

Jahresabschluss 2024 der DreieichBau AöR

Liebe Leserin, lieber Leser,

mit dem Abschluss eines Kauf- und Bauträgervertrags für das Projekt Birkenau 15-19 konnte die DreieichBau AÖR im Jahr 2024 einen weiteren großen Schritt in Richtung Verbesserung des Wohnraumangebots für Personen mit niedrigem Einkommen gehen. Insgesamt 48 geförderte Wohnungen und ein Versammlungsraum für Quartiersarbeit werden dort bis 2026 entstehen.


Auch das Projekt in der Eisenbahnstraße 140 mit der geplanten Errichtung von 37 Wohnungen, davon 30 sozial gefördert, konnte - nachdem es aufgrund der Baukosten- und Zinsentwicklung u.a. als Folge des Ukraine-Kriegs zunächst gestoppt wurde - in 2024 mit dem Abschluss eines Bauträgervertrags gestartet werden.

Im Bereich der städtischen Funktionsgebäude konnte die DreieichBau AÖR insgesamt 4,6 Mio. € investieren in den Bau/Erweiterung von mehreren Kindertagesstätten, zweier Grundschulen und weiterer Gebäude.

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresabschluss 2024 der DreieichBau AÖR hiermit überreichen zu dürfen.



Dirk Böttcher
Technischer Vorstand



Matthias Portis
Kaufmännischer Vorstand

INHALT

BILANZ	4
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	6
ERFOLGSÜBERSICHT.....	7
ANHANG	8
Allgemeines	8
Erläuterungen zur Bilanz	10
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	17
Erläuterungen zur Erfolgsübersicht	22
Sonstige Angaben	22
LAGEBERICHT	26
Die DreieichBau AöR	26
Geschäftsverlauf in 2024.....	28
Ausblick auf die zukünftige Entwicklung.....	33
Risiken und Risikoprävention.....	33

Bilanz

AKTIVA Position	31.12.2024		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.525,18		5.024,40	
2. Investitionszuweisungen und -zuschüsse	305.373,81		289.741,08	
		307.898,99		294.765,48
II. Sachanlagevermögen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.173.398,72		51.122.842,80	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.528,80		129.190,06	
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.624.826,83		511.643,37	
		58.924.754,35		51.763.676,23
		59.232.653,34		52.058.441,71
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	189.080,86		203.802,51	
2. Forderungen an die Gemeinde/Eigenbetriebe	0,00		973.034,36	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	74.332,12		85.813,64	
		263.412,98		1.262.650,51
II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	6.975.244,80	6.975.244,80	5.746.309,39	5.746.309,39
		7.238.657,78		7.008.959,90
		66.471.311,12		59.067.401,61

PASSIVA Position	31.12.2024		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Stammkapital	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
II. Rücklagen				
Allgemeine Rücklage	15.480.079,15	15.480.079,15	15.308.942,85	15.308.942,85
III. Gewinn/Verlust				
1. Gewinn/Verlust des Vorjahres	0,00		0,00	
2. Jahresgewinn/Jahresverlust	171.136,30		41.338,67	
3. Ausgleich durch Verwendung/Einstellung Rücklage	-171.136,30		-41.338,67	
		0,00		0,00
		17.480.079,15		17.308.942,85
B. Sonderposten				
1. Sonderposten aus Investitionszuwendungen	4.936.443,06		3.962.067,01	
2. Sonstige Sonderposten	71.031,89		84.423,63	
		5.007.474,95		4.046.490,64
C. Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen	723.434,24		581.623,04	
		723.434,24		581.623,04
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	39.341.596,57		35.848.330,48	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.193.056,85		668.575,30	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	44.163,21		57.174,01	
4. Verbindlichkeiten aus Beteiligungen	0,00		579,82	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinde/Eigenbetrieben	2.198.017,00		190.647,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	483.489,15		365.038,47	
		43.260.322,78		37.130.345,08
		66.471.311,12		59.067.401,61

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung		Plan Geschäftsjahr 2024	Ist Geschäftsjahr 2024	Vergleich Plan/Ist 2024	Ist Geschäftsjahr 2023
1	Umsatzerlöse	8.493.402 €	8.689.168,31 €	195.766 €	7.047.546,48 €
	* Vermietung von Gebäuden und Räumen	2.565.908 €	2.551.985,12 €	-13.922 €	2.107.604,62 €
	* Leistungen der Flüchtlingsunterbringung	1.811.727 €	1.698.130,53 €	-113.596 €	1.579.104,06 €
	* Leistungen der Obdachlosenunterbringung	156.292 €	256.962,47 €	100.670 €	143.039,66 €
	* Leistungen für Funktionsgebäude der Stadt	3.959.475 €	4.182.090,19 €	222.615 €	3.217.798,14 €
2	Andere aktivierte Eigenleistungen	48.000 €	101.234,70 €	53.235 €	91.571,31 €
	* Erträge aus aktivierten Eigenleistungen	48.000 €	101.234,70 €	53.235 €	91.571,31 €
3	Sonstige betriebliche Erträge	188.825 €	287.336,47 €	98.511 €	202.678,92 €
	* Auflösung Sonderposten aus Investitionszuwendungen	188.825 €	188.823,95 €	-1 €	142.295,97 €
	* Andere sonstige betriebliche Erträge	0 €	98.512,52 €	98.513 €	60.382,95 €
4	Materialaufwand	-4.802.461 €	-5.351.995,96 €	-549.535 €	-4.197.601,75 €
4.1	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-470.425 €	-460.315,00 €	10.110 €	-357.111,44 €
	* Materialkosten	-61.619 €	-73.588,14 €	-11.969 €	-63.758,77 €
	* Energie und Wasser	-408.806 €	-386.726,86 €	22.079 €	-293.352,67 €
4.2	Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.332.036 €	-4.891.680,96 €	-559.645 €	-3.840.490,31 €
	* Instandhaltung und Wartung	-2.066.802 €	-2.505.156,12 €	-438.354 €	-1.572.746,59 €
	* Entsorgung und Reinigung	-1.031.349 €	-1.063.250,00 €	-16.874 €	-921.352,33 €
	* Mieten und Pachten	-939.063 €	-1.008.686,23 €	-69.623 €	-1.043.219,35 €
	* Bezogene Leistungen von der Stadt	-52.476 €	-50.819,49 €	1.657 €	-51.138,85 €
	* Sonstige bezogene Leistungen	-242.345 €	-263.769,12 €	-21.424 €	-252.033,19 €
5	Personalaufwand	-1.872.820 €	-1.819.729,42 €	53.091 €	-1.716.070,91 €
	* Löhne und Gehälter	-1.490.021 €	-1.432.698,23 €	57.323 €	-1.359.220,27 €
	* Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-382.799 €	-387.031,19 €	-4.232 €	-356.850,64 €
	davon für Altersversorgung	-111.261 €	-114.057,41 €	-2.796 €	-102.373,57 €
6	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.246.757 €	-1.079.446,56 €	167.310 €	-863.006,92 €
	* Abschreibung Sachanlage- und immaterielles Vermögen	-1.240.241 €	-1.013.263,91 €	226.977 €	-829.885,89 €
	* Abschreibung geringwertige Wirtschaftsgüter	-4.393 €	-25.915,67 €	-21.523 €	-9.057,57 €
	* Abschreibungen auf Umlaufvermögen	-2.122 €	-40.266,98 €	-38.145 €	-24.063,46 €
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-282.432 €	-311.126,93 €	-28.695 €	-235.992,47 €
	* Prüfung, Beratung, Rechtsschutz	-166.360 €	-190.789,70 €	-24.430 €	-154.843,72 €
	* Aufwendungen für Kommunik.,Dokument.,Reisen,Werbung	-35.235 €	-17.965,02 €	17.270 €	-18.560,50 €
	* Versicherungsbeiträge	-53.637 €	-73.858,24 €	-20.221 €	-49.223,37 €
	* Sonstige personalbezogene Sachaufwendungen	-20.442 €	-7.838,23 €	12.604 €	-7.972,19 €
	* Übrige sonstige betriebl. Aufwendungen	-6.757 €	-20.675,74 €	-13.919 €	-5.392,69 €
8	Zinsen und ähnliche Erträge	0 €	106.450,85 €	106.451 €	31.500,00 €
9	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-606.543 €	-376.848,88 €	229.694 €	-255.828,74 €
10	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-80.786 €	245.042,58 €	325.828 €	104.795,92 €
11	Sonstige Steuern	-73.378 €	-73.906,28 €	-528 €	-63.457,25 €
12	Jahresgewinn/-verlust	-154.164 €	171.136,30 €	325.300 €	41.338,67 €

nachrichtlich: Behandlung des Jahresverlustes

Entnahme aus der Rücklage	154.164 €	0,00 €	0,00 €
Einstellung in die Rücklage	0 €	-171.136,30 €	-41.338,67 €
Jahresgewinn/-verlust nach Einst./Entn. aus der Rücklage	0 €	0,00 €	0,00 €

Erfolgsübersicht

Erfolgsübersicht (gem. § 24 Abs. 3 EigBGes)		Betrag insgesamt	Allgemeine Betriebsabteilungen		Betriebszweige			
			Verwaltung	Sonstige (allg. Finanzrechn.)	Mietwohn- raum	Flüchtlings- unterbringung	Obdachlosen- unterbringung	Funktions- gebäude
1		2	3	4	5	6	7	8
1	Materialaufwand	-5.351.996 €	-219.385 €	0 €	-827.757 €	-1.353.504 €	-139.544 €	-2.811.806 €
2	Löhne und Gehälter	-1.432.698 €	-1.259.131 €	0 €	-173.568 €	0 €	0 €	0 €
3	Soziale Abgaben	-387.031 €	-338.174 €	0 €	-48.858 €	0 €	0 €	0 €
4	Abschreibungen	-1.079.447 €	-26.371 €	159.785 €	-866.702 €	-276.899 €	-69.260 €	0 €
5	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-376.849 €	0 €	0 €	-290.385 €	-73.094 €	-13.370 €	0 €
6	Sonstige Steuern	-73.906 €	-367 €	0 €	-61.516 €	-7.788 €	-4.235 €	0 €
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-311.127 €	-86.028 €	-2.058 €	-89.534 €	-28.879 €	-8.203 €	-96.425 €
8	Summe Zeile 1 bis 7	-9.013.054 €	-1.929.456 €	157.727 €	-2.358.318 €	-1.740.164 €	-234.612 €	-2.908.231 €
9	Umlage Spalte 3 und 4	0 €	1.827.095 €	-354 €	-137.887 €	-333.250 €	-22.350 €	-1.333.253 €
	981011 ILV LuV Gebäudemanagement W&U	0 €	43.807 €	0 €	-43.807 €	0 €	0 €	0 €
	981020 ILV Wohnungsverwaltung	0 €	0 €	0 €	217.369 €	-107.062 €	-3.212 €	-107.095 €
	981025 ILV Hochbauprojekte	0 €	483.108 €	0 €	-169.088 €	0 €	0 €	-314.020 €
	981030 ILV Gebäudetechnik FG	0 €	133.343 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-133.343 €
	981031 ILV Hausmeister FG	0 €	584.394 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-584.394 €
	981032 ILV Gebäudereinigung	0 €	135.243 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-135.243 €
	981033 ILV Hausmeister Wohnung&Unterkün	0 €	273.651 €	0 €	-70.425 €	-190.257 €	-12.969 €	0 €
	981040 ILV Gebäudetechnik W&U	0 €	53.243 €	0 €	-21.297 €	-26.621 €	-5.324 €	0 €
	981045 ILV Buchhaltung	0 €	75.581 €	0 €	-30.232 €	0 €	0 €	-45.348 €
	981050 ILV Verwaltungsrat	0 €	16.267 €	0 €	-6.507 €	-5.693 €	-813 €	-3.253 €
	981055 ILV allgemeine Verwaltung	0 €	10.713 €	0 €	-10.713 €	0 €	0 €	0 €
	981098 ILV Korrektur	0 €	17.745 €	-354 €	-3.188 €	-3.616 €	-32 €	-10.555 €
10	Summe Aufwendungen (Summe Zeile 8 und 9)	-9.013.054 €	-102.362 €	157.373 €	-2.496.205 €	-2.073.414 €	-256.962 €	-4.241.483 €
11	Betriebserträge	9.077.739 €	102.362 €	26.429 €	2.381.890 €	2.073.188 €	256.962 €	4.236.908 €
12	Betriebsergebnis	64.685 €	0 €	183.802 €	-114.315 €	-227 €	0 €	-4.575 €
13	Finanzerträge	106.451 €	0 €	105.586 €	640 €	225 €	0 €	0 €
14	Außerordentliches Ergebnis	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
15	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
16	Unternehmensergebnis	171.136,30 €	0 €	289.387,71 €	-113.674,98 €	-1,55 €	0,00 €	-4.574,88 €

Anhang

Allgemeines

Rechtliche Verhältnisse

Die DreieichBau AöR (nachfolgend kurz „DreieichBau“) wurde in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts gem. § 126a Hessische Gemeindeordnung mit Bekanntmachung der Anstaltssatzung am 14.12.2016 wirksam gegründet. Alleinige Anstaltsträgerin ist die Stadt Dreieich.

