

Geschäftsbericht 2011







Daten

	2009	2010	2011
Bilanzsumme	498.968 T€	514.018 T€	524.604 T€
Anlagevermögen	464.145 T€	483.357 T€	491.136 T€
Gezeichnetes Kapital	19.879 T€	19.879 T€	19.879 T€
Eigenkapital Gesamt	57.881 T€	70.009 T€	72.432 T€
Umsatzerlöse	81.500 T€	81.368 T€	84.453 T€
Jahresüberschuss	3.155 T€	2.148 T€	2.423 T€
Bestandsinvestitionen	33.979 T€	33.862 T€	33.811 T€
Neubau WE	7	40	14
Wohnungsbestand	16.027	16.161	16.165
Gewerbliche Einheiten	79	108	110
Garagen	2.453	2.542	2.558

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Dortmunder Stadtwerke AG	90 %
Sparkasse Dortmund	10 %

Geschäftsführung

Klaus Graniki

Aufsichtsrat

Helmut Harnisch – Vorsitzender
Ratsvertreter
Hubert Jung – stellv. Vorsitzender
DSW21
Reinhard Frank – stellv. Vorsitzender
Ratsvertreter
Rita Brandt
Ratsvertreterin
Jörg Jacoby
DSW21

Thomas Kaeder
Ratsvertreter
Utz Kowalewski
Ratsvertreter
Claudia Middendorf
Ratsvertreterin
Birgit Pohlmann-Rohr
Ratsvertreterin
Uwe Samulewicz
Sparkasse Dortmund

Gabriele Schnittker
Ratsvertreterin
Lothar Wagner
Betriebsrat
Birgit Zoerner
(seit 01. November 2012)
Dezernentin der Stadt
Dortmund



DIE **Extra**PORTION WOHNEN

für Dortmund

Leben in Scharnhorst ist bunt! Unter diesem Motto machen sich die 4 Partner DOGEWO21, LEG Wohnen NRW, Spar- und Bauverein eG und die Stadt Dortmund gemeinsam für eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in der Großsiedlung Scharnhorst-Ost stark.

Bereits 2004 fiel der Startschuss für die Initiative „Wohnungswirtschaftliches Quartiermanagement Scharnhorst-Ost“. Seitdem ist viel bewegt worden für die Menschen vor Ort: Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Projekte für Familien, Senioren, Menschen mit ausländischen Wurzeln und Neumieter sowie die Entwicklung der Homepage www.leben-in-scharnhorst.de.

Aufgrund der vielen positiven Erfahrungen haben sich alle Kooperationspartner im November 2011 entschieden, weitere drei Jahre zusammenzuarbeiten und ein Budget von 90.000 Euro zur Verfügung zu stellen. Unsere Aktivitäten in Scharnhorst verstehen wir als ein Beispiel für die „Extraportion Engagement“, die unser Unternehmen auch über die eigenen Bestandsgrenzen hinaus leistet. Weitere „Extraportionen rund ums Wohnen“ stellen wir in diesem Geschäftsbericht vor.

DOGEWO21
Hier bleib ich!



INHALT

	Daten 2009–2011
	Organe der Gesellschaft
5	Vorwort
9	LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2011
10	GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN
10	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
11	Wohnungsmarkt in Dortmund
13	Bestand
14	Leerstände
15	Mieten
16	Instandhaltung und Modernisierung
18	Neubau
18	Bauträgergeschäft
19	Mitarbeiter
19	Geschäftsbesorgung
22	DARSTELLUNG DER LAGE
22	Ertragslage
26	Finanzlage
28	Vermögenslage
30	NACHTRAGSBERICHT
31	RISIKOBERICHT
31	Risiken der künftigen Entwicklung
33	Chancen der künftigen Entwicklung
34	Finanzinstrumente
35	PROGNOSEBERICHT
35	Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung
35	Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung
37	Prognose zur Unternehmensentwicklung
43	JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2011
44	BILANZ
46	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
47	ANHANG
59	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks
60	Bericht des Aufsichtsrats





Vorwort

Vor Ihnen liegt der Geschäftsbericht für das Jahr 2011. Dies war ein weiteres turbulentes Jahr auf den weltweiten Märkten. Gerade schienen die Wirtschafts- und Finanzkrisen des Vorjahres überwunden, da wurde die herbeigesehnte konjunkturelle Erholung schon wieder durch die Risiken aus der Euro-Krise spürbar eingebremst. Von alldem völlig unbeeinflusst reiht sich bei DOGEWO21 das Geschäftsjahr 2011 in die Erfolgsgeschichte der vergangenen Jahre ein. Ein Jahresüberschuss von 2,6 Mio. € (vor Steuern) – nahezu ausschließlich aus der Bestandsbewirtschaftung erzielt – und eine Leerstandsquote von deutlich weniger als 1 %. Das sind nur zwei Fakten – allerdings sehr vielsagende – zur Wirtschaftlichkeit unseres Unternehmens. Investitionen von mehr als 32 € je m² Wohnfläche alleine im Jahr 2011, Mieter, die sich wohlfühlen, und integrierte Konzepte für die Entwicklung unserer Quartiere – so verbinden sich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit effektiv miteinander.

Zwei große Themen prägen unsere künftigen Zukunftsstrategien.

Einerseits stellen wir uns auf den demografischen Wandel ein. Neben dem schon lange umgesetzten Abbau von Barrieren bieten wir einzelne Service- und Dienstleistungen an und entwickeln in unseren Quartieren ein passgenaues Angebot für die Begleitung unserer Mieterinnen und Mieter. Nachbarschaftsagenturen sollen Beratungsangebote im Rahmen der Senioren-, Familien-, Jugend- und Sozialhilfe bieten, Netzwerke knüpfen und für Kommunikation in den Quartieren sorgen.

Andererseits machen wir unsere Bestände und Wohnumfelder energetisch und optisch fit für die Zukunft. Dabei verzichten wir jedoch künftig darauf, unsere Gebäude rundum mit maximaler Wärmedämmung einzupacken, sondern legen unseren Schwerpunkt auf innovative und ressourcenschonende Optimierungen der Anlagentechnik. So erreichen wir beachtenswerte energetische Verbesserungen in unseren Quartieren. Zusammen mit neu gestalteten Fassaden, Hauseingängen und Wohnumfeldern entstehen so wieder attraktive Lebensräume.

Bei alldem beteiligen wir unsere Mieter und andere Akteure in den Quartieren von Anfang an. In unseren integrierten Quartierskonzepten spielen natürlich auch städtebauliche und soziale Aspekte eine wichtige Rolle.

Beinahe 100 Mio. € werden wir in den kommenden Jahren für die Bestandsentwicklung ausgeben. Das ist – in jeglicher Hinsicht – eine enorme Herausforderung für unser Unternehmen.

Wir, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und das gesamte Führungsteam von DOGEWO21, sind stolz auf diesen wichtigen Beitrag für eine lebenswerte Stadt Dortmund. Gerade auf unserem durch Finanzinvestoren geprägten Wohnungsmarkt ist die verlässliche DOGEWO21-Unternehmensstrategie ein bedeutender, stabilisierender Faktor.

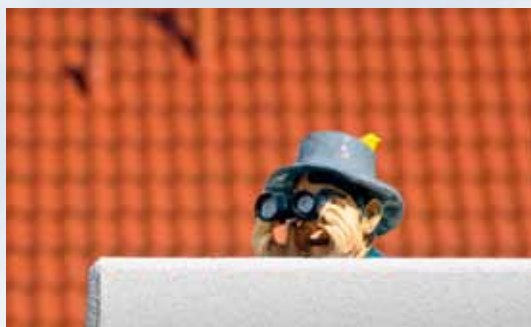
Ich danke allen, die uns bei der Erfüllung unserer Aufgaben unterstützen: unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten und motivierten Einsatz, dem Betriebsrat für eine konstruktive Zusammenarbeit, unserem Aufsichtsrat für die wertvolle Unterstützung, unseren Partnern im Handwerk für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



Klaus Graniki

DIE **Extra**PORTION WOHNEN

für Dortmund





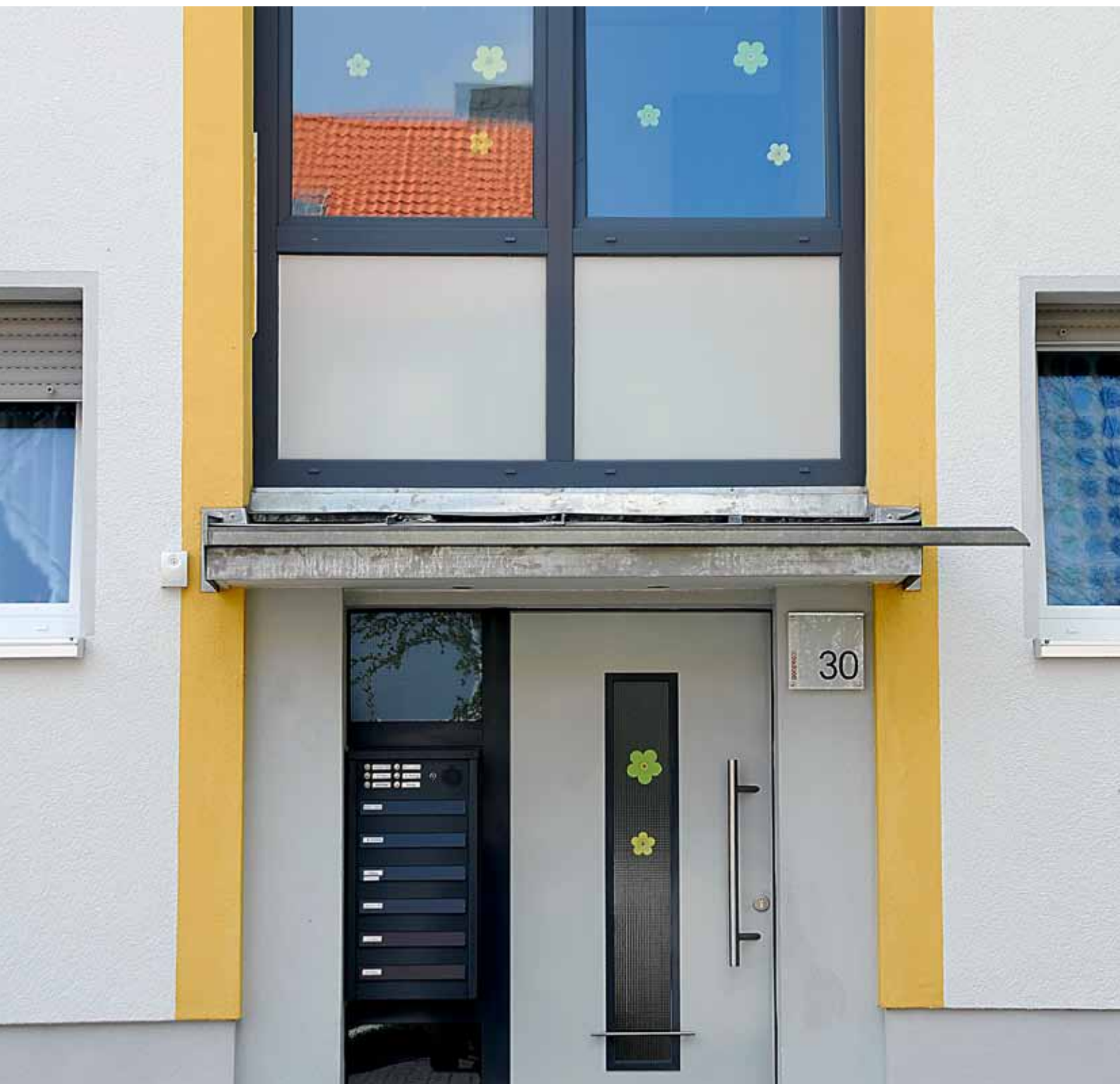
Ein Haus mit Garten zur Miete – ist der Wunsch vieler Familien, die kein Wohneigentum erwerben wollen oder können. Auch 2011 ist DOGEWO21 diesem Wunsch nachgekommen und hat in Dortmund-Eving am Klütingweg 6 Mietreihenhäuser gebaut.

