



**WOBA**  
ORANIENBURG

# **WOBA-Strategie**

2025 – 2034

*gut wohnen. Besser leben.*

# Inhaltsverzeichnis

0.	<b>VORWORT</b>	3
1.	<b>LEITBILD</b>	4
2.	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	7
3.	<b>UNTERNEHMEN</b>	10
	3.1. Wohnen	10
	3.1.1. Bestand	10
	3.1.2. Leerstand/Erlösschmälerung	14
	3.1.3. Mieten	16
	3.1.4. Betriebskosten	18
	3.2. Instandhaltung und Investitionen in den Bestand	20
	3.2.1. Wiederkehrende Leistungen	20
	3.2.2. Entwicklung von Standards	22
	3.3. Investitionen in den Neubau	24
	3.4. Investitionen in Klimaneutralität 2040, ökologische und energetische Maßnahmen	41
	3.4.1. Energetischer Standard	42
	3.4.2. Wärmeversorgung	43
	3.4.3. PV-Anlagen	44
	3.4.4. E-Mobilität	45
	3.4.5. Wohnumfeldmaßnahmen	46
	3.4.6. Geringinvestive Maßnahmen	47
	3.4.7. Öffentlichkeitsarbeit	47
	3.5. Finanzieren	48
	3.6. Personal	51
	3.6.1. Altersstruktur	51
	3.6.2. Ausbildung, duale berufsbegleitende Studiengänge, Weiterbildung	53
	3.6.3. Mitarbeiterbindung	53
	3.7. IT	55
4.	<b>LANGFRISTPLANUNG 2025 – 2034 UND ANNAHMEN</b>	58
	4.1. Annahmen	58
	4.2. Ertragsplanung	59
	4.3. Finanzplanung	60
5.	<b>UMSETZUNG UND KONTROLLE DER STRATEGIE</b>	61

## 0. VORWORT

Das vorliegende Strategiepapier der Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA) 2025 – 2034 soll den Mitarbeitenden, den Gesellschaftern, den Organen der Gesellschaft, den Geschäftspartnern, den weiteren Unternehmen der Oranienburg Holding GmbH, der Verwaltung und der Öffentlichkeit einen Einblick in die aktuellen und zukünftigen Maßnahmen, Entwicklungen und Handlungsfelder der WOBA geben.

Der Inhalt dieses Strategiepapiers wurde in einem intensiven Prozess durch sämtliche Mitarbeiter der WOBA und ausgewählte Mitarbeiter der Oranienburg Holding GmbH in Projektgruppen erarbeitet. Die **erstmalige** Erarbeitung erfolgte vom 14. Juli bis zum 20. September 2023. Der Strategie-Prozess startete am 14. Juli 2023 mit der Abstimmung von Arbeitsgruppen zu den einzelnen Sachverhalten und der freiwilligen Meldung der Mitarbeitenden zur Mitarbeit in den Arbeitsgruppen. Die inhaltliche Erarbeitung erfolgte durch die Projektgruppen selbständig bis zum 30. August 2023. Am 31. August 2023 wurden während eines Strategietages sämtliche Inhalte durch die einzelnen Projektgruppen allen Beteiligten vorgestellt, intensiv diskutiert und teilweise mit Änderungen versehen. Bis zum 20. September 2023 erfolgte im Anschluss die redaktionelle Erstellung des Strategiepapiers durch die Geschäftsleitung. Abschließend wurde das Strategiepapier am 20. September 2023 erneut allen Beteiligten vorgestellt und beschlossen.

Auf diesem Weg ist das wohnungswirtschaftliche Wissen aus dem Unternehmen sowie das Wissen aus den Bereichen Unternehmensentwicklung, Finanzen/Controlling, IT und Personal der Holding in das Strategiepapier eingeflossen.

**Im Folgenden findet nunmehr jährlich eine Anpassung/Überarbeitung der Strategie statt. Die Änderungsbedarfe werden jeweils bei einem Strategietag (2. September 2024) besprochen und verabschiedet. Änderungen sind in grün gekennzeichnet.**

Aufgrund der umfangreichen Erfahrungen der WOBA Oranienburg kann das Unternehmen mit einer hohen Planungssicherheit kurz- bis mittelfristig die unternehmerischen Aktivitäten steuern. Ab einem Betrachtungszeitraum von 5 Jahren handelt es sich um eine strategische Ausrichtung des Unternehmens.