Die satzungsmäßige Aufgabe und das Stammkapital der DreieichBau waren zunächst eingeschränkt (sog. „Vorschalt-AöR“). Mit Stadtverordnetenbeschluss vom 23.5.2017 erfolgte durch Satzungsänderung die Erweiterung des Aufgabenbereichs der DreieichBau zum 1.7.2017 und eine Erhöhung des Stammkapitals auf 2.000.000 €.

Zum 1.1.2021 erfolgte durch die vollständige Übertragung der Aufgabe des Gebäudemanagements und der Hochbauleistungen für städtische Funktionsgebäude an die DreieichBau eine weitere Satzungsänderung. Die Aufgabe der Wohnbaulandentwicklung wurde aus vergaberechtlichen Gründen im Zusammenhang mit der Übertragung auf die Stadt zurück übertragen.

Die Aufgaben der DreieichBau sind im Abschlussjahr:

- Neukonzeptionierung und Neustrukturierung der städtischen Wohnungswirtschaft in Dreieich,
- Neubau, Erwerb und Anmietung insbesondere von öffentlich geförderten Wohnungen,
- Neubau, Erwerb und Anmietung von Flüchtlingsunterkünften und Obdachloseneinrichtungen,
- Vermietung, Bewirtschaftung und Instandhaltung der Wohnliegenschaften,
- Kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement sowie Hochbauleistungen (Neubau, Umbau und Instandsetzung) für städtische Funktionsgebäude.

Die DreieichBau hat ihren Sitz im Rathaus der Stadt Dreieich, Hauptstraße 45, 63303 Dreieich. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 14.12.2017 unter der Nummer HRA 42501, Amtsgericht Offenbach.

Organisation

Die Aufbauorganisation der DreieichBau ist aufgeteilt in einen Geschäftsbereich „Hochbau & Gebäudemanagement“ unter Leitung des technischen Vorstands und einen Geschäftsbereich „Finanzen“ unter Leitung des kaufmännischen Vorstands.



Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und Rechnungswesen

Für die Haushalts- und Wirtschaftsführung der DreieichBau sind gem. § 10 Abs. 2 der Anstaltssatzung die Vorschriften über Eigenbetriebe anzuwenden¹.

Analog § 27 Abs. 1 Eigenbetriebsgesetz (EigBGes) hat der Vorstand den Jahresabschluss aufzustellen und dem Verwaltungsrat vorzulegen („Aufstellungsbericht“). Durch Änderung des Eigenbetriebsrechts mit der Kommunalrechtsnovelle 2025 (Wirkung zum 4.4.2025) wurde die Frist zur Aufstellung von sechs auf vier Monate verkürzt. Der im Anschluss durch das Referat Rechnungsprüfung der Stadt geprüfte Jahresabschluss soll innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Wirtschaftsjahres durch den Verwaltungsrat festgestellt werden.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend § 22 EigBGes nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Bestimmungen des EigBGes und der Anstaltssatzung der DreieichBau aufgestellt. Für Buchführung, Inventar und Aufbewahrung gelten gem. § 20 EigBGes die Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach den Formblättern des EigBGes. Die Anforderungen der §§ 23 und 24 EigBGes hinsichtlich der Gliederung wurden beachtet.

Das Rechnungswesen der DreieichBau (Finanz- und Anlagenbuchhaltung, Kostenrechnung, Personalabrechnung) wird auf der Grundlage einer Vereinbarung über Beistandsleistungen durch die Anstaltsträgerin, Stadt Dreieich, erbracht. EDV-mäßige Grundlage ist hierbei das SAP ERP-System der Stadt - für die DreieichBau wurde zu diesem Zweck ein eigener Buchungskreis ausgeprägt.

Allgemeine Grundsätze der Bewertung und Bilanzierung

Es wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde gelegt:

- Die Bilanzierung und Bewertung unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB),
- Die Bewertung des Anlagevermögens zu fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten (§ 253 Abs. 1 Satz 1 HGB),
- Die lineare Abschreibung bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist (§ 253 Abs. 3 Satz 1 HGB). Die Abschreibungsdauer richtet sich nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer,
- Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nennwert abzgl. ggf. erforderlicher Einzelwertberichtigungen angesetzt,
- Die flüssigen Mittel sind zum Nominalwert angesetzt,
- Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bzw. zu erwartenden Erfüllungsbetrag angesetzt (§ 253 Abs. 1 Satz 2 HGB).

¹ Die Anwendung des Eigenbetriebsrechts leitet sich aus § 126 a Abs. 9 S. 1 i.V.m. § 121 Abs. 2 S. 2 HGO ab.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

in €

Stand 31.12.2023		52.058.441,71
Zugänge 2024	8.187.475,54	
Abgänge 2024	0	
Abschreibungen 2024	<u>1.013.263,91</u>	
		7.174.211,63
Stand 31.12.2024		<u>59.232.653,34</u>

Die Zugänge in 2024 sind im Einzelnen:

in €

Konzessionen, Rechte und Lizenzen		21.400,00
davon:		
Investitionszuschuss BHKW Hainer Chaussee 72	21.400,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung		27.160,86
Laptops	10.712,26	
Einbauküche Hainer Chaussee 72	11.653,67	
Einbauküche Feldstraße 16	3.384,18	
Mobile Heizungswasseraufbereitung	1.410,75	
In Betrieb genommene Bauprojekte		617.031,29
Wohnen am BIK Haus, Hainer Chaussee 72; Nachaktivierung	537.189,56	
Außenanlage Hainer Chaussee 72	72.712,44	
Schlagfeldstraße 47; Nachaktivierung Außenanlage	7.129,29	
Ankauf Wohngebäude		1.321.165,17
Mehrfamilienhaus Eisenbahnstraße 47	853.970,00	
Mehrfamilienhaus Hainer Chaussee 2	393.712,16	
Mehrfamilienhaus Feldstr. 16	73.483,01	
In Bau befindliche Bauprojekte		6.200.718,22
Birkenau 15 – 17	5.420.520,16	
Projekt Eisenbahnstraße 140	782.305,57	
Wohnen Oberwiesen	507,50	
Gutschrift Baustrom	-2.615,01	
		<u>8.187.475,54</u>

Die Herstellungskosten beinhalten die Material- und Fertigungskosten, Sonderkosten der Fertigung sowie angemessene Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit dieser durch die Fertigung veranlasst ist. Das Anlagevermögen beinhaltet auch aktivierte Eigenleistungen für die Projektsteuerung. Bauzeitenzinsen werden nicht aktiviert.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800 Euro netto werden im Geschäftsjahr direkt aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Entwicklung des Anlagevermögens zeigt der Anlagenspiegel auf der folgenden Seite.

Anlagenspiegel

Posten des Anlagevermögens (Anlagegruppen)	Anschaffungs- und Herstellkosten					Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangs- stand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangs- stand	Abschreibun- gen im Wirtschaftsjahr	angesammelte Abschreibun- gen auf in Spalte 4 ausgewiesene Abgänge	Umbuchungen	Endstand	31.12.2024	31.12.2023	Durchschnittlicher Abschrei- bungs- satz	Rest- buchwert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und	24.326,00	0,00	2.432,10	0,00	21.893,90	19.301,60	2.499,22	2.432,10	0,00	19.368,72	2.525,18	5.024,40	11,4%	11,5%
2. Investitionszuweisungen und -zuschüsse	368.556,09	21.400,00	0,00	21.400,00	411.356,09	78.815,01	27.167,27	0,00	0,00	105.982,28	305.373,81	289.741,08	6,6%	74,2%
Gesamt I.	392.882,09	21.400,00	2.432,10	21.400,00	433.249,99	98.116,61	29.666,49	2.432,10	0,00	125.351,00	307.898,99	294.765,48	6,8%	71,1%
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.091.818,85	1.938.196,46	0,00	66.134,76	55.096.150,07	1.968.976,05	953.775,30	0,00	0,00	2.922.751,35	52.173.398,72	51.122.842,80	1,7%	94,7%
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	291.886,16	27.160,86	0,00	0,00	319.047,02	162.696,10	29.822,12	0,00	0,00	192.518,22	126.528,80	129.190,06	9,3%	39,7%
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	511.643,37	6.200.718,22	0,00	-87.534,76	6.624.826,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.624.826,83	511.643,37	0,0%	100,0%
Gesamt II.	53.895.348,38	8.166.075,54	0,00	-21.400,00	62.040.023,92	2.131.672,15	983.597,42	0,00	0,00	3.115.269,57	58.924.754,35	51.763.676,23	11,1%	234,4%
Anlagevermögen gesamt	54.288.230,47	8.187.475,54	2.432,10	0,00	62.473.273,91	2.229.788,76	1.013.263,91	2.432,10	0,00	3.240.620,57	59.232.653,34	52.058.441,71	1,6%	94,8%

Vorräte/Bauleistungen für Funktionsgebäude der Stadt

Im Jahr 2024 wurden 4.598.361,09 Euro an investiven Hochbauleistungen für die Funktionsgebäude der Stadt Dreieich verausgabt.

Die Ausgaben wurden vollständig mit der Stadtverwaltung Dreieich abgerechnet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände entwickelte sich wie folgt:

in €	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	189.080,86	203.802,51
Forderungen an die Gemeinde/Eigenbetriebe	0,00	973.034,36
Sonstige Vermögensgegenstände	74.332,12	85.813,64
davon gegebene Mietkautionen für angemietete Wohnungen 71.789,19		
	263.412,98	1.262.650,51

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der Stand der flüssigen Mittel zum 31.12.2024 besteht aus:

in €	
Kontostand Volksbank Dreieich	3.974.770,64
Tagesgeld Bankhaus RSA eG	3.000.000,00
Stand Barkasse	474,16
Stand 31.12.2024	6.975.244,80

Die Entwicklung im Abschlussjahr zeigt nachfolgende Tabelle auf:

in €	
Stand 31.12.2023	5.746.309,39
Zahlungsmittelveränderungen in 2024	1.228.935,41
Stand 31.12.2024	6.975.244,80

Die Herkunft der Zahlungsmittelveränderungen im Jahr 2024 zeigt die Cashflow-Rechnung:

Cashflow-Rechnung	2024
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	4.530.990 €
Jahresergebnis	171.136 €
+ Abschreibung auf Anlagevermögen	1.013.264 €
- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	-202.216 €
+/- Veränderung Vorräte und Forderungen	999.238 €
+/- Veränderung Verbindlichkeiten	2.411.714 €
+/- Veränderung Rückstellungen	141.811 €
+/-sonstige nicht zahlungswirksame Vorgänge	-3.958 €
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.795.340 €
Investitionsauszahlungen für Gebäude und Grundstücke	-7.951.278 €
Investitionsauszahlungen für Betriebsausstattung ¹⁾	-10.712 €
Investitionsauszahlungen für Lizenzen	0 €
Investitionseinzahlungen aus Zuwendungen	1.163.200 €
Investitionseinzahlungen aus Verkaufserlösen	3.450 €
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.493.286 €
Darlehensaufnahme	4.322.420 €
Tilgung	-829.134 €
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0 €
Zahlungsmittelbestand am 1.1.	5.746.309 €
Σ Cashflow des Wirtschaftsjahres	1.228.935 €
Zahlungsmittelbestand am 31.12.	6.975.245 €

1) Auszahlungen für BGA in Neubauprojekten wird unter 1) ausgewiesen

Stammkapital

Das Stammkapital der DreieichBau AÖR beträgt 2.000 T€. Die Bildung des Stammkapitals erfolgte im Jahr 2017 durch Sacheinlage der Stadt Dreieich in Form der Übertragung unbebauter städtischer Grundstücke.

Rücklagen

Die Rücklagen steigen im Berichtsjahr durch die Zuführung in Höhe des Jahresgewinns:

Allgemeine Rücklage in €	Stand 31.12.2023	Auflösung 2024	Zuführung 2024	Stand 31.12.2024
Allgemeine Rücklage aus übertragenen Grundstücken	7.990.474,58	0,00	0,00	7.990.474,58
Sonstige allgemeine Rücklage ¹⁾	7.318.468,27	0,00	171.136,30	7.489.604,57
Stand 31.12.	15.308.942,85	0,00	171.136,30	15.480.079,15

Die allgemeine Rücklage aus übertragenen Grundstücken ergibt sich aus der Übertragung der städtischen Grundstücke zu Wohnzwecken in Höhe von 8,0 Mio. € zum 1.1.2018.

Die sonstige allgemeine Rücklage ergibt sich aus einer Bareinlage der Stadt in Höhe 7,2 Mio. € im Gründungsjahr 2017, der Übertragung von weiteren Kapitalanteilen und beweglichem Vermögen in Höhe von 135 T€ aus 2017 und den Jahresergebnissen der Vorjahre und des Abschlussjahres.

1) Der Beschluss über die Verwendung der Rücklage zum Ausgleich des Ergebnisses ist Bestandteil der Beschlussvorlage zur Feststellung des geprüften Jahresabschlusses durch den Verwaltungsrat. Aufgrund der Verpflichtung zum Ausgleich des Ergebnisses gem. §126a Abs. 10 HGO, erfolgt hier ein vorweggenommener Ausweis.

