortmunder Stadtwerke AG	90 %
Sparkasse Dortmund	10 %

Geschäftsführung

Klaus Graniki

Aufsichtsrat

Helmut Harnisch – Vorsitzender
Ratsvertreter

Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender
Ratsvertreter

Hubert Jung – stellv. Vorsitzender
DSW21

Rita Brandt
Ratsvertreterin

Jörg Jacoby
DSW21

Thomas Kaeder
Ratsvertreter (bis 13.09.2012)

Edeltraut Kleinhans
Ratsvertreterin (seit 13.09.2012)

Utz Kowalewski
Ratsvertreter (bis 13.09.2012)

Claudia Middendorf
Ratsvertreterin (bis 13.09.2012)

Birgit Pohlmann
Ratsvertreterin

Uwe Samulewicz
Sparkasse Dortmund

Gabriele Schnittker
Ratsvertreterin

Hans-Georg Schwinn
Ratsvertreter (seit 13.09.2012)

Lothar Wagner
Betriebsrat

Friedrich-Wilhelm Weber
Ratsvertreter (seit 13.09.2012)

Birgit Zoerner
Dezernentin der Stadt Dortmund



Miteinander mehr erleben. Wohn- und Lebensqualität definieren sich in hohem Maße über ein intaktes soziales Umfeld und harmonische Nachbarschaften. Der Grund, warum DOGEWO21 regelmäßig Mieterfeste veranstaltet, Kontakte zwischen den Mietern fördert und die Nachbarschaftsinitiative „Kuh31-Treff“ in Benninghofen unterstützt.

Seit über zwei Jahren nutzen fünf „Aktive“ eine Wohnung im DOGEWO21-Haus Auf der Kuhweide 31 als Treffpunkt für nachbarschaftliche Aktivitäten. Ob Klönen, Bingo spielen oder Gedächtnistraining – die Mieter nehmen das Angebot gerne an. Highlight im Sommer 2012: das erste gemeinsame Grillfest vor dem Haus.

„Auf gute Nachbarschaft!“ lautete auch das Motto des Sommerfestes in Dortmund-Eving. Gemeinsam mit dem Diakonischen Werk Dortmund und Lünen hatten wir die rund 100 Mietparteien im Sonnenhof und der angrenzenden Seniorenwohnanlage an der Bergstraße eingeladen. Es gab Köstlichkeiten vom Grill und jede Menge Gelegenheit, neue Kontakte zu knüpfen und mit Nachbarn zu plaudern.

Gegrillt und gefeiert wurde auch in Dortmund-Loh. 60 DOGEWO21-Mietparteien sind in der Holteystraße und in der Rauschenburgstraße zu Hause. Da der größte Teil unserer Mieter „Hier bleib ich“ sagt, galt die Einladung zum Fest als Dankeschön für die ausgesprochene Treue.



DOGEWO21
Hier bleib ich!



INHALT

	Daten 2010–2012
	Organe der Gesellschaft
5	Vorwort
9	LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2012
10	GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN
10	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
12	Wohnungsmarkt in Dortmund
14	Bestand
15	Leerstände
16	Mieten
17	Instandhaltung und Modernisierung
20	Neubau
20	Bauträgergeschäft
21	Mitarbeiter
21	Geschäftsbesorgung
24	DARSTELLUNG DER LAGE
24	Ertragslage
26	Finanzlage
28	Vermögenslage
30	NACHTRAGSBERICHT
31	RISIKOBERICHT
31	Risiken der künftigen Entwicklung
33	Chancen der künftigen Entwicklung
35	Finanzinstrumente
35	Öffentlicher Zweck
36	PROGNOSEBERICHT
36	Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung
36	Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung
39	Prognose zur Unternehmensentwicklung
45	JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2012
46	BILANZ
48	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
49	ANHANG
60	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks
61	Bericht des Aufsichtsrats





Vorwort

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2012 liegt vor Ihnen. Wieder blicken wir alle auf ein turbulentes Jahr zurück, in dem die Staatsschuldenkrise für trübe Stimmung in Europa sorgte. Unser Unternehmen konnte hingegen im zurückliegenden Geschäftsjahr seine Erfolgsgeschichte kontinuierlich fortschreiben. Auch für 2012 konnten wir einen Jahresüberschuss von rd. 2,6 Mio. € (vor Steuern) – wiederum fast ausschließlich aus unserem Kerngeschäft, der Bestandsbewirtschaftung – erzielen. Unsere Mieter schätzen uns als attraktiven und zuverlässigen Wohnungsanbieter: Das beweist unsere Leerstandsquote, die erneut bei unter 1% lag.

Mit einigen großen und vielen kleinen Maßnahmen optimieren wir unsere Bestände auch weiterhin und machen sie zukunftssicher. Dabei kombinieren wir die notwendigen baulichen und energetischen Maßnahmen mit einem gut durchdachten Bündel an Projekten zur integrierten Quartiersentwicklung. Die Einbeziehung unserer Mieter und die Stärkung von Nachbarschaften sind für uns ebenso selbstverständlich wie die Berücksichtigung sozialer, städtebaulicher und ökologischer Aspekte.

Dortmund ist nicht nur durch eine besonders hohe Anzahl an Wohnungen im Besitz von Finanzinvestoren geprägt, sondern hat mit einigen „Problemimmobilien“ – besonders in der Nordstadt – ein weiteres drängendes Problem.

Sieben dieser Problemimmobilien haben wir zu Beginn des Jahres 2013 erworben. Mit dem Kauf der Objekte wollen wir zur Bewältigung der Probleme der Nordstadt und ihrer Bewohner beitragen. Für unser Engagement haben wir von allen Seiten lokal, regional und sogar bundesweit Lob und Anerkennung erhalten. Dabei – auch das muss gesagt werden – müssen und werden sich die neu erworbenen Häuser auch unter verantwortungsvoller Bewirtschaftung wirtschaftlich darstellen lassen.

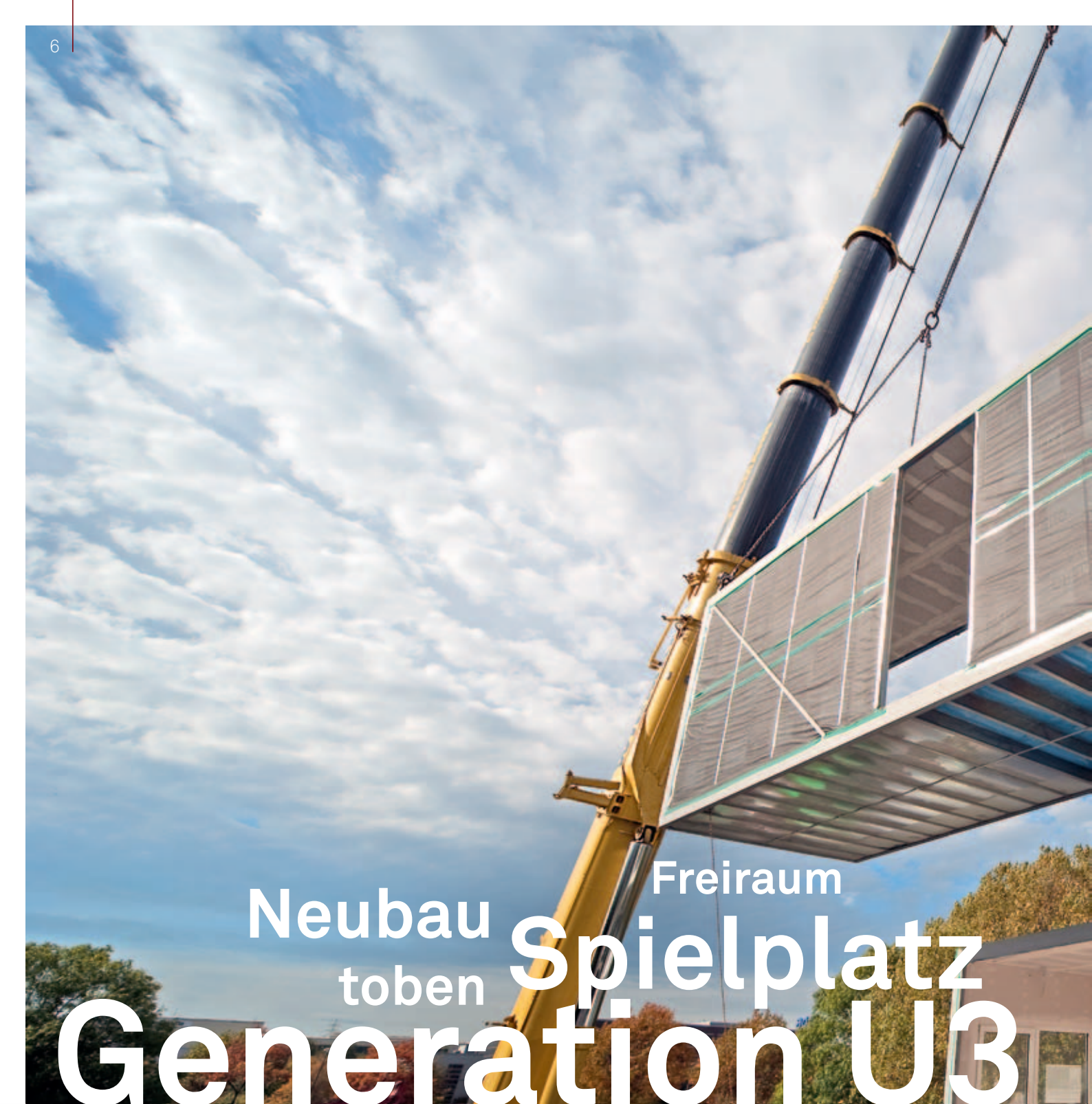
In 2012 haben wir darüber hinaus mit dem Bau und der Planung von neun Kindertagesstätten für verschiedene Betreiber begonnen. Wir helfen so mit, den dringenden Bedarf an Plätzen zur U3-Betreuung in unserer Stadt zu decken. Im April konnte die erste Kindertagesstätte nach nur wenigen Monaten Bauzeit bereits übergeben werden.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und das gesamte Führungsteam von DOGEWO21 sind stolz auf das, was wir für unsere Mieter und auch für unsere Stadt leisten. DOGEWO21 ist und bleibt gerade auf Dortmunds durch Finanzinvestoren geprägtem Wohnungsmarkt ein zuverlässiger und innovativer Faktor.

