

Wirtschaftsplan 2026 der DreieichBau AöR.

Inhaltsverzeichnis

Festsetzungen des Wirtschaftsplans 2026.....	3
Vorbericht	4
Entstehung der DreieichBau	4
Aufgaben.....	4
Organigramm	5
Wirtschaftsführung.....	5
Genehmigungs- und zustimmungspflichtige Teile	5
Teilpläne	6
Erfolgsplan.....	6
Investitionsplan	7
Plan-Cashflowrechnung	8
Planbilanz	9
Vermögens- und Finanzplan nach § 17 u. 19 EigBGes.....	10
Stellenübersicht.....	11
Erläuterungen zu den Teilplänen.....	12
Erläuterungen zum Investitionsplan.....	12
Erläuterungen zum Erfolgsplan	15
Erläuterungen zu Plan-Cashflowrechnung und Planbilanz.....	19
Erläuterungen zum Vermögens- und Finanzplan	19
Erläuterungen zur Stellenübersicht	19
Erläuterungen zu den Anlagen	20
Risikomanagement.....	21
Anlagen.....	23
Neubau & Umbau von Funktionsgebäuden der Stadt Dreieich	23
Trennungsrechnung nach § 5 Betrauungsakt.....	24

Festsetzungen des Wirtschaftsplans 2026

Auf der Grundlage des § 10 Abs. 5 der Anstaltssatzung der DreieichBau AÖR hat der Verwaltungsrat mit Beschluss vom 27.11.2025 den Wirtschaftsplan 2026 wie folgt beschlossen:

1. im Erfolgsplan

mit Erträgen in Höhe von	9.359.416 €
mit Aufwendungen in Höhe von	9.358.377 €
<hr/>	
mit einem Jahresergebnis vor Verwendung der Rücklage in Höhe von	1.039 €
mit einer Einstellung in die Rücklage in Höhe von	- 1.039 €
<hr/>	
mit einem Jahresergebnis nach Verwendung der Rücklage in Höhe von	0 €

2. im Vermögensplan

mit Einnahmen und Ausgaben in Höhe von	15.758.209 €
--	--------------

3. Kreditermächtigung

Die Kreditermächtigung für Investitionen wird auf festgesetzt.	6.318.788 €
--	-------------

4. Verpflichtungsermächtigungen

Der Höchstbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird auf festgesetzt.	732.281 €
---	-----------

5. Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird auf festgesetzt.	0 €
--	-----

6. Stellenübersicht

mit dem Teilplan „Stellenübersicht“ und dem darin ausgewiesenen Stellenbedarf (in Vollzeitäquivalenten VZÄ) von	25,9 VZÄ
---	----------

Vorbericht

Entstehung der DreieichBau

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 der Gründung der DreieichBau AöR als städtische Wohnungsbaugesellschaft am 1.7.2017¹ beabsichtigte die Stadt einen Beitrag zu leisten zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Dreieich, vor allem für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen. Zudem sollte die immobilienwirtschaftliche Zuständigkeit und Kompetenz der Stadtverwaltung sukzessive an einer Stelle gebündelt werden.

Mit Wirkung zum 1.1.2021 wurde der DreieichBau die Aufgabe des Gebäudemanagements und der Hochbauleistungen für alle Funktionsgebäude² der Stadt übertragen.

Aufgaben

Die Aufgaben der DreieichBau ergeben sich aus § 2 der Anstaltssatzung:

- 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 des Wohnungsbestands,
- Kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement, sowie Hochbauleistungen (Neubau, Umbau und Instandsetzung) für städtische Funktionsgebäude¹.

¹ Eine „Vorschalt-AöR“ wurde zum 14.12.2016 gegründet, der volle Aufgabenumfang wurde der AöR aber mit Wirkung zum 1.7.2017 verliehen.

² Städtische Funktionsgebäude im Sinne der Anstaltssatzung sind sämtliche Gebäude oder bauliche Anlagen, die für Verwaltungszwecke benötigt werden, wie z.B. Kindertagesstätten, Feuerwehrgebäude oder Bürgerhäuser. Sie sind aufgelistet im Objektkatalog als Anlage der Tätigkeits- und Objektvereinbarung zwischen Stadt und DreieichBau.

Organigramm

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.



Wirtschaftsführung

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

Der Wirtschaftsplan umfasst gem. § 15 ff. Eigenbetriebsgesetz mindestens den Erfolgs- und Vermögensplan sowie die Stellenübersicht. Der Wirtschaftsführung ist eine mindestens fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen.

Genehmigungs- und zustimmungspflichtige Teile

Gemäß § 126a Abs. 9 Hessische Gemeindeordnung bedürfen Kredite der Anstalt der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Zuständige Aufsichtsbehörde der DreieichBau AöR ist die Kommunalaufsicht des Kreises Offenbach.

Gem. § 10 Abs. 4 der Anstaltssatzung der DreieichBau bedürfen

- Investitionen und Verpflichtungsermächtigungen > 500 T€ (netto),
- Kreditaufnahmen des Planjahres und der Folgejahre, insoweit sie auf Investitionsausgaben entfallen, für die im Planjahr eine Verpflichtungsermächtigung eingegangen wurde,
- Bereiche des Wirtschaftsplans, bei denen die DreieichBau gegenüber der Stadt Dreieich tätig ist und für die sich ein Kostenerstattungsbedarf durch die Stadt Dreieich ergibt,

der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung. Bis zur Zustimmung gelten für die zustimmungsbedürftigen Teile die Regelungen der vorläufigen Haushaltsführung nach § 99 HGO.

Investitionsplan

Investitionsplan

		2024	2025	2025	2026	Verpfl.erm.	2027	2028	2029	Gesamt- ausgabe bis 2034	bisher bereitgest. vor 2024
		Ist	Plan	Forecast	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan		
Immaterielle Vermögensgegenstände		0 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	0 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	44.727 €	21.618 €
Konzessionen, Rechte und Lizenzen		0 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	0 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	44.727 €	21.618 €
Software		0 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €		2.000 €	2.000 €	2.000 €	44.727 €	21.618 €
Sachanlagen	Nr. SAP	8.187.475 €	14.455.932 €	15.129.575 €	14.131.712 €	732.281 €	859.281 €	2.000 €	21.000 €	82.608.462 €	52.429.894 €
Grundstücke und grundst.gl. Rechte mit Wohnbauten		8.176.763 €	14.428.932 €	15.071.075 €	14.129.712 €	732.281 €	732.281 €	0 €	0 €	82.207.349 €	52.274.281 €
Erwerb / Modernisierung											
Erwerb Wohngebäude / Belegungsrechte		0 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6.193.517 €	5.193.517 €
Erwerb Flüchtlingsunterkünfte		1.324.549 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.893.508 €	1.893.508 €
Wohnungseinzelmodernisierung		0 €	25.000 €	25.000 €	50.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	75.000 €	0 €
Neubauprojekte											
Soziale Wohnsiedlung 1. Bauabschnitt	2.0001	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7.808.794 €	7.808.794 €
Soziale Wohnsiedlung 2. Bauabschnitt	2.0001	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	16.935.039 €	16.935.039 €
Wohngebäude für Obdachlose	2.0002	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.878.743 €	1.878.743 €
Wohnen am BIK-Haus	2.0003	641.751 €	0 €	31.839 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	8.439.782 €	8.407.943 €
Wohnen in der Schlagfeldstraße	2.0004	7.129 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.531.911 €	3.531.911 €
Wohnen in der Eisenbahnstraße	2.0005	782.305 €	3.840.479 €	3.470.774 €	8.450.496 €	0 €	0 €	0 €	0 €	13.109.361 €	1.188.091 €
Wohnen Oberwiesen	2.0006	508 €	1.482.421 €	0 €	2.490.137 €	732.281 €	732.281 €	0 €	0 €	3.238.634 €	16.216 €
Wohnen in der Birkenau	2.0007	5.420.520 €	8.581.032 €	11.043.462 €	2.639.079 €	0 €	0 €	0 €	0 €	19.103.061 €	5.420.520 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung		10.712 €	27.000 €	58.500 €	2.000 €	0 €	127.000 €	2.000 €	21.000 €	401.112 €	155.612 €
EDV-Ausstattung (Hardware)		10.712 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €		1.000 €	1.000 €	20.000 €	68.178 €	39.178 €
Fahrzeuge		0 €	25.000 €	56.500 €	0 €		25.000 €	0 €	0 €	172.130 €	65.630 €
Werkzeuge		0 €	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Büroausstattung		0 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €		1.000 €	1.000 €	1.000 €	47.227 €	37.227 €
Ausstattung von Mietwohnungen		0 €	0 €	0 €	0 €		100.000 €	0 €	0 €	113.577 €	13.577 €
Summe Investitionen		8.187.475 €	14.457.932 €	15.131.575 €	14.133.712 €	732.281 €	861.281 €	4.000 €	23.000 €	82.653.189 €	52.451.512 €