Die folgenden, für die Unternehmensentwicklung und das Unternehmensergebnis erkennbaren und relevanten, Sachverhalte wurden eingehend betrachtet:

Wohnen

Instandhaltung und Investitionen in den Bestand

Investitionen in den Neubau

Investitionen in Klimaneutralität 2040

Finanzierung

Personal

IT

Durch seinen modularen Aufbau soll das Strategiepapier den unterschiedlichen Informationsbedürfnissen der Lesenden gerecht werden.

Oranienburg, 2. September 2024

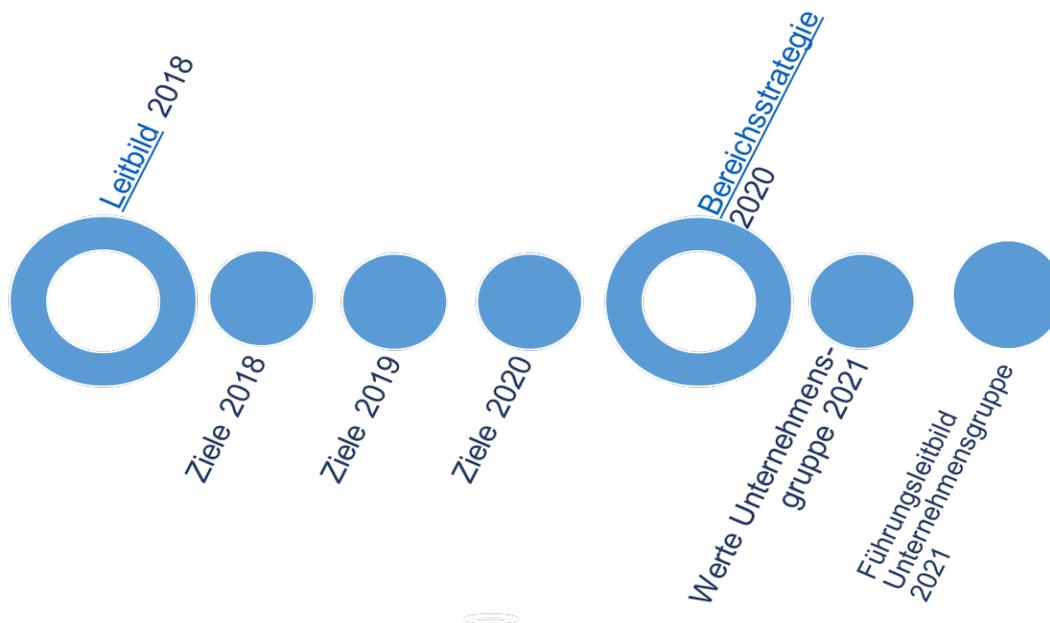
Christian Urban  
Geschäftsführer

## 1. LEITBILD

Der Erfolg eines Unternehmens wird insbesondere durch die Einstellungen, Motive und Werte aller Mitarbeitenden bestimmt. Was motiviert sie und was bremst bei der täglichen Arbeit? Bleiben sie gerne bei der WOBA oder verlassen sie das Unternehmen schnell wieder? Wie stellt die WOBA sicher, dass in allen Bereichen und Hierarchieebenen des Unternehmens die Mitarbeitenden selbständig und mit hoher Motivation an neuen Produkten und Lösungen arbeiten?

Ein strategisches Leitbild, das die Unternehmensziele definiert, aber auch den Umgang miteinander nach innen und außen beschreibt, ist ebenso wichtig, um sich als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren und somit im Wettbewerb um die ‚besten Köpfe‘ am Arbeitsmarkt dauerhaft zu bestehen.

In der Vergangenheit wurden bereits ein Leitbild und eine Bereichsstrategie wie folgt entwickelt:



Das Leitbild aus 2018 wurde ohne Mitwirkung der Mitarbeitenden erarbeitet und diente ausschließlich der Außendarstellung. Dadurch hatte es wenig Akzeptanz und wurde nicht von allen umgesetzt. Später notwendige Aktualisierungen aufgrund von Änderungen der Gesellschafter wurden nicht vorgenommen.