Mit 97 bis 116 m² Wohnfläche und eigenem Garten bieten diese viel Freiraum für Groß und Klein.

Ebenfalls von Vorteil für die Mieter: Energiesparen wird großgeschrieben. Die Häuser verfügen über eine hohe Wärmedämmung, die Warmwasserbereitung erfolgt durch Sonnenkollektoren, zudem spart eine zentrale kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung viel Energie und damit Geld.

Um auch für Familien mit niedrigem Einkommen ein Angebot zu schaffen, wurden drei der sechs Häuser mit öffentlichen Mitteln gefördert.

DOGEWO21 hat in dieses Projekt mehr als 1 Mio. € investiert. Die sechs Häuser in Eving sind bereits das dritte Projekt dieser Art, weitere folgen.



LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2011

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

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

Der bereits im Vorjahr erkennbare Aufwärtstrend der deutschen Wirtschaft hat sich auch im Geschäftsjahr 2011 fortgesetzt. Die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise scheint zumindest in Deutschland überwunden. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2011 verzeichnet einen über dem langfristigen Trend liegenden, kräftigen Zuwachs um 3 % und überschreitet erstmals wieder das Vorkrisenniveau.

Allerdings fand der wirtschaftliche Aufschwung hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt und setzte sich in der zweiten Jahreshälfte eher gedämpft fort. Dabei wurde der wirtschaftliche Aufschwung im Jahr 2011 vor allem durch Wachstumsimpulse aus dem Inland begünstigt, während der Außenhandel nur noch einen geringeren Anteil am Wachstum hatte.

Das hohe Expansionstempo bei den Ausrüstungsinvestitionen setzte sich auch im Geschäftsjahr 2011, wenngleich auch etwas verhaltener als im Vorjahr, fort. Auch die Konsumausgaben des Staates wuchsen infolge der expansiven Finanzpolitik Deutschlands noch einmal etwa auf Vorjahresniveau.

Die Bauinvestitionen haben in Deutschland erstmals wieder erheblich zugelegt; im Vergleich zum Vorjahr war hier ein Anstieg von 8,3 % zu verzeichnen. Der Umsatz des Bauhauptgewerbes ist deutlich um 7 % gewachsen und knackte erstmals die 200 Milliarden-Euro-Grenze.

Insbesondere hat die anziehende Neubautätigkeit im Wohnungsbau – vornehmlich im Geschosswohnungsbau – diese Entwicklung getragen. Im Jahr 2011 wurde in Deutschland der Bau von 228.400 Wohnungen genehmigt, das entspricht einer Zunahme um 21,7 %.

Wie schon im Vorjahr sind die Baupreise im Jahr 2011 erneut kräftig angestiegen; die Preise für Bauleistungen am Bauwerk erhöhten sich von November 2010 auf November 2011 um 2,4 %, für Schönheitsreparaturen in Wohnungen sogar um 2,8 %.

Die Auswirkungen des wirtschaftlichen Aufschwungs spiegelten sich auch auf dem Arbeitsmarkt wieder. Im Geschäftsjahr 2011 ist die Arbeitslosenquote auf 6,6 % (Stand Dezember 2011) gegenüber 7,1 % im Dezember 2010 gesunken. In Verbindung mit der außerdem positiven Entwicklung der Bruttolöhne und Gehälter stützt insbesondere der private Konsum das deutsche Wirtschaftswachstum im Geschäftsjahr 2011.

Das Zinsniveau zeigte sich im Geschäftsjahr 2011 uneinheitlich; die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite über 1 Mio. Euro mit über 5-jähriger Laufzeit minderten sich im Jahresverlauf von 3,95 % im Januar auf 3,59 % im Dezember 2011, während die Effektivzinssätze im kurz- und mittelfristigen Bereich stiegen.

1.2 Wohnungsmarkt in Dortmund

Zur Beurteilung der Lage unseres Unternehmens werden im Folgenden die Entwicklungen des Wohnungsangebotes in Dortmund und die Trends der Dortmunder Wohnungsnachfrage dargestellt.

Dortmund verfügte zum 1. Januar 2011 über insgesamt 310.814 Wohnungen (997 Wohnungen mehr als im Vorjahr); etwa 222.000 Wohnungen davon sind Mietwohnungen.

Schätzungsweise 45.000 Wohnungen in Dortmund befinden sich im Eigentum von in- und ausländischen Finanzinvestoren, die teilweise bereits notleidend sind. Diese Finanzinvestoren und die große Gruppe der Klein- und Einzeleigentümer stellen mehr als drei Viertel des gesamtstädtischen Wohnungsangebotes zur Verfügung.

Die aktuellen und zukünftigen Folgen der fehlenden Investitionsbereitschaft und -kraft sowie der mangelnden Kooperationsbereitschaft dieser Eigentümer zur Revitalisierung und Weiterentwicklung von Wohnquartieren stellen nach Expertenmeinung die dringlichsten Probleme des Dortmunder Mietwohnungsmarktes mit negativen Folgen für die Bewohner, die Stadtentwicklung und die Infrastruktur im Bereich der betroffenen Quartiere dar. Gleichwohl haben im Geschäftsjahr 2011 nur vergleichsweise wenig größere Wohnungsportfolios den Eigentümer gewechselt.

Die gesamtstädtische Leerstandsquote in Dortmund beträgt 3,2 %, wobei hier nur Leerstand mit einer mindestens dreimonatigen Leerstandsdauer ausgewertet wird. Dieser Leerstand verteilt sich sehr

unterschiedlich auf das Dortmunder Stadtgebiet; in einzelnen Stadtbezirken ist struktureller Leerstand mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von bis zu 12 % festzustellen.

Der Wohnungsneubau in Dortmund hat seine Talsohle aus 2008 scheinbar endgültig durchschritten. In 2010 wurden 1.104 Wohnungen (nach nur 884 Wohnungen in 2009) fertiggestellt. Die etwas darunter liegende Zahl von lediglich 899 genehmigten Wohnungen lässt im Geschäftsjahr 2011 allerdings wieder eine leicht rückläufige Entwicklung der Baufertigstellungen erwarten. Von einem rückläufigen Trend ist jedoch wohl nicht auszugehen; in 2010 scheinen Vorzieheffekte eine Rolle gespielt zu haben.

Jeweils etwas mehr als die Hälfte der Baugenehmigungen und -fertigstellungen, nämlich 593 Fertigstellungen und 503 Genehmigungen, entfielen auf den Geschosswohnungsbau, der damit das höchste Niveau seit 2003 erreicht. Das im kommunalen Wohnkonzept der Stadt Dortmund formulierte Ziel von jährlich 500 fertigzustellenden Wohnungen wird damit sowohl in 2010 wie auch in 2011 erreicht werden.

Erstmals seit vielen Jahren ist Dortmunds Bevölkerungszahl wieder gestiegen. Im Dezember 2011 lebten 578.126 Menschen mit ihrem Hauptwohnsitz in Dortmund; 1.422 Menschen mehr als im Dezember 2010. Das Einwohner-Plus ist in erster Linie auf eine positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Insgesamt betrachtet nimmt Dortmund im Vergleich mit anderen Ruhrgebietsstädten weiterhin eine positive Sonderstellung ein.



Die Zahl der Haushalte ist gegenüber 2010 deutlich um 1,1 % gestiegen; in Dortmund bestanden zum 31. Dezember 2011 insgesamt 299.569 Haushalte (Vorjahr: 296.354 Haushalte). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 1,92 Personen. Nach wie vor ist der Einpersonenhaushalt mit über 46 % der dominierende und zugleich einzig zunehmende Haushaltstyp in Dortmund. 34 % aller Haushalte sind Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder, nur in 20 % aller Haushalte leben Kinder; ein Viertel der Haushalte mit Kinder sind Alleinerziehendenhaushalte.

Der in Dortmund seit Jahren zu beobachtende Alterungsprozess der Bevölkerung schreitet weiter voran. Der Anteil der über 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung ist gegenüber 2010 erneut gestiegen und beträgt nun 5,5 %; 20,5 % aller Dortmunderinnen und Dortmunder sind 65 Jahre alt und älter, nur 15,9 % der Gesamtbevölkerung sind unter 18 Jahre alt.

74.282 Einwohner Dortmunds sind Ausländer, weitere 95.484 Einwohner haben einen Migrationshintergrund. Daraus ergibt sich in Dortmund ein Migrationsanteil an der Gesamtbevölkerung von 29,4 %; im Vergleich zum Vorjahr ist hier ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Die Arbeitslosenquote ist in Dortmund im Vergleich zum Vorjahr mit 12,5 % leicht gesunken (Vorjahr: 12,8 %). 80.541 Menschen (13,93 %) in Dortmund bezogen zum Stichtag 30. September 2011 SGB-II-Leistungen; das sind 2.171 weniger als im Vorjahr.

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Dortmund nach Expertenmeinung entspannt. Die Wohnraumversorgung ist sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgeglichen.



1.3 Bestand

Unser Unternehmen verfügt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 über folgende Bestände:

	Anzahl 31.12. 2011	Anzahl 31.12. 2010
Mietwohnungen	16.165 WE	16.161 WE
Garagen/Stellplätze	2.558 GA	2.542 GA
Gewerbeeinheiten	110 GE	108 GE
Sonstige Einheiten	65 SE	62 SE
Wohn-/Nutzfläche Gesamt	1.042.790 m²	1.041.512 m²

Im Geschäftsjahr 2011 haben wir 14 Mieteinfamilienhäuser und 16 Garagen fertig gestellt. Wohnungsbestände von Dritten haben wir im Geschäftsjahr 2011 nicht erworben.

Diesen Zugängen steht die Veräußerung von 5 Wohnungen aus unseren Privatisierungsobjekten und der Abgang von 2 Wohnungen nach Zusammenlegung gegenüber.

Weitere Bestandsveränderungen ergeben sich aus Nutzungsänderungen und sonstigen Gründen.

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

Rund 13 % unseres Bestandes (2.166 Wohnungen) waren am 31. Dezember 2011 öffentlich gefördert oder unterliegen einer Preisbindung. Belegungsrechte bestanden für 762 Wohnungen (Vorjahr: 890 Wohnungen).