In den Jahren 2030-2034 sind keine Mittelabflüsse aus Bauprojekten geplant. Auf die Darstellung dieser Jahre wird zugunsten der Lesbarkeit verzichtet.
Der Neubau-/Umbau von Funktionsgebäuden für die Stadt Dreieich stellt Umlaufvermögen dar und ist daher lediglich in der Anlage dargestellt

Plan-Cashflow

	2024 Ist	2025 Plan	2025 Forecast	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan	2029 Plan	2030 Plan	2031 Plan	2032 Plan	2033 Plan	2034 Plan
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	4.530.990 €	911.648 €	-1.362.034 €	1.018.246 €	1.362.238 €	1.537.643 €	1.557.301 €	1.577.430 €	1.594.847 €	1.614.300 €	1.631.838 €	1.651.449 €
Jahresergebnis	171.136 €	13.882 €	-59.801 €	1.039 €	62.694 €	232.098 €	251.705 €	271.783 €	289.200 €	308.654 €	326.194 €	345.806 €
+ Abschreibung auf Anlagevermögen	1.013.264 €	1.086.590 €	1.086.591 €	1.334.721 €	1.773.375 €	1.787.069 €	1.787.120 €	1.787.172 €	1.787.171 €	1.787.170 €	1.787.169 €	1.787.168 €
- Erträge aus der Auflösung Sonderposten	-202.216 €	-188.825 €	-188.824 €	-317.514 €	-473.830 €	-481.524 €	-481.524 €	-481.524 €	-481.524 €	-481.524 €	-481.524 €	-481.524 €
+/- Veränderung Vorräte und Forderungen	999.238 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
+/- Veränderung Verbindlichkeiten (ohne Invest.tät.)	2.411.714 €	0 €	-2.200.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
+/- Veränderung Rückstellungen	141.811 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
+/- sonstige nicht zahl.wirksame Vorgänge	-3.958 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.795.340 €	-12.852.972 €	-12.155.011 €	-11.293.048 €	280.357 €	-4.000 €	-23.000 €	-4.000 €	-29.000 €	-4.000 €	-4.000 €	-4.000 €
Investitionsausgaben	-7.961.990 €	-14.457.932 €	-15.489.700 €	-14.134.219 €	-861.281 €	-4.000 €	-23.000 €	-4.000 €	-29.000 €	-4.000 €	-4.000 €	-4.000 €
davon für Lizenzen	0 €	-2.000 €	-2.000 €	-2.000 €	-2.000 €	-2.000 €	-2.000 €	-2.000 €	-2.000 €	-2.000 €	-2.000 €	-2.000 €
davon für Gebäude und Grundstücke	-7.951.278 €	-14.428.932 €	-15.429.200 €	-14.130.219 €	-732.281 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
davon aus Investitionsplan	-8.176.763 €	-14.428.932 €	-15.071.075 €	-14.129.712 €	-732.281 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
davon aus übertragenen Haushaltsresten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 €
davon aus +Auf-/Abbau Verbindlichkeiten Projekte	-225.485 €	0 €	358.124 €	508 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
davon für Geschäfts- und Betriebsausstattung	-10.712 €	-27.000 €	-58.500 €	-2.000 €	-127.000 €	-2.000 €	-21.000 €	-2.000 €	-27.000 €	-2.000 €	-2.000 €	-2.000 €
Investitionseinnahmen (Zuwendungen)	1.166.650 €	1.604.960 €	3.334.689 €	2.841.171 €	1.141.638 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
davon aus Investitionszuwendungen	1.163.200 €	1.604.960 €	3.334.689 €	2.841.171 €	1.141.638 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
davon aus Verkaufserlösen	3.450 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.493.286 €	9.320.241 €	12.844.890 €	5.012.312 €	801.270 €	-1.463.771 €	-1.477.386 €	-1.491.310 €	-1.505.550 €	-1.520.117 €	-1.535.019 €	-1.473.907 €
Darlehensaufnahme	4.322.420 €	10.581.916 €	13.992.260 €	6.318.788 €	2.251.725 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
davon aus Kreditermächtigung des Planjahres	5.866.221 €	11.151.990 €	11.516.152 €	6.318.788 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
davon Nettoeinsatz übertragene Kreditermächtigung	-1.543.801 €	-570.075 €	2.476.108 €	0 €	2.251.725 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Tilgung	-829.134 €	-1.261.674 €	-1.147.370 €	-1.306.475 €	-1.450.455 €	-1.463.771 €	-1.477.386 €	-1.491.310 €	-1.505.550 €	-1.520.117 €	-1.535.019 €	-1.473.907 €
Geplanter Zahlungsmittelanfangsbestand	5.746.309 €	3.524.474 €	6.975.245 €	6.303.089 €	1.040.599 €	3.484.465 €	3.554.337 €	3.611.251 €	3.693.372 €	3.753.668 €	3.843.851 €	3.936.670 €
Geplante Σ Cashflow des Wirtschaftsjahres	1.228.935 €	-2.621.083 €	-672.155 €	-5.262.490 €	2.443.866 €	69.872 €	56.915 €	82.121 €	60.297 €	90.183 €	92.819 €	173.542 €
Geplanter Zahlungsmittelbestand am 31.12.	6.975.245 €	903.391 €	6.303.089 €	1.040.599 €	3.484.465 €	3.554.337 €	3.611.251 €	3.693.372 €	3.753.668 €	3.843.851 €	3.936.670 €	4.110.212 €