Sonderposten

Insgesamt entwickelte sich diese Position wie folgt:

in €	Stand 31.12.2023	Auflösung 2024	Zuführung 2024	Stand 31.12.2024
Sonderposten aus Investitionszuwendungen Land	3.866.470,62	184.667,59	1.163.200,00	4.845.003,03
hiervon aus in 2017 übertragener Fehlbelegungsabgabe ¹⁾	728.264,07	0,00	0,00	728.264,07
Sonderposten aus Investitionszuwendungen Gemeinde ²⁾	95.596,39	4.156,36	0,00	91.440,03
Sonstige Sonderposten ³⁾	84.423,63	13.391,74	0,00	71.031,89
Stand 31.12.	4.046.490,64	202.215,69	1.163.200,00	5.007.474,95

Die im Jahr 2024 passivierten Sonderposten betreffen die Hainer Chaussee 72.

Die Auflösung der Sonderposten erfolgt grundsätzlich analog der Nutzungsdauern der geförderten Vermögensgegenstände.

1) Mit Aufgabenübertragung der Stadt an die DreieichBau zum 1.7.2017 übertrug die Stadt aus dem bei ihr bilanzierten Sonderposten aus Fehlbelegungsabgabe den nicht über Darlehensmittel gebundenen Anteil in Höhe von 1.134.957 € an die DreieichBau, um diese in die Lage zu versetzen, ihre satzungsmäßigen Zwecke zu erfüllen. Der Sonderposten wurde im Berichtsjahr nicht aufgelöst.

2) Im Jahr 2022 wurden die Ausgleichszahlungen aus Fehlbelegungsabgabe der Haushaltsjahre 2016 – 2018 an die DreieichBau übertragen. Der Sonderposten wurde in Verbindung mit dem Mehrfamilienhaus in der Schlagfeldstraße 47 passiviert und wird ebenfalls über 25 Jahre ergebniswirksam aufgelöst.

3) In 2019 wurde der DreieichBau AöR die bislang bei der Stadt geführte Mängelrückstellung für Gebäude übertragen und bei der AöR in einem Sonderposten eingestellt. Die ertragswirksame Auflösung des Sonderpostens erfolgt nach Fortschritt der Abarbeitung der Gebäudemängel.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist (§ 253 Abs. 1 S. 2 HGB).

Rückstellungen in €	Stand 31.12.2023	Inanspruch- nahme	Auflösung 2024	Zuführung 2024	Stand 31.12.2024
Rückstellungen für Urlaubsansprüche	6.804,00	6.804,00	0,00	11.129,00	11.129,00
Rückstellungen für Überstunden	60.086,00	60.086,00	0,00	74.914,00	74.914,00
Rückstellungen für Instandhaltung	489.733,04	336.141,38	12.661,66	471.461,24	612.391,24
Rückstellungen für Prüfung Jahresabschluss	25.000,00	25.000,00	0,00	25.000,00	25.000,00
	<u>581.623,04</u>	<u>428.031,38</u>	<u>12.661,66</u>	<u>582.504,24</u>	<u>723.434,24</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert (§ 253 Abs. 1 S. 2 HGB). Die Angabe der Fristigkeit erfolgt nach § 268 Abs. 5 HGB.

in €	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit			
		bis zu einem Jahr	größer einem Jahr	davon größer 5 Jahren	davon gesichert durch Pfand- o.ä. Rechte
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.341.596,57	837.443,34	3.678.385,75	34.825.767,48	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.193.056,85	1.193.056,85	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	44.163,21	44.163,21	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinde/ Eigenbetrieben	2.198.017,00	2.198.017,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	483.489,15	483.489,15	0,00	0,00	0,00
	<u>43.260.322,78</u>	<u>4.756.169,55</u>	<u>3.678.385,75</u>	<u>34.825.767,48</u>	<u>0,00</u>

Im Abschlussjahr wurde ein KfW-Darlehen in Höhe von 3,45 Mio. € aufgenommen für das Projekt Birkenau 15-19 und es erfolgte ein anteiliger Mittelabruf aus dem Förderdarlehen für das Projekt Hainer Chaussee 72 in Höhe von 872 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt ergibt sich aus einer gegenüber den tatsächlichen Investitionsausgaben für Funktionsgebäude höhere Abschlagsrechnung in 2024. Diese wurde in 2025 ausgeglichen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Lieferungen und Leistungen.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

		Plan 2024	Ist 2024	Plan/Ist 2024	Ist 2023
1	Umsatzerlöse	8.493.402 €	8.689.168,31 €	195.766 €	7.047.546,48 €
	* Vermietung von Gebäuden und Räumen	2.565.908 €	2.551.985,12 €	-13.922 €	2.107.604,62 €
	530120 Vermietung von Gebäuden und Räumen	1.734.632 €	1.787.391,85 €	52.760 €	1.503.119,19 €
	530140 Betriebskosten (Umlagen)	831.276 €	764.593,27 €	-66.683 €	604.485,43 €
	* Leistungen der Flüchtlingsunterbringung	1.811.727 €	1.698.130,53 €	-113.596 €	1.579.104,06 €
	500500 Kostenerstatt. von Stadt für Flüchtlingsunterkünfte	1.811.727 €	1.698.130,53 €	-113.596 €	1.579.104,06 €
	* Leistungen der Obdachlosenunterbringung	156.292 €	256.962,47 €	100.670 €	143.039,66 €
	500501 Kostenerstatt. von Stadt für Obdachlosenunterkünfte	156.292 €	256.962,47 €	100.670 €	143.039,66 €
	* Leistungen für Funktionsgebäude der Stadt	3.959.475 €	4.182.090,19 €	222.615 €	3.217.798,14 €
	500510 Kostenerstatt. Kaufmännisches Gebäudemanagement	152.705 €	151.767,46 €	-938 €	136.483,09 €
	500525 Kostenerstatt. Infrastrukturelles Gebäudemanagement	1.417.706 €	1.429.772,43 €	12.066 €	1.319.418,85 €
	500530 Kostenerstatt. Technisches Gebäudemanagement	1.904.818 €	2.164.890,73 €	260.073 €	1.360.224,75 €
	500531 Kostenerstatt. Instandh.leist. aus Mängel-RST	0 €	13.391,74 €	13.392 €	0,00 €
	500540 Kostenerstatt. Hochbauleistungen für Funktionsgebäude	484.246 €	422.267,83 €	-61.978 €	401.671,45 €

Konto Erläuterungen

530120	Erträge aus Kaltmiete aus den Mietverträgen der Wohnimmobilien der DreieichBau.
530140	Erträge aus Vorauszahlungen für Betriebskosten aus den Mietverträgen der Wohnimmobilien der DreieichBau, sowie aus der Nebenkostenabrechnung des Vorjahres.
500500	Gem. Mietvertrag über Flüchtlings- und Obdachlosenunterkünfte zwischen Stadt und DreieichBau AöR vom 7.1.2022 erstattet die Stadt der AöR die ihr entstehenden Kosten für die zur Vermietung der Unterkünfte für Flüchtlinge und Obdachlose. Die Kosten ergeben sich aus dem Betriebszweigen „Flüchtlingsunterbringung“ und „Obdachlosenunterbringung“ und sind in der Erfolgsübersicht dargestellt.
500510	Kostenerstattung für die zum 1.1.2021 auf die DreieichBau AöR übertragene Aufgabe des kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements, sowie Hochbauleistungen für städtische Funktionsgebäude (Verwaltungsgebäude, Kindertagesstätten, Feuerwehrgebäude etc.). Grundlage ist die „Budgetvereinbarung zwischen der Stadt Dreieich und der DreieichBau AöR für das Gebäudemanagement und Hochbauleistungen“ als Anlage 4 zur Drucksache XVI/401 (STVV 1.12.2020).
500525	
500530	
500531	
500540	

Andere aktivierte Eigenleistungen

		Plan 2024	Ist 2024	Plan/Ist 2024	Ist 2023
2	Andere aktivierte Eigenleistungen	48.000 €	101.234,70 €	53.235 €	91.571,31 €
	* Erträge aus aktivierten Eigenleistungen	48.000 €	101.234,70 €	53.235 €	91.571,31 €
	525100 Erträge aus aktivierten Eigenleistungen	48.000 €	101.234,70 €	53.235 €	91.571,31 €

Konto Erläuterungen

525100	Leistungen der Projektsteuerung für die Hochbauprojekte durch fachlich befähigte Beschäftigte der DreieichBau werden als Eigenleistungen auf das jeweilige Hochbauprojekt aktiviert.
--------	--

Sonstige betriebliche Erträge

		Plan 2024	Ist 2024	Plan/Ist 2024	Ist 2023
3	Sonstige betriebliche Erträge	188.825 €	287.336,47 €	98.511 €	202.678,92 €
	* Auflösung Sonderposten aus Investitionszuwendungen	188.825 €	188.823,95 €	-1 €	142.295,97 €
	597100 Auflösung Sopo Investitionszuwendungen	188.825 €	188.823,95 €	-1 €	142.295,97 €
	* Andere sonstige betriebliche Erträge	0 €	98.512,52 €	98.513 €	60.382,95 €
	507906 Erstattung Tiefgarage durch MA	0 €	1.620,00 €	1.620 €	1.620,00 €
	507999 Erstattung sonstige Aufwendungen eigener Wirkungskreis	0 €	66.710,00 €	66.710 €	31.000,00 €
	530151 Erträge aus Werbeflächen-Vermietung	0 €	1.288,94 €	1.289 €	0,00 €
	533800 Erträge aus Schadenersatzleistungen	0 €	446,13 €	446 €	1.810,00 €
	533909 Übrige sonstige betriebliche Erträge	0 €	1.791,45 €	1.791 €	25.726,15 €
	538101 Erträge Auflösung WB zweifelhafte Forderungen	0 €	22.979,20 €	22.979 €	0,00 €
	539200 Eigenbeteiligung Wahlleist. § 6a HBeihVO	0 €	226,80 €	227 €	226,80 €
	561240 Erträge aus dem Abgang von beweglichem Vermögen	0 €	3.450,00 €	3.450 €	0,00 €

Konto Erläuterungen

597100	Erträge aus den Investitionszuwendungen im Rahmen der Förderdarlehen des Landes für Projekte des sozialen Wohnungsbaus werden über die Bindungsdauer von 25 Jahren ergebnisverbessernd aufgelöst.
507999	Förderung BAFA für die Energieberatung zur Erstellung eines energetischen Sanierungskonzepts für die städtischen Kindertagesstätten.
538101	Erträge aus der Wertberichtigung von Forderungen, steht im Zusammenhang mit dem Aufwand für Wertberichtigungen auf Konto 695402 (dort 40 T€).

Materialaufwand

		Plan 2024	Ist 2024	Plan/Ist 2024	Ist 2023
4	Materialaufwand	-4.802.461 €	-5.351.995,96 €	-549.535 €	-4.197.601,75 €
4.1	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-470.425 €	-460.315,00 €	10.110 €	-357.111,44 €
	* Materialkosten	-61.619 €	-73.588,14 €	-11.969 €	-63.758,77 €
	603901 Treibstoffe und Betriebsstoffe in Kfz	-11.200 €	-7.311,21 €	3.889 €	-8.959,98 €
	603903 EDV-Material	-2.155 €	-1.669,39 €	485 €	-579,13 €
	607000 Aufw. Berufskleidung/Arbeitsschutzmittel	-3.150 €	-1.981,08 €	1.169 €	-2.740,22 €
	608100 Reinigungs-/Hygienematerial	-8.114 €	-8.271,29 €	-157 €	-5.816,87 €
	608900 Sonstige Materialien	-27.000 €	-41.416,35 €	-14.416 €	-45.578,60 €
	608902 Kleinföbel (unter 60 Euro netto)	-10.000 €	-12.938,82 €	-2.939 €	-83,97 €
	* Energie und Wasser	-408.806 €	-386.726,86 €	22.079 €	-293.352,67 €
	605100 Strom für Gebäude	-72.125 €	-123.796,13 €	-51.671 €	-78.648,73 €
	605200 Gas für Gebäude	-140.800 €	-81.159,41 €	59.640 €	-62.488,84 €
	605300 Fernwärme für Gebäude	-114.026 €	-95.242,59 €	18.783 €	-75.277,48 €
	605400 Heizöl für Gebäude	-20.000 €	-16.072,82 €	3.927 €	-23.558,58 €
	605500 Holzpellets für Gebäude	-8.000 €	-3.567,47 €	4.433 €	-3.387,32 €
	605610 Wasser für Gebäude	-53.855 €	-66.888,44 €	-13.034 €	-49.991,72 €
4.2	Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.332.036 €	-4.891.680,96 €	-559.645 €	-3.840.490,31 €
	* Instandhaltung und Wartung	-2.066.802 €	-2.505.156,12 €	-438.354 €	-1.572.746,59 €
	616100 Instandhaltung Gebäude und Außenanlagen	-1.821.423 €	-2.269.105,90 €	-447.682 €	-1.367.427,70 €
	616300 Instandhaltung Betriebs- und Geschäftsausstattung	0 €	-1.051,28 €	-1.051 €	-1.123,69 €
	616400 Instandhaltung Fuhrpark	-8.383 €	-13.426,22 €	-5.043 €	-9.785,55 €
	616601 Wartung EDV-Software	-2.734 €	-2.923,96 €	-190 €	-2.354,85 €
	616610 Wartung Gebäude und ihre Außenanlagen	-234.262 €	-218.648,76 €	15.614 €	-192.054,80 €
	* Entsorgung und Reinigung	-1.031.349 €	-1.063.250,00 €	-16.874 €	-921.352,33 €
	605620 Niederschlagswasser-Gebühr für Gebäude	-9.111 €	-16.597,83 €	-7.487 €	-4.418,07 €
	605630 Abwasser für Gebäude	-57.866 €	-65.405,86 €	-7.540 €	-42.554,81 €
	617101 Entsorgung von Hausmüll von städt. Geb.	-147.150 €	-163.997,91 €	-16.848 €	-145.207,05 €
	617310 Gebäudereinigung	-747.263 €	-752.235,33 €	-4.972 €	-672.071,01 €
	617320 Gebäudereinigung im Fall von Vertretung	-6.000 €	-7.775,08 €	-1.775 €	-4.329,69 €
	617340 Hygieneservice	-17.000 €	-21.999,70 €	-5.000 €	-18.321,94 €
	617350 Schädlingsbekämpfung	-26.604 €	-31.135,39 €	-4.531 €	-23.416,01 €
	617360 Straßenreinigung	-12.255 €	-2.628,84 €	9.626 €	-8.925,06 €
	617380 Schornsteinfegergebühren	-8.101 €	-1.474,06 €	6.627 €	-2.108,69 €