Bei der Erarbeitung der Bereichsstrategie aus 2020 wurden hauptsächlich die Chancen und Risiken für die WOBA durch die Beziehungen zu ihren Stakeholdern (z. B. Kunden, Mitarbeitenden, Gesellschaftern, Banken usw.) untersucht.

Daraus wurden dann Bereichsziele abgeleitet, die von der Oranienburg Holding GmbH vorgegeben waren (Wirtschaftlichkeit, Leistungsqualität, Zufriedenheit und Nachhaltigkeit).

Als Ergebnis der Strategiearbeit der Unternehmensgruppe wurde 2020/2021 die Bereichsstrategie der WOBA veröffentlicht. Allerdings erfolgte auch hier die Erarbeitung ohne Mitwirkung der Mitarbeitenden und wurde in der Folge auch nicht in das tägliche Arbeiten überführt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass nur eine geringe Akzeptanz durch die Mitarbeitenden vorhanden ist.



In der Arbeitsgruppe innerhalb des Strategieprozesses wurden durch die Mitarbeitenden beispielhaft folgende Wünsche formuliert:

- Verbesserung des Miteinanders zum Erreichen des bestmöglichen Unternehmenserfolgs
- Kollegialer und respektvoller Umgang miteinander
- Transparenz und Mitbestimmung
- Bei der Arbeit „über den Tellerrand schauen“ (bereichs- und unternehmensübergreifend)
- Gesamtinteresse des Unternehmens überwiegt Gruppen- oder Einzelinteressen
- Einander wertschätzen
- Leistung anerkennen und honorieren
- Fehler eingestehen, Lösungen vorschlagen → aus Fehlern lernen und andere teilhaben lassen!
- Kritikfähigkeit: Kritik nicht als persönlichen Angriff werten, sondern konstruktiv verwerten
- Angemessen gesetzte Termine
- Optimale Ausnutzung der Arbeitszeit
- Klare Zuständigkeiten
- Nachvollziehbare Entscheidungen der Geschäftsleitung

## **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

In einem gesonderten Projekt soll mit allen Mitarbeitenden der WOBA mit Unterstützung der Oranienburg Holding GmbH ein umfassendes Leitbild erarbeitet werden.

Das neue Leitbild soll allgemeine Regeln und Inhalte der Zusammenarbeit und der Kommunikation innerhalb des Unternehmens, mit den verbundenen Unternehmen und seinen Gremien sowie mit Kunden und Geschäftspartnern festschreiben.

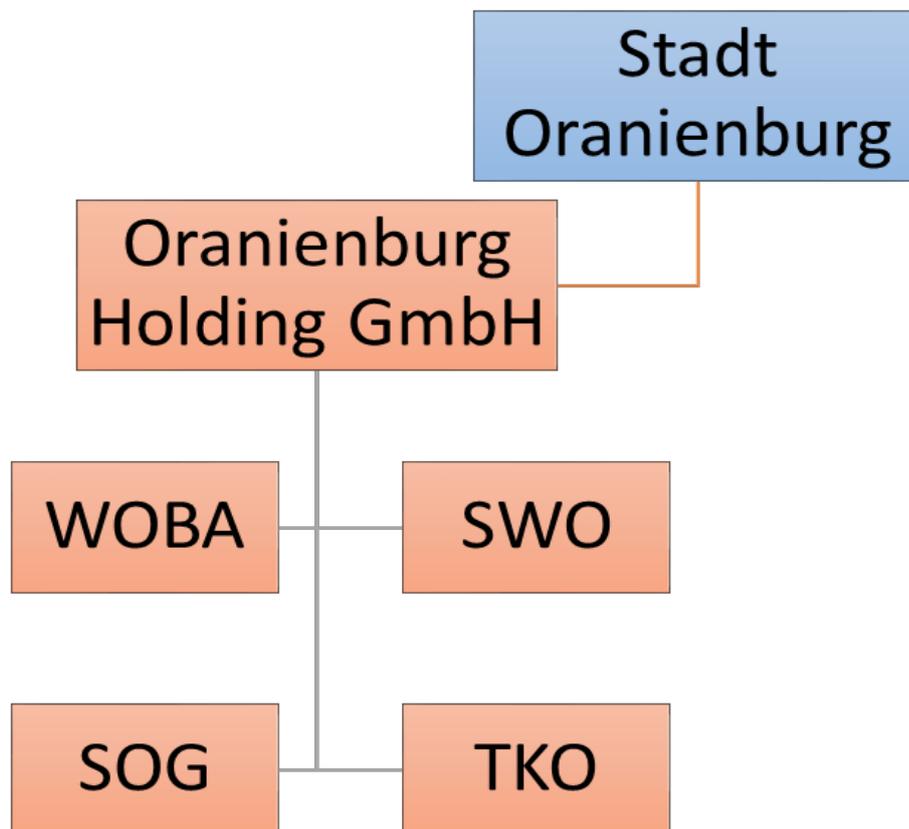
Eine besondere Beachtung soll hierbei der Erhalt und die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Unternehmens und die Positionierung als Dienstleister finden.