Plan-Bilanz

	2024 Ist	2025 Forecast	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan	2029 Plan	2030 Plan	2031 Plan	2032 Plan	2033 Plan	2034 Plan
AKTIVA											
Anlagevermögen	59.232.653 €	73.277.638 €	86.077.137 €	85.165.043 €	83.381.974 €	81.617.855 €	79.834.683 €	78.076.512 €	76.293.343 €	74.510.174 €	72.727.007 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	307.899 €	307.863 €	307.827 €	307.791 €	307.755 €	307.719 €	307.683 €	307.648 €	307.612 €	307.576 €	307.540 €
Grundstücke mit Wohnbauten	52.173.399 €	72.818.636 €	85.650.061 €	84.644.893 €	82.893.750 €	81.142.556 €	79.391.310 €	77.640.065 €	75.888.822 €	74.137.579 €	72.386.337 €
bebaute Grundstücke	13.489.281 €	14.547.818 €	15.382.239 €	15.382.239 €	15.382.239 €	15.382.239 €	15.382.239 €	15.382.239 €	15.382.239 €	15.382.239 €	15.382.239 €
Wohngebäude	35.691.825 €	55.278.525 €	67.275.528 €	66.270.361 €	64.519.218 €	62.768.024 €	61.016.778 €	59.265.533 €	57.514.289 €	55.763.047 €	54.011.805 €
Grundstückseinrichtungen	2.992.293 €	2.992.293 €	2.992.293 €	2.992.293 €	2.992.293 €	2.992.293 €	2.992.293 €	2.992.293 €	2.992.293 €	2.992.293 €	2.992.293 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.529 €	151.139 €	119.249 €	212.359 €	180.469 €	167.579 €	135.689 €	128.800 €	96.910 €	65.020 €	33.130 €
Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.624.827 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Umlaufvermögen	7.238.658 €	6.566.502 €	1.304.012 €	3.747.878 €	3.817.750 €	3.874.664 €	3.956.785 €	4.017.081 €	4.107.264 €	4.200.083 €	4.373.625 €
Forderungen	263.413 €	263.413 €	263.413 €	263.413 €	263.413 €	263.413 €	263.413 €	263.413 €	263.413 €	263.413 €	263.413 €
Unfertige Leistungen (NK-Abrechnung)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Liquide Mittel	6.975.245 €	6.303.089 €	1.040.599 €	3.484.465 €	3.554.337 €	3.611.251 €	3.693.372 €	3.753.668 €	3.843.851 €	3.936.670 €	4.110.212 €
Summe Aktiva	66.471.311 €	79.844.141 €	87.381.149 €	88.912.921 €	87.199.724 €	85.492.519 €	83.791.468 €	82.093.594 €	80.400.607 €	78.710.257 €	77.100.632 €
PASSIVA											
Eigenkapital	17.480.079 €	17.420.278 €	17.421.317 €	17.484.011 €	17.716.109 €	17.967.814 €	18.239.597 €	18.528.797 €	18.837.451 €	19.163.645 €	19.509.450 €
Stammkapital	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €
Allgemeine Rücklage	15.480.079 €	15.420.278 €	15.421.317 €	15.484.011 €	15.716.109 €	15.967.814 €	16.239.597 €	16.528.797 €	16.837.451 €	17.163.645 €	17.509.450 €
Sonderposten	5.007.475 €	8.153.340 €	10.676.997 €	11.344.805 €	10.863.281 €	10.381.757 €	9.900.234 €	9.418.710 €	8.937.186 €	8.455.662 €	7.974.138 €
aus Investitionszuwendungen	4.208.179 €	7.354.044 €	9.877.701 €	10.545.509 €	10.063.985 €	9.582.461 €	9.100.938 €	8.619.414 €	8.137.890 €	7.656.366 €	7.174.842 €
aus Fehlbelegungsabgabe	728.264 €	728.264 €	728.264 €	728.264 €	728.264 €	728.264 €	728.264 €	728.264 €	728.264 €	728.264 €	728.264 €
sonstige Sonderposten	71.032 €	71.032 €	71.032 €	71.032 €	71.032 €	71.032 €	71.032 €	71.032 €	71.032 €	71.032 €	71.032 €
Rückstellungen	723.434 €	723.434 €	723.434 €	723.434 €	723.434 €	723.434 €	723.434 €	723.434 €	723.434 €	723.434 €	723.434 €
Verbindlichkeiten	43.260.323 €	53.547.088 €	58.559.400 €	59.360.670 €	57.896.899 €	56.419.513 €	54.928.203 €	53.422.653 €	51.902.536 €	50.367.517 €	48.893.610 €
Darlehen	39.341.864 €	52.186.754 €	57.199.066 €	58.000.336 €	56.536.565 €	55.059.179 €	53.567.869 €	52.062.319 €	50.542.202 €	49.007.182 €	47.533.275 €
Verbindlichkeiten Wohnbauprojekte	358.124 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
sonstige Verbindlichkeiten	3.560.334 €	1.360.334 €	1.360.334 €	1.360.334 €	1.360.334 €	1.360.334 €	1.360.334 €	1.360.334 €	1.360.334 €	1.360.334 €	1.360.334 €
Summe Passiva	66.471.311 €	79.844.141 €	87.381.149 €	88.912.921 €	87.199.724 €	85.492.519 €	83.791.468 €	82.093.594 €	80.400.607 €	78.710.257 €	77.100.632 €
EK-Quote	26%	22%	20%	20%	20%	21%	22%	23%	23%	24%	25%

Vermögens- und Finanzplan

2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan	2029 Plan	2030 Plan	2031 Plan	2032 Plan	2033 Plan	2034 Plan
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Deckungsmittel (Mittelherkunft)

1	Zuführungen zum Stammkapital	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2	Zuführungen zu Rücklagen abzgl. Entnahmen	1.039 €	62.694 €	232.098 €	251.705 €	271.783 €	289.200 €	308.655 €	345.809 €
3	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 €
4	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 €
5	Abschreibungen und Anlagenabgänge (ohne Nr. 6)	1.334.721 €	1.773.375 €	1.787.069 €	1.787.120 €	1.787.172 €	1.787.171 €	1.787.170 €	1.787.169 €
	davon Abschreibungen auf Sachanlagen (ohne Zugang GWG)	1.334.721 €	1.773.375 €	1.787.069 €	1.787.120 €	1.787.172 €	1.787.171 €	1.787.170 €	1.787.168 €
	davon Anlagenabgänge	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 €
6	Vom Anschaffungswert abzusetzende Kapitalzuschüsse	2.841.171 €	1.141.638 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
7	Zuschüsse Nutzungsberechtigter abzüglich Entnahmen aus Pos. C Passivseite "Empfang. Ertragszuschüsse"	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 €
8	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 €
9	Kredite	6.318.788 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	a) von der Gemeinde	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	b) von Dritten	6.318.788 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
10	Verwendung des Finanzmittelbestands	5.262.490 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
11	Veränderung des übrigen Vermögens	-0 €	2.251.725 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Deckungsmittel insgesamt		15.758.209 €	5.229.432 €	2.019.167 €	2.038.825 €	2.058.954 €	2.076.371 €	2.095.825 €	2.113.364 €

Ausgaben (Mittelverwendung)

1	Investition in Sachanlagen und immat. Anlagewerte	14.133.712 €	861.281 €	4.000 €	23.000 €	4.000 €	29.000 €	4.000 €	4.000 €
2	Investition in Finanzanlagen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 €
3	Tilgung von Krediten	1.306.475 €	1.450.455 €	1.463.771 €	1.477.386 €	1.491.310 €	1.505.550 €	1.520.117 €	1.535.019 €
4	Rückzahlung von Stammkapital	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 €
5	Auflösung Sonderposten	317.514 €	473.830 €	481.524 €	481.524 €	481.524 €	481.524 €	481.524 €	481.524 €
6	Erweiterung des Finanzmittelbestands	0 €	2.443.866 €	69.872 €	56.915 €	82.121 €	60.297 €	90.183 €	92.819 €
7	Veränderung des übrigen Vermögens	508 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ausgaben insgesamt		15.758.209 €	5.229.432 €	2.019.167 €	2.038.825 €	2.058.954 €	2.076.371 €	2.095.824 €	2.113.362 €

Auswirkungen auf Gemeinde (§19 (2) EigBGes)

2026

Plan

nachrichtlich Haushaltsplan Stadt:

Einnahmen der Beteiligungsgesellschaft

DreieichBau AöR

zzgl. MWSt

=Aufwend. Stadt

1	Erstattung für Flüchtlingsunterkünfte	1.529.336 €	0 €	1.529.336 €
2	Erstattung für Obdachlosenunterkünfte	230.626 €	0 €	230.626 €
3	Erstattung aus kaufmännischem Gebäudemanagement	184.632 €	0 €	184.632 €
4	Erstattung aus infrastrukturellem Gebäudemanagement	1.722.188 €	0 €	1.722.188 €
5	Erstattung aus technischem Gebäudemanagement	1.701.288 €	0 €	1.701.288 €
6	Erstattung aus Hochbauaufgaben für Funktionsgebäude	394.531 €	0 €	394.531 €
7	Personalgestellung	30.378 €	0 €	30.378 €

Ausgaben der Beteiligungsgesellschaft

DreieichBau AöR

abzgl. MWSt

=Erträge Stadt

1	Verwaltungsleistungen der Stadt für die DreieichBau	54.050 €	0 €	54.050 €
2	Erstattung Kosten an Rechnungsprüfungsamt	31.400 €	0 €	31.400 €
3	Miete Büroräume an Stadt	76.298 €	0 €	76.298 €
4	Personalgestellung	87.623 €	0 €	87.623 €

Die Optionsregelung zu § 2b UStG wirkt noch bis 31.12.2026. Daher fällt in 2026 keine Umsatzsteuer an.

Stellenübersicht

Stellenübersicht

Besoldungs-/Entgeltgruppe	Außer- tariflich	Beamte ¹⁾	Tariflich									Stellen gesamt 2026	Stellen gesamt 2025	besetzt am 30.6.25
		A16	14	12	10	9c	9b	9a	8	7	2			
Geschäftsbereich Bauen & Wohnen												24,0	24,0	23,0
Technischer Vorstand	1,0					0,7						1,7	1,7	1,7
Hochbauprojekte			2,0	2,0								4,0	4,0	4,0
Gebäudemanagement Funktionsgebäude					1,0		2,0			6,5	1,8	11,3	11,3	10,3
Gebäudemanagement Wohnungen & Unterkr.							3,0		1,0	3,0		7,0	7,0	7,0
Geschäftsbereich Finanzen												1,9	1,9	0,4
Kaufmännischer Vorstand		0,4										0,4	0,4	0,4
Rechnungswesen					1,0				0,5			1,5	1,5	1,0
Summe Stellen	1,0	0,4	2,0	2,0	2,0	0,7	5,0		1,5	9,5	1,8	25,9	25,9	24,4

1) Beamte werden von der Stadt in die DreieichBau zugewiesen auf der Grundlage § 20 BeamtStG. Der Ausweis der Stellen in Plan und Ist erfolgt hier nachrichtlich, da die Stellen im Stellenplan der Stadt ausgewiesen werden.

Erläuterungen zu den Teilplänen

Erläuterungen zum Investitionsplan

Grundlegende Investitionsziele

Der Investitionsplan der DreieichBau ist geprägt durch die Aufgabe der Schaffung von Wohnraum. Wesentliche Investitionsziele für diese Aufgabe werden daher nachfolgend erläutert.

Der grundsätzlich für die Stadt Dreieich festgestellte Wohnungsbedarf im Zeitraum der mittelfristigen Planung basiert auf dem Gutachten der von der Stadt beauftragten Unternehmensberatung Dr. Vogel, Berlin³ (im Folgenden kurz „BDRV“), sowie eigener Analysen der Verwaltung.

Tabelle: Wohnungsbedarf Dreieich gem. Studie BDRV

Wohnungsbedarf öffentlich-gefördert	
Öffentlich-geförderte Wohnungen für Flüchtlinge und nicht Flüchtlinge	416
Geschätzter Flächenbedarf Grundstück in ha ⁴	4,6
Wohnungsbedarf frei finanziert	
Frei finanzierte Wohnungen (bei 140 WE/p.a.)	1.120
Geschätzter Flächenbedarf Grundstück in ha ⁵	28,0
... bedeutet Aufgabe für die Stadt	
Entwicklung von Grundstücken/Wohnbauland in ha	32,6
... bedeutet Aufgabe für die DreieichBau	
Bau und Vermietung von geförderten Wohnungen	416

Der Stadt kommt in diesem Zusammenhang die Aufgabe zu, Wohnbauland zu entwickeln und bereitzustellen für den frei finanzierten und den öffentlich-geförderten Bereich.

Der DreieichBau kommt die Aufgabe zu als Bauträger den städtischen Bedarf an öffentlich-geförderten Wohnungen eigenständig zu realisieren.

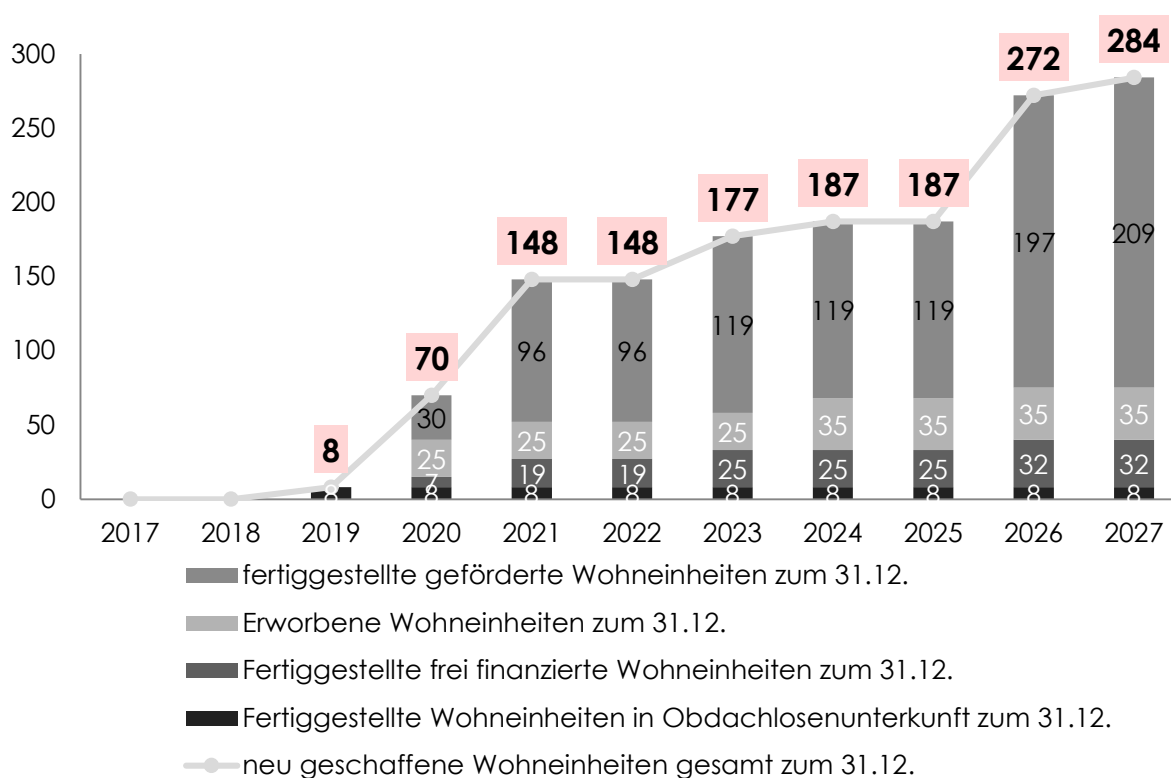
Aus dem Wohnungsbedarf an öffentlich-geförderten Wohnungen leitet sich das „Produktionsziel“ ab. In Kombination mit einer zeitlichen Realisierungsplanung ergibt sich nachfolgende Fertigstellungsplanung, die auch Grundlage der Veranschlagung im Investitionsplan ist.