	Plan 2024	Ist 2024	Plan/Ist 2024	Ist 2023
* Mieten und Pachten	-939.063 €	-1.008.686,23 €	-69.623 €	-1.043.219,35 €
670202 Mieten von Büroräumen	-59.873 €	-64.025,04 €	-4.152 €	-58.698,61 €
670299 Mieten von sonstigen Gebäuden und Räumen	-573.179 €	-602.484,04 €	-29.305 €	-644.923,13 €
670500 Mietnebenkosten	-209.759 €	-232.813,65 €	-23.054 €	-226.778,11 €
670610 Pacht von Grundstücken	-37.746 €	0,00 €	37.746 €	0,00 €
670700 Erstattung extern betriebene GU	-58.506 €	-109.363,50 €	-50.857 €	-112.819,50 €
* Bezogene Leistungen von der Stadt	-52.476 €	-50.819,49 €	1.657 €	-51.138,85 €
617950 Buchhaltung DreieichBau durch Stadt	-19.800 €	-19.800,00 €	0 €	-19.800,00 €
617951 Personalabrechn. DreieichBau durch Stadt	-8.894 €	-8.384,20 €	510 €	-8.449,15 €
617953 Kostenerstattung an Stadt TUI-Leistungen	-22.392 €	-20.232,00 €	2.160 €	-20.232,00 €
617954 Kostenerstatt. Kaufm. Vorstand an Stadt	0 €	-566,62 €	-567 €	0,00 €
617956 Post/Versicherungsbearb. durch Stadt	-1.390 €	-1.836,67 €	-447 €	-2.657,70 €
* Sonstige bezogene Leistungen	-242.345 €	-263.769,12 €	-21.424 €	-252.033,19 €
613201 Leiharbeitskräfte	0 €	-3.830,02 €	-3.830 €	-3.053,54 €
617911 Sachaufwendungen bei Veranstaltungen	0 €	-127,65 €	-128 €	-642,60 €
617913 Sonstige Kfz-Kosten	-1.257 €	-576,65 €	681 €	-391,77 €
617914 Sonstige Gebäudekosten	-15.205 €	-36.818,80 €	-21.613 €	-896,39 €
617918 Hausmeisterdienste	-72.589 €	-91.350,58 €	-18.762 €	-33.518,85 €
617919 Notdienst/24h-Rufbereitschaft	-20.408 €	-20.745,66 €	-338 €	-57.248,37 €
617920 Contracting von Wärmeversorgungsanlagen	-51.321 €	-72.148,92 €	-20.828 €	-17.243,10 €
617922 Contracting von Solaranlagen	0 €	-5.805,12 €	-5.805 €	-56.597,24 €
617940 Grünflächenpflege	-53.512 €	-9.773,72 €	43.738 €	-54.677,34 €
617941 Winterdienst	-9.764 €	-2.892,00 €	6.872 €	-9.413,99 €
617999 Sonstige übrige Fremdleistungen	0 €	-3.500,00 €	-3.500 €	-2.250,00 €
678111 Aufwandsentschädigung für Mandatsträger	-18.290 €	-16.200,00 €	2.090 €	-16.100,00 €

Konto	Erläuterungen
608900	Verbrauchsmaterialien, wie Müllbeutel, Leuchtmittel, Duschschlauch, usw. Davon 31 T€ im Bereich Flüchtlingsunterkünfte, 5 T€ im Bereich Obdachlosenunterkünfte.
Energie 605100- 605610	Kosten für Energie und Wasser in Summe etwas geringer als veranschlagt. Die Abrechnung der Fernwärme erfolgte seitens der Stadtwerke nur für die Hainer Chaussee 49-55, die Abrechnung der Liegenschaft Hainer Chaussee 72-72A ist lt. Stadtwerke noch in Bearbeitung. Weitere Plan- zu Ist-Differenzen entstanden aufgrund Preis- und Mengenschwankungen, sowie aufgrund zusätzlicher Liegenschaften im Bereich der Flüchtlings-/Obdachlosenunterkünfte.
616100	Instandhaltungsaufwendungen für Gebäude. Davon entfallen auf die Bereiche: <ul style="list-style-type: none"> • Städtische Funktionsgebäude: 1.895 T€ (außerplanmäßige Vorgänge waren hier u.a. der Umbau des Dachgeschosses des historischen Rathauses in eine Wohnunterkunft für Erzieherinnen). • Wohngebäude: 189 T€ • Flüchtlingsunterkünfte: 151 T€
617914	im Wesentlichen sind hier Kosten für Ablesedienste ausgewiesen
617920	Verstärkter Abschluss von Contracting-Verträgen (siehe auch Einsparungen bei 616610)
617940	Für die Grünflächenpflege in der Hainer Chaussee 49-55 entstanden in 2024 45 T€ geringere Kosten als veranschlagt. Die veranschlagten Bewässerungskosten waren nicht erforderlich. Geplante Kosten für Rückschnitt konnte das beauftragte Unternehmen aus personellen Gründen nicht umsetzen, es erfolgte ein Wechsel des Unternehmens und die Arbeiten sollen in 2025 ausgeführt werden.
670299	davon angemietete Flüchtlingsunterkünfte 576 T€
670610	Aufgrund der Bauverzögerung ist die Pacht für die Eisenbahnstraße 140 in 2023 noch nicht angefallen
670700	Der Betreibervertrag für die Flüchtlingsunterkunft Hainer Chaussee 98 (Frankfurter Hof) wurde außerplanmäßig um ein weiteres Jahr bis 31.12.2024 verlängert, hierdurch entstand 109 T€ Aufwand.

Personalaufwand

		Plan 2024	Ist 2024	Plan/Ist 2024	Ist 2023
5	Personalaufwand	-1.872.820 €	-1.819.729,42 €	53.091 €	-1.716.070,91 €
	* Löhne und Gehälter	-1.490.021 €	-1.432.698,23 €	57.323 €	-1.359.220,27 €
	639111 Rufbereitschaft	0 €	-9.079,96 €	-9.080 €	-6.717,12 €
	630010 Personalkosten (Plan)	-85.628 €	0,00 €	85.628 €	0,00 €
	630090 Vergütung tariflich Beschäftigte	-1.298.260 €	-1.311.770,61 €	-13.511 €	-1.252.191,78 €
	631390 Jahressonderzahlung tarifliche Beschäft.	-72.599 €	-73.402,36 €	-803 €	-63.671,02 €
	631391 Zuwendung ohne ZVK-Pflicht	0 €	-352,35 €	-352 €	0,00 €
	639060 Leistungsentgelt tariflich Beschäftigte	-18.718 €	-20.819,49 €	-2.101 €	-19.620,79 €
	639320 Bezüge tarifliche Aushilfen	-833 €	-720,00 €	113 €	-720,00 €
	639030 Tarifliche Sonderleistungen	0 €	-350,00 €	-350 €	-350,00 €
	639047 Personalgestellung	-13.983 €	-16.203,46 €	-2.220 €	-15.949,56 €
	* Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-382.799 €	-387.031,19 €	-4.232 €	-356.850,64 €
	davon für Altersversorgung	-111.261 €	-114.057,41 €	-2.796 €	-102.373,57 €
	649000 Beihilfen und Unterstützungsleist. Aktiv	0 €	-579,39 €	-579 €	-119,54 €
	641090 AG-Anteil SV tariflich Beschäftigte	-256.268 €	-255.106,82 €	1.161 €	-237.043,27 €
	641091 AG-Anteil SV tariff.Besch.Einmalz	-15.067 €	-17.084,29 €	-2.017 €	-17.110,98 €
	641092 AG-Anteil Sozialversicherung Aushilfen	-203 €	-203,28 €	0 €	-203,28 €
	647290 Zusatzversorgung Beschäftigte	-111.261 €	-114.057,41 €	-2.796 €	-102.373,57 €

Konto Erläuterungen

insges. Geringerer Personalaufwand als veranschlagt aufgrund nicht besetzter Planstellen.

639047 Personalgestellung zwischen Stadt und DreieichBau.

Abschreibungen

		Plan 2024	Ist 2024	Plan/Ist 2024	Ist 2023
6	Abschreibungen	-1.246.757 €	-1.079.446,56 €	167.310 €	-863.006,92 €
	* Abschreibung Sachanlage- und immaterielles Vermögen	-1.240.241 €	-1.013.263,91 €	226.977 €	-829.885,89 €
	654000 Abschreibung Sachanlagen	0 €	-983.597,42 €	-983.597 €	-802.563,94 €
	651100 Abschreibungen auf Konzessionen und andere Schutzrechte	0 €	-2.499,22 €	-2.499 €	-3.008,01 €
	651500 Abschreibungen auf aktivierte Investitionszuschüsse	0 €	-27.167,27 €	-27.167 €	-24.313,94 €
	654001 Kalk. AfA Sachanlagen	-1.240.241 €	-1.213.315,68 €	26.925 €	-1.021.834,00 €
	654002 Verrechnete Kalk. AfA Sachanlagen	0 €	1.213.315,68 €	1.213.316 €	1.021.834,00 €
	* Abschreibung geringwertige Wirtschaftsgüter	-4.393 €	-25.915,67 €	-21.523 €	-9.057,57 €
	654900 Zugang geringwertige Wirtschaftsgüter	-3.174 €	-25.143,36 €	-21.969 €	-9.057,57 €
	651900 Aufwand für Trivialsoftware	-1.219 €	-772,31 €	447 €	0,00 €
	* Abschreibungen auf Umlaufvermögen	-2.122 €	-40.266,98 €	-38.145 €	-24.063,46 €
	695300 Pauschalwertberichtigung Forderungen	-2.122 €	0,00 €	2.122 €	0,00 €
	695402 Wertberichtigung Lieferung und Leistungen	0 €	-40.136,98 €	-40.137 €	-24.017,96 €
	695403 Wertberichtigung sonstige Forderungen	0 €	-130,00 €	-130 €	-45,50 €

Konto Erläuterungen

insges. Abschreibung auf Sachanlagen geringer als der Planansatz, da noch die Abschreibung aus der geplanten Übernahme der von der Stadt erworbenen Containeranlage veranschlagt war. Die Containeranlage verbleibt jedoch im Eigentum der Stadt.

654900 Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von über 250 € und unter 800 € netto. Planüberschreitung i.W. aufgrund von zusätzlichen Anmietungen von Unterkünften und deren Ausstattung.