Ich danke allen, die uns bei der Erfüllung unserer Aufgaben unterstützen: Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten und motivierten Einsatz, dem Betriebsrat für eine konstruktive Zusammenarbeit, unserem Aufsichtsrat für die wertvolle Unterstützung, unseren Partnern im Handwerk für erstklassige Arbeit und nicht zuletzt allen Mieterinnen und Mietern, die uns teilweise schon über Jahrzehnte hinweg die Treue halten.



Klaus Graniki



Neubau
toben

Freiraum

Spielplatz Generation U3

Kinder Hier bleib ich!

Verantwortung Spaß

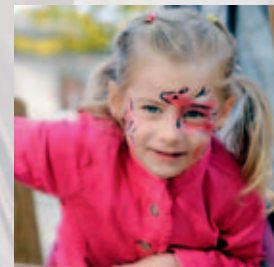
Platz für die Generation U3 schafft DOGEWO21 mit dem Bau von Kindertagesstätten in Dortmund. Da die Betreuungsplätze für die Unter-3-Jährigen (U3) schnell benötigt werden, haben wir uns bei unserem Kita-Projekt an der Yorckstraße 8 in der nördlichen Innenstadt für die Modulbauweise entschieden.

Lego lässt grüßen: Im Oktober 2012 wurden die ersten von 37 Modulen angeliefert, die an überdimensionale Legosteine erinnerten – bereits im April 2013 konnten wir die Schlüssel an den Kinderschutzbund Dortmund als Betreiber übergeben.

Entstanden ist eine Tagesstätte mit 105 Plätzen für 6 Kindergruppen. 26 Plätze stehen für die U3-Betreuung zur Verfügung, 79 Plätze für die etwas älteren Kinder. Zum Toben und Tollen gibt es einen 2.700 m² großen Spielbereich. Gleichzeitig wird die Tagesstätte als Elterntreff, Familienzentrum und Begegnungsstätte genutzt.

„Die Kita ist eine von 9 Einrichtungen, die unser Unternehmen baut. Wir leisten so einen entscheidenden Beitrag, um notwendige U3-Betreuungsplätze in unserer Stadt zu schaffen“, erläutert Bernd Wortmeyer, Prokurist von DOGEWO21.

Weitere Projekte hat DOGEWO21 bereits angestoßen. So entstehen am Phoenix-See gleich 2 Kitas – gegenüber der Weingartenstraße und am Südufer.



DOGEWO21
Hier bleib ich!



LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2012

1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

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

2. DARSTELLUNG DER LAGE

- 2.1 Ertragslage
- 2.2 Finanzlage
- 2.3 Vermögenslage

3. NACHTRAGSBERICHT

4. RISIKOBERICHT

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

5. PROGNOSEBERICHT

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



1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunktur im Euro-Raum abgeschwächt

Die Staatsschuldenkrise im Euro-Raum hat 2012 in den Ländern Südeuropas zu einer rezessiven Wirtschaftsentwicklung und im gesamten Euro-Raum zu einer Abschwächung der gesamtwirtschaftlichen Leistung geführt; in acht Staaten der Euro-Zone ist die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr geschrumpft.

Deutsche Wirtschaft mit stabilem Aufwärtstrend

Von dieser Entwicklung nahezu unberührt konnte sich der positive Aufwärtstrend der deutschen Wirtschaft im Geschäftsjahr 2012 in abgeschwächter Form fortsetzen.

Obwohl die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt ist, stieg nach ersten Berechnungen das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um ca. 0,7%.

Wesentliche Stützen des Wachstums sind der Export/Außenbeitrag (+ 1,1%) und der konsumtive Teil der Binnennachfrage (+ 1,8%). Mit einem Plus von 0,8% konnte zum wiederholten Mal ein steigender privater Konsum verzeichnet werden.

Erstmalig seit 2009 konnte aus der Investitionstätigkeit kein positiver Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt mehr geliefert werden. Sowohl bei den Ausrüstungsinvestitionen (- 4,4%) als auch bei den Bauinvestitionen (- 1,1%) sind Rückgänge zu verzeichnen. Dieser Rückgang betrifft jedoch in erster Linie den öffentlichen Bau (- 10%) und den

gewerblichen Bau (- 2,2%); der Wohnungsbau verzeichnet mit einem Zuwachs von 1,5% im Jahr 2012 im dritten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz.

Das Grundstücks- und Wohnungswesen, der Kernbereich der Immobilienwirtschaft, lieferte in 2012 einen weiterhin stabilen Beitrag zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung von 11,4%.

Baupreise steigen weiter an

Wie schon im Vorjahr sind die Baupreise im Jahr 2012 erneut kräftig angestiegen; die Preise für Bauleistungen am Bauwerk erhöhten sich von November 2011 auf November 2012 um 2,4%, für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden sogar um 3%.

Arbeitsmarkt reagiert robust auf schwieriges konjunkturelles Umfeld

Der Arbeitsmarkt reagierte trotz schwachem wirtschaftlichen Umfeld robust. Gegenüber 2011 sank die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2012 um 0,3% auf 7,6%. Jedoch wird die wirtschaftliche Eintrübung zum Ende des Jahres sichtbar: Gegenüber Dezember 2011 ist die Arbeitslosenquote Dezember 2012 saisonbereinigt um 0,1% gestiegen.

Staatsschuldenkrise bestimmt das Geschehen an den Finanzmärkten

Die Staatsschuldenkrise in der Euro-Zone hat zu tiefer Verunsicherung an den Finanzmärkten geführt. Hoch verschuldete Länder wie Portugal, Italien, Irland, Griechenland und Spanien wurden von



Finanzinvestoren gemieden und konnten sich zum Teil nur kurzfristig und unter Inkaufnahme hoher Zinsen refinanzieren.

Andere Länder der Euro-Zone, allen voran Deutschland, wurden von Finanzinvestoren als „sichere Häfen“ sogar unter Inkaufnahme von Negativzinssätzen angesehen.

Eine relative Beruhigung konnte die Europäische Zentralbank durch die Senkung des Leitzinses im Juli 2012 auf ein historisches Tief von 0,75 % und durch ihr Versprechen, den Euro-Raum mit jedem Mittel zu verteidigen, erzielen.

Positive Zinsentwicklung für Kreditnehmer

Befürchtete Engpässe bei der Kreditversorgung von Unternehmen sind ausgeblieben.

Vielmehr konnten die Kreditnehmer von der positiven Zinsentwicklung profitieren. Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück.

Die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite über 1,0 Mio. € mit über 5-jähriger Laufzeit sank im Vergleich mit dem Vorjahr um 0,88 % auf 2,71 %.

1.2 Wohnungsmarkt in Dortmund

Dortmunder Wohnungsmarkt ist entspannt, aber mit leichten Anspannungstendenzen

Die Anzahl der Wohnungen in Dortmund ist vom Stichtag 31. Dezember 2010 zum 31. Dezember 2011 um 1.011 Einheiten auf 311.825 Wohnungen gestiegen. Etwa 223.000 Wohneinheiten sind Mietwohnungen.

Der Wohnungsmarkt in Dortmund wird nach Expertenmeinung grundsätzlich als entspannt angesehen. Die Wohnraumversorgung ist sowohl qualitativ als auch quantitativ ausgeglichen.

Erste Anspannungstendenzen sind jedoch vor allem in Teilmärkten zu erkennen. Vor allem große Familien mit geringem Einkommen haben Schwierigkeiten, geeigneten Wohnraum zu finden. Ebenso sind senioren- und behindertengerechte Wohnungen eher knapp.

Diese Einschätzung wird auch durch die Entwicklung der gesamtstädtischen Leerstandsquote bei Leerständen über 3 Monate belegt. Nachdem von 2009 auf 2010 diese Leerstandsquote bereits von 3,6% auf 3,3% gesunken ist, konnte ein weiterer Leerstandsrückgang Ende 2011 auf 2,5% verzeichnet werden.

Der Leerstand verteilt sich heterogen über das Dortmunder Stadtgebiet. Schwerpunkte des Leerstands sind der Dortmunder Norden, insbesondere dort, wo Wohnsiedlungen von Finanzinvestoren übernommen wurden. Hier sind Leerstandsquoten zwischen 5% bis 10% vorzufinden. Der überdurchschnittliche

Leerstand ist zum Teil auf reduziertes Instandhaltungsbudget und auf unterlassene Instandsetzungsarbeiten zurückzuführen.

Trotz des in Dortmund vergleichsweise hohen Anteils von Sozialleistungsempfängern und Studierenden ist in Dortmund das Angebot an kleinen preiswerten Wohnungen ausreichend.

Mietniveau steigt leicht an

Die durchschnittliche Neuvertragsmiete ist nach stabilen 5,25 €/m² in 2009 und 2010 auf 5,31 €/m² in 2011 angestiegen.

Aufwärtstrend bei Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

In 2011 wurden 1.287 Baugenehmigungen erteilt, 388 mehr als im Vorjahr. 544 der Baugenehmigungen entfallen auf den Geschosswohnungsbau (Vorjahr: 503).

Bei den Baufertigstellungen konnte von 2010 auf 2011 ein Anstieg um 84 Wohnungen auf 1.188 verzeichnet werden. Davon betreffen 584 Wohnungen den Geschosswohnungsbau (2010: 593 Wohnungen).

Dortmund wächst gegen den Trend

Nachdem 2011 die Bevölkerungsanzahl in Dortmund erstmalig seit Jahren wieder angestiegen ist, konnte in 2012 erneut ein Zuwachs verzeichnet werden, der auf einen positiven Wanderüberschuss zurückzuführen ist. Im Vergleich zu anderen Ruhrgebietsstädten nimmt Dortmund diesbezüglich eine positive Sonderstellung ein.



143.000 Dortmunder leben allein

Die Anzahl aller Haushalte ist zum Stichtag 31. Dezember 2011 um rund 3.400 Haushalte auf etwa 304.500 Haushalte angestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,93 Personen.

Den mit 47,4% deutlich größten Anteil machen die Ein-Personen-Haushalte aus; ihre Anzahl hat sich im Vergleich zum Vorjahr um knapp 3.600 Haushalte erhöht. Auch die Anzahl der Zwei-Personen-Haushalte hat sich um etwa 900 Haushalte erhöht; sie machen nun 29,3% aller Haushalte aus.

Langzeitarbeitslosigkeit hat sich auf hohem Niveau verfestigt

Im Vergleich zu Dezember 2011 hat sich die Arbeitslosenquote in Dortmund um 0,3% erhöht und betrug im Dezember 2012 12,6%.