³ s. Anlage 1 und 2 der Stadtverordnetenvorlage zum Grundsatzbeschluss zur Gründung einer städtischen Baugesellschaft v. 20.9.2016, Drs.Nr. XVI/046.

⁴ bei Dichtewert 90 WE/ha bezogen auf das Bruttobauland (verdichteter Geschosswohnungsbau)

⁵ bei Dichtewert 40 WE/ha bezogen auf das Bruttobauland (Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser)

Abbildung: Anzahl neu errichteter und erworbener Wohneinheiten (WE)



Die errichteten und erworbenen Wohneinheiten verteilen sich planerisch auf Projekte im Geschosswohnungsbau, eine Obdachlosenunterkunft und zwei Ankäufe.

Tabelle: Aufteilung der Wohneinheiten (WE) auf Projekte

Projekte		Anzahl Wohneinheiten (WE)		
Nr.		gefördert	frei	Sonstige
1	Soziale Wohnsiedlung (Hainer Chaussee 55)	81	19	
2	Obdachlosenunterkunft Schlagfeldstraße 49			8
3	Projekt Wohnen am BIK-Haus (Hainer Chaussee 72)	23	6	
4	Wohnen in der Schlagfeldstraße 47	15		
5	Wohnen in der Eisenbahnstraße 140	30	7	
6	Wohnen Oberwiesen	12		
7	Wohnen in der Birkenau	48		
Summe Neubauprojekte		209	32	8
	Oisterwijker Straße 43		1	
	Feldstraße 30-34		24	
	Feldstraße 16			2
	Eisenbahnstraße 47			5
	Hainer Chaussee 2			3
Summe Erworbene Wohneinheiten			25	10
Summe gesamt		209	57	18

Die **Finanzierung** der Projekte wurde jeweils projektindividuell ermittelt und stellt einen Mix dar aus Eigenkapital der DreieichBau, Darlehensaufnahme und Zuschüsse aus dem Landesförderprogramm für sozialen Wohnungsbau und ergänzenden Darlehensmitteln.

Investitionsplanung für das Wirtschaftsjahr 2026

Der Investitionsplan für das Wirtschaftsjahr 2026 weist Investitionen in Höhe von 14.133.712 € aus.

Für **Grundstücke und Bauten für Wohnzwecke** werden 14.129.712 € veranschlagt.

Projekt	Projektbeschreibung	Mittelanmeldung für Planjahr 2026
Wohnen in der Eisenbahnstraße	Errichtung eines Gebäudes mit 37 Wohnungen, davon 30 öffentlich geförderte und 7 frei finanzierte Wohnungen, sowie eine integrierte zweigruppige Kindertagesstätte.	Für das Jahr 2026 werden 8.450.496 € bereitgestellt. Veranschlagte Gesamtkosten: 13,1 Mio. €. Voraussichtliche Fertigstellung im Dezember 2026.
Wohnen Oberwiesen	Errichtung eines Gebäudes mit 12 öffentlich geförderten Wohnungen.	Für das Jahr 2026 werden 2.490.137 € bereitgestellt. Veranschlagte Gesamtkosten: 3,2 Mio. €. Voraussichtliche Fertigstellung im April 2027.
Wohnen in der Birkenau	Errichtung eines Gebäudes mit 48 öffentlich geförderten Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum.	Für das Jahr 2026 werden 2.639.079 € bereitgestellt. Veranschlagte Gesamtkosten: 19,1 Mio. €. Voraussichtliche Fertigstellung im Juni 2026.
Investiver Erwerb bzw. Ankauf von Belegungsrechten		Für weiteren investiven Erwerb bzw. Ankauf von Belegungsrechten werden 500.000 € bereitgestellt.
Wohnungseinzelmodernisierung		Für die Wohnungseinzelmodernisierung wird 50.000 € bereitgestellt

Für Investitionen in das **immaterielle Anlagevermögen** werden 2.000 € bereitgestellt. Für Investitionen in die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden 2.000 € (Erneuerung EDV und Büroausstattung) bereitgestellt.

Als **Verpflichtungsermächtigungen** werden insgesamt 732.281 € veranschlagt. Die Verpflichtungsermächtigungen (VE) stellen sicher, dass die DreieichBau im Planjahr entsprechende vertragliche Verpflichtungen eingehen kann (z.B. im Rahmen von Ausschreibungen).

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Im Wirtschaftsjahr 2026 sind Erträge in Höhe von 9.359.416 € (Vorjahr: 8.780.923 €) und Aufwendungen in Höhe von 9.358.377 € (Vorjahr 8.767.041 €) veranschlagt. Es entsteht ein planmäßiger Jahresgewinn in Höhe von 1.039 € (Vorjahr: Jahresverlust 13.882 €). Das Jahresergebnis wird in die Rücklage eingestellt.

Ergebnisbeitrag nach Aufgabenbereichen

Differenziert nach den Aufgabenbereichen der DreieichBau ergibt sich im Planjahr folgende Ergebnisverteilung:

Mietwohnraum	-194.475 €
Flüchtlingsunterkünfte	0 €
Obdachlosenunterkünfte	0 €
Gebäudemanagement und Hochbau für Funktionsgebäude Stadt	-22.464 €
Allgemeine Betriebsabteilungen	217.977 €
Jahresergebnis	1.039 €

Mietwohnraum

Der Bereich Mietwohnraum umfasst die von der Stadt an die DreieichBau zum 1.1.2018 übertragenen Wohngebäude und die von der DreieichBau neu errichteten oder erworbenen Wohngebäude außerhalb der Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung.

Anfangsverluste ergeben sich in diesem Bereich einerseits aus den nicht kostendeckenden Bestandsmieten der von der Stadt übertragenen Gebäude 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.

Bis zum 31.12. des Planjahres 2026 werden diesem Bereich folgende Liegenschaften zugeordnet sein:

Art der Liegenschaft	Anzahl Wohnungen
Von der Stadt zum 1.1.2018 übertragene Wohnungen	61
Erwerb Mehrfamilienhaus Feldstraße	24
Neubau Soziale Wohnsiedlung Hainer Chaussee	100
Neubau Wohnungen Schlagfeldstraße 47	15
Neubau Wohnungen Hainer Chaussee 72	29
Neubau Wohnungen Birkenau 15-19	48
Neubau Wohnungen Eisenbahnstraße 140	37
Summe	314

Ergebnisbeitrag Aufgabenbereich	2024 Ist	2025 Plan	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan	2029 Plan	2030 Plan	2031 Plan	2032 Plan	2033 Plan	2034 Plan
Mietwohnraum	-114 T€	-308 T€	-205 T€	-167 T€	6 T€	32 T€	58 T€	80 T€	107 T€	130 T€	158 T€

Flüchtlingsunterbringung / Obdachlosenunterbringung

In den Aufgabenbereichen „Flüchtlingsunterbringung“ und „Obdachlosenunterbringung“ werden die Kosten für die Bereitstellung der entsprechenden Unterkünfte veranschlagt.

Die Stadt hat mit der DreieichBau einen Mietvertrag über die Anmietung der Flüchtlings- und Obdachlosenunterkünften abgeschlossen, in dem vereinbart wurde, dass die Stadt der DreieichBau die ihr entstehenden Kosten erstattet (Kostenmiete). Im Saldo entsteht in diesem Aufgabenbereich daher keine Ergebnisauswirkung.