695402, 695403 Aufgrund der Umstellung auf S/4 HANA wurde die Buchungsroutine für die Wertberichtigungen auf Forderungen umgestellt, zusätzlich wurde die Abwertung der überfälligen Forderungen an die Vorschriften der GemHVO angepasst. Die Konten stehen im Zusammenhang mit den Erträgen aus der Wertberichtigung auf Konto 538101 (23 T€).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

		Plan 2024	Ist 2024	Plan/Ist 2024	Ist 2023
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-282.432 €	-311.126,93 €	-28.695 €	-235.992,47 €
	* Prüfung, Beratung, Rechtsschutz	-166.360 €	-190.789,70 €	-24.430 €	-154.843,72 €
	612100 Ingenieur- und Architektenleistungen	0 €	0,00 €	0 €	-86,00 €
	612120 Vermessungskosten	0 €	0,00 €	0 €	-9.575,88 €
	677101 Rechts- und Gerichtskosten	-7.500 €	-3.527,37 €	3.973 €	-4.058,42 €
	677102 Sachverständigen-Gutachten	-110.000 €	-138.750,18 €	-28.750 €	-93.783,93 €
	677200 Aufwendungen f. Steuerberatung/Wirtschaftsprüfung	-28.300 €	-26.431,50 €	1.869 €	-32.010,30 €
	677300 Aufwendungen f. betriebswirtschaftliche Beratung	-10.000 €	-9.674,40 €	326 €	-2.142,00 €
	677310 Externe Aufwendungen für Datenschutz	-2.400 €	-2.400,00 €	0 €	-2.400,00 €
	677901 Software-Beratung / Customizing	-8.160 €	-10.006,25 €	-1.846 €	-10.787,19 €
	* Aufwendungen für Kommunik.,Dokument.,Reisen,Werbung	-35.235 €	-17.965,02 €	17.270 €	-18.560,50 €
	680100 Büro-Material	-2.426 €	-2.180,15 €	246 €	-2.983,44 €
	680210 Vervielfältigung/Repro von Plänen	-1.064 €	-519,52 €	545 €	-316,35 €
	680299 Sonstige Druckerzeugnisse	0 €	-287,88 €	-288 €	-291,80 €
	681000 Aufwendungen für Zeitungen und Fachliteratur	-1.735 €	-400,00 €	1.335 €	-519,54 €
	682001 Porto und Versandkosten	-105 €	-39,14 €	66 €	0,00 €
	683115 Kabelfernsehen	-5.314 €	-2.602,96 €	2.711 €	-5.205,92 €
	683210 Telefon- und Faxgebühren	-9.223 €	-4.316,52 €	4.906 €	-3.448,21 €
	684000 amtliche Bekanntmachungen	-1.048 €	-643,91 €	404 €	-394,98 €
	685000 Reisekosten	-4.612 €	-104,30 €	4.507 €	-360,07 €
	686120 Internet-Präsentation	-1.625 €	0,00 €	1.625 €	0,00 €
	686200 Aufwendungen für Gästebewirtung	0 €	-820,87 €	-821 €	-406,75 €
	687110 Aufwendungen für Werbung	-3.193 €	0,00 €	3.193 €	0,00 €
	687120 Geschenke	0 €	-20,00 €	-20 €	0,00 €
	692000 Mitgliedsbeiträge	-4.890 €	-6.029,77 €	-1.139 €	-4.633,44 €
	* Versicherungsbeiträge	-53.637 €	-73.858,24 €	-20.221 €	-49.223,37 €
	690101 Gebäudefeuerversicherung	-22.367 €	-22.920,63 €	-554 €	-11.973,08 €
	690103 Gebäudeleitungswasserversicherung	-10.554 €	-10.140,46 €	414 €	-7.180,86 €
	690104 Gebäude Sturm/Hagelversicherung	-8.293 €	-8.070,29 €	222 €	-6.421,57 €
	690105 Gebäude Elementarversicherung	0 €	-20.012,48 €	-20.012 €	-12.605,23 €
	690210 Gebäudeinhalts- und Einbruchdiebstahlversicherung	-59 €	-60,77 €	-2 €	-55,77 €
	690300 Haftpflichtversicherung	-1.594 €	-1.660,65 €	-67 €	-1.660,65 €
	690400 Unfallversicherungen	-1.588 €	-4.057,36 €	-2.470 €	-3.724,50 €
	690600 Vermögensschaden-Versicherung	-3.316 €	-3.186,23 €	130 €	-3.186,23 €
	691000 Kfz-Versicherungsbeiträge	-5.868 €	-3.749,37 €	2.119 €	-2.415,48 €
	* Sonstige personalbezogene Sachaufwendungen	-20.442 €	-7.838,23 €	12.604 €	-7.972,19 €
	664000 Aufwendungen für Fort- und Weiterbildung	-9.882 €	-2.935,82 €	6.946 €	-1.635,90 €
	660100 Aufwendungen für Personaleinstellungen	-6.000 €	-785,40 €	5.215 €	-2.612,05 €
	660200 Jobticket	-4.561 €	-4.117,01 €	444 €	-3.724,24 €
	* Übrige sonstige betriebl. Aufwendungen	-6.757 €	-20.675,74 €	-13.919 €	-5.392,69 €
	673001 Rundfunkbeitrag (GEZ)	0 €	-73,44 €	-73 €	-73,44 €
	673010 sonstige Gebühren	0 €	-2.339,35 €	-2.339 €	-2.364,85 €
	673020 Mahngebühren	0 €	-5,00 €	-5 €	0,00 €
	675000 Bankspesen	-2.500 €	-2.093,40 €	407 €	-2.182,30 €
	693200 Kurs- und Zahlungsdifferenzen	0 €	35,45 €	35 €	33,53 €
	694000 Aufwendungen für Schadensersatzleistungen	0 €	-16.200,00 €	-16.200 €	-805,63 €
	693900 übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.257 €	0,00 €	4.257 €	0,00 €

Konto Erläuterungen

677102 Davon 90 T€ Kosten für energetische Begutachtung der Kindertagesstätten.

690105 Analog zur Stadt wurde eine Elementarversicherung für alle Wohngebäude abgeschlossen.

693900 Schäden im Bereich angemieteter Flüchtlingsunterkünfte.

Zinserträge und –aufwendungen

		Plan 2024	Ist 2024	Plan/Ist 2024	Ist 2023
8	Zinsen und ähnliche Erträge	0 €	106.450,85 €	106.451 €	31.500,00 €
	551010 Kontokorrentzinsen	0 €	105.770,85 €	105.771 €	31.250,00 €
	556200 Mahngebühren	0 €	680,00 €	680 €	250,00 €
9	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-606.543 €	-376.848,88 €	229.694 €	-255.828,74 €
	721000 Kontokorrent- und Kassenkreditzinsen	0 €	-4.166,86 €	-4.167 €	0,00 €
	728010 Zinsen Investitionskredite	-418.636 €	-366.866,02 €	51.769 €	-255.828,74 €
	729298 Gebühren für Darlehensabwicklung	-187.907 €	-5.816,00 €	182.091 €	0,00 €

Konto Erläuterungen

551010	Zinserträge für Tagesgeldanlage bei einer Genossenschaftsbank.
728010	Zinsen für die aufgenommenen Kapitalmarkt- und Förderdarlehen zur Finanzierung der Wohnbauprojekte
729298	hier: Bearbeitungsgebühr Zuwendung Investitionszuwendung Hainer Chaussee 72. Die für die Darlehensaufnahme der Projekte Eisenbahnstraße, Oberwiesen und Birkenau geplante Bearbeitungsgebühr ist in 2024 noch nicht angefallen.

Sonstige Steuern

		Plan 2024	Ist 2024	Plan/Ist 2024	Ist 2023
11	Sonstige Steuern	-73.378 €	-73.906,28 €	-528 €	-63.457,25 €
	702000 Grundsteuer	-72.418 €	-73.539,04 €	-1.121 €	-62.304,25 €
	703000 Kfz-Steuer	-960 €	-367,24 €	593 €	-1.153,00 €

Erläuterungen zur Erfolgsübersicht

Die Erfolgsübersicht gem. § 24 (3) EigBGes zeigt die Teilergebnisse der einzelnen Betriebszweige im Berichtsjahr. Alle gebäudebezogenen Aufwendungen und Erträge sind dabei unmittelbar den Betriebszweigen zugeordnet, die Verwaltungsbereiche werden als Hilfskostenstellen über die interne Leistungsverrechnung verursachungsgerecht auf die Betriebszweige verteilt.

Sonstige Angaben

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Der Stellenplan („Stellenübersicht“) im Wirtschaftsplan 2024 wies insgesamt 25,3 Stellen (2023: 24,3 Stellen) aus². Im Vergleich zum Vorjahr steigt der Stellenbestand um 1,0 Stellen.

- **Hausmeister Wohnungen & Unterkünfte** (+1,0 Stellen)

Die Erhöhung um eine weitere Vollzeitstelle auf dann 4,0 Stellen ist erforderlich aufgrund zusätzlich zu betreuender Wohnungen und Unterkünfte im Kontext der Neubauprojekte und Ausbau im Bereich Erwerb/Anmietung von Flüchtlingsunterkünften.

Zudem erfolgt eine Anpassung der Stellenwertigkeit der Hausmeister für die Funktionsgebäude der Stadt von der TVöD-Gruppe E6 auf E7 aufgrund gestiegener Anforderungen. Damit erfolgt auch eine Angleichung an die Eingruppierung der Hausmeister für Wohnungen & Unterkünfte.

² Die Stellenanteile sind angegeben in Vollzeitäquivalenten (VZÄ).

Von den 25,3 Planstellen konnten bis zum 31.12.2024 23,3 Stellen besetzt werden.

in VZK	Stellenplan 2024	Ist 31.12.2024	Stellenplan 2023	Ist 31.12.2023
Außer tariflich Beschäftigte	1,0	1,0	1,0	1,0
Tariflich Beschäftigte	22,9	21,9	22,9	21,9
Zugewiesene Beamte	0,4	0,4	0,4	0,4
Summe	25,3	23,3	24,3	23,3

Die DreieichBau ist Mitglied im kommunalen Arbeitgeberverband und wendet den Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes (TVöD) und diese ergänzenden Tarifverträge an.

Mittelbare Pensionsverpflichtungen

Die DreieichBau ist Mitglied in der Versorgungskasse Darmstadt. Alle tariflich Beschäftigten der DreieichBau erhalten Versorgungszusagen (ZVK), die eine mittelbare Pensionsverpflichtung für die DreieichBau darstellen. Die Bildung einer Rückstellung für diese mittelbare Pensionsverpflichtung stellt ein Wahlrecht dar, das bei der DreieichBau analog der Stadt als Anstaltsträgerin nicht ausgeübt wird. Die Höhe der bereits durch die Angestellten verdienten Ansprüche wurde zuletzt zum 31.12.2021 aktualisiert und beträgt gemäß der Berechnung der ZVK 1.341 TEUR.

Für die zugewiesenen Beamten besteht ein Versorgungsanspruch weder mittelbar noch unmittelbar gegenüber der DreieichBau, sondern nur (mittelbar) gegenüber der Stadt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Abschlussstichtag besteht ein Bestellobligo für einen Generalüberlassungsvertrag mit einem Bauunternehmen in Höhe von 8,5 Mio € für das Bauprojekt Eisenbahnstraße 140.

Verpflichtungen für bezogene Leistungen von der Stadt bestehen in Höhe von 54 TEUR für EDV-Leistungen, Buchhaltung und Personalabrechnung sowie Post- und Versicherungsbearbeitung durch die Stadt.

Verpflichtungen aus Mietverträgen bestehen in Höhe von 758 TEUR, darunter 568 TEUR für angemietete Wohnungen und angemietete Gemeinschaftsunterkünfte von Flüchtlingen.

Besondere Vorgänge nach Schluss des Wirtschaftsjahres

Nach Ablauf des Haushaltsjahres 2024 sind über die vorstehend dargestellten Vorgänge hinaus keine Ereignisse eingetreten, die für die DreieichBau AöR für das Haushaltsjahr 2024 von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Lage der Körperschaft führen könnten.

Steuerliche Verhältnisse

Ertragssteuern

Die DreieichBau AöR ist satzungsgemäß im hoheitlichen Bereich bzw. im Bereich der Vermögensverwaltung tätig und unterliegt insoweit nicht der Ertragssteuer.

Umsatzsteuer

Die DreieichBau AöR hat im Dezember 2016 eine Optionserklärung gem. § 27 Abs. 22 Umsatzsteuergesetz abgegeben und damit erklärt, dass sie für sämtliche nach dem 31. Dezember 2016 und vor dem 01. Januar 2021 ausgeführte Leistungen weiterhin § 2 Abs. 3 UStG in der am 31.12.2015 geltenden Fassung anwendet. Die Übergangsfrist für die Geltung der Optionsregelung wurde vom Gesetzgeber mehrfach verlängert, zuletzt bis zum 31.12.2026.

Die Vermietung von Wohnungen an Dritte und von Flüchtlings- und Obdachlosenunterkünfte an die Stadt stellt eine gemäß § 4 Nr. 12 UStG steuerbefreite Vermietungsleistung dar.

Die Unterstützungsleistungen der DreieichBau an die Stadt im Bereich kaufmännisches und technisches Gebäudemanagement und im Bereich Hochbauleistungen stellen eine umsatzsteuerfreie hoheitliche Beistandsleistung dar.

Die Leistungen der Stadt für kaufmännische Prozesse an die DreieichBau (insb. Rechnungswesen, Personalabrechnung, EDV), sind nicht umsatzsteuerpflichtig, insofern sie unter die Gewichtigkeitsschwelle von 35.000 € fallen oder für den Bereich erbracht werden, in dem die DreieichBau hoheitliche Beistandsleistungen für die Stadt erbringt.

Abschlussprüfer

Gem. § 14 der Anstaltssatzung der DreieichBau ist das Referat Rechnungsprüfung der Stadt für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts zuständig. Es besteht für die Prüfungsleistung eine Rückstellung in Höhe von 25.000 €.

Organe

Organe der DreieichBau als Anstalt des öffentlichen Rechts sind Verwaltungsrat und Vorstand.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus dem vorsitzenden Mitglied und fünf weiteren stimmberechtigten Mitgliedern. Den Verwaltungsratsvorsitz führt satzungsgemäß der/die für den Geschäftsbereich Planung- und Stadtentwicklung zuständige Dezernent/in der Stadt Dreieich. Die fünf weiteren Mitglieder des Verwaltungsrates werden von der Stadtverordnetenversammlung aus ihrer Mitte für die Dauer von fünf Jahren gewählt. Für jedes dieser Mitglieder des Verwaltungsrates wird ein Stellvertreter gewählt. Die letzte Wahl fand im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung am 01.06.2021 statt.