Mit der hohen Arbeitslosigkeit geht auch ein hohes Armutsrisiko einher. So liegt in Dortmund der Anteil der Sozialleistungsempfänger mit einer Quote von 14% deutlich über dem Landesdurchschnitt (9%).

1.3 Bestand

Unser Unternehmen verfügt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 über folgende Bestände:

	Anzahl 31.12.2012	Anzahl 31.12.2011
Mietwohnungen	16.146 WE	16.165 WE
Garagen/Stellplätze	2.581 GA	2.558 GA
Gewerbeeinheiten	108 GE	110 GE
Sonstige Einheiten	68 SE	65 SE
Wohn-/Nutzfläche Gesamt	1.041.908 m²	1.042.790 m²

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir 3 Mieteinfamilienhäuser und 20 Stellplätze neu errichtet. Zusätzlich haben wir 6 Wohnungen und 4 Garagen erworben.

Diesen Zugängen steht die Veräußerung von 5 Wohnungen und 1 Garage aus unseren Privatisierungsobjekten gegenüber. Im Geschäftsjahr 2012 haben wir zudem 16 Wohnungen abgerissen und 7 weitere Wohnungen dauerhaft stillgelegt.

Weitere Bestandsveränderungen ergeben sich aus Nutzungsänderungen und sonstigen Gründen.

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

Rund 14 % unseres Bestandes (2.274 Wohnungen) waren am 31. Dezember 2012 öffentlich gefördert oder unterliegen einer Preisbindung. Der Zuwachs an öffentlich geförderten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich aus neuen Bindungen im Rahmen von energetischen Modernisierungsmaßnahmen.

Belegungsrechte bestanden für 656 Wohnungen (Vorjahr: 762 Wohnungen).

Zusätzlich zu unserem eigenen Bestand bewirtschafteten wir zum Schluss des Geschäftsjahres 2012 insgesamt 85 Wohnungen, 107 Garagen/Stellplätze und 2 Gewerbeeinheiten für verschiedene Eigentümer.



1.4 Leerstände

Die Leerstandssituation entwickelte sich im Geschäftsjahr 2012 auf sehr niedrigem Niveau stabil.

	31.12.2012	31.12.2011
Marktbedingter Leerstand Wohnungen Gesamt	116 WE	141 WE
Marktbedingte Leerstandsquote Wohnungen Gesamt	0,72 %	0,87 %
Bewusster Leerstand Wohnungen Gesamt	154 WE	138 WE
Bewusste Leerstandsquote Wohnungen Gesamt	0,95 %	0,85 %
Leerstand Wohnungen Gesamt	270 WE	279 WE
Leerstandsquote Wohnungen Gesamt	1,67 %	1,73 %

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen des Geschäftsjahres 2012 betragen 1.894 T€ (Vorjahr: 1.779 T€).

Den 1.603 Auszügen des Geschäftsjahres 2012 stehen 1.600 Wiedervermietungen gegenüber, die Fluktuation hat sich damit von 9,4 % im Geschäftsjahr 2011 auf 9,9 % im Geschäftsjahr 2012 erhöht. 187 Mieterwechsel haben innerhalb unseres Bestandes stattgefunden. Eine Fluktuation in dieser Größenordnung ist branchentypisch.

Nur 77 unserer leer stehenden Wohnungen standen länger als 3 Monate leer. Dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 2,5 % steht demnach eine vergleichbare Leerstandsquote unseres Unternehmens von 0,5 % gegenüber.

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

1.5 Mieten

Die Durchschnittsmiete erhöhte sich für alle Wohnungen unseres Bestandes von 4,78 € je m² Wohnfläche am 31. Dezember 2011 um durchschnittlich 1,05 % auf 4,83 € je m² Wohnfläche am 31. Dezember 2012. Diese Erhöhung resultiert jedoch nur zu einem Teil aus Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen.

	31.12.2012	31.12.2011
mtl. Durchschnittsmiete preisgebundener Bestand	4,67 €/m ²	4,66 €/m ²
mtl. Durchschnittsmiete frei finanzierter Bestand	4,86 €/m ²	4,80 €/m ²
mtl. Durchschnittsmiete Gesamtbestand	4,83 €/m²	4,78 €/m²
mtl. durchschnittliche Betriebskosten	1,71 €/m ²	1,75 €/m ²
mtl. durchschnittliche Heizkosten	1,24 €/m ²	1,13 €/m ²

Die Sollmieten des Geschäftsjahres 2012 betragen 61.681 T€ (Vorjahr: 61.019 T€).

Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um 662 T€ resultiert im Wesentlichen aus Wiedervermietung (286 T€), Mieterhöhungen zur Heranführung an die ortsübliche Vergleichsmiete (180 T€), Modernisierung (104 T€) und Bestandszugängen (62 T€). Sollmieten in Höhe von 9 T€ sind andererseits aufgrund von Bestandsabgängen und Mietverzichten entfallen.

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

Die bei unseren Neuvermietungen im Geschäftsjahr 2012 vereinbarte Durchschnittsmiete beträgt 5,10 €/m² (Vorjahr: 5,06 €/m²). Der durchschnittliche Mietpreismedian bei der Vermietung von Bestandswohnungen in Dortmund beträgt dagegen 5,31 €/m² (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2012 der Stadt Dortmund).

Unsere Mieten sind nachhaltig erzielbar.

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir 608 Mahnbescheide (Vorjahr: 711 Mahnbescheide) beantragt und 117 Zahlungs- und Räumungsklagen (Vorjahr: 116 Zahlungs- und Räumungsklagen) eingereicht. Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen haben wir im Geschäftsjahr 2012 in Höhe von 317 T€ (Vorjahr: 554 T€) vorgenommen, das entspricht 0,51 % unserer Sollmieten.

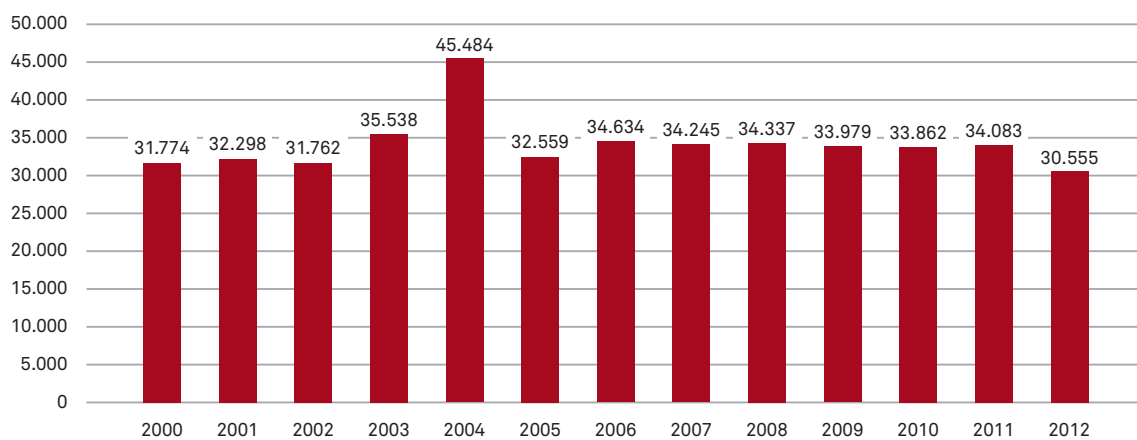


1.6 Instandhaltung und Modernisierung

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

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

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir rund 30,6 Mio. € für Bestandserhaltung und -verbesserung ausgegeben, das entspricht 29,33 € je m² Wohnfläche.



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

Die Aufwendungen für Instandhaltung des Geschäftsjahres 2012 verteilen sich wie folgt:

	31.12.2012	31.12.2011
Reparaturen (laufende Instandhaltung)	6.722 T€	7.195 T€
Großinstandhaltung (planmäßige Instandhaltung)	7.492 T€	8.137 T€
Marktfähigkeit Wohnungen (Wohnwertverbesserungen)	3.693 T€	2.641 T€
Instandhaltung Gesamt	17.907 T€	17.973 T€
Instandhaltung je m ² Wohnfläche	17,19 €	17,24 €

Die Verschiebung zwischen den Positionen „Reparaturen“ und „Großinstandhaltung“ ergeben sich aus einer veränderten Zuordnung einzelner Auftragspositionen.

Die mit unseren Vertragsunternehmen vereinbarten Preise für Instandhaltungsmaßnahmen sind abweichend von der allgemeinen Baukostenentwicklung aufgrund mehrjähriger Vertragslaufzeiten im Geschäftsjahr 2012 im Wesentlichen weitgehend stabil geblieben. Der Reparaturumfang ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls weitestgehend stabil geblieben.

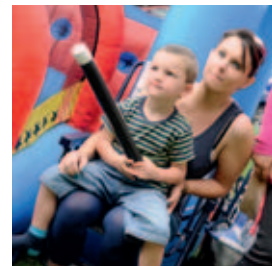
Die Modernisierungsinvestitionen des Geschäftsjahres 2012 verteilen sich wie folgt:

	31.12.2012	31.12.2011
Großmodernisierung	5.153 T€	8.834 T€
Einzelmodernisierung	7.270 T€	7.004 T€
Investitionen Gesamt	12.423 T€	15.838 T€
Investitionen je m ² Wohnfläche	11,92 €	15,19 €

Die Ausgaben für Großmodernisierung entfallen nahezu vollständig auf energetische Verbesserungen und auf den Abbau von Barrieren.

Der Rückgang des Investitionsvolumens für Großmodernisierungen im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich ausschließlich aus einer bauablaufbedingten Verschiebung des Kostenanfalls.

Desweiteren sind sonstige Bestandsinvestitionen in Höhe von 225 T€ getätigt worden.



Nachstehende Übersicht beschreibt unsere Modernisierungsmaßnahmen:

	Anzahl WE	Investitions- volumen in 2012	Baubeginn/ Fertigstellung
Investitionsüberhänge aus Maßnahmen		1.107 T€	frühere Jahre
Kirschbaumweg 124	4	46 T€	09.2010/03.2012
Wickede, Brütingsweg, Gössingstraße	82	2.892 T€	05.2012/12.2012
Tettenbachstraße	6	277 T€	09.2012/12.2012
Löttringhausen, 1. Baufeld	152	546 T€	gepl. 06.2013/2013–2014
Wickede, Roningweg u. a.	300	280 T€	03.2013/12.2015
Renninghausen		5 T€	gepl. 2014/
Einzelmodernisierungen	372	7.270 T€	durchgängig
Gesamt		12.423 T€	

1.7 Neubau

In geringem Umfang betreiben wir Wohnungsneubau und erweitern damit unseren Wohnungsbestand in Marktsegmenten, in denen besondere Nachfrage nach entsprechenden Wohnformen besteht.