Zusätzlich zu unserem eigenen Bestand bewirtschafteten wir zum Schluss des Geschäftsjahres 2011 insgesamt 36 Wohnungen, 84 Garagen/Stellplätze und 2 Gewerbeeinheiten für verschiedene Dritte.

1.4 Leerstände

Die Leerstandssituation entwickelte sich im Geschäftsjahr 2011 auf sehr niedrigem Niveau stabil.

	31.12. 2011	31.12. 2010
Marktbedingter Leerstand Wohnungen Gesamt	111 WE	86 WE
Marktbedingte Leerstandsquote Wohnungen Gesamt	0,69 %	0,53 %
Bewusster Leerstand Wohnungen Gesamt	138 WE	159 WE
Bewusste Leerstandsquote Wohnungen Gesamt	0,85 %	0,99 %
Leerstand Wohnungen Gesamt	249 WE	245 WE
Leerstandsquote Wohnungen Gesamt	1,54 %	1,52 %

30 weitere Wohnungen standen am 31. Dezember 2011 in unserer Wohnanlage „Sonnenhof Bergstraße“ nach insolvenzbedingtem Ausfall des Generalmieters leer; zwischenzeitlich führen wir die Bewirtschaftung, Betreuung und Vermietung in dieser Wohnanlage selbst durch.

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen des Geschäftsjahres 2011 betrugen 1.495 T€ (Vorjahr: 1.438 T€). Weitere 284 T€ Erlösminderungen sind in der Wohnanlage „Sonnenhof Bergstraße“ angefallen.

Den 1.513 Auszügen des Geschäftsjahres 2011 stehen 1.512 Wiedervermietungen gegenüber. Die Fluktuation hat sich damit von 9,9 % im Geschäftsjahr 2010 auf 9,4 % im Geschäftsjahr 2011 verringert. 218 Mieterwechsel haben innerhalb unseres Bestandes stattgefunden. Eine Fluktuation in dieser Größenordnung ist branchentypisch.

Nur 55 unserer leer stehenden Wohnungen standen länger als drei Monate leer. Dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 3,2 % steht demnach eine vergleichbare Leerstandsquote unseres Unternehmens von 0,3 % 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 4,70 € je m² Wohnfläche am 31. Dezember 2010 um durchschnittlich 1,7 % auf 4,78 € je m² Wohnfläche am 31. Dezember 2011. Diese Erhöhung resultiert jedoch nur zu einem Teil aus Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen.

	31.12. 2011	31.12. 2010
mtl. Durchschnittsmiete preisgebundener Bestand	4,66 €/m ²	4,53 €/m ²
mtl. Durchschnittsmiete frei finanzierter Bestand	4,80 €/m ²	4,74 €/m ²
mtl. Durchschnittsmiete Gesamtbestand	4,78 €/m²	4,70 €/m²
mtl. durchschnittliche Betriebskosten	1,75 €/m ²	1,63 €/m ²
mtl. durchschnittliche Heizkosten	1,13 €/m ²	1,15 €/m ²

Die Sollmieten des Geschäftsjahres 2011 betrugen 61.019 T€ (Vorjahr: 58.915 T€).

Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um 2.104 T€ resultiert im Wesentlichen aus Bestandszugängen (1.258 T€), aus Mieterhöhungen zur Heranführung an die ortsübliche Vergleichsmiete (243 T€) und Wiedervermietung (220 T€). Sollmieten in Höhe von 33 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 Bestandserhaltung und -verbesserung auch unmittelbar auf die Erlössituation aus.

Die bei unseren Neuvermietungen im Geschäftsjahr 2011 vereinbarte Durchschnittsmiete beträgt 5,06 €/m² (Vorjahr: 5,00 €/m²). Der durchschnittliche Mietpreismedian bei der Vermietung von

Bestandswohnungen in Dortmund beträgt dagegen 5,25 €/m² (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2011 der Stadt Dortmund).

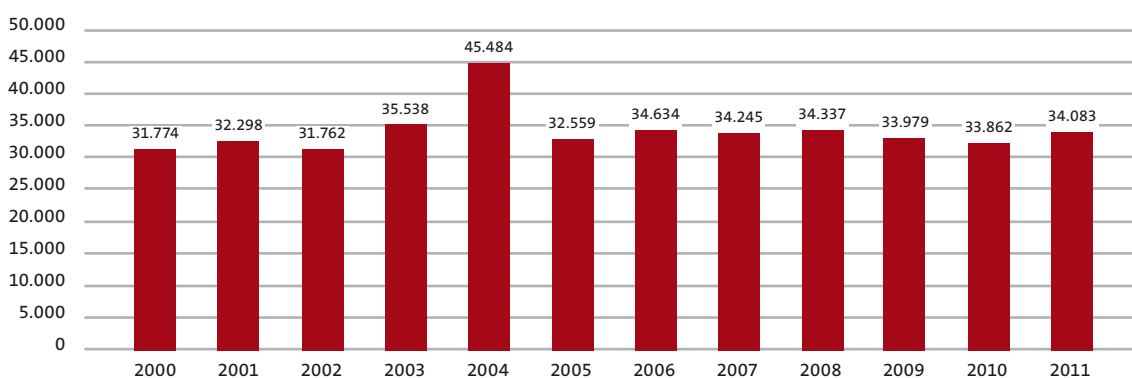
Unsere Mieten sind nachhaltig erzielbar.

Im Geschäftsjahr 2011 haben wir 711 Mahnbescheide (Vorjahr: 772 Mahnbescheide) beantragt und 116 Zahlungs- und Räumungsklagen (Vorjahr: 130 Zahlungs- und Räumungsklagen) eingereicht. Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen haben wir im Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 377 T€ (Vorjahr: 340 T€) vorgenommen, das entspricht 0,65 % unserer Sollmieten. Für unsere Wohnanlage „Sonnenhof Bergstraße“ sind im Rahmen des Insolvenzverfahrens des bisherigen Generalmieters weiterhin Mietforderungen in Höhe von 177 T€ abgeschrieben worden.

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 2011 haben wir rund 34,1 Mio. € für Bestandserhaltung und -verbesserung ausgegeben, das entspricht 32,43 € je m² Wohnfläche.



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

Die Aufwendungen für Instandhaltung des Geschäftsjahres 2011 verteilen sich wie folgt:

	31.12. 2011	31.12. 2010
Laufende Instandhaltung	7.195 T€	5.444 T€
Planmäßige Instandhaltung	8.137 T€	9.864 T€
Wohnwertverbesserungen	2.641 T€	2.531 T€
Instandhaltung Gesamt	17.973 T€	17.839 T€
Instandhaltung je m² Wohnfläche	17,24 €	17,30 €

Die Verschiebung zwischen den Positionen „Laufende Instandhaltung“ und „Planmäßige Instandhaltung“ 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 2011 im Wesentlichen weitgehend stabil geblieben. Der Reparaturumfang ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls weitestgehend stabil geblieben.

Die Modernisierungsinvestitionen des Geschäftsjahres 2011 verteilen sich wie folgt:

	31.12. 2011	31.12. 2010
Großmodernisierung	8.834 T€	8.661 T€
Einzelmodernisierung	7.004 T€	7.362 T€
Investitionen Gesamt	15.838 T€	16.023 T€
Investitionen je m² Wohnfläche	15,19 €	15,54 €

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

Des Weiteren sind sonstige Bestandsinvestitionen in Höhe von 272 T€ getätigt worden.

Nachstehende Übersicht beschreibt unsere Modernisierungsmaßnahmen:

	Anzahl WE	Investitions- volumen in 2011	Baubeginn/ Fertigstellung
Investitionsüberhänge aus Maßnahmen		652 T€	frühere Jahre
Göllenkamp VI. BA, DO-Bodelschwingh	80	1.974 T€	Mai 2011/April 2012
Unterwaldener Str. u. a., DO-Wambel	246	6.071 T€	Juni 2010/Dezember 2011
Kirschbaumweg 124, DO-Wambel	4	137 T€	September 2011/Januar 2012
Einzelmodernisierungen	384	7.004 T€	durchgängig
Gesamt		15.838 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 2011:

	Anzahl	Investitions- volumen Gesamt	Investitions- volumen 2011	Fertigstellung
Überhänge aus Vorjahren			0,80 Mio. €	
Am Grenzgraben, DO-Husen	8 EFH	1,33 Mio. €	0,30 Mio. €	01.01. 2011
Am Süggelwald, DO-Eving	6 EFH	1,08 Mio. €	0,88 Mio. €	01.09. 2011
Peter-Paul-Rubens-Str., DO-Wambel	3 EFH	1,18 Mio. €	0,19 Mio. €	geplant: III. Quartal 2012
Rheincarree, DO-Innenstadt	77 WE	12,00 Mio. €	2,11 Mio. €	geplant: I. Quartal 2013
Bauvorbereitungskosten			0,25 Mio. €	
Gesamt		15,59 Mio. €	4,53 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

Im Geschäftsjahr 2011 haben wir die in den vergangenen Geschäftsjahren begonnenen Bauträgermaßnahmen (insgesamt 6 Doppelhaushälften) abgeschlossen.

Weitere Bauträgermaßnahmen haben wir nicht begonnen. Die Fortführung des Bauträgergeschäftes ist nicht mehr 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. 2011	31.12. 2010
Mitarbeiter Kundenzentrum und Servicebüros	122 MA	120 MA
Mitarbeiter in Wohnanlagen (Hauswarte)	14 MA	10 MA
Auszubildende	5 MA	4 MA
Mitarbeiter Gesamt	141 MA	134 MA

Zum 31. Dezember 2011 beschäftigen wir zusätzlich 35 Arbeitnehmer im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses.

Die dem Personalaufwand aus Wirtschaftsplansicht zuzurechnenden Aufwendungen des Geschäftsjahres 2011 betrugen 9.520 T€ (Vorjahr 9.679 T€).

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

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 2011 haben wir im Rahmen der Geschäftsbesorgung lediglich Verwaltungsleistungen erbracht.



DIE **Extra**PORTION WOHNEN

für Dortmund





Freundliche Monster, die Dortmunder Skyline und eine S-Bahn schmücken die einst unansehnlichen Tunnelwände der Fuß- und Radfahrerunterführung am S-Bahn-Haltepunkt Dortmund-Körne im Bereich Kirschbaumweg. Das farbenfrohe Kunstwerk ist das Ergebnis einer zweitägigen Aktion von 14 Schülerinnen der Europaschule und ihrer Kunstlehrerin.

DOGEWO21 hat für die vorbereitenden Arbeiten wie Säuberung und Grundanstrich gesorgt sowie die finanziellen Mittel bereitgestellt. Unser Engagement ist Teil unseres integrierten Standortkonzeptes in Dortmund-Wambel. Neben umfangreichen Investitionen in den Wohnungsbestand realisieren wir hier auch zahlreiche Projekte, die in Mieterversammlungen an uns herangetragen und gemeinsam mit den Bewohnern umgesetzt werden.

2. DARSTELLUNG DER LAGE

2.1 Ertragslage

Die Ertragslage unseres Unternehmens ist gesichert.

Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.423 T€ (Vorjahr: 2.148 T€). Dieser Jahresüberschuss wurde in den einzelnen Leistungsbereichen unseres Unternehmens wie folgt erwirtschaftet:

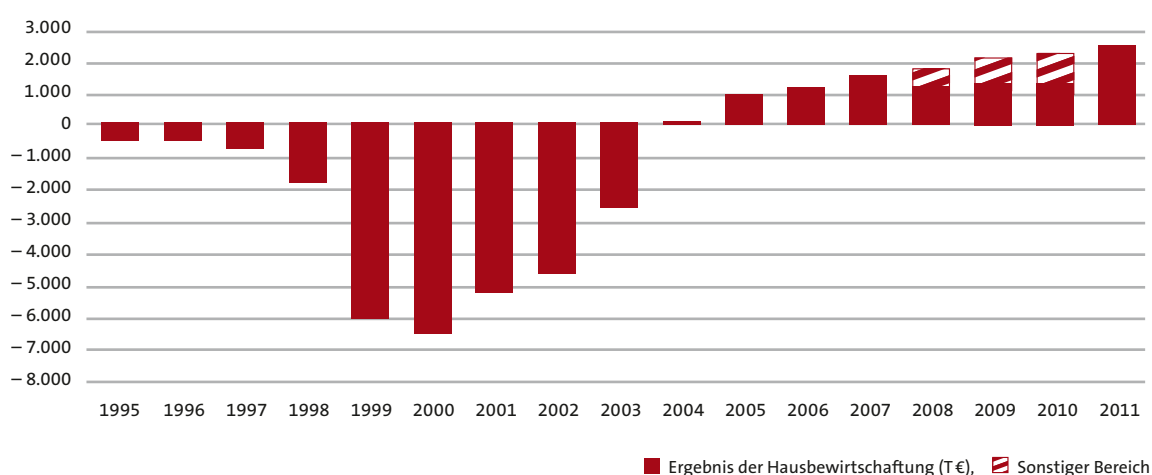
	2011	2010
Bestandsbewirtschaftung	2.516 T€	1.292 T€
Sonstiger Geschäftsbereich:		
- Verkäufe Anlagevermögen	8 T€	608 T€
- Finanzbereich	115 T€	568 T€
- Sonstige (einschl. Bauträgergeschäft)	- 10 T€	- 218 T€
Jahresüberschuss vor Steuern	2.629 T€	2.250 T€
Ertragsteuern	- 206 T€	- 102 T€
Jahresüberschuss	2.423 T€	2.148 T€

Das Unternehmensergebnis erwirtschaften wir weitgehend in unserem Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung.

In den vergangenen drei Geschäftsjahren haben wir planmäßige oder außerplanmäßige Überschüsse aus anderen Geschäftsbereichen für zusätzliche oder

vorgezogene Aufwendungen im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung verwendet, sodass sich daraus eine Verschlechterung des Ergebnisbeitrages der Bestandsbewirtschaftung ergab. Derartige Ergebnisbeiträge der sonstigen Geschäftsbereiche sind im Geschäftsjahr 2011 erwartungsgemäß nicht eingetreten.

Nachstehende Grafik verdeutlicht die erfolgreiche Entwicklung der Ergebnisse unseres Kerngeschäftes der Bestandsbewirtschaftung in den vergangenen Geschäftsjahren. Die beschriebenen zusätzlichen Aufwendungen für die Bestandsbewirtschaftung sind hierbei zur Verdeutlichung schraffiert dargestellt.



Die einzelnen Aufwands- und Ertragspositionen im Geschäftsbereich der Bestandsbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr 2011 im Wesentlichen planmäßig entwickelt.

Bestandsveräußerungen waren in 2011 und sind auch zukünftig unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Der im Geschäftsjahr 2010 einmalig erhöhte Ergebnisbeitrag bei den Verkäufen aus dem Anlagevermögen resultierte aus der Veräußerung eines unbebauten Grundstückes.

Der Ergebnisbeitrag des Finanzbereiches ergibt sich aus einer Einmalerstattung und aus der Anlage von Termingeldern. Das Vorjahresergebnis war durch

die Gewinnabführung unserer mit Wirkung zum 01. Januar 2011 an die Stadt Dortmund veräußerten Tochtergesellschaft Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH noch einmalig erhöht.

Fremdkapitalkosten für objektbezogene Dauerfinanzierungsmittel sind im Geschäftsbereich der Bestandsbewirtschaftung ausgewiesen.

Bauträgersgeschäft betreiben wir nicht mehr. Das Ergebnis aus der Restabwicklung der früheren Maßnahmen zeigen wir daher nun im sonstigen Geschäftsbereich.



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

	2011	2010
Gesamtleistung	87.963 T€	86.685 T€
Materialeinsatz	– 38.389 T€	– 38.798 T€
Rohertrag	49.574 T€	47.887 T€
Personalaufwand	– 9.813 T€	– 9.136 T€
Abschreibungen Anlagevermögen	– 13.909 T€	– 13.634 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 6.630 T€	– 6.756 T€
Betriebsergebnis	19.222 T€	18.361 T€
Finanzergebnis	– 16.593 T€	– 16.111 T€
Ergebnis vor Ertragsteuer	2.629 T€	2.250 T€
Ertragsteuer	– 206 T€	– 102 T€
Jahresüberschuss	2.423 T€	2.148 T€

Die Gesamtleistung der Ertragslage setzt sich aus den Umsatzerlösen (84.453 T€), Bestandsveränderungen (–305 T€), anderen aktivierten Eigenleistungen (2.778 T€) und sonstigen betrieblichen Erträgen (1.037 T€) der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen.

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





2.2 Finanzlage

Die Finanzlage unseres Unternehmens zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens war im Geschäftsjahr 2011 und ist auch zukünftig jederzeit gewährleistet.

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

	2011	2010
Jahresergebnis	2.423 T€	2.148 T€
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.909 T€	13.634 T€
Zunahme der Rückstellungen	689 T€	1.470 T€
Sonstige zahlungsunwirksame Leistungen	460 T€	– 346 T€
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	57 T€	– 608 T€
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	– 83 T€	– 172 T€
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.572 T€	1.393 T€
Umbuchungen vom Umlauf- ins Anlagevermögen	0 T€	– 233 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.027 T€	17.286 T€
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	316 T€	650 T€
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	– 22.041 T€	– 23.022 T€
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	– 94 T€	– 131 T€
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	90 T€	526 T€
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	– 16 T€	– 48 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 21.745 T€	– 22.025 T€

Kapitalflussrechnung Fortsetzung:

	2011	2010
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 21.745 T€	– 22.025 T€
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	17.130 T€	10.887 T€
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	– 11.076 T€	– 10.281 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.054 T€	606 T€
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.336 T€	– 4.133 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.549 T€	6.682 T€
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.885 T€	2.549 T€

Finanzmittel für die Investitionen des Geschäftsjahres 2011 (21.745 T€) standen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (19.027 T€) und aus der Finanzierungstätigkeit (6.054 T€) zur Verfügung.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2011 erhöht sich stichtagsbedingt um 3.336 T€ auf 5.885 T€; diese Mittel sind bereits zur Finanzierung der Investitionen des kommenden Geschäftsjahres vorgesehen.



2.3 Vermögenslage

Im Folgenden wird die Bilanz zum 31. Dezember 2011 nach Liquiditätsgesichtspunkten gegliedert dargestellt:

AKTIVA	2011		2010	
Immaterielle Vermögensgegenstände	161 T€	0,0 %	154 T€	0,0 %
Sachanlagevermögen	490.136 T€	93,4 %	482.291 T€	93,8 %
Finanzanlagen	839 T€	0,2 %	912 T€	0,2 %
Vorratsvermögen	1.521 T€	0,3 %	2.875 T€	0,6 %
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	321 T€	0,1 %	378 T€	0,1 %
Langfristig gebundenes Vermögen	492.978 T€	94,0 %	486.610 T€	94,7 %
Vorratsvermögen	24.281 T€	4,6 %	23.252 T€	4,5 %
Forderungen aus Vermietung	167 T€	0,0 %	191 T€	0,0 %
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	334 T€	0,1 %	0 T€	0,0 %
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0 T€	0,0 %	1 T€	0,0 %
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	289 T€	0,1 %	504 T€	0,1 %
Forderungen gegen Gesellschafter	74 T€	0,0 %	0 T€	0,0 %
Sonstige Vermögensgegenstände und aktive RAP	413 T€	0,1 %	375 T€	0,1 %
Aktive Vermögensverrechnung	183 T€	0,0 %	536 T€	0,1 %
Liquide Mittel	5.885 T€	1,1 %	2.549 T€	0,5 %
Kurzfristig gebundenes Vermögen	31.626 T€	6,0 %	27.408 T€	5,3 %
	524.604 T€	100,0 %	514.018 T€	100,0 %



PASSIVA	2011		2010	
Eigenkapital	72.432 T€	13,8 %	70.009 T€	13,6 %
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	4.781 T€	0,9 %	4.815 T€	1,0 %
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	388.324 T€	74,0 %	382.450 T€	74,4 %
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	18.488 T€	3,5 %	18.635 T€	3,6 %
Erhaltene Anzahlungen	953 T€	0,2 %	971 T€	0,2 %
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	190 T€	0,1 %	170 T€	0,0 %
Langfristiges Kapital	485.168 T€	92,5 %	477.050 T€	92,8 %
Kurzfristige Rückstellungen	3.599 T€	0,7 %	2.876 T€	0,6 %
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	10.107 T€	1,9 %	9.940 T€	1,9 %
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	774 T€	0,1 %	683 T€	0,1 %
Erhaltene Anzahlungen	23.352 T€	4,5 %	21.839 T€	4,3 %
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	5 T€	0,0 %	51 T€	0,0 %
Verbindlichkeiten Gesellschafter	0 T€	0,0 %	1 T€	0,0 %
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	1.599 T€	0,3 %	1.578 T€	0,3 %
Kurzfristige Schulden	39.436 T€	7,5 %	36.968 T€	7,2 %
	524.604 T€	100,0 %	514.018 T€	100,0 %

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2011 hat sich zum Vorjahr (514.018 T€) um 10.586 T€ bzw. 2,1 % erhöht.

Die Erhöhung des langfristigen Vermögens ergibt sich aus Veränderungen im Sachanlagevermögen (7.845 T€) und aus sonstigen Veränderungen (–1.477 T€). Die Erhöhung des Sachanlagevermögens resultiert aus Investitionen in das Sachanlagevermögen (22.041 T€), vermindert um planmäßige Abschreibungen (13.822 T€) und Abgänge (374 T€).

Das kurzfristige Vermögen erhöht sich durch eine stichtagsbedingte Zunahme der liquiden Mittel (3.336 T€) und durch sonstige Veränderungen (882 T€).

Die Erhöhung des langfristigen Kapitals ergibt sich aus einer Erhöhung des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss 2011 (2.423 T€) in Verbindung mit dem Verzicht unserer Gesellschafter auf die Ausschüttung, aus einer Erhöhung der langfristigen Kreditfinanzierungsmittel (5.727 T€) und aus sonstigen Veränderungen (–32 T€).