Vorsitzender des Verwaltungsrats	seit 01.08.24:	Holger Dechert, Erster Stadtrat
	16.02. – 31.07.24:	Martin Burlon, Bürgermeister
	01.01. – 15.02.24:	Markus Heller, Erster Stadtrat
Mitglieder		Holger Gros, Dipl.-Ingenieur, Rentner stellvertretender Vorsitzender
		Hartmut Honka, Rechtsanwalt
	seit 01.08.24:	Maik Zimmer (Geschäftsführer)
	bis 31.07.24:	Holger Dechert, Architekt (ab 01.08. Vorsitz)
		Patrick Xylander, Finanzvorstand
		Oliver Heidecker, Vermögensverwalter
Stellvertretende Mitglieder		Kerstin Mandel
		Sören Weilmünster
	seit 01.08.24:	Michael Löhr
	bis 31.07.24:	Maik Zimmer (ab 01.08. ständiges Mitglied)
		Alexander Kowalski
		Marco Lang

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind ehrenamtlich tätig. Sie erhielten im Wirtschaftsjahr auf der Grundlage der vom Verwaltungsrat am 8.3.2018 beschlossenen Entschädigungssatzung eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 16.200,00 €.

Vorstand

Der Vorstand besteht aus einem technischen und einem kaufmännischen Vorstand. Der Verwaltungsrat bestellt den Vorstand auf die Dauer von höchstens fünf Jahren.

Technischer Vorstand	Dirk Böttcher, Dipl.-Ing. Architekt (ab 01.01.2018 bis 31.12.2022, verlängert mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 23.06.2022 bis 31.12.2027)
Kaufmännischer Vorstand	Matthias Portis, Dipl.-Betriebswirt (BA) (ab 16.12.2016 ¹⁾ bis 30.6.2022, verlängert mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 23.6.2022 bis 30.6.2027)

Die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands unterbleibt gemäß der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB in Verbindung mit § 285 Nr. 9 HGB.

¹⁾ In der Zeit vom 16.12.2016 bis 30.06.2017 im Rahmen der Vorstandstätigkeit für die Vorschalt-AöR.

Dreieich, den 28. August 2025

Matthias Portis
Kaufmännischer Vorstand

Dirk Böttcher
Technischer Vorstand

Lagebericht

Die DreieichBau AÖR

Allgemeines

Die Wohnungspolitik in Deutschland ist durch die derzeitige Wohnungsmarktsituation vor große Herausforderungen gestellt. Vor allem in Ballungsräumen wie dem Rhein-Main-Gebiet fehlt es an Wohnraum. So hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain in einer Wohnungsbedarfsprognose für seine 75 Mitgliedskommunen vom März 2016 einen zusätzlichen Wohnungsbedarf in Dreieich von 3.719 Wohnungen bis zum Jahr 2030 ermittelt.

Mit Gründung der DreieichBau AÖR als städtische Wohnungsbaugesellschaft am 14.12.2016 soll ein Beitrag geleistet werden zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Dreieich, vor allem für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen.

Die Aufgaben der DreieichBau sind:

- Neukonzeptionierung und Neustrukturierung der städtischen Wohnungswirtschaft in Dreieich,
- Neubau, Erwerb und Anmietung insbesondere von öffentlich geförderten Wohnungen,
- Neubau, Erwerb und Anmietung von Flüchtlingsunterkünften und Obdachloseneinrichtungen,
- Vermietung, Bewirtschaftung und Instandhaltung der Wohnliegenschaften,
- Unterstützung und Begleitung der Trägerin Stadt Dreieich bei Neubau und Sanierung, Bewirtschaftung sowie Instandhaltung städtischer Funktionsgebäude.
- Kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement sowie Hochbauleistungen (Neubau, Umbau und Instandsetzung) für städtische Funktionsgebäude.

Wirtschaftliche Betätigung

Die Hessische Gemeindeordnung (HGO) setzt enge Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Betätigung einer Kommune³. Dies gilt auch für die Errichtung, Übernahme oder wesentliche Erweiterung eines wirtschaftlich tätigen Unternehmens.

Die Betätigung der DreieichBau im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums und Wohnraum für besondere soziale Bedarfe ist kommunalwirtschaftsrechtlich als sog. fiktiv-nicht wirtschaftliche Betätigung i.S.d. § 121 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 HGO auf dem Gebiet des Sozialwesens zu qualifizieren. Anders als bei einer wirtschaftlichen Betätigung darf die DreieichBau eine solche Tätigkeit wahrnehmen, ohne dass die strengen Voraussetzungen des § 121 HGO für wirtschaftliche Betätigungen erfüllt sein müssen.

Bei der Betätigung der DreieichBau im Bereich der Wohnraumversorgung im freifinanzierten Bereich ohne soziale Zweckbindung handelt es sich hingegen um eine wirtschaftliche Betätigung. Die Betätigung in diesem Bereich ist ohne Vorliegen der strengen Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO nur insoweit zulässig, wie sie sich noch als sog. Annex- oder Hilfstätigkeit zu dem öffentlichen und sozialen Wohnbau darstellt.

Betrachtung mit DAWI-Leistungen; Trennungsrechnung

Jede Begünstigung (wirtschaftlicher Vorteil), den die öffentliche Hand einem Unternehmen ohne entsprechendes Entgelt einräumt, wie z.B.:

- Betriebs- oder Investitionskostenzuschüsse
- Verlustausgleichszahlungen
- Kapitaleinlagen
- zu marktüblichen Konditionen gewährte Darlehen oder Bürgschaften bzw. Patronatserklärungen
- Verbilligte oder kostenfreie Übertragung von Grundstücken und Gebäuden

³ Voraussetzungen: der öffentliche Zweck rechtfertigt die Betätigung, die Betätigung steht in angemessenem Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und der Subsidiaritätsgrundsatz wird eingehalten.

ist potentiell eine wettbewerbsverzerrende und damit grundsätzlich nicht erlaubte Beihilfe. Nach geltendem Europarecht ist die Gewährung von Beihilfen dann zulässig, wenn es sich um einen Ausgleich für eine „Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ (DAWI) im Sinne von Art. 106 Abs. 2 AEUV handelt und das Unternehmen mit der Wahrnehmung dieser Dienstleistungen betraut wird.

Mit Stadtverordnetenbeschluss v. 23.5.2017 hat die Stadt einen öffentlichen Betrauungsakt erlassen, in dem sie die DreieichBau mit DAWI-Leistungen betraut. Dies sind i.W. alle Aufgaben der DreieichBau mit sozialer Zweckbindung (gemeinwohlorientierte Daseinsvorsorge). Als nicht DAWI-Leistung wurden Leistungen der Wohnraumversorgung im freifinanzierten Bereich ohne soziale Zweckbindung abgegrenzt.

Die Betrauung erfolgt zunächst für eine Dauer von zehn Jahren, danach ist ein erneuter Beschluss zur Betrauung durch die Stadtverordnetenversammlung möglich.

Für die satzungsmäßige Aufgabenübertragung des Gebäudemanagements für städtische Funktionsgebäude zum 1.1.2021 wurde der Betrauungsaktes entsprechend angepasst.

Die Verwendung von Ausgleichsmitteln durch die Stadt muss durch die DreieichBau AöR mit dem jeweiligen Jahresabschluss und einer entsprechenden Trennungsrechnung nachgewiesen werden (§ 4 des Betrauungsakts).

Im Abschlussjahr wurden keine Leistungen außerhalb des Bereichs der DAWI-Leistungen erbracht. Die Ausgaben aller Betriebszweige, wurden ausschließlich verwendet für den Bereich der DAWI-Leistungen gem. § 2 Abs. 1 des Betrauungsakts.

Trennungsrechnung nach § 5 Betrauungsakt:

Trennungsrechnung für Istjahr 2024 (gem. § 5 Betrauungsakt)		DAWI-Leistungen					Nicht-DAWI	Gesamt
		Allgemeine Betriebsabteilungen	Mietwohnraum	Flüchtlingsunterbringung	Obdachlosenunterbringung	Funktionsgebäude Stadt		
1	Materialaufwand	-219.385 €	-827.757 €	-1.353.504 €	-139.544 €	-2.811.806 €	0 €	-5.351.996 €
2	Löhne und Gehälter	-1.259.131 €	-173.568 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-1.432.698 €
3	Soziale Abgaben	-338.174 €	-48.858 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-387.031 €
4	Abschreibungen	133.414 €	-866.702 €	-276.899 €	-69.260 €	0 €	0 €	-1.079.447 €
5	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0 €	-290.385 €	-73.094 €	-13.370 €	0 €	0 €	-376.849 €
6	Sonstige Steuern	-367 €	-61.516 €	-7.788 €	-4.235 €	0 €	0 €	-73.906 €
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-88.086 €	-89.534 €	-28.879 €	-8.203 €	-96.425 €	0 €	-311.127 €
8	Summe Zeile 1 bis 7	-1.771.729 €	-2.358.318 €	-1.740.164 €	-234.612 €	-2.908.231 €	0 €	-9.013.054 €
9	Umlage Spalte 3 und 4	1.826.740 €	-137.887 €	-333.250 €	-22.350 €	-1.333.253 €	0 €	0 €
981011	ILV LuV Gebäudemanagement W&U	43.807 €	-43.807 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
981020	ILV Wohnungsverwaltung	0 €	217.369 €	-107.062 €	-3.212 €	-107.095 €	0 €	0 €
981025	ILV Hochbauprojekte	483.108 €	-169.088 €	0 €	0 €	-314.020 €	0 €	0 €
981030	ILV Gebäudetechnik FG	133.343 €	0 €	0 €	0 €	-133.343 €	0 €	0 €
981031	ILV Hausmeister FG	584.394 €	0 €	0 €	0 €	-584.394 €	0 €	0 €
981032	ILV Gebäudereinigung	135.243 €	0 €	0 €	0 €	-135.243 €	0 €	0 €
981033	ILV Hausmeister Wohnung&Unterkün	273.651 €	-70.425 €	-190.257 €	-12.969 €	0 €	0 €	0 €
981040	ILV Gebäudetechnik W&U	53.243 €	-21.297 €	-26.621 €	-5.324 €	0 €	0 €	0 €
981045	ILV Buchhaltung	75.581 €	-30.232 €	0 €	0 €	-45.348 €	0 €	0 €
981050	ILV Verwaltungsrat	16.267 €	-6.507 €	-5.693 €	-813 €	-3.253 €	0 €	0 €
981055	ILV allgemeine Verwaltung	10.713 €	-10.713 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
981098	ILV Korrektur	17.391 €	-3.188 €	-3.616 €	-32 €	-10.555 €	0 €	0 €
10	Summe Aufwendungen (Summe Zeile 8 und 9)	55.011 €	-2.496.205 €	-2.073.414 €	-256.962 €	-4.241.483 €	0 €	-9.013.054 €
11	Betriebserträge	128.791 €	2.381.890 €	2.073.188 €	256.962 €	4.236.908 €	0 €	9.077.739 €
12	Betriebsergebnis	183.802 €	-114.315 €	-227 €	0 €	-4.575 €	0 €	64.685 €
13	Finanzerträge	105.586 €	640 €	225 €	0 €	0 €	0 €	106.451 €
14	Außerordentliches Ergebnis	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
15	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
16	Unternehmensergebnis	289.388 €	-113.675 €	-2 €	0 €	-4.575 €	0 €	171.136 €

Geschäftsverlauf in 2024

Wirtschaftliche Planung und Ergebnisse

Die Grundlagen für die Haushaltsführung im Berichtsjahr bildete der **Wirtschaftsplan 2024** der am 29.2.2024 vom Verwaltungsrat der DreieichBau beschlossen und am 9.4.2024 von der Kommunalaufsicht des Kreises Offenbach genehmigt wurde.

Der Wirtschaftsplan 2024 sah ein Jahresergebnis in Höhe von -154.164 € vor. Tatsächlich im Ist realisiert wurde ein Jahresergebnis in Höhe von +171.136 €.

Differenziert nach Betriebszweigen zeigt die **Erfolgsübersicht** folgende Ergebnisverteilung:

Mietwohnraum	-113.674,98 €
Flüchtlingsunterkünfte	-1,55 €
Obdachlosenunterkünfte	0,00 €
Funktionsgebäude	-4.574,88 €
Sonstige (Allgemeine Finanzrechnung)	289.387,71 €
Jahresergebnis	171.136,30 €

Der Bereich **Mietwohnraum** umfasst die von der Stadt an die DreieichBau übertragenen Wohngebäude und die von der DreieichBau neu errichteten oder erworbenen Wohngebäude außerhalb der Flüchtlingsunterbringung.