Nachstehende Übersicht beschreibt den Umfang unserer Neubaumaßnahmen im Geschäftsjahr 2012:

	Anzahl	Investitions- volumen Gesamt	Investitions- volumen in 2012	Fertigstellung
Überhänge aus Vorjahren			0,05 Mio. €	
Peter-Paul-Rubens-Str., DO-Wambel	3 EFH	1,45 Mio. €	0,70 Mio. €	12.2012
Unioncarré, DO-Innenstadt	73 WE	12,00 Mio. €	3,72 Mio. €	geplant 12.2013
Kindertagesstätten diverse	9	19,86 Mio. €	2,21 Mio. €	diverse
Gesamt		33,31 Mio. €	6,68 Mio. €	

Die Neubaumaßnahmen unseres Unternehmens sind nachhaltig wirtschaftlich.

Weitere Maßnahmen sind in Vorbereitung und werden in den kommenden Geschäftsjahren unter strenger Beachtung der Marktentwicklung und Wirtschaftlichkeit umgesetzt.

1.8 Bauträgergeschäft

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



1.9 Mitarbeiter

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

Unsere Personalkapazitäten (d. h. anteilige Berücksichtigung von Teilzeitbeschäftigten) haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2012	31.12.2011
Mitarbeiter Kundenzentrum und Servicebüros	122 MA	122 MA
Mitarbeiter in Wohnanlagen (Hauswarte)	14 MA	14 MA
Auszubildende	6 MA	5 MA
Mitarbeiter Gesamt	142 MA	141 MA

Zum 31. Dezember 2012 beschäftigen wir zusätzlich 32 Arbeitnehmer im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses.

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

Die dem Personalaufwand aus Wirtschaftsplansicht zuzurechnenden Aufwendungen des Geschäftsjahres 2012 betragen 10.064 T€ (Vorjahr: 9.520 T€).

1.10 Geschäftsbesorgung

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir im Rahmen der Geschäftsbesorgung lediglich Verwaltungsleistungen erbracht.



Freiheit Wandbild
Wilhelm Tell Apfelschuss
Großprojekt

Geßlerstraße Hier bleib ich!
Wambel sehenswert

Wilhelm Tell tritt in Wambel auf. Der berühmte Apfelschuss des schweizerischen Freiheitskämpfers ist im Großformat auf der Fassade des DOGEWO21-Hauses in der Geßlerstraße 20 zu sehen. Ein weiteres Wandbild zum Thema Tell gestaltet die Dortmunder Agentur „More Than Words“ in der Geßlerstraße 26.

„Die optischen Highlights sind Teil unserer Großinstandhaltungs-Maßnahmen in Wambel“, berichtet Geschäftsführer Klaus Graniki. „Rund 2,5 Mio. € haben wir in die Hand genommen für neue Dächer, Fenster, Fassaden, neu gestaltete Eingangsbereiche und Außenanlagen in der Geßlerstraße 20–26. Maßnahmen, die wir parallel zu unserem integrativen Standortkonzept in Wambel durchführen.“

Bleibt nur die Frage: Was hat Wilhelm Tell mit der Geßlerstraße zu tun? Zur Erinnerung: Tell geriet seinerzeit mit dem tyrannischen Landvogt Geßler aneinander, der Tell zum „Apfelschuss“ zwang. „Du musst nur diesen Apfel mit deinem Pfeil treffen, dann bist du frei“, lautete die Aufgabe des Vogts an den Meisterschützen – und er legte den Apfel auf den Kopf von Tells Sohn Walter. Um es kurz zu machen: Tell traf den Apfel. Wurde aber dennoch verhaftet. Befreite sich – und letztlich mit seinen Mitstreitern auch das Volk der Urschweiz.



DOGEWO21
Hier bleib ich!

2. DARSTELLUNG DER LAGE

2.1 Ertragslage

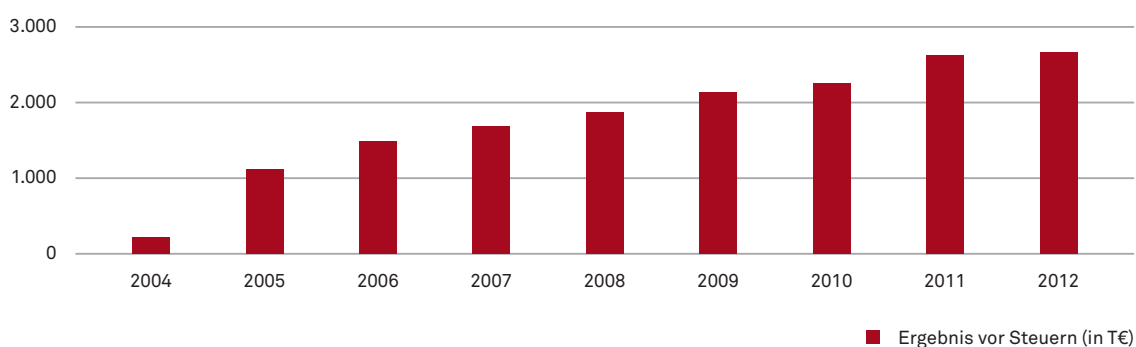
Die Ertragslage unseres Unternehmens ist gesichert.

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss vor Steuern in Höhe von 2.667 T€ (Vorjahr: 2.629 T€). Dieser Jahresüberschuss wurde in den einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens wie folgt erwirtschaftet:

	2012	2011
Bestandsbewirtschaftung	2.666 T€	2.516 T€
Sonstiger Geschäftsbereich		
– Verkäufe Anlagevermögen	148 T€	8 T€
– Finanzbereich	82 T€	115 T€
– Sonstige	– 229 T€	– 10 T€
Jahresüberschuss vor Steuern	2.667 T€	2.629 T€
Ertragsteuern	– 283 T€	– 206 T€
Jahresüberschuss	2.384 T€	2.423 T€

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

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



Die einzelnen Aufwands- und Ertragspositionen im Geschäftsbereich der Bestandsbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr 2012 im Wesentlichen planmäßig entwickelt.

Bestandsveräußerungen waren in 2012 und sind auch zukünftig unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Der im Geschäftsjahr 2012 erzielte Ergebnisbeitrag bei den Verkäufen aus dem Anlagevermögen resultierte nahezu ausschließlich aus der Veräußerung unbebauter Grundstücksflächen.

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

Geschäftsbereich der Bestandsbewirtschaftung ausgewiesen.

Der sonstige Ergebnisbeitrag umfasst verschiedene Sachverhalte. Aufwendungen sind u.a. für den Abriss von 2 Gebäuden und 1 Grundstückssanierung angefallen.

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

	2012	2011
Gesamtleistung	89.567 T€	87.963 T€
Materialeinsatz	- 38.919 T€	- 38.389 T€
Rohertrag	50.648 T€	49.574 T€
Personalaufwand	- 10.222 T€	- 9.813 T€
Abschreibungen Anlagevermögen	- 14.205 T€	- 13.909 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 6.669 T€	- 6.630 T€
Betriebsergebnis	19.552 T€	19.222 T€
Finanzergebnis	- 16.885 T€	- 16.593 T€
Ergebnis vor Ertragsteuer	2.667 T€	2.629 T€
Ertragsteuer	- 283 T€	- 206 T€
Jahresüberschuss	2.384 T€	2.423 T€

Die Gesamtleistung der Ertragslage setzt sich aus den Umsatzerlösen (83.106 T€), Bestandsveränderungen (1.282 T€), anderen aktivierten Eigenleistungen (3.239 T€) und sonstigen betrieblichen Erträgen (1.932 T€) der Gewinn- und Verlustrechnung sowie Körperschaft- und Gewerbesteuer früherer Jahre (8 T€) zusammen.

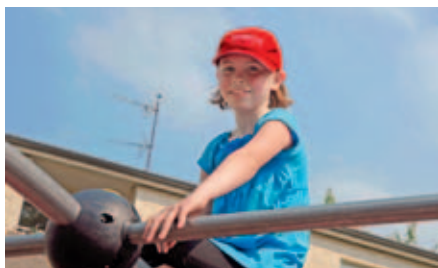
Die Positionen „Sonstige Steuern“, „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ und „Außerordentliche Erträge“ der Gewinn- und Verlustrechnung sind den sonstigen betrieblichen Aufwendungen der Ertragslage zugeordnet; die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“, „Erträge aus Beteiligungen“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind im Finanzergebnis der Ertragslage zusammengefasst.

2.2 Finanzlage

Die Finanzlage unseres Unternehmens zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens war im Geschäftsjahr 2012 und ist auch zukünftig jederzeit gewährleistet.

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

	2012	2011
Jahresergebnis	2.384 T€	2.423 T€
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	14.205 T€	13.909 T€
Zunahme der Rückstellungen	188 T€	689 T€
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	- 611 T€	460 T€
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	270 T€	57 T€
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 1.430 T€	- 83 T€
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.043 T€	1.572 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.049 T€	19.027 T€
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.194 T€	316 T€
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 23.716 T€	- 22.041 T€
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 193 T€	- 94 T€
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	47 T€	90 T€
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 1.040 T€	- 16 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 23.708 T€	- 21.745 T€



Kapitalflussrechnung Fortsetzung:

	2012	2011
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 23.708 T€	- 21.745 T€
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	17.821 T€	17.130 T€
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	- 11.221 T€	- 11.076 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.600 T€	6.054 T€
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 1.059 T€	3.336 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.885 T€	2.549 T€
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.826 T€	5.885 T€

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verringerte sich um 2.978 T€, durch Veränderungen im Vorratsvermögen um 1.347 T€, durch zahlungsunwirksame Leistungen um 1.071 T€ und 560 T€ durch andere Sachverhalte.

Der Anstieg des Vorratsvermögens ergibt sich aus zum Stichtag höheren umlagefähigen Betriebskosten, die nach den besonderen Rechnungslegungsvorschriften für Wohnungsunternehmen als unfertige Leistungen ergebnisneutral bilanziert werden. Der Anstieg der zahlungsunwirksamen Leistungen resultiert insbesondere aus einem gewährten Teilschulderlass (415 T€) und aus der erstmalig erforderlichen

Bilanzierung von Instandhaltungsrücklagen bei Eigentümergemeinschaften (412 T€).