Im Planjahr sind diesem Bereich folgende Liegenschaften zugeordnet:

Flüchtlingsunterkünfte	(Werte in Klammer = Vorjahr)	Objekte
Eigene Gemeinschaftsunterkünfte		9 (10)
Angemietete Gemeinschaftsunterkünfte		3 (3)
Eigene Unterkünfte für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge		1 (1)
Eigene Wohnungen für Flüchtlinge		5 (5)
Angemietete Wohnungen für Flüchtlinge		39 (45)
Summe		57 (64)

Der Rückgang im Bereich angemietete Wohnungen ist durch auslaufende befristete Mietverträge verursacht.

Obdachlosenunterkünfte	(Werte in Klammer = Vorjahr)	Anzahl
Obdachlosenunterkünfte		4 (2)

Gebäudemanagement und Hochbau für Funktionsgebäude Stadt

Die DreieichBau erbringt seit 1.1.2021 satzungsgemäß - und konkretisiert durch die Tätigkeits-/Objekt- und die Budgetvereinbarung - das technische, infrastrukturelle und kaufmännische Gebäudemanagement, sowie Hochbauleistungen für die stadteigenen Funktionsgebäude.

Im Planjahr erstreckt sich diese Aufgabe auf folgende städtische Funktionsgebäude:

Art der Liegenschaft	Anzahl
Kindertagesstätten	22 (23)
Sportgebäude	13 (13)
Bauhofgebäude	6 (6)
Feuerwehrgebäude	6 (6)
Gewerbeobjekte	5 (5)
Gebäude für Senioren	4 (4)
Vereinsgebäude	2 (2)
Stadtteilarbeit	2 (2)
Jugendzentren	2 (2)
Büchereigebäude	2 (2)
Verwaltungsgebäude	2 (2)
andere Bauten (u.a. öffentl. WC, Kiosk, Stadtmauer, Notbrunnen)	17 (18)
Summe	83 (85)

Die Kostenerstattung der Stadt an die DreieichBau basiert auf der Budgetvereinbarung. Diese beinhaltet einen jährlichen Inflationsausgleich in Höhe von 1,5%, sowie die Möglichkeit der weiteren Anpassung im Rahmen des städtischen Haushaltsplans.

Im Jahr 2026 ergeben sich gemäß Wirtschaftsplan folgende planmäßige Erträge aus Kostenerstattungen:

Konto	Bezeichnung	2026	Vorjahr
500510	Erstattung aus kaufmännischem Gebäudemanagement	184.632 €	197.596 €
500525	Erstattung aus infrastrukturellem Gebäudemanagement	1.722.188 €	1.656.630 €
500530	Erstattung aus technischem Gebäudemanagement	1.701.288 €	1.698.406 €
500540	Erstattung aus Hochbauleistungen für Funktionsgebäude	394.531 €	403.922 €
Summe		4.002.639 €	3.956.554 €

Im Bereich der Hochbauleistungen ist ein Budget in Höhe von 15.000 € (2025: 30.000 €) berücksichtigt für die weitere Beauftragung einer Energieberatung für energetische Begutachtung und Konzipierung der

Optimierung im Bereich Funktionsgebäude. Alle Planansätze sind deckungsgleich im Haushaltsplan 2026 der Stadt veranschlagt.

Die Abwicklung von Hochbauleistungen erfolgt im Rahmen von gesondert mit der Stadt abzuschließenden Generalübernehmerverträgen. Siehe hierzu die Anlage „Neubau & Umbau von Funktionsgebäuden der Stadt Dreieich“ und die Erläuterungen hierzu.

Durch die Änderung des Umsatzsteuerrechts zum 1.1.2027 könnte bei derzeitigem Rechtsstand die Leistung des Gebäudemanagements für die städtischen Funktionsgebäude ab 1.1.2027 umsatzsteuerpflichtig werden. Die Auswirkungen auf den städtischen Haushaltsplan wird dann gegenüber den Erträgen bei der DreieichBau um die Netto-Mehrbelastung aus der Umsatzsteuer erhöht werden müssen, siehe hierzu auch Tabelle „Auswirkungen auf Gemeinde“ auf Seite 10.

Die Erstattung erfolgt gemäß Budgetvereinbarung in monatlichen Abschlagszahlungen der Stadt. Bis 15.2. des Folgejahres erfolgt eine Schlussrechnung durch die AöR an die Stadt.

Allgemeine Betriebsabteilungen

Die allgemeinen Betriebsabteilungen bestehen aus der Verwaltung und Sonstige⁶. Die Kosten der Verwaltung wurden vollständig auf die anderen Aufgabenbereiche verteilt. Die Kosten für Sonstige umfasst die allgemeine Finanzrechnung und hier insb. verrechnete kalkulatorische Abschreibungen, die im Bereich der übertragenen Bestandsgebäude der Substanzerhaltung dienen.

Erläuterung von Planpositionen des Erfolgsplans

Zu erläuterungsbedürftigen Planpositionen des Erfolgsplans werden nachfolgend weitere Informationen gegeben:

Pos.zeile Erfolgsplan		Erläuterung															
1	Umsatzerlöse	<p><u>Vermietung von Gebäuden und Räumen</u> Erträge aus der Vermietung der durch die DreieichBau neu erworbenen oder errichteten Gebäude (2.405 T€) und der von der Stadt zum 1.1.2018 übertragenen Bestandsmietwohngebäude (602 T€), sowie Erträge aus der direkten Vermietung von Flüchtlingsunterkünften (106 T€).</p> <p><u>Leistungen der Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung und Leistungen für Funktionsgebäude der Stadt</u> Siehe Erläuterung oben unter „Ergebnisbeitrag nach Aufgabenbereichen“. Gem. § 10 Abs. 4 der Anstaltssatzung sind diese Kostenerstattungen der Stadt zustimmungspflichtig durch die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der Zustimmung zum Wirtschaftsplan.</p>															
2	Andere aktivierte Eigenleistungen	Projektbezogene Personalkosten des Hochbaubereichs für Wohnbauprojekte werden anteilig als Eigenleistungen aktiviert.															
3	Sonstige betriebliche Erträge	<p><u>Auflösung Sonderposten aus Investitionszuwendungen</u> Auflösung der Tilgungszuschüsse aus den Landesdarlehen für sozialen Wohnungsbau über die Bindungsdauer von 25 Jahren.</p>															
4	Materialaufwand	<p><u>Mieten und Pachten</u> In dieser Position enthalten sind Mietaufwendungen für angemietete Wohnungen (568 T€) und angemietete Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge (73 T€), Mietaufwand für die Büroräume und Tiefgaragenplätze der DreieichBau (79 T€), sowie die Erbbaupacht für das Neubauprojekt Eisenbahnstraße (38 T€).</p> <p><u>Bezogene Leistungen von der Stadt Dreieich</u> Die DreieichBau bezieht Verwaltungsleistungen von der Stadt auf der Grundlage öffentlich-rechtlicher Vereinbarungen. Im Planjahr sind dies:</p> <table><tr><th>Konto</th><th>Bezeichnung</th><th>Betrag</th></tr><tr><td>617953</td><td>TUI-Leistungen durch Stadt (EDV und Telefon)</td><td>23.556 €</td></tr><tr><td>617950</td><td>Buchhaltung DreieichBau durch Stadt</td><td>19.800 €</td></tr><tr><td>617951</td><td>Personalabrechnung DreieichBau durch Stadt</td><td>8.894 €</td></tr><tr><td>617956</td><td>Post/Versicherungsbearbeitung durch Stadt</td><td>1.800 €</td></tr></table>	Konto	Bezeichnung	Betrag	617953	TUI-Leistungen durch Stadt (EDV und Telefon)	23.556 €	617950	Buchhaltung DreieichBau durch Stadt	19.800 €	617951	Personalabrechnung DreieichBau durch Stadt	8.894 €	617956	Post/Versicherungsbearbeitung durch Stadt	1.800 €
Konto	Bezeichnung	Betrag															
617953	TUI-Leistungen durch Stadt (EDV und Telefon)	23.556 €															
617950	Buchhaltung DreieichBau durch Stadt	19.800 €															
617951	Personalabrechnung DreieichBau durch Stadt	8.894 €															
617956	Post/Versicherungsbearbeitung durch Stadt	1.800 €															

⁶ Bezeichnung „allgemeine Betriebsabteilungen“, „Verwaltung“ und „Sonstige“ gem. Formblatt 3 zu § 24 EigBGes.