Als Ergebnis dieses Leitbildes, welches in der Folge auch bei der täglichen Arbeit spür- und erlebbar sein wird, soll insbesondere ein WIR-Gefühl und damit eine verbesserte Akzeptanz der Leistung anderer Bereiche und der Holding/Holdingunternehmen entstehen.

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA) ist ein verbundenes Unternehmen der Oranienburg Holding GmbH-Gruppe, deren alleiniger Gesellschafter die Stadt Oranienburg ist.

Sie ist am 30. September 1990 durch Umwandlung der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Oranienburg (KWV) gegründet worden. Gesellschafter sind die Stadt Oranienburg zu 6 % und die Oranienburg Holding GmbH zu 94 %.



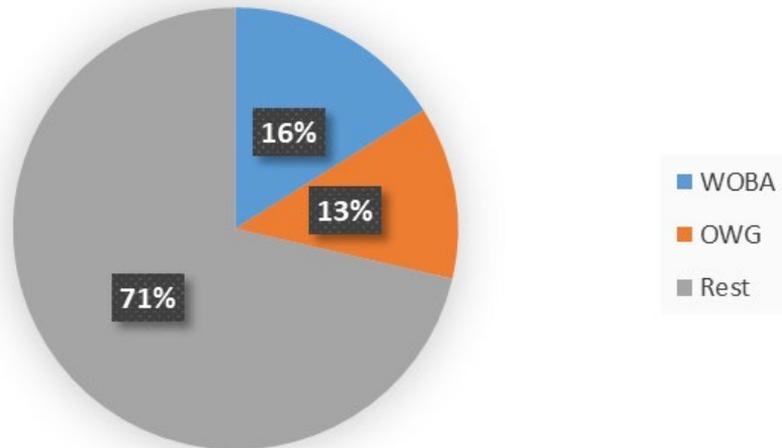
Satzungsgemäßer Gegenstand der WOBA ist die sozialverträgliche Bereitstellung von Wohnraum zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.

Die WOBA bewirtschaftet im Jahr 2024 (per 1.7.24) insgesamt 3.793 Wohnungen, 70 Gewerbeeinheiten und 1.441 Garagen und Stellplätze ausschließlich im Stadtgebiet Oranienburg.

Der überwiegende Teil der Wohnungseinheiten befindet sich in industriell gefertigten Bauwerken, welche vor 1990 errichtet wurden und zwischenzeitlich weitgehend modernisiert wurden.

Mit einem Marktanteil von ca. 16 % der Wohnungen ist die WOBA der größte Anbieter in Oranienburg. In direkter Konkurrenz zur WOBA befinden sich neben diversen privaten Vermietern auch die OWG e.G. mit ca. 3.000 Wohneinheiten.