Die erforderlichen Finanzmittel für die Investitionen des Geschäftsjahres 2012 in Höhe von 23.708 T€ standen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (16.049 T€) sowie aus der Finanzierungstätigkeit (6.600 T€) zur Verfügung.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2012 verringert sich stichtagsbedingt um 1.059 T€ auf 4.826 T€; diese Mittel sind zur Finanzierung der Investitionen des kommenden Geschäftsjahres vorgesehen.

2.3 Vermögenslage

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2012 nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

AKTIVA	2012		2011	
Immaterielle Vermögensgegenstände	252 T€	0,0 %	161 T€	0,0 %
Sachanlagevermögen	498.615 T€	93,3 %	490.136 T€	93,4 %
Finanzanlagen	1.832 T€	0,3 %	839 T€	0,2 %
Vorratsvermögen	1.550 T€	0,3 %	1.521 T€	0,3 %
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	271 T€	0,1 %	321 T€	0,1 %
Langfristig gebundenes Vermögen	502.520 T€	94,0 %	492.978 T€	94,0 %
Vorratsvermögen	25.656 T€	4,8 %	24.281 T€	4,6 %
Forderungen aus Vermietung	100 T€	0,0 %	167 T€	0,0 %
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	652 T€	0,1 %	334 T€	0,1 %
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0 T€	0,0 %	289 T€	0,1 %
Forderungen gegen Gesellschafter	434 T€	0,1 %	74 T€	0,0 %
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	402 T€	0,1 %	413 T€	0,1 %
Aktive Vermögensverrechnung	0 T€	0,0 %	183 T€	0,0 %
Liquide Mittel	4.826 T€	0,9 %	5.885 T€	1,1 %
Kurzfristig gebundenes Vermögen	32.070 T€	6,0 %	31.626 T€	6,0 %
	534.590 T€	100,0 %	524.604 T€	100,0 %



PASSIVA	2012		2011	
Eigenkapital	73.203 T€	13,7 %	72.432 T€	13,8 %
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	5.219 T€	1,0 %	4.781 T€	0,9 %
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	373.157 T€	69,8 %	388.324 T€	74,0 %
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	39.956 T€	7,5 %	18.488 T€	3,5 %
Erhaltene Anzahlungen	953 T€	0,2 %	953 T€	0,2 %
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	103 T€	0,0 %	190 T€	0,1 %
Langfristiges Kapital	492.591 T€	92,2 %	485.168 T€	92,5 %
Eigenkapital (Gewinnausschüttung)	1.613 T€	0,3 %	0 T€	0,0 %
Kurzfristige Rückstellungen	3.349 T€	0,6 %	3.599 T€	0,7 %
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	10.143 T€	1,9 %	10.107 T€	1,9 %
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	978 T€	0,2 %	774 T€	0,1 %
Erhaltene Anzahlungen	24.244 T€	4,5 %	23.352 T€	4,5 %
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	13 T€	0,0 %	5 T€	0,0 %
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	1.659 T€	0,3 %	1.599 T€	0,3 %
Kurzfristige Schulden	41.999 T€	7,8 %	39.436 T€	7,5 %
	534.590 T€	100,0 %	524.604 T€	100,0 %

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2012 hat sich zum Vorjahr (524.604 T€) um 9.986 T€ bzw. 1,9% erhöht.

Die Erhöhung des langfristigen Vermögens ergibt sich aus Veränderungen im Sachanlagevermögen (8.479 T€), bei den Finanzanlagen (993 T€) und aus sonstigen Veränderungen (70 T€).

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens resultiert aus Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 24.046 T€ (davon 23.425 T€ für bestands-erweiternde oder bestandsverbessernde Maßnahmen sowie 621 T€ für andere Investitionen) vermindert um planmäßige Abschreibungen (14.109 T€) und Abgänge (1.458 T€). Die Erhöhung der Finanzanlagen resultiert insbesondere aus einer Kapitalerhöhung bei einer Beteiligung.

Das kurzfristige Vermögen erhöht sich um insgesamt 444 T€, insbesondere durch Zunahme des Vorratsvermögens (1.375 T€) bei Veränderung der liquiden Mittel (- 1.059 T€).

Die Erhöhung des langfristigen Kapitals ergibt sich aus einer Erhöhung des Eigenkapitals durch den nicht zur Gewinnausschüttung vorgesehenen Anteil des Jahresüberschusses 2012 (771 T€), aus einer Erhöhung der langfristigen Kreditfinanzierungsmittel (6.301 T€) und aus sonstigen Veränderungen (351 T€).

Die kurzfristigen Schulden erhöhen sich durch den zur Ausschüttung vorgesehenen Anteil des Jahresüberschusses (1.613 T€), durch die Zunahme der erhaltenen Anzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen (892 T€) und durch sonstige Veränderungen (58 T€).

Als kurzfristige Schulden sind im Übrigen die im Geschäftsjahr 2012 planmäßig fälligen Rückzahlungen für Kreditfinanzierungsmittel in Höhe von 11.121 T€ ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote hat sich von 13,8% zum 31. Dezember 2011 auf 14% zum 31. Dezember 2012 erhöht, entsprechend hat sich die Fremdkapitalquote von 86,2% zum 31. Dezember 2011 auf 86% zum 31. Dezember 2012 vermindert.

3. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2012 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.



4. RISIKOBERICHT

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

Marktrisiken

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

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

Das Image unseres Unternehmens am Dortmunder Wohnungsmarkt, aber auch die Entwicklung der Anbieterstrukturen wird ebenfalls laufend beobachtet und bewertet.

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

Portfoliorisiken

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

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

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

Mit Ausnahme der Vermietungsrisiken bei den Gewerbe- und Spezialimmobilien sind alle Portfoliorisiken unseres Bestandes nur gering ausgeprägt.

Finanzierungsrisiken

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

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

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

Alle Finanzierungsrisiken sind nur gering ausgeprägt.

Personalrisiken

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

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

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

IT-Risiken

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

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

Zusammenfassende Beurteilung

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



4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

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

Marktchancen

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

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

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

Mit 13 Servicebüros in Dortmund und Kundenscouts, die von 12 bis 20 Uhr in den Quartieren unterwegs sind, zeigen wir Präsenz vor Ort. 95% unserer Neukunden geben an, mit ihrer neuen Wohnsituation und unserer Betreuung zufrieden oder sehr zufrieden zu sein.

Wir bieten unseren Kunden zusätzliche Serviceangebote.

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

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

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

Außerhalb der Geschäftszeiten der Nachbarschaftsagenturen steht den Mieterinnen und Mietern des Quartiers darüber hinaus rund um die Uhr ein Servicetelefon zur Verfügung.

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

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

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

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

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

Portfoliochancen

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

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

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

Wir verfolgen das Ziel der Energieeffizienz mit Breitenwirkung und konzentrieren uns nur auf die

energetischen Verbesserungen, die mit geringsten Investitionen höchstmögliche energetische Verbesserungen versprechen. So bleiben die energetischen Verbesserungen für unsere Mieterinnen und Mieter bezahlbar.

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

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

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

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

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



Personalchancen

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind wesentliche Stützen unseres Unternehmenserfolges. Entsprechend großen Wert legen wir auf eine konsequente Mitarbeiterentwicklung und -förderung, die sich auf Mitarbeitergespräche und Jahreszielvereinbarungen im Rahmen unserer leistungsorientierten Vergütung stützt.

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

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

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

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

Finanzierungschancen

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

Unsere langfristigen Investitionen finanzieren wir grundsätzlich mit langfristiger Zinsbindung. Auslaufende Zinsbindungen sichern wir so rechtzeitig ab, dass ein Zinsänderungsrisiko gleichmäßig über 10 bis 15 Geschäftsjahre verteilt ist.

4.3 Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2012 haben wir unter Ausnutzung des günstigen Kapitalmarktniveaus und des seinerzeit noch günstigen Konditionenaufschlages Forward-Darlehen in Höhe von 162.345 T€ zur Anschlussfinanzierung von Darlehen aufgenommen, deren Zinsbindung bis Ende 2017 ausläuft.

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

4.4 Öffentlicher Zweck

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

5. PROGNOSEBERICHT

5.1 Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung

In ihrem Herbstgutachten 2012 gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute davon aus, dass sich die wirtschaftliche Lage im Euro-Raum in 2013 allmählich entspannt. Auch von der übrigen Weltwirtschaft werden wieder stärkere Wachstumsimpulse ausgehen. Von dieser Entwicklung wird auch die deutsche Konjunktur profitieren. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute in Deutschland einen Zuwachs des Bruttoinlandproduktes von 0,3 % bis 0,9 %.

Die deutsche Konjunktur bleibt damit allerdings in einem Kräftefeld zwischen dem Sog nach unten aus den Krisenländern und einem stabilen weltwirtschaftlichen Umfeld.

In einem verbesserten wirtschaftlichen Umfeld dürften auch weitere positive Effekte aus den günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Die Stimmung auf den Finanzmärkten

wird jedoch davon abhängig bleiben, ob die Wirtschaftspolitik Vertrauen in die Reform- und Konsolidierungsanstrengungen der Krisenländer im Euro-Raum schaffen kann.

Die Entwicklung des Bruttoinlandproduktes in 2013 dürfte insbesondere durch die positive Entwicklung der Bauinvestitionen – hauptsächlich der Wohnungsbauinvestitionen – und des privaten Konsums getragen werden; im Bereich des Außenhandels wird das Wachstum bei den Exporten deutlich hinter den Vorjahren zurückbleiben.

Wie bereits in 2012 wird sich auch in 2013 der Arbeitsmarkt robust zeigen. Positive Effekte auf dem Arbeitsmarkt sind aus den Auswirkungen des verbesserten Umfeldes für 2013 jedoch nicht zu erwarten, für 2013 wird daher mit einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote gerechnet.

5.2 Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung

Insgesamt wird der Dortmunder Wohnungsmarkt trotz Anspannungen in Teilmärkten mittel- und langfristige sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht ausgewogen bis entspannt bleiben.

Die im Rahmen des kommunalen Stimmungsbarometers befragten Wohnungsmarktexterten sehen Anspannungstendenzen im Bereich des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus, der barrierearmen und -freien Wohnungen und der wohnnahen Serviceangebote.

Bevölkerungsrückgang und demografischer Wandel

Bis 2030 gehen Experten von einem Bevölkerungsrückgang in Dortmund von 3,1 % – das entspricht etwa 18.000 Einwohnern – aus. Damit schrumpft Dortmund deutlich weniger als der Rest der Ruhrgebietsstädte.