Die kurzfristigen Schulden erhöhen sich durch eine Zunahme der erhaltenen Anzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen (1.513 T€) und durch sonstige Veränderungen (955 T€).

Als kurzfristige Schulden sind im Übrigen die im Geschäftsjahr 2012 planmäßig fälligen Rückzahlungen für Kreditfinanzierungsmittel in Höhe von 10.881 T€ ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote hat sich von 13,6 % zum 31. Dezember 2010 auf 13,8 % zum 31. Dezember 2011 erhöht, entsprechend hat sich die Fremdkapitalquote von 86,4 % zum 31. Dezember 2010 auf 86,2 % zum 31. Dezember 2011 vermindert.

Der Anlagendeckungsgrad beträgt zum 31. Dezember 2011 101 % (Vorjahr 100,9 %).

3. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2011 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.



4. RISIKOBERICHT

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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.

Im Folgenden werden zusammenfassend die Risiken beschrieben, die die künftige Entwicklung unseres Unternehmens beeinflussen könnten. Gravierende oder sogar bestandsgefährdende Risiken bestehen für unser Unternehmen bei Aufstellung des Jahresabschlusses weder in rechtlicher noch in wirtschaftlicher Hinsicht.

Von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung wird unser Unternehmen allenfalls am Rande betroffen sein. So könnten sich aus einer sich möglicherweise rückläufig entwickelnden Zahlungsfähigkeit unserer Mieterinnen und Mieter, wie sie beispielsweise durch eine Zunahme der Arbeitslosigkeit entstehen würde, höhere Mietausfallrisiken ergeben.

Die Veränderungen des Dortmunder Mietwohnungsmarktes dagegen – mit Rahmenbedingungen, die sich in den kommenden Jahren tendenziell wohl weiter verschärfen – werden die Entwicklung unseres Unternehmens maßgeblich beeinflussen.

Unsere Einschätzungen zu den Marktentwicklungen in Dortmund werden im Prognosebericht ausführlich beschrieben.

Aus der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in Dortmund wird sich in den kommenden Jahren ein Überangebot an Wohnraum ergeben. In einem solchen Mietermarkt werden sich geänderte Wohnansprüche der Nachfrager im Hinblick auf die Qualität der Wohnungen und der Wohnumfelder durchsetzen lassen. In nicht marktgerechten Beständen, aber auch in aus den unterschiedlichsten Gründen benachteiligten Quartieren, ist zunehmend struktureller Leerstand zu erwarten.

Die Marktfähigkeit des Wohnungsbestandes gewinnt immer mehr an Bedeutung.

Auch aus dem zunehmenden Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung resultieren veränderte Wohnansprüche für eine immer größer werdende Zahl von Wohnungen. Barrierefreiheit oder mindestens Barrierearmut sowie zusätzliche, wohnnahe Dienstleistungen und Kommunikationsangebote werden zukünftig wohl immer mehr nachgefragt werden. Die Anpassung der Bestände an diese Nachfrageentwicklung wird erhebliche Kosten verursachen.

Schließlich führen die Marktveränderungen zu steigender Fluktuation mit weiteren Leerstands- und Kostenrisiken. Die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter mit ihrer Wohnsituation, mit dem Serviceangebot ihres Vermieters, aber auch mit dessen Kundenorientierung nimmt in diesem Zusammenhang einen immer größeren Stellenwert ein.

Ein weiteres, zentrales Risiko unseres Unternehmens stellt die technische Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes dar. Hier sind der Bau- bzw.

Instandhaltungszustand einerseits und die Verkehrssicherheit andererseits zu berücksichtigen. Hinzu kommen Baukostenrisiken durch allgemein steigende Baukosten bzw. unerwartete Mehrkosten, die beispielsweise aus veränderten gesetzlichen Bestimmungen resultieren.

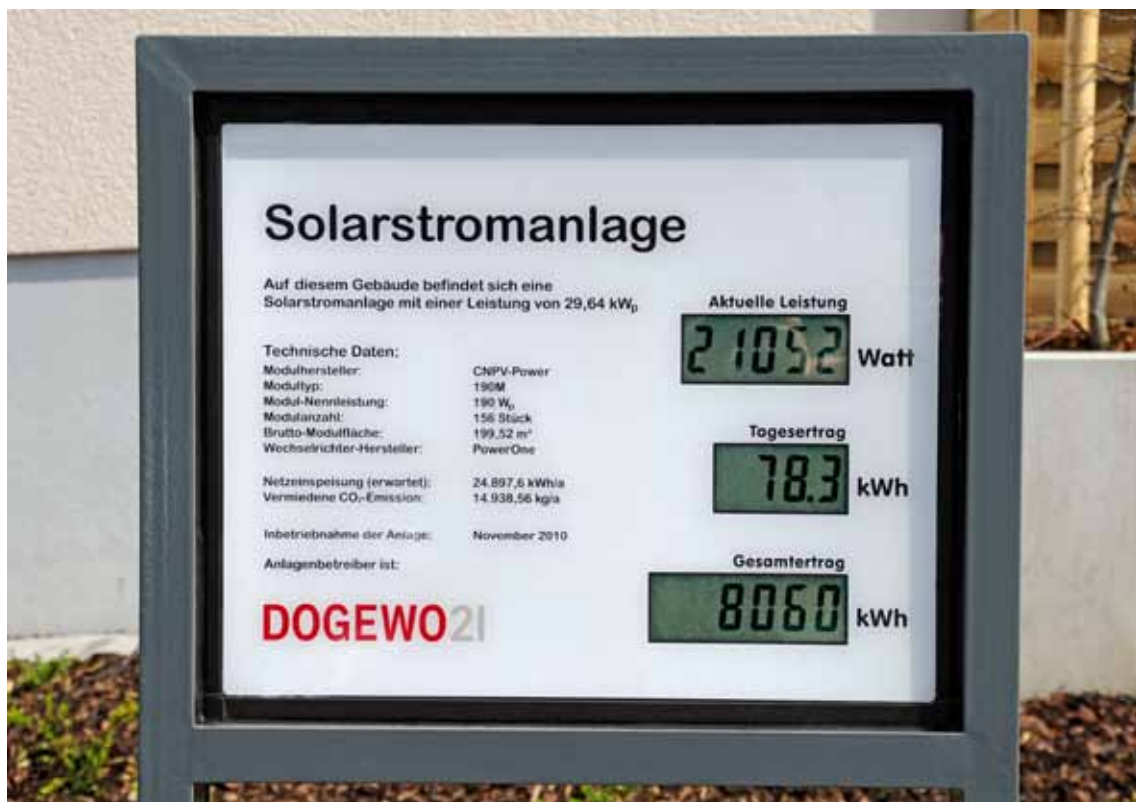
Zu berücksichtigen sind außerdem die weiter steigenden Anforderungen an energetische Verbesserungen und an die Nutzung regenerativer Energien.

Finanzierungsrisiken entstehen für unser Unternehmen aus der weiteren Entwicklung der Finanzmärkte auch im Hinblick auf Basel III, die zu einer Verteuerung von Krediten, zu höheren Ansprüchen an die Besicherung oder Bonität der Darlehensnehmer oder sogar zu einer Kreditklemme und damit letztendlich zu Liquiditätsengpässen führen könnten.

Darüber hinaus bestehen Zinsänderungsrisiken und die Risiken in Bezug auf die Weitergewährung von Subventionen und Änderungen der ihnen zugrunde liegenden Förderbestimmungen.

Ein weiteres Risiko für unser Unternehmen besteht darin, dass die Herausforderungen in qualitativer oder quantitativer Hinsicht mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern möglicherweise nicht bewältigt werden könnten. Im Personalbereich bestehen darüber hinaus weitere Risiken, beispielsweise im Hinblick auf Korruption oder Datenmissbrauch.

Schließlich können auch zukünftige Änderungen gesetzlicher Vorschriften, beispielsweise im Steuer-, Bau- oder Mietrecht, die Entwicklung der Ertragslage unseres Unternehmens beeinflussen.



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.

Das Handeln unseres Unternehmens richten wir konsequent auf die Marktentwicklungen aus.

Wir bauen die Marke DOGEWO21 weiter aus und sorgen für ein positives Image. Wir verstärken unsere Online-Präsenz weiter und entwickeln neue Kommunikationskonzepte.

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

Wir messen laufend die Zufriedenheit unserer Kunden. Im Rahmen unserer Neukundenbefragung erreichen wir etwa zwei Drittel unserer neuen Kunden und können in den ersten Wochen der Vertragslaufzeit eventuell aufgetretene Unzufriedenheiten sofort abstellen. Etwa 95 % unserer Neukunden geben an, zufrieden oder sogar sehr zufrieden mit ihrer neuen Wohnsituation und unserer Betreuung zu sein.

Die Kundenzufriedenheit erhöhen wir weiter durch zielgruppenspezifische Kundenbindungs- und Servicekonzepte.

Wir bieten unseren Kunden innovatives Wohnen in Dortmund für verschiedene Wünsche und Ansprüche mit zusätzlichen Serviceangeboten. Über 1.100

Wohnungen unseres Bestandes sind barrierearm erreichbar und barrierearm ausgestattet. Zudem bieten wir zusätzliche Service- und Dienstleistungsangebote an.

Wir betreiben nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung im offenen Dialog mit unseren Kunden und unter Berücksichtigung sozialer, städtebaulicher und ökologischer Aspekte.

Dazu entwickeln wir integrierte Standortkonzepte für unsere Quartiere, in denen wir unsere Entwicklungskonzepte mit denen anderer Akteure an den Standorten, wie z. B. öffentliche Verwaltung, Kirchen, Infrastruktureinrichtungen, Handel und Dienstleister, abgleichen und unsere Investitions- und Bewirtschaftungsstrategien darauf einstellen und untereinander abstimmen.

Unsere integrierten Standortkonzepte werden unter weitgehender Beteiligung der Wohnwünsche unserer Mieterinnen und Mieter aber auch unter Berücksichtigung der Trends der Standortentwicklung erstellt.

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 mehrjährigen Instandhaltungs- und Investitionsplanungen 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.

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.

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.

Den Finanzrisiken treten wir mit unseren Finanzierungsstrategien wirksam entgegen.

4.3 Finanzinstrumente

Unsere Darlehen werden im Rahmen unserer Finanzierungsstrategie grundsätzlich langfristig, in der Regel mit 10-jähriger Zinsbindung, abgeschlossen.

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2011 haben wir unter Ausnutzung des günstigen Kapitalmarktniveaus und des seinerzeit noch günstigen

Konditionenaufschlages Forward-Darlehen in Höhe von 144.654 T€ zur Anschlussfinanzierung von Darlehen aufgenommen, deren Zinsbindung bis Ende 2016 ausläuft.

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

5. PROGNOSEBERICHT

5.1 Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung

Die abgeschwächte Entwicklung des Wirtschaftswachstums in der zweiten Jahreshälfte 2011 wird sich mit diesem rückläufigen Trend auch im Geschäftsjahr 2012 so fortsetzen; die Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen mit einer Wachstumsrate von nur noch knapp über 2 %.