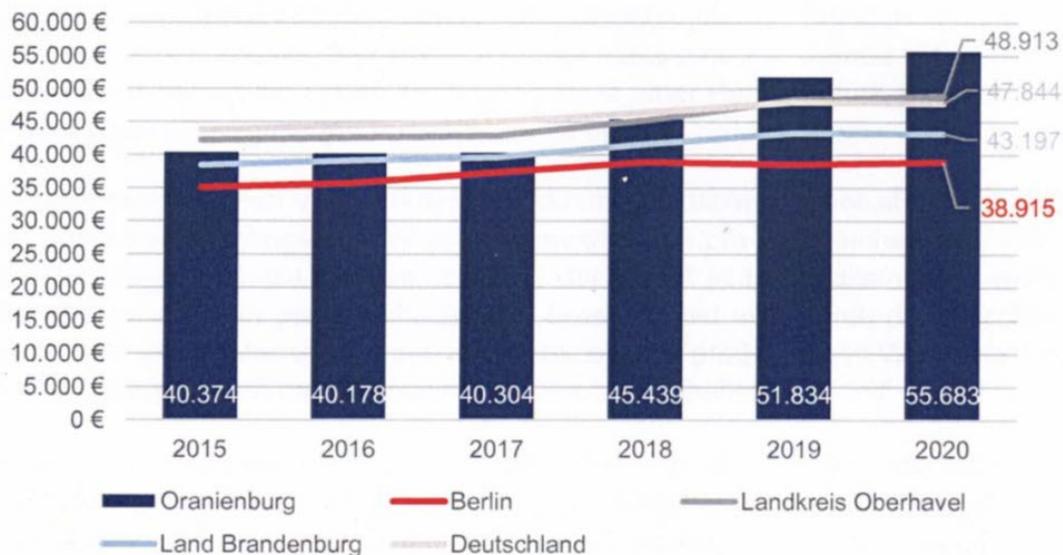
## Marktanteil nach Anzahl WE in Oranienburg



Die Region um Berlin und Potsdam verzeichnet eine stetige Bevölkerungszunahme. In Potsdam und vielen Städten des Berliner Umlandes – zu denen auch Oranienburg gehört – ist der Wohnungsbedarf erheblich gestiegen.

Gemäß „Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Oranienburg“ der GEWOS aus dem Jahr 2021 ist auch zukünftig mit einer rasanten Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Darüber hinaus ist die Kaufkraft pro Haushalt im Jahr 2020 mit durchschnittlich 55.683,00 €/a ca. 13 % höher als in Deutschland und 43 % höher als im benachbarten Berlin.

Abbildung 1: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt im Vergleich



Eigene Darstellung, Datenquelle: GfK

Die monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag in 2023 bei 5,88 €/m<sup>2</sup> (2022: 5,85 €/m<sup>2</sup>). Damit kann breiten Schichten der Oranienburger Bevölkerung weiterhin bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Der Leerstand beträgt per 31.07.2024 3,14 % (07.2023: 3,88 %) und ist grundsätzlich als niedrig zu bezeichnen. Davon werden derzeit 25 (0,66 %) der Wohnungen in der Villacher Straße und in der Klagenfurter Straße nicht vermietet, um die dringend erforderliche Sanierung in diesen Häusern durchführen zu können.

Die WOBA beschäftigt zurzeit 28 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, um die vielfältigen Aufgaben der Verwaltung und Vermietung sowie der Sanierung und des Neubaus bearbeiten zu können.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum eröffnet der WOBA auch zukünftig die Möglichkeit, Neubauprojekte planen und umsetzen zu können, wobei hierbei die wirtschaftlichen Herausforderungen aus stark gestiegenen Baukosten und Kosten der Kreditfinanzierung zu berücksichtigen sind.

Derzeit befinden sich 63 Wohnungen (Weiße Stadt, 3.BA) im Bau, die Fertigstellung ist für 2024/2025 geplant.

## 3. UNTERNEHMEN

In den folgenden sieben Abschnitten werden die aktuelle Lage der WOBA, ihre Ziele (Wo wollen wir uns hin entwickeln/verbessern?) und die Strategie (Wie kommen wir zum Ziel?) dargestellt.

### 3.1. Wohnen

#### 3.1.1. Bestand



In den letzten 34 Jahren wurde der Bestand mit insgesamt 3.793 Wohnungen umfangreich und nachhaltig saniert. Somit verfügt die WOBA in allen Wohnlagen über Wohneinheiten in allen gängigen Größen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen wurde der zum Ausführungszeitpunkt vorhandene Stand der Technik weitgehend berücksichtigt.