Insbesondere für die kommenden Jahre gehen wir allerdings von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung aus. Dem seit Jahren schon bestehenden Sterbeüberhang wird zumindest mittelfristig auch weiterhin eine positive Nah- und Fernwanderungsbilanz gegenüber stehen.



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

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

Anzahl der Haushalte steigt weiter an

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

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

Altersarmut und Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt wird die zunehmende Altersarmut in den kommenden Jahren für erhebliche Probleme sorgen. Das Pestel Institut in Hannover belegt in einer bundesweiten Untersuchung zum Thema „bezahlbares Wohnen im Alter“, dass im Jahr 2020 allein mehr als 10.800 Rentner in Dortmund auf die staatliche Grundsicherung angewiesen sein werden.

Aufgrund des demografischen Wandels und der wachsenden Altersarmut werden zukünftig vermehrt wohl günstige, altersgerechte Wohnungen zwischen 30 und 40 m² vor allem für Alleinstehende, nachgefragt werden. Weiterhin wird die Nachfrage nach energieeffizientem Wohnraum aufgrund steigender Energiekosten zukünftig wohl noch stärker steigen.

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

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

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

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

Diese übergeordneten Ziele werden in einem wohnungswirtschaftlichen Arbeitsprogramm mit Projekt- bzw. Quartiersbezug auf der Grundlage eines regionalen und eines kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings räumlich und inhaltlich konkretisiert.

Damit liegt in Dortmund ein wichtiger umsetzungsorientierter Handlungsrahmen vor, der eine effektive Grundlage für eine zukunftsgerichtete Wohnungspolitik liefert und die Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund positiv beeinflussen wird.

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

Standortattraktivität

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

Marktakteure

Anlass zur Sorge lässt hingegen die Entwicklung mancher Dortmunder Bestände zu, die in den vergangenen Jahren an finanzwirtschaftlich getriebene Investoren veräußert wurden. Diese verfolgen in aller Regel kurzfristige Strategien und verzichten auf nachhaltige Bestandsentwicklung im Interesse einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte jedenfalls immer dann, wenn damit nicht die Renditeerwartungen erfüllt werden.

Für die betroffenen Quartiere ist zu erwarten, dass eine soziale Wohnraumversorgung und nachhaltige Bestandsentwicklung in immer größerem Umfang zukünftig unterbleiben wird und ganze Quartiere zunehmend verfallen.

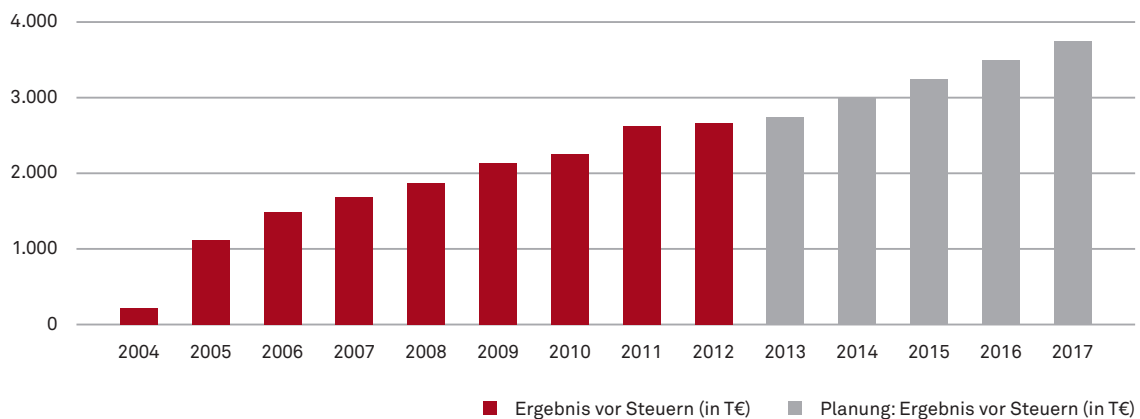


5.3 Prognose zur Unternehmensentwicklung

Prognose zur Ertragslage

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

Wir gehen in einem realistischen Zukunftsszenario von einer weiterhin stabilen Unternehmensentwicklung aus. In den Geschäftsjahren 2013 bis 2017 – und auch darüber hinaus – erwarten wir Überschüsse aus der Bestandsbewirtschaftung, die durch vielfältige Optimierungen unserer Geschäftsprozesse von geplanten 2.750 T€ für das Geschäftsjahr 2013 bis hin zu 3.750 T€ im Geschäftsjahr 2017 steigen sollen.



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

Allgemeine Kostensteigerungen führen zu erhöhten Aufwendungen; diese können durch maßvoll steigende Sollmieten und verbesserter Effizienz und Effektivität unserer Prozesse ausgeglichen werden.

Unsere Mieten sind marktgerecht und erzielbar; wir gehen auch weiterhin von einer annähernden Vollvermietung aus.

Ein Personalbestand in der derzeitigen Größenordnung ist auch in Zukunft mindestens erforderlich

für eine service- und qualitätsorientierte Betreuung unseres Wohnungsbestandes; für die kommenden Geschäftsjahre gehen wir von einer Personalkapazität von 122 Mitarbeitern (ohne Mitarbeiter in den Wohnanlagen und Auszubildende) aus.

Die geplanten Ausgaben für Instandhaltung reduzieren wir – über den Ausgleich der allgemeinen Kostensteigerung hinaus – jährlich weiter. Diese Reduzierungen werden durch unsere umfassenden bestandserhaltenden und -verbessernden Maßnahmen der vergangenen Geschäftsjahre und das planmäßige Vorgehen im Rahmen unserer Instandhaltungs- und Investitionsstrategien ermöglicht, ohne dass es zu einer Qualitätsverschlechterung unseres Bestandes kommen wird.

Prognose zu den Investitionen für Modernisierung

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

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

In den Geschäftsjahren 2013 und 2014 führen wir die Quartiersentwicklungsmaßnahmen aus unserem Investitionsprogramm 2012 bis 2014 fort. Dafür gehen wir von einem Investitionsvolumen in Höhe von insgesamt 39 Mio. € zzgl. aktivierter Eigenleistungen aus.

Eine Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2015 bis 2017 erarbeiten wir im Laufe des Jahres 2013. Aus heutiger Sicht gehen wir von jährlichen Investitionen für Quartiersentwicklungen von 14 Mio. € zzgl. aktivierter Eigenleistungen aus.

Prognose zu den Investitionen für Neubau

Im Fokus unserer Investitionsplanung steht die Verbesserung unseres vorhandenen Bestandes zu dessen Zukunftssicherung. Ersatzneubau anstelle von Modernisierung ist in aller Regel nicht

wirtschaftlich darstellbar. Ergänzungsneubau macht aufgrund der derzeitigen Situation des Dortmunder Wohnungsmarktes nur in wenigen Marktsegmenten überhaupt Sinn.

Unsere laufenden Neubauprojekte für Mietwohnungen in den Marktsegmenten der Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien und der seniorengerechten Wohnungen mit zusätzlichem Betreuungsangebot schließen wir planmäßig ab; weitere Mietwohnungsprojekte planen wir derzeit nicht.

Wir prüfen jedoch weiterhin den Neubau von Kindertageseinrichtungen zur Sicherung der Versorgung mit Betreuungsplätzen in Dortmund. Inwieweit über die laufenden Projekte hinaus weitere Investitionen erfolgen, hängt von den angebotenen Grundstücken und der davon abhängigen Wirtschaftlichkeit der Projekte ab.

Für laufende Neubauvorhaben werden wir in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 jeweils 12,5 Mio. € zzgl. aktivierter Eigenleistungen investieren.

Prognose zu den Investitionen für Bestandserwerbe

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

Unsere Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2013 bis 2017 enthält daher keine Ansätze für Bestandserwerbe.



Finanzierung

Die Finanzierung aller in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 vorgesehenen Investitionen mit KfW- und Kapitalmarktmitteln sowie öffentlichen Mitteln ist sichergestellt.

Die Kapitalkosten dafür sind vollständig in unserer Ertragsplanung enthalten.

Zusammenfassende Prognose für die Unternehmensentwicklung

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

Dortmund, 28. März 2013

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft

für Wohnen mbH



Klaus Graniki



individuell
begeistert

Projekte

Ausbildung

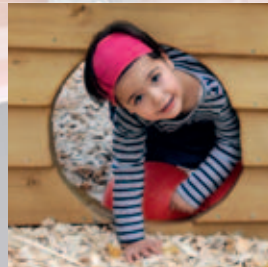
eigenverantwortlich Hier bleib ich!

kreativ Ideen

Seeräuber in Löttringhausen gesichtet. Im Rahmen unserer zahlreichen Auszubildenden-Projekte übernahm ein Team die Planung und Umsetzung eines Spielplatzes Am Flachsteich in Löttringhausen. Das von ihnen gewählte Thema: „Piraten“.

Mit fachlicher Unterstützung machten sich die 7 Azubis ans Werk und konnten im Oktober 2012 bei strahlendem Sonnenschein die ebenfalls in Eigenregie organisierte Eröffnungsparty steigen lassen – standesgemäß im Piratenkostüm. Kleine und große DOGEWO21-Mieter zeigten sich begeistert von ihrem neuen Spielplatz: Ein großes Piratenschiff, eine Rutsche, ein Seeräuberfuss und Wasserelemente bieten abenteuerliche Möglichkeiten zum Spielen und Toben.

„Ein zentraler Punkt in der Ausbildung bei DOGEWO21 sind Projekte, in denen die jungen Menschen ihre Ideen entwickeln und umsetzen“, so Kathrin Langner (Ausbildungsleiterin). „Wir fördern damit die Kreativität und das eigenverantwortliche Arbeiten unserer Azubis. Mit schönen Ergebnissen – von denen wie im Fall Piratenspielplatz ein ganzes Quartier profitiert.“



DOGEWO21
Hier bleib ich!



JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2012

BILANZ
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
ANHANG

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks
Bericht des Aufsichtsrats



DOGEWO21
Hier bleib ich!