		<p><u>Sonstige bezogene Leistungen</u> In dieser Position sind enthalten:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Konto</th><th>Bezeichnung</th><th>Betrag</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>617918</td><td>Hausmeisterdienste</td><td>72.265 €</td></tr> <tr> <td>617920</td><td>Contracting von Wärmeversorgungsanlagen</td><td>70.358 €</td></tr> <tr> <td>617922</td><td>Contracting von Solaranlagen</td><td>2.808 €</td></tr> <tr> <td>617916</td><td>Kosten Ablesedienste</td><td>36.200 €</td></tr> <tr> <td>617919</td><td>Notdienst/24h-Rufbereitschaft</td><td>25.201 €</td></tr> <tr> <td>678111</td><td>Aufwandsentschädigung für Mandatsträger</td><td>18.868 €</td></tr> <tr> <td>617940</td><td>Grünflächenpflege</td><td>22.757 €</td></tr> <tr> <td>617941</td><td>Winterdienst</td><td>9.239 €</td></tr> <tr> <td>617913</td><td>Sonstige KFZ-Kosten</td><td>1.459 €</td></tr> <tr> <td>617914</td><td>Sonstige Gebäudekosten</td><td>1.239 €</td></tr> </tbody> </table> <p>Die Aufwendungen für die Entschädigung der Mandatsträger basieren auf der Entschädigungssatzung v. 1.4.2018.</p>	Konto	Bezeichnung	Betrag	617918	Hausmeisterdienste	72.265 €	617920	Contracting von Wärmeversorgungsanlagen	70.358 €	617922	Contracting von Solaranlagen	2.808 €	617916	Kosten Ablesedienste	36.200 €	617919	Notdienst/24h-Rufbereitschaft	25.201 €	678111	Aufwandsentschädigung für Mandatsträger	18.868 €	617940	Grünflächenpflege	22.757 €	617941	Winterdienst	9.239 €	617913	Sonstige KFZ-Kosten	1.459 €	617914	Sonstige Gebäudekosten	1.239 €
Konto	Bezeichnung	Betrag																																	
617918	Hausmeisterdienste	72.265 €																																	
617920	Contracting von Wärmeversorgungsanlagen	70.358 €																																	
617922	Contracting von Solaranlagen	2.808 €																																	
617916	Kosten Ablesedienste	36.200 €																																	
617919	Notdienst/24h-Rufbereitschaft	25.201 €																																	
678111	Aufwandsentschädigung für Mandatsträger	18.868 €																																	
617940	Grünflächenpflege	22.757 €																																	
617941	Winterdienst	9.239 €																																	
617913	Sonstige KFZ-Kosten	1.459 €																																	
617914	Sonstige Gebäudekosten	1.239 €																																	
5	Personalaufwand	Grundlage der Personalkostenplanung ist die planmäßige Stellenbesetzung gemäß Stellenübersicht und planmäßiger Tarifentwicklung. Siehe hierzu auch Erläuterungen zur Stellenübersicht.																																	
6	Abschreibungen Sachanlage- und immat.Vermögen	Die Position setzt sich zusammen aus der bilanziellen Abschreibung für Gebäude (1.299 T€), für Betriebs- und Geschäftsausstattung (34 T€) und für Lizenzen (2 T€). Für geringwertige Wirtschaftsgüter und Trivialsoftware sind 5 T€ veranschlagt. Die kalkulatorischen Abschreibungen saldieren sich im Erfolgsplan auf 0.																																	
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen	<p><u>Prüfung, Beratung, Rechtsschutz</u> In dieser Position enthalten sind i.W.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kosten für Gutachten und Studien im Bereich Hochbau Wohnungsbereich (25 T€) und im Bereich städtische Funktionsgebäude (15 T€), • Beratungskosten für betriebswirtschaftliche Beratung (z.B. Finanzierung, Tax Compliance) (10 T€) • Kosten für Rechtsberatung im Geschäftsbereich Bauen & Wohnen (5 T€), Flüchtlingsunterkünfte (2,5 T€) • Kosten für Kassenprüfung und Jahresabschlussprüfung seitens Referat Rechnungsprüfung der Stadt (29 T€) • Kosten für Datenschutzbeauftragung an Referat Rechnungsprüfung der Stadt (2 T€) • Kosten für Software-Beratung/Customizing (8 T€) <p><u>Kommunikation, Dokumentation, Reisen, Werbung</u> In dieser Position enthalten sind i.W.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Telefongebühren (10 T€) • Mitgliedschaften (5 T€) • Reisekosten (5 T€) <p><u>Sonstige personalbezogene Sachaufwendungen</u> In dieser Position enthalten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufwendungen für Fort- und Weiterbildung (10 T€) • Aufwendungen für Personaleinstellung (38 T€) • Aufwendungen für Jobticket (5 T€) 																																	
8	Zinsen und ähnliche Erträge	In dieser Position enthalten sind die Erträge aus der Verzinsung des Finanzmittelbestands (20 T€).																																	
9	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<p>In dieser Position enthalten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zinsaufwand aus der Projektfinanzierung (547 T€) • Einmaliges Bearbeitungsentgelt Förderbank für die aufzunehmenden Förderdarlehen - hier Eisenbahnstraße und Oberwiesen (83 T€) 																																	
11	Sonstige Steuern	<p>In dieser Position enthalten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsteuer (69 T€) • KFZ-Steuer (1 T€) 																																	

Erläuterungen zu Plan-Cashflowrechnung und Planbilanz

Die **Planbilanz** und **Plan-Cashflowrechnung** sind keine Pflichtbestandteile eines Wirtschaftsplans nach EigBGes, erhöhen jedoch die Transparenz über die wirtschaftliche und liquiditätsmäßige Entwicklung und werden daher im Wirtschaftsplan zusätzlich abgebildet.

Erläuterungen zum Vermögens- und Finanzplan

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind der Vermögensplan gem. § 17 EigBGes und die Finanzplanung gem. § 19 EigBGes zusammengefasst dargestellt. Die nach Vorhaben getrennte Veranschlagung der Anlagenänderungen gem. § 17 (3) und die Verpflichtungsermächtigungen gem. § 17 (1) EigBGes ergeben sich aus dem Investitionsplan.

Der Vermögens- und Finanzplan sieht für das Wirtschaftsjahr 2026 Ausgaben in Höhe von 15.758.209 € vor, die durch Deckungsmittel in gleicher Höhe gedeckt werden.

Die Ausgaben ergeben sich aus den Investitionen des Investitionsplans in Höhe von 14,1 Mio. €, der Tilgung in Höhe von 1,3 Mio. € und der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuwendungen in Höhe von 318 T€.

Als Deckungsmittel stehen der Jahresgewinn in Höhe von 1 T€, eine Kreditermächtigung in Höhe von 6,3 Mio. €, Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 1,3 Mio. €, Investitionszuschüsse in Höhe von 2,8 Mio. € und die Verwendung des Finanzmittelbestands in Höhe von 5,2 Mio. € zur Verfügung.