Da die Sanierungen kontinuierlich über einen langen Zeitraum durchgeführt wurden, sind mittlerweile erhebliche qualitative Unterschiede bei der Ausstattung der Wohnungen vorhanden. Daher wird der Bestand in drei Kategorien klassifiziert.

<b>1.387 Whg. Neubau bzw. vollsaniert</b>	<b>2.207 Whg. saniert</b>	<b>199 Whg. teil- bzw. unsaniert</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• letzte Maßnahmen &lt; 20 Jahre</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• letzte Maßnahmen &gt; 20 Jahre</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Villacher Straße</li><li>• Klagenfurter Straße</li><li>• Einzelstandorte</li></ul>

Insbesondere bei den 2.207 Wohnungen, bei denen die Sanierungen bereits mehr als 20 Jahre zurückliegen, sind teilweise Ausstattungen vorhanden, die inzwischen heutigen Ansprüchen nicht oder nur teilweise entsprechen.



Unterverteilungen mit Schraubsicherungen, veraltete Klingel- und Gegensprechanlagen



Lichtschalter und Steckdosen, Aluleitungen in Wohnungen



Beschädigte, veraltete Fliesen in Bädern und Küchen



Absperrhähne in Mieterkellern (Anwesenheit erforderlich)



Fehlende Kellerdeckendämmung



Kellerverschläge/-türen aus Holz

Darüber hinaus weisen die Außenanlagen nicht immer die gewünschte Aufenthaltsqualität auf. So sind einerseits die Spielplätze teilweise altersbedingt verschlissen und andererseits bei Bepflanzungen und Rasenflächen aufgrund zunehmender Trockenheit und mangelhafter Bewässerung/Pflege teilweise erhebliche Schädigungen festzustellen.



Zur Verbesserung dieser baulichen Situation sind zusätzliche Investitionen in den Bestand erforderlich. Diese werden in den Abschnitten 3.2 – Instandhaltung und Investitionen in den Bestand und 3.4 – Investitionen in Klimaneutralität 2040, ökologische und energetische Maßnahmen – dargestellt.

### **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

Um eine bessere Übersicht über die Ausstattung und den Standard der Gebäude und Wohnungen zu erhalten und eine bessere Planung und Kontrolle der Wirtschaftspläne sicherzustellen, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Einführung eines **digitalen Bestandsinformationssystems**  
Darin soll der Zustand je Haus/Wohnung/Liegenschaft dokumentiert und für alle Mitarbeitenden jederzeit abrufbar sein. Das bereits vorhandene Informationssystem „Mevivo“ und die Bestandsliste dienen hierbei als Grundlage.  
Das Bestandsinformationssystem wird permanent aktualisiert.
- Erstellung einer **Übersicht über wartungspflichtige Anlagen, Wartungsverträge und Verträge über Fertigstellungspflege der Außenanlagen.**  
Um vereinbarte Gewährleistungen oder auch die Betriebssicherheit von Anlagen sicherzustellen, sind bei besonderen Bauteilen regelmäßige Wartungen oder Prüfungen zwingend durchzuführen (z. B. Aufzüge, Heizungen, Sekuranten, ...).
- Festlegung von Mindestinhalten einer **Schlussdokumentation**, die vom Bereich Technik an den Bereich Wohnungswirtschaft nach Fertigstellung einer Baumaßnahme übergeben wird (mit Hinweisen auf Besonderheiten sowie einer Übersicht der Gewerke und deren Gewährleistungsfristen).

### 3.1.2. Leerstand/Erlösschmälerung



Der Leerstand bei der WOBA betrug im Juli 2024 insgesamt 3,13 % (119 Wohnungen) (6.2023: 3,53 %).

Hierbei befinden sich 13 Wohnungen (0,34 %) in Gebäuden, die aufgrund baulicher Mängel nicht vermietbar sind (Straße der Einheit, Friedrichsthaler Chaussee), 25 Wohnungen (0,66 %) werden derzeit geplant nicht vermietet, um anstehende umfassende Sanierungen durchführen zu können (Villacher Straße, Klagenfurter Straße).