BILANZ ZUM 31.12.2012

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	251.667,42	161.257,40
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	237.530,40	159.856,00
2. Geleistete Anzahlungen	14.137,02	1.401,40
II. Sachanlagen	498.615.452,43	490.135.968,14
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	465.194.891,58	463.171.966,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.497.083,33	18.743.957,17
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.049.255,12	2.536.569,17
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.887.060,45	2.933.557,59
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	913.005,51	972.945,51
6. Anlagen im Bau	7.708.099,46	1.536.290,68
7. Geleistete Anzahlungen	366.056,98	240.681,96
III. Finanzanlagen	1.832.145,33	839.009,42
1. Beteiligungen	1.344.779,81	383.995,50
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	105.000,00	105.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	382.365,52	350.013,92
Summe Anlagevermögen	500.699.265,18	491.136.234,96
B. UMLAUFVERMÖGEN	€	€
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	27.206.328,38	25.801.693,75
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.383.119,10	1.373.908,50
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	472.153,05	537.941,09
3. Unfertige Leistungen	25.181.246,71	23.842.582,05
4. Andere Vorräte	66.763,45	47.262,11
5. Geleistete Anzahlungen	103.046,07	0,00
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	1.348.342,48	1.029.121,49
1. Forderungen aus Vermietung	100.455,35	166.661,96
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	651.610,00	334.336,08
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	177,18	288.595,50
4. Forderungen gegen Gesellschafter	433.544,23	74.328,43
5. Sonstige Vermögensgegenstände	162.555,72	165.199,52
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.826.194,96	5.885.227,51
Schecks, Kassenbestand, Bundes- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		
Summe Umlaufvermögen	33.380.865,82	32.716.042,75
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	€	€
1. Geldbeschaffungskosten	338.255,92	387.595,28
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	171.677,01	180.408,78
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	509.932,93	568.004,06
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	0,00	183.391,82
BILANZSUMME	534.590.063,93	524.603.673,59

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	32.833.073,10	30.414.073,10
1. Satzungsmäßige Rücklagen	8.673.500,00	8.434.500,00
2. Andere Gewinnrücklagen	24.159.573,10	21.979.573,10
IV. Bilanzgewinn	2.145.215,57	2.180.640,74
1. Gewinnvortrag	640,74	580,15
2. Jahresüberschuss	2.383.574,83	2.423.060,59
3. Einstellungen in Rücklagen	239.000,00	243.000,00
Summe Eigenkapital	74.815.537,67	72.431.962,84
B. RÜCKSTELLUNGEN	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.218.739,00	4.780.725,00
2. Steuerrückstellungen	106.473,45	271.080,50
3. Sonstige Rückstellungen	3.242.459,59	3.328.580,50
Summe Rückstellungen	8.567.672,04	8.380.386,00
C. VERBINDLICHKEITEN	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	383.300.482,49	398.430.669,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	40.933.796,58	19.261.712,73
3. Erhaltene Anzahlungen	25.197.059,49	24.305.210,84
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.031.980,64	1.121.061,08
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	609.855,41	501.566,34
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.046,37	4.866,16
7. Sonstige Verbindlichkeiten	120.633,24	106.190,22
davon aus Steuern	120.633,24	106.190,22
Summe Verbindlichkeiten	451.206.854,22	443.731.276,75
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0,00	60.048,00
BILANZSUMME	534.590.063,93	524.603.673,59

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012 (in €)

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	83.106.325,65	84.452.987,50
a) aus der Hausbewirtschaftung	82.857.761,53	82.312.230,05
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	172.348,00	2.105.423,00
c) aus Betreuungstätigkeit	38.812,55	22.153,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.403,57	13.180,85
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.282.087,22	- 304.946,25
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.238.536,92	2.777.600,15
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.932.019,98	1.036.961,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	38.919.508,90	38.389.330,42
a) für Hausbewirtschaftung	38.562.823,43	37.111.010,68
b) für Verkaufsgrundstücke	86.112,17	1.113.654,02
c) für andere Lieferungen und Leistungen	270.573,30	164.665,72
6. ROHERGEBNIS	50.639.460,87	49.573.272,43
7. Personalaufwand	10.221.662,99	9.812.644,46
a) Löhne und Gehälter	7.560.546,51	7.513.900,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	2.661.116,48 1.339.308,17	2.298.744,23 980.041,78
8. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.205.483,38	13.909.189,46
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.797.424,16	4.638.912,49
10. Erträge aus Beteiligungen	49.392,50	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	44.980,35	178.296,78
davon von Gesellschaftern	24.953,77	54.650,92
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.978.738,90	16.771.305,13
davon an Gesellschafter	2.900.487,07	2.838.080,77
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	4.530.524,29	4.619.517,67
14. Außerordentliche Erträge	412.200,59	0,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	274.840,00	205.752,60
16. Sonstige Steuern	2.284.310,05	1.990.704,48
17. JAHRESÜBERSCHUSS	2.383.574,83	2.423.060,59
18. Gewinnvortrag	640,74	580,15
19. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen	239.000,00	243.000,00
20. BILANZGEWINN	2.145.215,57	2.180.640,74

ANHANG

Rechtsgrundlagen

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer großen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB auf. Der Jahresabschluss 2012 ist vollständig nach den Vorschriften des HGB und des GmbHG unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des

Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen i. d. F. vom 25. Mai 2009 aufgestellt. Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2011 sind unverändert übernommen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten als Vollkosten angesetzt. Die Sachanlagen enthalten neben den Fremdkosten Eigenleistungen (Architekten- und Verwaltungsleistungen) und Zinsen für Fremdkapital während der Herstellungszeit. Bei Altbauten (errichtet vor dem 20. Juni 1948) sind DM-Eröffnungsbilanzwerte zugrunde gelegt. Die Werte sind vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei den Forderungen aus Vermietung ist dem erkennbaren Kreditrisiko durch Wertberichtigung in Höhe von 250,0 T€ Rechnung getragen worden.

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

Die Pensionsrückstellungen sind unter Einbeziehung von vor dem 1. Januar 2012 entstandenen Anwartschaften unter Anwendung der „Richttafeln 2005G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der project unit credit method gebildet worden. Hierbei wurde gem.

§ 253 Abs.2 Satz 2 HGB ein Rechnungszinsfuß von 5,04 % und ein Anwartschaftstrend von 2,5 % p.a., ein Rententrend von 2 % p.a. und ein SV-Trend von 1,5 % p.a. berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag aus der geänderten Bewertung nach BilMoG gem. Art.67 Abs.1 EGHGB wurde bereits in den Vorjahren voll zugeführt.

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bilanzangaben

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagepiegel gezeigt.

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält sowohl Forderungen aus noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 24.206,1 T€ als auch noch nicht abgerechnete Erschließungsleistungen für Dritte in Höhe von 975,1 T€.

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

saldiert wurde sowie noch ausstehenden Gutschriften für Tilgungszuschüsse. Die Forderungen gegen Gesellschafter enthalten in Höhe von 96,0 T€ Forderungen gegen verbundenen Unternehmen.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich hauptsächlich um Forderungen gegen Eigentümergemeinschaften und gegen den Kommunalen Schadensausgleich Westdeutscher Städte.

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

	Gesamt	davon Fristigkeit über einem Jahr
Grundstücke ohne Bauten	1.383.119,10 €	0,00 €
Grundstücke mit fertigen Bauten	472.153,05 €	472.153,05 €
Unfertige Leistungen	25.181.246,71 €	975.138,52 €
Andere Vorräte	66.763,45 €	0,00 €
Geleistete Anzahlungen	103.046,07 €	103.046,07 €
Forderungen aus Vermietung	100.455,35 €	0,00 €
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	651.610,00 €	0,00 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	177,18 €	0,00 €
Forderungen gegen Gesellschafter	433.544,23 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	162.555,72 €	0,00 €

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

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind entsprechend der Darlehenslaufzeit planmäßig abgedescribete Geldbeschaffungskosten (Disagien) in Höhe von 338,3 T€ (Vorjahr: 387,6 T€) bilanziert. Im

Übrigen handelt es sich um vorausbezahlte persönliche und sächliche Verwaltungskosten und um Erbbauzinsen.

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

Zeitwert (= Anschaffungskosten) der verrechneten Vermögenswerte	706.197,79 €
Erfüllungsbetrag der Rückstellungen	909.268,20 €
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,00 €
Restlicher Erfüllungsbetrag der Rückstellungen nach Vermögensverrechnung	203.070,41 €

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

unternehmensindividueller Steuersatz in Höhe von 32,8% zugrunde. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

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

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen wird im nachfolgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	Bestand am 31.12.11	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.12
Satzungsmäßige Rücklage	8.434.500,00 €	239.000,00 €	8.673.500,00 €
Andere Gewinnrücklagen	21.979.573,10 €	2.180.000,00 €	24.159.573,10 €
	30.414.073,10 €	2.419.000,00 €	32.833.073,10 €

Für die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachzuholenden Instandhaltungen wurden Rückstellungen in Höhe von 1.729,4 T€ (Vorjahr: 1.694,3 T€) gebildet.

Weitere Rückstellungen werden im Wesentlichen gebildet für ausstehende Sanierungskosten für ein Grundstück des Anlagevermögens, für Gewährleistungen, bestehende Urlaubs- und Altersteilzeitansprüche sowie für Prüfungs- und sonstige ausstehende Verwaltungskosten.

Auf Grundlage des in 2010 geschlossenen Freistellungs- und Abtretungsvertrages mit der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH werden darüber hinaus Rückstellungen für Gewährleistungen bei übertragenen Grundstücken in Höhe von 177,8 T€ (Vorjahr: 256,6 T€) ausgewiesen.

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

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ enthält Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 24.235,7 T€ sowie sonstige

Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Erschließungsleistungen von Dritten in Höhe von 952,8 T€ und Instandhaltungsvorauszahlungen in Höhe von 8,5 T€.

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

Im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Abgeltung der ehemaligen EK 02-Bestände (Abgeltungssteuer gemäß § 38 Abs.4–10 KStG) wird die bisherige Rechtslage nach § 34 Abs. 16 KStG angewendet. Im Falle von Ausschüttungen kommt es zu einer entsprechend erhöhten Steuerbelastung.

Außerhalb der Bilanz bestehen Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von jeweils 184.434,79 € (davon gegenüber Gesellschaftern 18.957,27 €, davon gegenüber verbundenen Unternehmen 53.307,51 €) aus Verwaltungsbetreuungen.