Zum Ende des Abschlussjahres waren diesem Bereich folgende Liegenschaften zugeordnet:

Art der Liegenschaft	Objekte ⁴	Fläche in m ²	Wohnungen
Von der Stadt zum 1.1.2018 übertragene Wohnobjekte	7	3.492	61
Erwerb Mehrfamilienhaus Feldstraße	1	1.752	24
Neubau Hainer Chaussee 49-55	1	7.195	100
Neubau Schlagfeldstraße 47	1	1.112	15
Neubau Hainer Chaussee 72 ⁵	1	2.077	29
Summe	11	15.628	229

Anfangsverluste ergeben sich in diesem Bereich einerseits aus den nicht kostendeckenden Bestandsmieten der von der Stadt übertragenen Gebäude von teilweise unter 4 € kalt je m² und Monat und andererseits aus den Anlaufkosten in den ersten Jahren im Bereich des Wohnungsbaus. Mit zunehmender Fertigstellung und Vermietung der neu erstellten Wohngebäude werden sich die Anlaufverluste planmäßig in positive Deckungsbeiträge umwandeln.

Der Bereich **Flüchtlingsunterkünfte** beinhaltet alle Liegenschaften, die die Stadt Dreieich für die Flüchtlingsunterbringung erworben oder angemietet hat und an die DreieichBau übertragen/überlassen wurden und alle durch die DreieichBau für die Flüchtlingsunterbringung neu errichteten oder angemieteten Liegenschaften.

Die Stadt hat mit der DreieichBau einen Mietvertrag über Flüchtlings- und Obdachlosenunterkünfte abgeschlossen. Die Mieterin Stadt zahlt an die Vermieterin DreieichBau eine Jahresmiete in Höhe der entstandenen Kosten. Die im Abschlussjahr entstandenen Mietkosten für die Flüchtlingsunterbringung in Höhe von 1.698.130 € (Vorjahr: 1.579.104 €) werden durch die Stadt erstattet.

⁴ mit „Objekt“ wird bei DreieichBau-eigenen Einheiten die Einheit bezeichnet, auf die sich das zivilrechtliche Eigentum bezieht – z.B. Wohngebäude der DreieichBau, Eigentumswohnungen der DreieichBau in einer fremden Liegenschaft. Bei Anmietverträgen wird als Objekt die Bewirtschaftungseinheit aus Sicht der DreieichBau bezeichnet – z.B. die angemietete Wohnung oder die fremdbetriebene Gemeinschaftsunterkunft.

⁵ Das Objekt beinhaltet zudem Räumlichkeiten für die Tagespflege von Kindern mit einer Fläche von 187 qm. Die Räumlichkeiten werden an die Stadt vermietet, die diese ihrerseits an Tagesmütter vermietet.

Zum Ende des Abschlussjahrs waren diesem Bereich folgende Liegenschaften zugeordnet:

Art der Liegenschaft	Objekte	Fläche in m²	Zimmer
Eigene Gemeinschaftsunterkünfte	9	2.272	89
Fremde Gemeinschaftsunterkünfte, die im Auftrag der DreieichBau betrieben werden	4	952	
Eigene Wohnungen für Flüchtlinge	5	543	
Angemietete Wohnungen für Flüchtlinge	56	4.267	
Summe	74	8.034	

Im Bereich **Obdachlosenunterkünfte** sind im Berichtsjahr folgende Liegenschaften zugeordnet:

Art der Liegenschaft	Objekte	Fläche in m²	Zimmer
Eigene Obdachlosenunterkünfte	3	1.097	38
Angemietete Obdachlosenunterkünfte	1	147	4
Summe	4	1.245	

Die im Abschlussjahr entstandenen Mietkosten in Höhe von 256.962,47 € (Vorjahr: 143.040 €) werden durch die Stadt erstattet.

Im Bereich des **Gebäudemanagements für die städtischen Funktionsgebäude** nimmt die DreieichBau satzungsgemäß das Gebäudemanagement für insgesamt 81 städtischen Funktionsgebäude, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind, wahr.

Objekttyp (FG/WG)	Anzahl Liegenschaften
Funktionsgebäude	81
+ [Funktionsgebäude] andere Bauten	17
+ [Funktionsgebäude] Bauhof	6
+ [Funktionsgebäude] Bücherei	2
+ [Funktionsgebäude] Feuerwehr	7
+ [Funktionsgebäude] Gewerbeobjekt	5
+ [Funktionsgebäude] Jugendzentren	2
+ [Funktionsgebäude] Kindertagesstätten	19
+ [Funktionsgebäude] Senioren	4
+ [Funktionsgebäude] Sport	13
+ [Funktionsgebäude] Stadtteilarbeit	2
+ [Funktionsgebäude] Vereine	2
+ [Funktionsgebäude] Verwaltung	2
Gesamt	81

Für die Dauerleistungen des kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements erhält die DreieichBau ein jährliches Budget von der Stadt, dessen Höhe und Abrechnungsmodalität in einer Budgetvereinbarung definiert ist.

Budget in 2024:

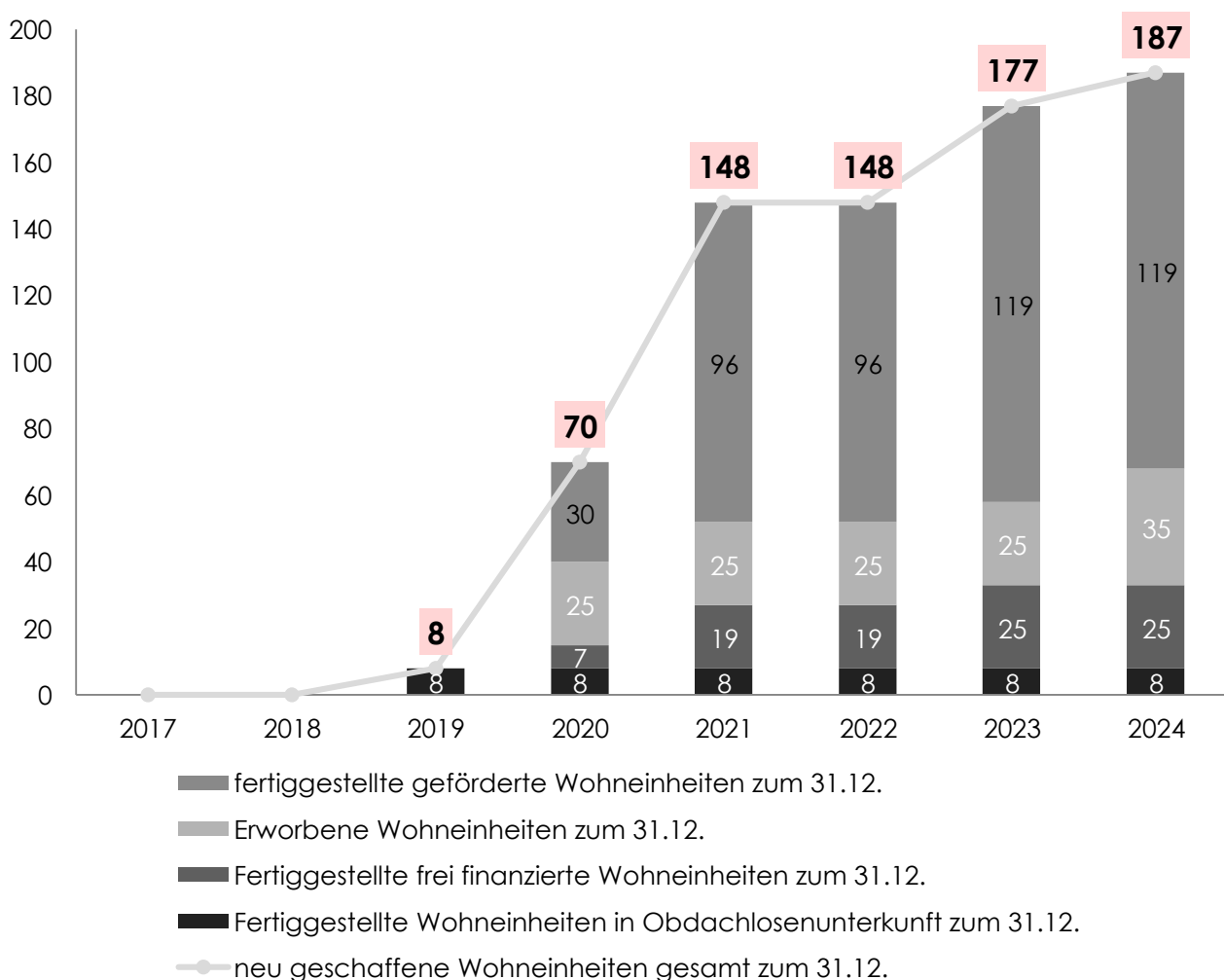
Teilbudget	Budget (netto)		
	Sachmittel	Personal & Orga	Summe jährlich
Kaufmännisches Gebäudemanagement		152.705 €	152.705 €
Infrastrukturelles Gebäudemanagement	719.867 €	697.839 €	1.417.706 €
Technisches Gebäudemanagement	1.756.515 €	148.303 €	1.904.818 €
Hochbauprojekte	85.000 €	399.246 €	484.246 €
Summe Dauerleistungen	2.561.382 €	1.398.093 €	3.959.475 €

Die DreieichBau kann die übertragenen Dauerleistungsaufgaben unterjährig mit diesem Budget auf eigenen Namen und Rechnung abwickeln. Die wesentlichen eingesetzten Sachleistungen und – Personalkosten werden gegenüber der Stadt bis 15.2. des Folgejahres schlussgerechnet. Für das Jahr 2024 wurde eine Schlussrechnung am 13.2.2025 erstellt. Es ergab sich aus der Schlussrechnung eine Nachforderung an die Stadt in Höhe von 346 T€. Eine Erstattung an die Stadt in Höhe von 55 T€ erfolgte auf der Grundlage der abschließenden internen Leistungsverrechnung im Rahmen der Jahresabschlusserstellung mit Rechnung am 10.4.2025.

Im Bereich **Sonstiges (allgemeine Finanzrechnung)** wird neben dem Zinsaufwand und –ertrag des Kontokorrentkontos auch die Differenz aus bilanzieller und verrechneter kalkulatorischer Abschreibung abgebildet; diese entsteht i.W. aus den übertragenen Wohn- und Flüchtlingsgebäuden – hierbei orientiert sich die Höhe der kalkulatorischen Abschreibung an dem bisher bei der Stadt verwendeten Ansätzen.

Wesentliche Investitionsprojekte im Bereich Wohnungsbau

Die Entwicklung der Wohnungsbauaktivität (hier fertiggestellte und erworbene Wohneinheiten) der DreieichBau seit Gründung zeigt nachfolgende Abbildung:



Im Jahr 2024 wurden 10 weitere Wohneinheiten für die Flüchtlingsunterbringung erworben (Hainer Chaussee 2, Eisenbahnstraße 47, Feldstraße 16).

Eine Übersicht aller Zugänge im Anlagevermögen des Abschlussjahres ist auf Seite 10 dargestellt.

Nachfolgend werden wesentliche Investitionsprojekte im Abschlussjahr im Bereich des Wohnungsbaus erläutert.

Bauprojekt „Wohnen am BIK-Haus“

In der Hainer Chaussee 72 wurde auf einem Grundstück, das mit Gründung von der Stadt an die DreieichBau übertragen wurde, ein weiteres Wohnbauprojekt der DreieichBau realisiert. Es wurden insgesamt 29 Wohnungen, davon 23 sozial gefördert, sowie Räumlichkeiten für eine Kindertagespflege mit 187 m² im Erdgeschoss errichtet. Für drei der sozial geförderten Wohnungen im Erdgeschoss wurde ein Mietvertrag mit der Mission Leben, Jugend- und Behindertenhilfe gGmbH, Darmstadt, geschlossen für die Nutzung als Inklusions-Wohngemeinschaften.

Der Vergabebeschluss für die Generalübernehmerleistung erfolgte im Verwaltungsrat der DreieichBau am 29.10.2020. Vermietungsbeginn war Dezember 2023. Im Jahr 2024 wurden für Schlussarbeiten und Außenanlage 642 T€ ausgegeben.

Bauprojekt „Eisenbahnstraße 140“

Ziel des Projektes ist die Errichtung eines Gebäudes durch die DreieichBau mit insgesamt 37 Wohnungen, davon 30 öffentlich geförderte und 7 frei finanzierte Wohnungen, sowie eine integrierte zweigruppige Kindertagesstätte.

Die Errichtung erfolgt auf einem Teilgrundstück der Stadtwerke Dreieich, das der DreieichBau über einen Erbbauvertrag zur Nutzung überlassen wird. Der Beschluss zum Abschluss des Erbbauvertrags erfolgte durch den Verwaltungsrat der DreieichBau am 11.03.2021, die notarielle Beurkundung erfolgte am 16.02.2022.

Aufgrund der Baukosten- und Zinsentwicklung wurde die weitere Projektumsetzung Ende 2022 zurückgestellt. Im Jahr 2024 erfolgte die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistung. Es entstanden in 2024 Ausgaben für Planungs- und Erschließungsleistungen von insgesamt 782 T€.