Wachstumsimpulse aus dem Außenhandel werden dabei kaum noch erwartet. Auch die Nachholeffekte bei den Ausrüstungsinvestitionen dürften in 2012 abgeschlossen sein; die Investitionslaune der Unternehmer dürfte durch die nachlassende Weltkonjunktur zusätzlich getrübt werden.

Während aus dem Wohnungsbau weiterhin von positiven Wachstumsimpulsen auszugehen sein wird, werden die gewerblichen und öffentlichen Bauinvestitionen zurückgehen.

Weitere positive konjunkturelle Auswirkungen auf dem Arbeitsmarkt sind in 2012 nicht zu erwarten. Den erwarteten Lohnsteigerungen aus den aktuellen Tarifrunden stehen gestiegene Sozialabgaben und gedämpfte Zukunftsaussichten der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer gegenüber, sodass auch die privaten Konsumausgaben deutlich an Wachstumsdynamik verlieren werden.

Für die Prognose bestehen allerdings nach wie vor Risiken.

Das größte Risiko wird allgemein in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum gesehen, bei der das Finanzsystem erneut ins Wanken geraten könnte. Eine Schieflage des Bankensektors im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

5.2 Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung

Aus dem Geschäftsjahr 2011 ergibt sich keine wesentlich veränderte Einschätzung zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes in Dortmund.

Die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen wird nach der jüngsten Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahre 2030 um 7 % abnehmen, wobei diese Entwicklung in den einzelnen nordrhein-westfälischen Städten und Kreisen sehr differenziert ausfallen wird.

Dortmund hebt sich nach diesen Prognosen deutlich von anderen Ruhrgebietsstädten ab; es wird für Dortmund ein vergleichsweise sehr geringer Bevölkerungsrückgang von nur 2,6 %, das entspricht etwa 15.000

Einwohnern erwartet. Diese Prognose stimmt mit den langjährigen Annahmen der Stadt Dortmund – und auch unseren eigenen Einschätzungen – zur Bevölkerungsentwicklung in Dortmund überein.

Dabei werden die Anteile der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung deutlich steigen, während die jüngeren Jahrgänge teilweise erheblich abnehmen. Auch die Lebensform der Familie wird weiter an Bedeutung verlieren.

Wie sich allerdings Geburten, Lebenserwartungen und vor allem Wanderungstendenzen zukünftig tatsächlich entwickeln werden, ist von einer Vielzahl



gesellschaftlicher, politischer und ökonomischer Entwicklungen abhängig, die sich naturgemäß insbesondere für einen längeren Zeitraum nur schwer vorher-sagen lassen.

Das gilt auch für die weitere Entwicklung der Haushaltsgößen und -zusammensetzungen. Mindestens bis zum Jahr 2030 wird in Dortmund von einem kontinuierlichen Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte ausgegangen, während sich die Drei- und Mehrpersonenhaushalte rückläufig entwickeln werden. Im Saldo wird die Anzahl der Haushalte jedoch weiter steigen.

Zunehmende Altersarmut wird in Dortmund in den kommenden Jahren für erhebliche Probleme auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Das prognostiziert das Pestel-Institut in Hannover in einer bundesweiten Untersuchung zum Thema bezahlbares Wohnen im Alter.

Nach den Berechnungen des Institutes sind im Jahr 2020 allein mehr als 10.800 Rentner in Dortmund auf die staatliche Grundsicherung angewiesen. Mit dem Eintritt ins Rentenalter würden sich viele Bürger, die jetzt noch Hartz IV beziehen, Mini-Jobs haben oder zu Niedriglöhnen arbeiten, ihre jetzige Wohnung nicht mehr leisten können und wären zum Umzug gezwungen.

Zukünftig nachgefragt werden vermehrt günstige, altersgerechte Wohnungen vor allem für Alleinstehende, die sich dann laut Studie nur noch Wohnungsgrößen zwischen 30 und 40 Quadratmetern leisten könnten.

Insofern wird der tatsächliche Verlauf der Bevölkerungsentwicklung und damit verbunden der Wohnungsnachfrage in Dortmund immer wieder neu zu

beurteilen sein. Festzuhalten bleibt aber wohl aus heutiger Sicht die Tendenz eines moderat wachsenden Wohnungsüberhanges in den kommenden Jahren.

Die immer weiter erhöhte Wohn- und Standortattraktivität Dortmunds steuert diesem Trend entgegen. Eine aktive Wohnungs- und Familienpolitik, eine ausgezeichnete Infrastruktur, die Vielzahl interessanter städtebaulicher Projekte – hier sei beispielhaft die Entwicklung des Phoenix-Sees genannt – sowie eine innovationsorientierte Wirtschaftsförderung unterstützen die Reurbanisation.

Mit dem Kommunalen Wohnkonzept Dortmund werden außerdem – basierend auf zahlreichen Diskussionen und Workshops mit allen am Wohnungsmarkt agierenden Akteuren – die Ziele des Dortmunder Masterplans Wohnen 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 kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings räumlich und inhaltlich konkretisiert.

Damit liegt in Dortmund ein wichtiger umsetzungsorientierter Handlungsrahmen vor, der die existenzielle 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.

Insgesamt jedenfalls kann nach unserer Einschätzung auch mittel- und langfristig von einer ungünstigen Entwicklung des Dortmunder Wohnungsmarktes keine Rede sein.

Abzuwarten bleibt jedoch, welche Einflüsse die Geschäftsmodelle der sogenannten neuen Wohnungsmarktakeure auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Dortmund nehmen.

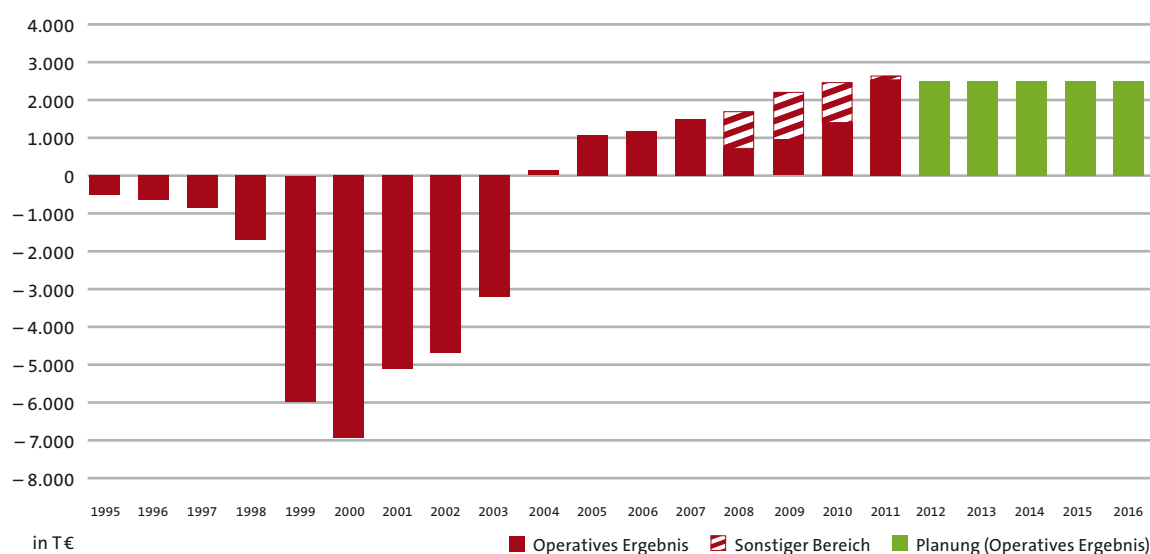
Fest steht wohl, dass finanzwirtschaftlich getriebene Investoren in aller Regel kurzfristige Strategien verfolgen und auf nachhaltige Bestandsentwicklung im Interesse einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte jedenfalls immer dann verzichten, wenn damit nicht die Renditeerwartungen erfüllt werden.

Die Entwicklung mancher Dortmunder Bestände, die in den vergangenen Jahren an Finanzinvestoren veräußert wurden, lässt durchaus die Sorge zu, dass eine soziale Wohnraumversorgung und nachhaltige Bestandsentwicklung in Dortmund mit erheblichen Folgen für die betroffenen Quartiere vielerorts und in immer größerem Umfang zukünftig unterbleiben wird.

5.3 Prognose zur Unternehmensentwicklung

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

Bis zum Geschäftsjahr 2016 – und auch darüber hinaus – gehen wir von einer stabilen Unternehmensentwicklung aus. Aus heutiger Sicht werden wir jährliche Jahresüberschüsse in Höhe von 2,5 Mio. € aus unserer laufenden Bestandsbewirtschaftung erzielen:



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

Allgemeine Kostensteigerungen und zusätzliche Aufwendungen zur Verbesserung unseres Wohnungsbestandes und zum Ausbau unserer Kunden- und Serviceorientierung gleichen wir durch maßvoll steigende Sollmieten aus. Unsere Mieten sind marktgerecht und erzielbar; wir rechnen außerdem auch in den kommenden Geschäftsjahren nicht mit einem deutlichen Leerstandsabbau.

Unsere engagierten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind kompetente Ansprechpartner für unsere Mieter und natürlich für alle wohnungssuchenden Menschen aus Dortmund und Umgebung.

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 aus.

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.

Gerade vor dem Hintergrund der zukünftigen Klima- und Energiepolitik in Deutschland und Europa sind außerdem wohl auch in größerem Umfang energetische Verbesserungen der Gebäude erforderlich. Aber

auch aus unternehmerischer Sicht liegt es nahe, die „zweite Miete“, die mittlerweile in ernsthafter Konkurrenz zu unseren Mietererlösen steht, zu reduzieren.

Die energetischen Anforderungen an Wohngebäude steigen ständig und werden unter anderem mit der zur Zeit noch politisch diskutierten EnEV 2012 wohl einmal mehr verschärft. Die heute noch fehlende Akzeptanz unserer Mieter für teure, energetische Komplettmaßnahmen und vor allem die marktbedingte Nichtdurchsetzbarkeit entsprechender Mieterhöhungen in Dortmund zur Refinanzierung unserer Investitionen führen zum so genannten „Vermieter-Mieter-Dilemma“, also zu einer deutlichen Unwirtschaftlichkeit von energetischen Modernisierungen.

Um aber auch zukünftig unsere Bestände aufzuwerten, dabei größtmögliche energetische Verbesserungen zu erreichen und gleichzeitig wirtschaftlich zu investieren, sind neue Modernisierungsstrategien erforderlich: energetische Verbesserungen mit Breitenwirkung anstelle von bestmöglich energieeffizient ausgerüsteten einzelnen „Leuchtturm“-Gebäuden.

Zukünftig konzentrieren wir uns also auf energetische Einzelmaßnahmen an einzelnen Gebäuden, nämlich auf die Bauteile, die mit geringsten Investitionen höchstmögliche energetische Verbesserungen erzielen, wie z. B. die Anlagentechnik.

So werden einzelne Gebäude zwar nicht bestmöglich energetisch optimiert, dafür werden aber mit vergleichbaren Investitionen erheblich mehr Gebäude insgesamt mindestens in gleichem Maße energetisch verbessert und damit zukunftsfähig.