Erläuterungen zur Stellenübersicht

Gem. § 1 Abs. 6 der Anstaltssatzung ist die DreieichBau Mitglied im Kommunalen Arbeitgeberverband. Dementsprechend gilt für sie der Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) und die diesen ergänzenden Tarifverträge.

Die Stellenübersicht weist für das Wirtschaftsjahr 2026 insgesamt 25,9 Stellen (2025: 25,9 Stellen) aus⁷. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Stellenbestand unverändert.

⁷ Die Stellenanteile sind angegeben in Vollzeitäquivalenten (VZÄ).

Erläuterungen zu den Anlagen

Anlage Neubau & Umbau von Funktionsgebäuden der Stadt Dreieich

Gemäß Betrauungsakt und Anstaltssatzung wurde der DreieichBau zum 1.1.2021 neben dem ständigen Gebäudemanagement auch die Aufgabe des Neubaus- / Umbaus von Funktionsgebäuden der Stadt übertragen.

Für das Planjahr 2026 sind Investitionsausgaben in Funktionsgebäude in Höhe von 4.561.429 € veranschlagt.

Die Umsetzung der Projekte durch die DreieichBau erfolgt gemäß der Tätigkeits- und Objektvereinbarung im Rahmen von Generalübernehmerverträgen zwischen Stadt und DreieichBau. Nach § 4 der Budgetvereinbarung erhält die DreieichBau von der Stadt eine vollständige Kostenerstattung (Budget).

Die Investitionsausgaben für die Projekte sind spiegelbildlich bei der Stadt veranschlagt und stellen nach Fertigstellung Anlagevermögen der Stadt dar. Für die DreieichBau stellen die Projekte bis Fertigstellung Umlaufvermögen dar. Durch die am Zahlungsplan orientierten Abschlagszahlungen der Stadt entsteht bei der DreieichBau auch keine planmäßige Auswirkung auf den Cashflow, da Mittelabfluss durch die Projektausgaben und Erstattung durch die Abschlagszahlungen sich ausgleichen. Eine Auflistung der Projekte erfolgt daher nur als Anlage zum Wirtschaftsplan.

Anlage Trennungsrechnung

Die Anlage Trennungsrechnung nimmt Bezug auf den Betrauungsakt, durch welchen die Stadt Dreieich die DreieichBau mit den dort beschriebenen „Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ (DAWI-Tätigkeiten) betraute.

In der Trennungsrechnung werden entsprechend Überschüsse oder Defizite der DAWI- und Nicht-DAWI-Bereiche („Ausgleichsbedarf“) getrennt ausgewiesen. Die Trennungsrechnung basiert auf dem Prinzip der Vollkostenrechnung.

Im Planungsjahr 2026 werden ausschließlich DAWI-Leistungen erbracht.




Risikomanagement

Die Geschäftstätigkeit der DreieichBau ist grundsätzlich verbunden mit Risiken. Die Risiken werden über ein Risikomanagementsystem aufgezeigt und gesteuert. Wesentliche Risiken sind nachfolgend dargestellt.




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









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 Flüchtlings- unterkünften	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	- 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 16.11.2025



Matthias Portis
Kaufmännischer Vorstand



Dirk Böttcher
Technischer Vorstand

Anlagen

Neubau & Umbau von Funktionsgebäuden der Stadt Dreieich

Maßnahme	DreieichBau Projektnummer	Stadt Auftragsnummer	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan	2029 Plan	2030 Plan
<u>Kindertagesstätten</u>							
Energetische Sanierung Kita Rheinstraße		Neu10329	700.000 €				
<u>Schulkindbetreuung</u>							
Erweiterung der Ludwig-Erk-Schule	9.0006	602128					
Interimscontainer Erich-Kästner-Schule		602219	450.054 €				
Karl-Nahrgang-Schule / Ringwaldstraße 13	9.0008	602195	3.411.375 €	220.429 €			
Wingertschule							
<u>Weitere</u>							
Feuerwache Nord	9.0007	602200	Beschluss zur weiteren Investitionsplanung der Feuerwache wird seitens Stadt für die Stadtverordnetenversammlung am 8.12.2025 erwartet.				
Feuerwache Süd		602332					
Summe			4.561.429 €	220.429 €	0 €	0 €	0 €

Trennungsrechnung nach § 5 Betrauungsakt

Trennungsrechnung für Planjahr 2026		DAWI-Leistungen					Nicht-DAWI	Gesamt
		Allgemeine Betriebs-abteilungen	Miet-wohnraum	Flüchtlings-unterbringung	Obdachlosen-unterbringung	Gebäude-managem. städt. F.Geb.		
1	Umsatzerlöse	0 €	2.807.188 €	1.835.950 €	230.626 €	4.002.639 €	0 €	8.876.402 €
2	Andere aktivierte Eigenleistungen	145.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	145.500 €
3	Sonstige betriebliche Erträge	0 €	317.514 €	0 €	0 €	0 €	0 €	317.514 €
4	Materialaufwand	-227.768 €	-1.082.003 €	-1.061.118 €	-110.551 €	-2.412.296 €	0 €	-4.893.734 €
5	Personalaufwand	-1.893.665 €	-241.037 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-2.134.702 €
6	Abschreibungen	167.581 €	-1.179.291 €	-263.567 €	-66.183 €	0 €	0 €	-1.341.460 €
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-185.692 €	-64.168 €	-14.408 €	-8.993 €	-15.000 €	0 €	-288.261 €
8	Zinsen und ähnliche Erträge	20.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20.000 €
9	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-0 €	-549.863 €	-67.707 €	-12.288 €	0 €	0 €	-629.857 €
10	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.974.043 €	8.340 €	429.151 €	32.611 €	1.575.343 €	0 €	71.403 €
	Sonstige Steuern	-1.114 €	-54.855 €	-9.446 €	-4.948 €	0 €	0 €	-70.364 €
11	Ergebnis vor interner Leistungsverrechnung	-1.975.157 €	-46.515 €	419.704 €	27.663 €	1.575.343 €	0 €	1.039 €
12	Interne Leistungsverrechnung	2.193.134 €	-147.960 €	-419.704 €	-27.663 €	-1.597.807 €	0 €	0 €
	ILV Buchhaltung	106.225	-42.490	0	0	-63.735	0	0
	ILV LuV Gebäudemanagement Wohnungen & Unterkünfte	46.681	-46.681	0	0	0	0	0
	ILV Wohnungsverwaltung	0	251.943	-124.110	-3.723	-124.110	0	0
	ILV Hochbauprojekte	540.684	-161.154	0	0	-379.531	0	0
	ILV Gebäudetechnik Funktionsgebäude	175.300	0	0	0	-175.300	0	0
	ILV Gebäudetechnik Wohnungen & Unterkünfte	67.770	-27.108	-33.885	-6.777	0	0	0
	ILV Hausmeister FG	702.263	0	0	0	-702.263	0	0
	ILV Hausmeister Wohnungen & Unterkünfte	359.061	-88.168	-254.727	-16.165	0	0	0
	ILV Lagerfläche Gleiststraße	0	0	0	0	0	0	0
	ILV Gebäudereinigung	148.878	0	0	0	-148.878	0	0
	ILV Verwaltungsrat	19.949	-7.980	-6.982	-997	-3.990	0	0
	ILV allg. Verwaltung	26.323	-26.323	0	0	0	0	0
13	Ergebnis nach interner Leistungsverrechnung	217.977 €	-194.475 €	0 €	0 €	-22.464 €	0 €	1.039 €