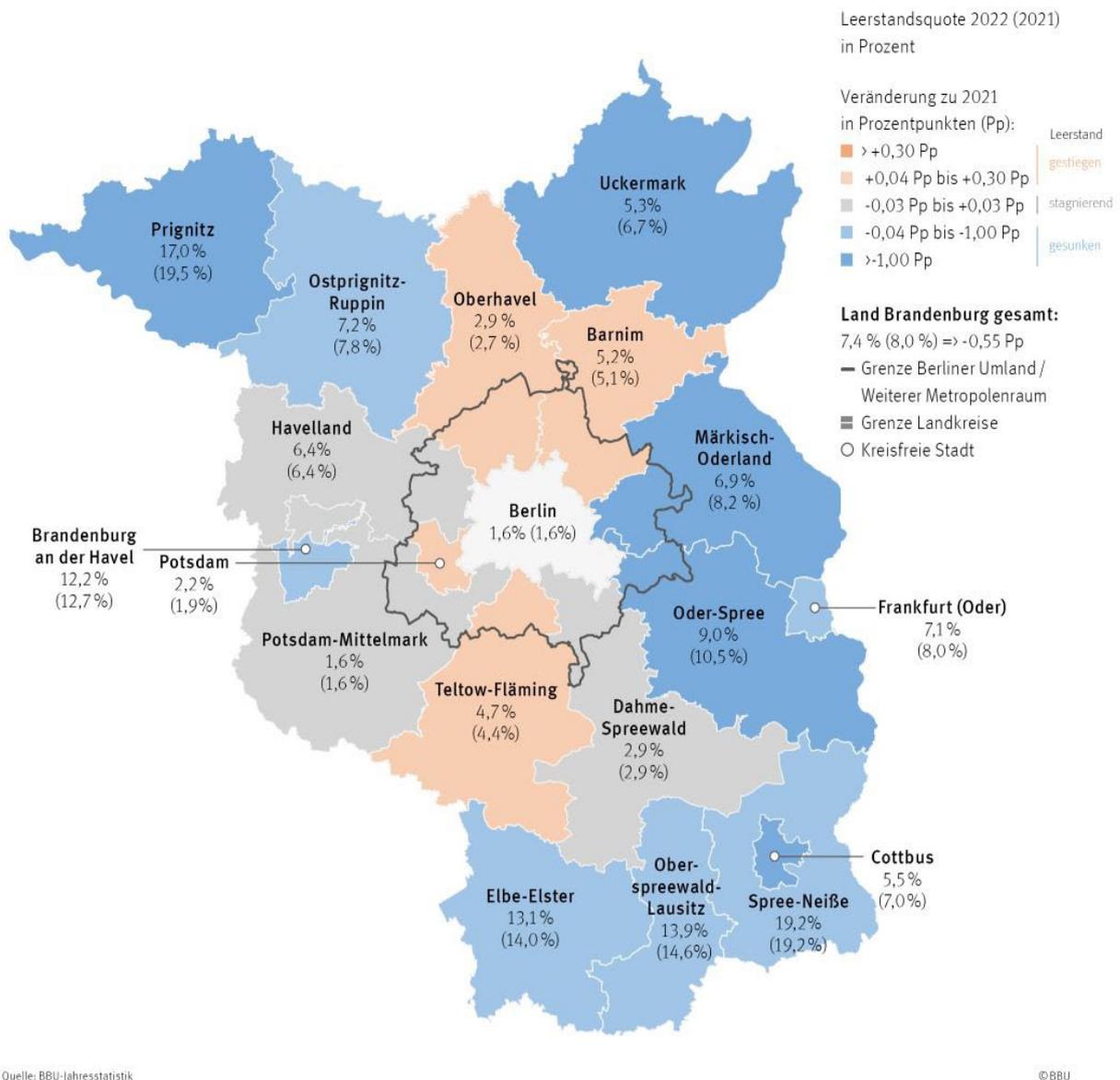
Insgesamt 81 Wohnungen (2,13 %) stehen aufgrund der üblichen Fluktuation (ca. 7,0 % pro Jahr) leer. Hierbei müssen ca. 50 % dieser Wohnungen aufgrund des baulichen Zustandes (siehe vorgenannte Ist-Darstellung) vor einer Weitervermietung zunächst instandgesetzt werden. Zurzeit sind bei der WOBA ca. 1.200 Wohnungssuchende registriert.