Unsere Modernisierungsinvestitionen entwickeln wir daher für ganze Quartiere im Rahmen integrierter Konzepte. Wir planen unsere Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage städtebaulicher Untersuchungen und ausführlicher Analysen von Chancen und Risiken, Stärken und Schwächen einzelner Quartiere und berücksichtigen dabei auch soziale Aspekte. Unsere gesamten Bewirtschaftungsstrategien passen wir an diese Quartiersentwicklungskonzepte an. Wir beziehen unsere Mieter und andere Akteure vor Ort in unsere Strategien ein und sorgen im Anschluss an die Baumaßnahmen mit einem Quartiersmanagement für die Stabilität der Quartiere.

Im Rahmen unserer Quartiersentwicklungsstrategien bauen wir außerdem konsequent Barrieren ab und bieten vor Ort ein umfangreiches Dienstleistungs- und Betreuungsangebot.

Neubaumaßnahmen entwickeln wir im Geschäftsjahr 2012 in den Marktsegmenten der Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien und der seniorengerechten Wohnungen mit zusätzlichem Betreuungsangebot, die eine langfristig gesicherte Nachfrage und damit eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit erwarten lassen.

Außerdem errichten wir für die Stadt Dortmund Kindertageseinrichtungen; derzeit befinden sich sieben Projekte in der konkreten Bauplanung. Die Kindertageseinrichtungen sind an verschiedene Betreiber vermietet und können über die Mietvertragslaufzeit auskömmlich bewirtschaftet werden.

Auch für weitere Kindertageseinrichtungen, die in Dortmund zur Deckung des Bedarfes an U3-Betreuungsplätzen erforderlich sind, stehen wir als Investor zur Verfügung.

Die Finanzierung aller im Geschäftsjahr 2012 vorgesehenen Investitionen mit KfW- und Kapitalmarktmitteln sowie öffentlichen Mitteln ist sichergestellt.

Gemeinsam mit acht weiteren kommunalen Wohnungsunternehmen des Ruhrgebietes knüpfen wir schließlich auch im Geschäftsjahr 2012 unter der Marke „WIR – Wohnen im Revier“ an regionale Entwicklungsperspektiven der Metropole Ruhr an.

Im Mittelpunkt dieses Zusammenschlusses der Eigentümer von rd. 82.000 Wohnungen im Ruhrgebiet steht der Erfahrungsaustausch rund um die Themen der nachhaltigen Quartiers- und Stadtentwicklung. Mit gebündelter Kompetenz stellen wir uns mit unserem Geschäftsmodell der nachhaltigen Wohnungswirtschaft und mit gemeinsamen Projekten auf Augenhöhe zu den großen privaten Anbietern.

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, 30. März 2012

DOGEWO

Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki



DIE **Extra**PORTION WOHNEN

für Dortmund

Für mehr Energieeffizienz und weniger Kosten sorgt seit November 2011 unser innovatives Pellet-Heizwerk in Dortmund-Wambel. Besonders umweltfreundlich ist die Verbrennung von Holz-Pellets, da diese CO₂-neutral sind. Gleichzeitig sorgen sie bei niedrigem Energieverbrauch für angenehme Wärme in 158 DOGEWO21-Wohnungen. Im Mietwohnungsbau ist diese Heizart noch ein Novum. Unsere Anlage ist die erste ihrer Art in Dortmund.

Bereits vor der Umstellung von teurem Nachtstrom auf Pellet-Wärme wurden die Mieter ausführlich informiert. „Die Akzeptanz seitens der Mieterschaft ist Voraussetzung für eine erfolgreiche energetische Sanierung“, weiß Bernd Wortmeyer, Prokurist DOGEWO21, aus Erfahrung.

Nach Abschluss aller Maßnahmen standen den Mietern die Türen des 120 m² großen Pellet-Heizwerkes offen. Sie warfen einen Blick hinter die Kulissen, ließen sich die Pellet-Anlage vom Fachmann erklären und nahmen Tipps für sinnvolles Heizverhalten mit nach Hause. Rund 2 Mio. € hat DOGEWO21 für das Gesamtprojekt investiert.

DOGEWO21
Hier bleib ich!



JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2011

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Bericht des Aufsichtsrats



BILANZ ZUM 31.12. 2011

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	161.257,40	154.442,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	159.856,00	154.442,00
2. Geleistete Anzahlungen	1.401,40	0,00
II. Sachanlagen	490.135.968,14	482.290.896,07
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	463.171.966,06	455.991.217,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.743.957,17	17.794.497,15
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.536.569,17	1.845.093,14
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	2.933.557,59	2.933.557,59
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	972.945,51	771.384,51
6. Anlagen im Bau	1.536.290,68	2.555.145,79
7. Geleistete Anzahlungen	240.681,96	400.000,00
III. Finanzanlagen	839.009,42	912.126,89
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	25.000,00
2. Beteiligungen	383.995,50	383.995,50
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	105.000,00	105.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	350.013,92	398.131,39
Summe Anlagevermögen	491.136.234,96	483.357.464,96
B. UMLAUFVERMÖGEN	€	€
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	25.801.693,75	26.127.330,45
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.373.908,50	1.236.919,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	904.799,51
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	537.941,09	631.639,05
4. Unfertige Leistungen	23.842.582,05	23.285.953,05
5. Andere Vorräte	47.262,11	68.019,72
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	1.029.121,49	833.357,64
1. Forderungen aus Vermietung	166.661,96	190.676,70
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	334.336,08	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	0,00	624,76
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	288.595,50	504.062,35
5. Forderungen gegen Gesellschafter	74.328,43	0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	165.199,52	137.993,83
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben ¹⁾	5.885.227,51	2.548.634,12
Summe Umlaufvermögen	32.716.042,75	29.509.322,21
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	€	€
1. Geldbeschaffungskosten	387.595,28	445.624,59
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	180.408,78	169.460,94
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	568.004,06	615.085,53
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	183.391,82	535.827,58
BILANZSUMME	524.603.673,59	514.017.700,28

alle Werte in Euro; 1) Schecks, Kassenbestand, Bundes- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten

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	30.414.073,10	28.238.073,10
1. Satzungsmäßige Rücklagen	8.434.500,00	8.191.500,00
2. Andere Gewinnrücklagen	21.979.573,10	20.046.573,10
IV. Bilanzgewinn	2.180.640,74	1.933.580,15
1. Gewinnvortrag	580,15	877,04
2. Jahresüberschuss	2.423.060,59	2.147.703,11
3. Einstellungen in Rücklagen	243.000,00	215.000,00
Summe Eigenkapital	72.431.962,84	70.008.902,25
B. RÜCKSTELLUNGEN	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.780.725,00	4.814.642,00
2. Steuerrückstellungen	271.080,50	78.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.328.580,50	2.798.746,66
Summe Rückstellungen	8.380.386,00	7.691.388,66
C. VERBINDLICHKEITEN	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	398.430.669,38	392.390.243,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.261.712,73	19.317.999,62
3. Erhaltene Anzahlungen	24.305.210,84	22.810.099,37
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.121.061,08	908.139,24
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	501.566,34	623.215,73
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.866,16	50.618,95
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	755,80
8. Sonstige Verbindlichkeiten ¹⁾	106.190,22	96.241,56
Summe Verbindlichkeiten	443.731.276,75	436.197.313,37
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	60.048,00	120.096,00
BILANZSUMME	524.603.673,59	514.017.700,28

alle Werte in Euro; 1) davon aus Steuern 2011: 106.190,22 € (Vorjahr 2010: 96.241,56 €)

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2011

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	84.452.987,50	81.368.090,93
a) aus der Hausbewirtschaftung	82.312.230,05	79.218.889,73
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	2.105.423,00	1.772.627,06
c) aus Betreuungstätigkeit	22.153,60	349.074,14
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.180,85	27.500,00
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	- 304.946,25	919.866,66
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.777.600,15	2.718.340,55
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.036.961,45	1.678.666,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	38.389.330,42	38.798.062,88
a) für Hausbewirtschaftung	37.111.010,68	36.896.756,77
b) für Verkaufsgrundstücke	1.113.654,02	1.737.120,41
c) für andere Lieferungen und Leistungen	164.665,72	164.185,70
6. ROHERGEBNIS	49.573.272,43	47.886.901,51
7. Personalaufwand	9.812.644,46	9.136.484,72
a) Löhne und Gehälter	7.513.900,23	7.025.489,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung alle Werte in €; davon für Altersversorgung 2011: 995.712,86 € (Vorjahr: 871.357,03 €)	2.298.744,23	2.110.995,56
8. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.909.189,46	13.634.022,93
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.638.912,49	4.212.326,20
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	3.684,75
davon von verbundenen Unternehmen	0,00	58,36
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	178.296,78	213.168,36
davon von Gesellschaftern	55.462,63	103.848,92
12. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	0,00	502.895,88
davon von verbundenen Unternehmen	0,00	502.895,88
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.771.305,13	16.829.984,73
davon an Gesellschafter	2.838.892,48	2.725.862,70
14. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	4.619.517,67	4.793.831,92
15. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	592.073,00
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	205.752,60	102.000,00
17. Sonstige Steuern	1.990.704,48	1.952.055,81
18. JAHRESÜBERSCHUSS	2.423.060,59	2.147.703,11
19. Gewinnvortrag	580,15	877,04
20. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen	243.000,00	215.000,00
21. BILANZGEWINN	2.180.640,74	1.933.580,15

ANHANG

Rechtsgrundlagen

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer großen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB auf. Der Jahresabschluss 2011 ist vollständig nach den Vorschriften des HGB und des GmbHG unter Beachtung der Verordnung über Form-

blätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen i. d. F. vom 25. Mai 2009 aufgestellt. Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dez. 2010 sind unverändert übernommen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände als auch 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 abgeschrieben. Die ab 01. Januar 1991 fertiggestellten Neubauten werden mit 2 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten linear abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere 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 01. Januar 2011 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 5,13 % 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 22.859,9 T€ als auch noch nicht abgerechnete Erschließungsleistungen für Dritte in Höhe von 982,7 T€.

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich um Forderungen gegen die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH. Sie ergeben sich im Wesentlichen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen Gesellschafter ergeben sich aus einem Kostenerstattungsanspruch gegen die Dortmunder Stadtwerke AG sowie saldierten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich hauptsächlich um Forderungen gegen Eigentümergemeinschaften, gegen die Stadt Dortmund für Instandhaltungsvorauszahlungen und gegen das Finanzamt.

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

	Gesamt	davon Fristigkeit über einem Jahr
Grundstücke ohne Bauten	1.373.908,50 €	0,00 €
Grundstücke mit fertigen Bauten	537.941,09 €	537.941,09 €
Unfertige Leistungen	23.842.582,05 €	982.682,66 €
Andere Vorräte	47.262,11 €	0,00 €
Forderungen aus Vermietung	166.661,96 €	0,00 €
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	334.336,08 €	0,00 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	288.595,50 €	0,00 €
Forderungen gegen Gesellschafter	74.328,43 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	165.199,52 €	0,00 €

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind entsprechend der Darlehenslaufzeit planmäßig abgeschriebene Geldbeschaffungskosten (Disagien) in Höhe von 387,6 T€ (Vorjahr 445,6 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	816.319,64 €
Erfüllungsbetrag der Rückstellungen	632.927,82 €
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	183.391,82 €

Der aktive Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 268 Abs. 8 HGB der Ausschüttungssperre.