Bauprojekt „Oberwiesen“

Die DreieichBau beabsichtigt die Errichtung von 12 sozial geförderten Wohnungen auf dem Gelände „Oberwiesen“. Hierfür wird sie eine Grundstücksteilfläche von ca. 1.167 m² von der Grundstückseigentümerin erwerben. Die Grundstückseigentümerin ist auch Vorhabenträgerin und plant, auf dem Gesamtgrundstück (ca. 9.000 m²) ein Wohnquartier mit insgesamt knapp 50 Wohnungen zu errichten. Die Errichtung der 12 sozial geförderten Wohnungen erfolgt dabei durch die Vorhabenträgerin im Auftrag der DreieichBau auf Grundlage eines Bauvertrags.

Am 02.12.2021 erfolgte der Beschluss im Verwaltungsrat der DreieichBau zum Erwerb der Grundstücksteilfläche und zum Abschluss des Bauvertrags mit der Vorhabenträgerin.

Aufgrund von Verzögerungen im Bauleitverfahren ist die ursprünglich für September 2025 geplante Bezugsfertigstellung nicht einzuhalten. Die Bezugsfertigstellung ist abhängig vom Erhalt der Baugenehmigung. Als vertragliche Festlegung für die Bezugsfertigstellung wurden spätestens 26 Monate nach Erhalt der Baugenehmigung vereinbart.

Bauprojekt „Birkenau“

Die DreieichBau wird in Zusammenarbeit mit der Salco Group ein neues Wohnprojekt im Stadtteil Offenthal umsetzen, mit dem 48 geförderte Wohnungen verteilt auf drei Häuser errichten werden incl. eines Versammlungsraumes für Quartiersarbeit. Die Salco Group wird in eigener Verantwortung ein weiteres Haus mit 10 freifinanzierten Wohnungen ergänzen. Das Wohnprojekt soll bis Sommer 2026 fertiggestellt werden. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner sollen ab März 2026 einziehen können.

Der Vorstand der DreieichBau hat hierfür auf der Grundlage eines Verwaltungsratsbeschlusses vom 29.2.2024 einen Vertrag mit Salco abgeschlossen über den anteiligen Grundstückserwerb und die schlüsselfertige Erstellung der geförderten Wohnungen.

Im Wirtschaftsplan 2024 wurden für das Projekt insgesamt 19,1 Mio. € an Investitionskosten veranschlagt. Im Abschlussjahr wurden davon 5,4 Mio. € verausgabt.

Wesentliche Investitionsprojekte im Bereich städtische Funktionsgebäude

Die Abwicklung von Hochbauleistungen für städtische Funktionsgebäude erfolgt im Rahmen von gesondert mit der Stadt abzuschließenden Generalübernehmerverträgen. Bauherr und Kostenträger im Rahmen der vertragsgemäßen Zahlungspläne ist die Stadt Dreieich.

Im Abschlussjahr 2024 wurden insgesamt 4.598.361 Euro an investiven Hochbauleistungen durch die DreieichBau verausgabt und mittels Abschlagszahlungen von der Stadt erstattet.

Eine Übersicht zeigt nachfolgende Tabelle:

Objekt	Bauausgaben 2024
Kita Zeisigweg	572.382,95 €
Kita Rückertsweg	1.528.510,41 €
Kita am Lachengraben	784.510,79 €
Kita Hegelstraße	40.762,39 €
Kita Horst-Schmidt-Ring	83.242,85 €
Ludwig-Erk-Schule	1.472.816,93 €
Karl-Nahrgang-Schule	42.820,09 €
Seniorentagesstätte Falltorweg	31.967,06 €
Feuerwehr Dietzenbacher Straße	41.347,62 €
Summe	4.598.361,09 €

Wesentliche weitere Vorgänge

Im Abschlussjahr sind keine wesentlichen weiteren Vorgänge zu verzeichnen.

Ausblick auf die zukünftige Entwicklung

Der Verwaltungsrat hat in seiner Sitzung am 19.12.2024 den Wirtschaftsplan 2025 der DreieichBau beschlossen. Der Wirtschaftsplan 2025 wurde am 14.2.2025 von der Kommunalaufsicht des Kreis Offenbach als zuständige Aufsichtsbehörde genehmigt. Der Wirtschaftsplan 2025 sieht einen Jahresgewinn in Höhe von 13.822 € vor, der in die allgemeine Rücklage eingestellt wird. Ferner wurden Investitionen in Höhe von 14,5 Mio. € und eine Kreditermächtigung in Höhe von 11,2 Mio. € veranschlagt.

Mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 19.3.2025 wurde die nicht in Anspruch genommene Kreditermächtigung des Abschlussjahres in Höhe von 7,6 Mio. € in das Jahr 2025 übertragen.

Risiken und Risikoprävention

Allgemeine organisatorische Risiken

Relevante Organisationsrisiken sind insbesondere Korruption, Veruntreuung, Entscheidung zugunsten unwirtschaftlicher Handlungsalternativen, Vermögensschäden aufgrund Leichtsinnsfehler, mangelhafter Vertragsgestaltung, mangelhafte Kontrolle der Leistungserbringung.

Durch organisatorische und technische Maßnahmen wird eine Risikominimierung angestrebt:

- Trennung der Vorstandstätigkeit in einen kaufmännischen und technischen Vorstand mit Regelungen in der Satzung für ein check and balance
- Prozessbegleitende Rechnungsprüfung und interne Revision durch das Referat Revision der Stadt
- SAP S/4-HANA als einheitliches System zur Abwicklung aller kaufmännischen Prozesse mit integrierten Modulen Finanz- und Anlagenbuchhaltung, Bestellwesen, Personalabrechnung, Gebäudewirtschaft, Controlling inkl. Projektsteuerung.

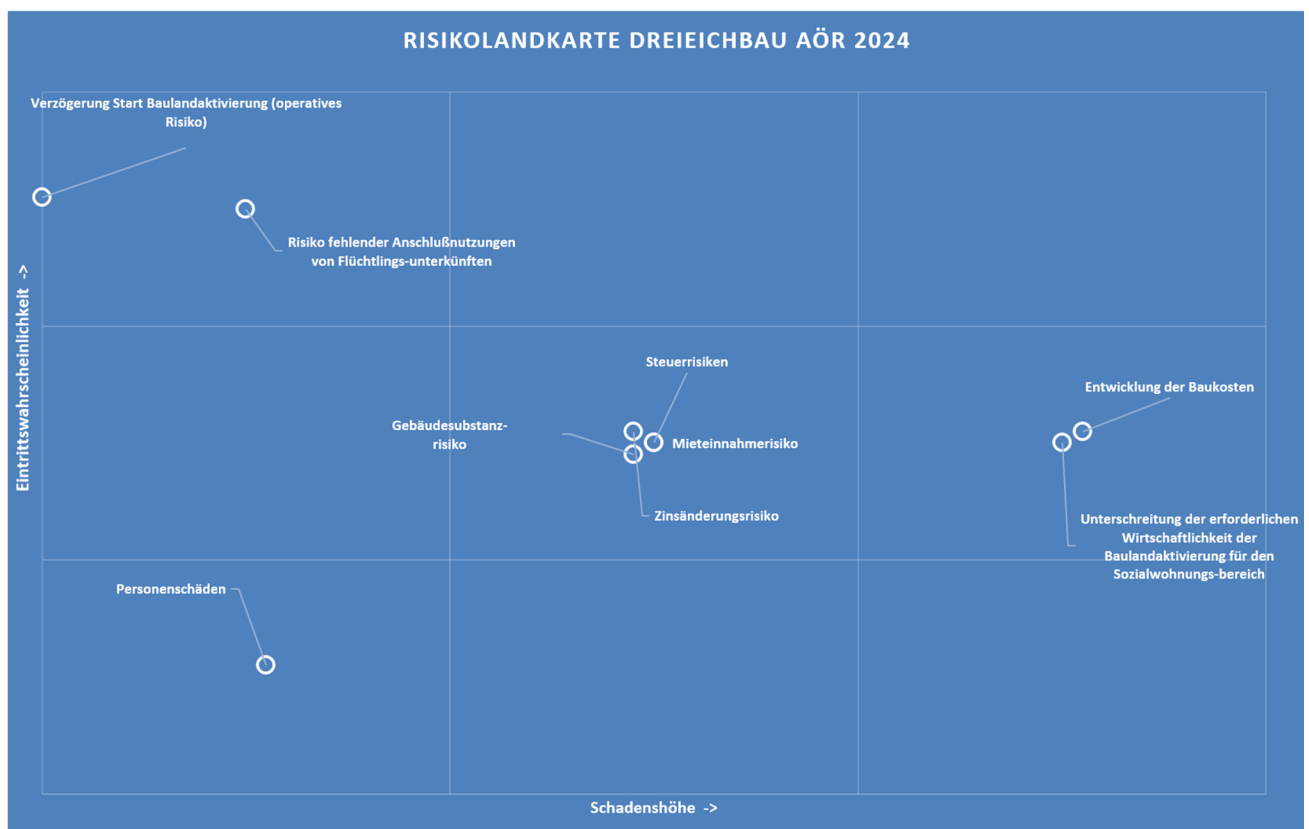
Geschäftsfeldspezifische Risiken

Die Geschäftstätigkeit der DreieichBau ist verbunden mit Risiken. Die DreieichBau hat hierfür in 2018 ein Risikomanagementsystem aufgebaut. Wesentliche Risiken sind nachfolgend dargestellt. Das Risikomanagementsystem zeigt darüber hinaus Früherkennungssignale und Gegenmaßnahmen zur Steuerung der Risiken auf.



Bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor, auf die Gewährträgerhaftung der Stadt als Anstaltsträgerin entsprechend § 126a (4) HGO wird verwiesen.

Risikolandkarte:




Die Risikolandkarte zeigt die Risiken der Risikomatrix übersichtlich in einer Portfoliodarstellung auf:











Risikomatrix:Legende**Schadenshöhe**

	hoch (3) > 100.000 €
	mittel (2) > 25.000 €
	niedrig (1) < 25.000 €

Eintrittswahrscheinlichkeit

	hoch (3) > 70%
	mittel (2) 30%-70%
	niedrig (1) < 30%

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Eintritts- zeitrahmen	Risikoart (finanziell/ operativ)	Schadens- höhe	Eintritts- Wahrschein- lichkeit
Bereich Hochbau						
1	Entwicklung der Baukosten	Durch einen konjunkturbedingten Anstieg der Baukosten, durch Baugrundrisiken, durch gesetzliche Vorgaben, wie insbesondere im Zusammenhang mit Klimaschutz und durch zusätzliche Anforderungen im Projekt (Nachträge) kann eine höhere Steigerung der Baukosten eintreten als im Plan berücksichtigt ist.	permanent	finanziell		
2	Verzögerung Start Baulandaktivierung	Die Bereitstellung von Bauland kann verzögert werden durch: - fehlende rechtswirksame Bebauungspläne - Einwendungen Dritter (Naturschutz, Nachbarn,...) - Normenkontrollklagen wegen behaupteten oder tatsächlichen Formfehlern im BPlan - fehlende Mitwirkung der Grundstückseigentümer	ab 2020	operativ		
3	Unterschreitung der erforderlichen Wirtschaftlichkeit der Baulandaktivierung für den Sozialwohnungsbereich	Die zur Refinanzierung der Sozialwohnungen benötigte Zielwirtschaftlichkeit kann gefährdet sein durch - keine Möglichkeit für hinreichend günstige Kostenvereinbarungen für den Flächenanteil der Schaffung von gefördertem Wohnraum - erhöhte Auflagen - Zinsrisiko durch lange Bereitstellungszeiten	ab 2022	finanziell		
Bereich Gebäudetechnik						
4	Gebäudesubstanzrisiko	Das Gebäudesubstanzrisiko besteht insb. aus: - Instandsetzungs-/haltungsstau - Bausubstanzrisiko - energetischer Gebäudezustand	permanent	finanziell		

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Eintritts- zeitrahmen	Risikoart (finanziell/ operativ)	Schadens- höhe	Eintritts- Wahrschein- lichkeit
5	Risiko fehlender Anschlußnutzungen von Flüchtlingsunterkünften	Durch das Auslaufen der Nutzung von Flüchtlingsunterkünften durch Asylbewerber kann sich der Erlös aus der Förderung des Landes reduzieren.	permanent	finanziell und operativ	↓	↑
Bereich Wohnungsverwaltung						
6	Mieteinnahmerisiko	<ul style="list-style-type: none"> - Risiko des Mietausfalls (Kaltmiete sowie Nebenkosten, z.B. aufgrund Energiepreisentwicklung) - Risiko unterbleibender Mietanpassungen in Höhe von mind. der Preissteigerungsrate 	permanent	finanziell	→	→
Übergreifende Organisationsrisiken						
7	Steuerrisiken	Risiken in den Bereichen Lohnsteuer, Grunderwerbsteuer, Bauabzugsteuer, Umsatzsteuer und andere.		finanziell	→	→
8	Zinsänderungsrisiko	Zins steigt in der Anschlussfinanzierung möglicherweise über die kalkulierten Zinsen (2,5% - 4,5 % je Projekt) hinaus		finanziell	→	→
9	Personenschäden	Schäden an Personen im Rahmen von baulichen und handwerklichen Tätigkeiten	permanent	finanziell	↓	↓

Dreieich, den 28. August 2025



Matthias Portis
Kaufmännischer Vorstand



Dirk Böttcher
Technischer Vorstand