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2012 (in €, Werte per 31.12.2011 in Klammern)

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			davon grundpfand- rechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	383.300.482,49 (398.430.669,38)	10.143.746,18 (10.106.488,40)	42.580.928,01 (43.733.487,84)	330.575.808,30 (344.590.693,14)	383.300.482,49 (398.430.669,38)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	40.933.796,58 (19.261.712,73)	977.442,17 (773.359,68)	4.274.350,95 (2.263.333,97)	35.682.003,46 (16.225.019,08)	39.973.796,58 (18.301.712,73)
Erhaltene Anzahlungen	25.197.059,49 (24.305.210,84)	24.244.232,71 (23.352.384,06)	952.826,78 (952.826,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.031.980,64 (1.121.061,08)	1.031.980,64 (1.121.061,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	609.855,41 (501.566,34)	506.400,06 (311.705,99)	103.455,35 (189.860,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.046,37 (4.866,16)	13.046,37 (4.866,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	120.633,24 (106.190,22)	120.633,24 (106.190,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	451.206.854,22 (443.731.276,75)	37.037.481,37 (35.776.055,59)	47.911.561,09 (47.139.508,94)	366.257.811,76 (360.815.712,22)	423.274.279,07 (416.732.382,11)

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im Wesentlichen auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (679,1 T€), auf Teilschulderlasse der KfW-Bankengruppe (415,0 T€), auf Erstattungen von Aufwendungen für frühere Jahre (209,6 T€), auf Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen des Anlagevermögens und unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens (168,8 T€) sowie auf die Erträge aus vereinnahmten Guthaben (169,8 T€). Des Weiteren sind hierunter die Erträge aus Mieteinnahmen für bebaute Grundstücke des Umlaufvermögens (99,9 T€) ausgewiesen.

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

Sonstige Angaben

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

Die Gesellschaft ist verbundenes Unternehmen im Konsolidierungskreis der Dortmunder Stadtwerke AG, Dortmund, die als Mutterunternehmen zum 31. Dezember 2012 einen Konzernabschluss und Konzernlagebericht gem. § 291 HGB aufstellt und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht und bekannt macht.

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

In den außerordentlichen Erträgen ist die erstmalige Aktivierung der in den Vorjahren gezahlten und als Betriebsaufwand verbuchten Instandhaltungsrücklagen für Eigentumswohnungen erfasst.

In den Zinserträgen und Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Ab- und Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 14,0 T€ (Vorjahr: 63,4 T€) bzw. 48,1 T€ (Vorjahr: 45,9 T€) enthalten. Mit den Zinsaufwendungen wurden Erträge nach § 285 Nr. 25 HGB in Höhe von 1.510,85 € verrechnet.

Zum 31. Dezember 2012 bestand eine Beteiligung von mehr als 20 % des gezeichneten Kapitals bei der

TZ-Invest Dortmund GmbH

Emil-Figge-Str. 76

44227 Dortmund

Eigenkapital am 31.12.2011	1.227,2 T€
Gezeichnetes Kapital 2011	600,0 T€
Anteil 2011	294,0 T€
Jahresüberschuss 2011	241,1 T€

Die Beteiligung an der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH und an der EBZ Service GmbH sind von untergeordneter Bedeutung.

Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind außerdem in folgenden Bilanzpositionen enthalten (Werte per 31. Dezember 2011 in Klammern):

Schecks, Kassenbestand, Bundes- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	4.471.421,46 € (5.321.234,48 €)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.290.506,44 € (68.976.737,99 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	960.000,00 € (960.000,00 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 € (6.061,83 €)

Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind außerdem in folgender Bilanzposition enthalten (Werte per 31. Dezember 2011 in Klammern):

Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 € (4.662,86 €)
----------------------------------	------------------------

Für Darlehen in Höhe von 162.345 T€, deren Zinsbindungen in den Jahren 2013 bis 2017 auslaufen, wurden zur Zinssicherung Forward-Darlehen abgeschlossen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen zum weit überwiegenden Teil das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

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

Organe

Geschäftsführer der Gesellschaft ist
Klaus Graniki, Bochum.

Prokurist der Gesellschaft ist
Bernd Wortmeyer, Unna.

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

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

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

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

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

Jörg Jacoby
Dortmund, Finanzprokurist der Dortmunder Stadtwerke AG

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

Uwe Samulewicz
Dortmund, Vorsitzender des Vorstandes der
Sparkasse Dortmund

Mitglied des Rates Gabriele Schnittker
Dortmund

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates
betrugen 37,2 T€.

Die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung unter-
bleibt gemäß § 286 Abs.4 HGB.

An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versor-
gungsberechtigte Angehörige sind im Geschäftsjahr
Bezüge in Höhe von 390,0 T€ gezahlt worden.

Stadträtin Birgit Zoerner
Dortmund, Dezernentin der Stadt Dortmund

**Mitglied des Rates Edeltraut Kleinhans
(ab 13. September 2012)**
Dortmund, Krankenschwester beim
Knappschafts Krankenhaus Dortmund

**Mitglied des Rates Friedrich-Wilhelm Weber
(ab 13. September 2012)**
Dortmund, Verwaltungsoberamtsrat bei der
Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft

**Mitglied des Rates Hans-Georg Schwinn
(ab 13. September 2012)**
Dortmund, Informatiker

**Mitglied des Rates Thomas Kaeder
(bis 13. September 2012)**
Dortmund, Dipl.-Ing. bei Hallmann Ingenieure

**Mitglied des Rates Utz Kowalewski
(bis 13. September 2012)**
Dortmund

**Mitglied des Rates Claudia Middendorf
(bis 13. September 2012)**
Dortmund, Dipl.-Soz.-Päd. beim
Caritasverband Hagen e.V.

Beschäftigte

Nach berechneten Personalkapazitäten waren – bezogen auf Planstellen – am 31. Dezember 2012 122 Mitarbeiter und 6 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, 143 Mitarbeiter/-innen und 32 geringfügig Beschäftigte.

Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2012 in Höhe von 2.145.215,57 € setzt sich zusammen aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres von 640,74 € und dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2012 von 2.383.574,83 € abzüglich der Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage in Höhe von 239.000,00 €.

Die Geschäftsführung schlägt vor,
an die Gesellschafter **1.111.111,11 €**
auszuschütten,

die darauf entfallende Ausschüttungsbelastung (EK02) i. H. v. **502.380,96 €**
an das Finanzamt abzuführen

und den anderen Gewinnrücklagen weitere **531.723,50 €**
zuzuweisen.

Dortmund, 28. März 2013

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2012 (in €)

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2012
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.461.974,70	178.753,90	132.849,17	1.401,40	3.509.280,83
2. Geleistete Anzahlungen	1.401,40	14.137,02	0,00	- 1.401,40	14.137,02
Summe	3.463.376,10	192.890,92	132.849,17	0,00	3.523.417,85
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	760.593.709,29	15.002.776,13	484.135,18	670.126,83	775.782.477,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.144.010,36	353.226,57	0,00	2.164,46	25.499.401,39
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.536.569,17	1.249.735,01	968.292,46	231.243,40	3.049.255,12
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.933.557,59	0,00	46.497,14	0,00	2.887.060,45
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.981.193,83	237.736,69	228.334,52	0,00	2.990.596,00
6. Anlagen im Bau	1.536.290,68	6.836.641,49	1.979,98	- 662.852,73	7.708.099,46
7. Geleistete Anzahlungen	240.681,96	366.056,98	0,00	- 240.681,96	366.056,98
Summe	795.966.012,88	24.046.172,87	1.729.239,28	0,00	818.282.946,47
III. FINANZANLAGEN					
1. Beteiligungen	399.771,34	960.784,31	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	350.013,92	79.191,05	46.839,45	0,00	382.365,52
Summe	854.785,26	1.039.975,36	46.839,45	0,00	1.847.921,17
GESAMT	800.284.174,24	25.279.039,15	1.908.927,90	0,00	823.654.285,49

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
Stand 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2012	Stand 31.12.2012	Stand 31.12.2011
3.302.118,70	96.450,90	126.819,17	3.271.750,43	237.530,40	159.856,00
0,00	0,00	0,00	0,00	14.137,02	1.401,40
3.302.118,70	96.450,90	126.819,17	3.271.750,43	251.667,42	161.257,40
297.421.743,23	13.234.622,92	68.780,66	310.587.585,49	465.194.891,58	463.171.966,06
6.400.053,19	602.264,87	0,00	7.002.318,06	18.497.083,33	18.743.957,17
0,00	0,00	0,00	0,00	3.049.255,12	2.536.569,17
0,00	0,00	0,00	0,00	2.887.060,45	2.933.557,59
2.008.248,32	272.144,69	202.802,52	2.077.590,49	913.005,51	972.945,51
0,00	0,00	0,00	0,00	7.708.099,46	1.536.290,68
0,00	0,00	0,00	0,00	366.056,98	240.681,96
305.830.044,74	14.109.032,48	271.583,18	319.667.494,04	498.615.452,43	490.135.968,14
15.775,84	0,00	0,00	15.775,84	1.344.779,81	383.995,50
0,00	0,00	0,00	0,00	105.000,00	105.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	382.365,52	350.013,92
15.775,84	0,00	0,00	15.775,84	1.832.145,33	839.009,42
309.147.939,28	14.205.483,38	398.402,35	322.955.020,31	500.699.265,18	491.136.234,96

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers

Am 30.04.2013 wurde durch die Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Michael Müller, Dipl.-Kfm. Andreas Bußmann und Dipl.-Kfm. Oliver Mehlan, Dortmund, folgender Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Dortmund, den 30.04.2013

durch

Dipl.-Kfm. Michael Müller
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Andreas Bußmann
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Oliver Mehlan
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung über die Lage und geschäftliche Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2012 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 2012 Gegenstand ausführlicher Beratungen.

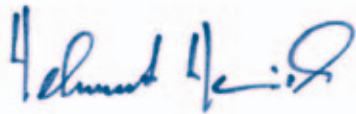
Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2012 ist unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG durch die Sozietät Bußmann, Semer und Müller, Dortmund, durchgeführt worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 30. April 2013 erteilt. Der Aufsichtsrat hat über den Lagebericht und den Jahresabschluss 2012 in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfungsleiter am 12. Juni 2013 eingehend beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht sowie dem Jahresabschluss 2012 zu.

Für die im Geschäftsjahr 2012 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dortmund, 12.06.2013

Der Aufsichtsrat



Helmut Harnisch
Vorsitzender



IMPRESSUM

Herausgeber

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft

für Wohnen mbH

Landgrafenstraße 77

44139 Dortmund

Gestaltung und Satz

BJS Werbeagentur GmbH

Druck

Hitzegrad Print Medien &

Service GmbH

Fotografie

Gisbert Gerhard

Marcus Dütter

DOGEWO21
Hier bleib ich!



DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH
Landgrafenstraße 77 | 44139 Dortmund
Telefon 02 31.10 83-0 | Telefax 02 31.10 83-312
mail@dogewo21.de

DOGEWO21
Hier bleib ich!

WWW.DOGEWO21.DE