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

sichtigt werden können. Der Berechnung liegt ein unternehmensindividueller Steuersatz in Höhe von 32,205 % 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 31.12.10	Einstellung im Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.11
Satzungsmäßige Rücklage	8.191.500,00 €	243.000,00 €	8.434.500,00 €
Andere Gewinnrücklagen	20.046.573,10 €	1.933.000,00 €	21.979.573,10 €
	28.238.073,10 €	2.176.000,00 €	30.414.073,10 €

Für die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachzuholenden Instandhaltungen wurden Rückstellungen in Höhe von 1.694,3 T€ (Vorjahr 995,0 T€) gebildet. Gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB wird die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für die im vierten bis zwölften Monat nachzuholenden Instandhaltungen in Höhe von 24,0 T€ beibehalten.

Weitere Rückstellungen werden im Wesentlichen gebildet für ausstehende Kosten für Grundstücke des Umlaufvermögens, sonstige Lieferungen und Leistungen, bestehende Urlaubs- und Altersteilzeitanprüche sowie für Prüfungs- und sonstige ausstehende Verwaltungskosten.

Anlässlich des in 2010 im Hinblick auf den Verkauf der Geschäftsanteile im Januar 2011 geschlossenen Freistellungs- und Abtretungsvertrages mit der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH werden darüber hinaus Rückstellungen für Gewährleistungen bzw. noch ausstehende Kosten bei übertragenen und noch nicht übertragenen Grundstücken in Höhe von 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 23.352,4 T€ sowie sonstige Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Erschließungsleistungen von Dritten in Höhe von 952,8 T€.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung - Netz GmbH und der DOKOM Gesellschaft für Telekommunikation mbH 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 234.809,64 € (davon gegenüber Gesellschaftern 30.123,35 €, davon gegenüber verbundenen Unternehmen 65.594,31 €) aus Verwaltungsbetreuung.

Verbindlichkeitspiegel der DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH zum 31.12. 2011
 (Werte per 31.12. 2010 in Klammern)

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			davon grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	398.430.669,38 (392.390.243,10)	10.106.488,40 (9.940.501,68)	43.733.487,84 (42.348.376,27)	344.590.693,14 (340.101.365,15)	398.430.669,38 (392.390.243,10)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.261.712,73 (19.317.999,62)	773.359,68 (682.758,09)	2.263.333,97 (2.387.516,84)	16.225.019,08 (16.247.724,69)	18.301.712,73 (19.317.999,62)
Erhaltene Anzahlungen	24.305.210,84 (22.810.099,37)	23.352.384,06 (21.839.407,67)	952.826,78 (970.691,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.121.061,08 (908.139,24)	1.121.061,08 (908.139,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	501.566,34 (623.215,73)	311.705,99 (452.634,03)	189.860,35 (170.581,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.866,16 (50.618,95)	4.866,16 (50.618,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00 (755,80)	0,00 (755,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	106.190,22 (96.241,56)	106.190,22 (96.241,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	443.731.276,75 (436.197.313,37)	35.776.055,59 (33.971.057,02)	47.139.508,94 (45.877.166,51)	360.815.712,22 (356.349.089,84)	416.732.382,11 (411.708.242,72)

alle Werte in Euro

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im Wesentlichen auf Erstattungen von Aufwendungen für frühere Jahre (241,2 T€), auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (204,9 T€) und auf die Mieteinnahmen für bebaute Grundstücke des Umlaufvermögens (100,1 T€). Des Weiteren sind hierunter die Erträge aus vereinnahmten Guthaben (83,1 T€) und die Teilschulderlasse der KfW Bankengruppe (81,9 T€) ausgewiesen.

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

Die Position „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ enthält außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von 104,1 T€.

In den Zinserträgen und Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Ab- und Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 63,4 T€ (Vorjahr 99,3 T€) bzw. 45,9 T€ (Vorjahr 235,8 T€) enthalten. Mit den Zinsen wurden Aufwendungen und Erträge nach § 285 Nr. 25 HGB in Höhe von 811,71 € verrechnet.

Sonstige Angaben

Mit Gesellschafterbeschluss vom 29. Juni 2011 wurde zum 01. August 2011 die Firmierung von DOGEWO Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH auf Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH geändert. Die Eintragung der Änderungen ins Registerblatt erfolgte am 29. Juli 2011.

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 2011 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 €.

Zum 31. Dezember 2011 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. 2010	986,1 T€
Gezeichnetes Kapital 2010	600,0 T€
Anteil 2010	294,0 T€
Jahresüberschuss 2010	80,3 T€

Die Beteiligung an der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH und an der BSB Bewirtschaftungs- und Servicegesellschaft des wohnungswirtschaftlichen Bildungszentrums Bochum-Springorum mbH sind von untergeordneter Bedeutung.

Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind außerdem in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

	31.12.2011	31.12.2010
Geleistete Anzahlungen	0,00	400.000,00
Schecks, Kassenbestand, Bundes- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	5.321.234,48	2.412.732,79
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.976.737,99	65.102.697,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	960.000,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.061,83	4.196,90

alle Werte in Euro

Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind außerdem in folgender Bilanzposition enthalten:

	31.12.2011	31.12.2010
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.662,86	4.518,53

alle Werte in Euro

Für Darlehen in Höhe von 144.654 T€, deren Zinsbindungen in den Jahren 2012 bis 2016 auslaufen, wurden zur Zinssicherung Forward-Darlehen abgeschlossen.

Organe

Geschäftsführer der Gesellschaft ist
Klaus Graniki, Bochum.

Prokurist der Gesellschaft ist
Bernd Wortmeyer, Unna.

Die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB. An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren versorgungsberechtigte Angehörige sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von 379,3 T€ gezahlt worden.

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-Vereins in Rahm e.V.

Jörg Jacoby
Dortmund, Finanzprokurist der Dortmunder Stadtwerke AG

Mitglied des Rates Thomas Kaeder
Dortmund, Dipl. Ing. bei Hallmann Ingenieure

Mitglied des Rates Utz Kowalewski
Dortmund

Mitglied des Rates Claudia Middendorf
Dortmund, Dipl.-Soz.-Päd. beim Caritasverband Hagen e.V.

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

Stadträtin Birgit Zoerner
(seit 01. November 2011) Dortmund,
Dezernentin der Stadt Dortmund

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen 38,4 T€.

Beschäftigte

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten der Gesellschaft, ermittelt aus dem Personalbestand je Quartalsende, betrug 147 Mitarbeiter/-innen sowie 36 geringfügig Beschäftigte.

Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2011 in Höhe von 2.180.640,74 € setzt sich zusammen aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres von 580,15 € und dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2011 von 2.423.060,59 € abzüglich der Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage in Höhe von 243.000,00 €.

Die Geschäftsführung schlägt vor,
den anderen Gewinnrücklagen weitere **2.180.000,00 €**
zuzuweisen

und auf die Rechnung des Geschäftsjahres 2012 **640,74 €**
vorzutragen.

Dortmund, den 30. März 2012
DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft
für Wohnen mbH



Klaus Graniki

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2011

ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					
	Stand 01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2011
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.410.012,65	92.827,92	40.865,87	0,00	3.461.974,70
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	1.401,40	0,00	0,00	1.401,40
Summe	3.410.012,65	94.229,32	40.865,87	0,00	3.463.376,10
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	740.517.753,40	17.938.649,90	0,00	2.137.305,99	760.593.709,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.537.081,87	918.985,55	0,00	687.942,94	25.144.010,36
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.845.093,14	1.346.436,37	373.415,94	-281.544,40	2.536.569,17
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	2.933.557,59	0,00	0,00	0,00	2.933.557,59
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.839.037,99	471.065,35	328.909,51	0,00	2.981.193,83
6. Anlagen im Bau	2.555.145,79	1.124.849,42	0,00	-2.143.704,53	1.536.290,68
7. Geleistete Anzahlungen	400.000,00	240.681,96	0,00	-400.000,00	240.681,96
Summe	774.627.669,78	22.040.668,55	702.325,45	0,00	795.966.012,88
III. FINANZANLAGEN					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	399.771,34	0,00	0,00	0,00	399.771,34
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	105.000,00	0,00	0,00	0,00	105.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	398.131,39	16.465,46	64.582,93	0,00	350.013,92
Summe	927.902,73	16.465,46	89.582,93	0,00	854.785,26
GESAMT	778.965.585,16	22.151.363,33	832.774,25	0,00	800.284.174,24

alle Werte in Euro

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2011

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN					
	Stand 01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2011
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.255.570,65	87.413,92	40.865,87	0,00	3.302.118,70
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	3.255.570,65	87.413,92	40.865,87	0,00	3.302.118,70
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	284.526.535,51	12.963.127,07	0,00	-67.919,35	297.421.743,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.742.584,72	589.549,12	0,00	67.919,35	6.400.053,19
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.067.653,48	269.099,35	328.504,51	0,00	2.008.248,32
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	292.336.773,71	13.821.775,54	328.504,51	0,00	305.830.044,74
III. FINANZANLAGEN					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	15.775,84	0,00	0,00	0,00	15.775,84
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	15.775,84	0,00	0,00	0,00	15.775,84
GESAMT	295.608.120,20	13.909.189,46	369.370,38	0,00	309.147.939,28

alle Werte in Euro

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2011 (Fortsetzung)

BUCHWERTE		
	Stand 31.12. 2011	Stand 31.12. 2010
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	159.856,00	154.442,00
2. Geleistete Anzahlungen	1.401,40	0,00
Summe	161.257,40	154.442,00
II. SACHANLAGEN		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	463.171.966,06	455.991.217,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.743.957,17	17.794.497,15
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.536.569,17	1.845.093,14
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	2.933.557,59	2.933.557,59
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	972.945,51	771.384,51
6. Anlagen im Bau	1.536.290,68	2.555.145,79
7. Geleistete Anzahlungen	240.681,96	400.000,00
Summe	490.135.968,14	482.290.896,07
III. FINANZANLAGEN		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	25.000,00
2. Beteiligungen	383.995,50	383.995,50
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	105.000,00	105.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	350.013,92	398.131,39
Summe	839.009,42	912.126,89
GESAMT	491.136.234,96	483.357.464,96

alle Werte in Euro

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers

Am 30.04. 2012 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 2011 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. 2012

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 2011 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 2011 Gegenstand ausführlicher Beratungen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2011 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 2012 erteilt. Der Aufsichtsrat hat über den Lagebericht und den Jahresabschluss 2011 in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfungsleiter am 13. Juni 2012 eingehend beraten. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht sowie dem Jahresabschluss 2011 zu.

Für die im Geschäftsjahr 2011 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dortmund, 13. Juni 2012

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 Düdler



DOGEWO

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

DOGEWO21
Hier bleib ich!

WWW.DOGEWO21.DE