Die gesamten Leerstände führen zu Erlösschmälerungen in Höhe von ca. 551 T€/Jahr (2023 581 T€).

<b>0,34 %</b> Abriss / bauliche Mängel	<b>0,66 %</b> bevorstehende Sanierung	<b>2,13 %</b> Neuvermietung / Abt. T
<ul style="list-style-type: none"><li>• Einzelobjekte</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geplanter Leerstand</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Normale Fluktuation</li><li>• Schlechter Zustand</li><li>• Einheitliche Aufarbeitung</li></ul>

Insgesamt entspricht der Leerstand aus der üblichen Fluktuation weitgehend dem Durchschnitt der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Berliner Umland.

**Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU**  
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, am 31.12.2022 (2021)



**Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

- Die 13 Wohnungen, die sich in Gebäuden mit baulichen Mängeln befinden (z. B. Straße der Einheit), sollen saniert oder aber durch einen Ersatzneubau der Vermietung wieder zugeführt werden. Sofern eine wirtschaftliche Umsetzung nicht möglich ist, wird auch der Verkauf dieser Liegenschaften geprüft. Die Maßnahmen werden im Abschnitt 3.3 – Investitionen in den Neubau dargestellt.
- Die Bearbeitungszeit der Leerwohnungen aus der üblichen Fluktuation mit Instandsetzungsbedarf beträgt derzeit aufgrund der geringen Baukapazitäten und des erforderlichen Koordinierungsbedarfes ca. drei Monate. Durch eine verbesserte Personalausstattung im Bereich Technik und einen verbesserten Informationsfluss der erforderlichen Maßnahmen bei Abnahme/Übergabe (z. B. E-Check:

Koordination mit Elektronunternehmen) soll diese Bearbeitungszeit auf 6 Wochen reduziert werden.

- Bei anhaltendem oder sich sogar verschärfendem Mangel an Baukapazitäten ist zukünftig auch die Einrichtung eines Regiebetriebes für Kleinmaßnahmen, z. B. der Gewerke Maler, Elektro und Sanitär zu prüfen.
- Vielfach leben ältere alleinstehende Mieter oder Paare nach Auszug der Kinder in großen Wohnungen. Dadurch stehen diese großen Wohnungen Familien nicht zur Verfügung. Zukünftig soll daher ein Wohnungstausch von Mietern aus großen Wohnungen in kleinere unterstützt werden, indem attraktive Mietkonditionen für diese Fälle angeboten werden. Hierbei wird insbesondere das Sozialmanagement der WOBA eingebunden werden.
- Zur Optimierung des Prozesses der Vermietung sollen zukünftig die Suchkriterien im Interessentenbogen (Abstufung der Wichtigkeit, z. B. Balkon zwingend, wünschenswert, egal) überarbeitet werden. Dadurch soll eine Verbesserung der Passgenauigkeit der Wohnungsangebote an Interessenten erreicht werden.
- Bei der Auswahl des Mieters für eine konkrete Wohnung sind eine Vielzahl von Kriterien im Zuge einer Einzelfallprüfung zu gewichten. Hierbei ist ein intensiver Austausch zwischen Wohnungswirtschaftler und Vorgesetztem erforderlich. Die Auswahl soll ausführlich und nachvollziehbar begründet und dokumentiert werden.

### 3.1.3. Mieten



Derzeit beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen bei der WOBA **6,01 €/m<sup>2</sup>/Monat** (2023: **5,89 €/m<sup>2</sup>/Monat**).

Wenn die Mieten der Neubauten herausgerechnet werden, beträgt die durchschnittliche Miete **5,75 €/m<sup>2</sup>/Monat** (2023: **5,62 €/m<sup>2</sup>/Monat**).

In Oranienburg existiert derzeit kein qualifizierter Mietspiegel.

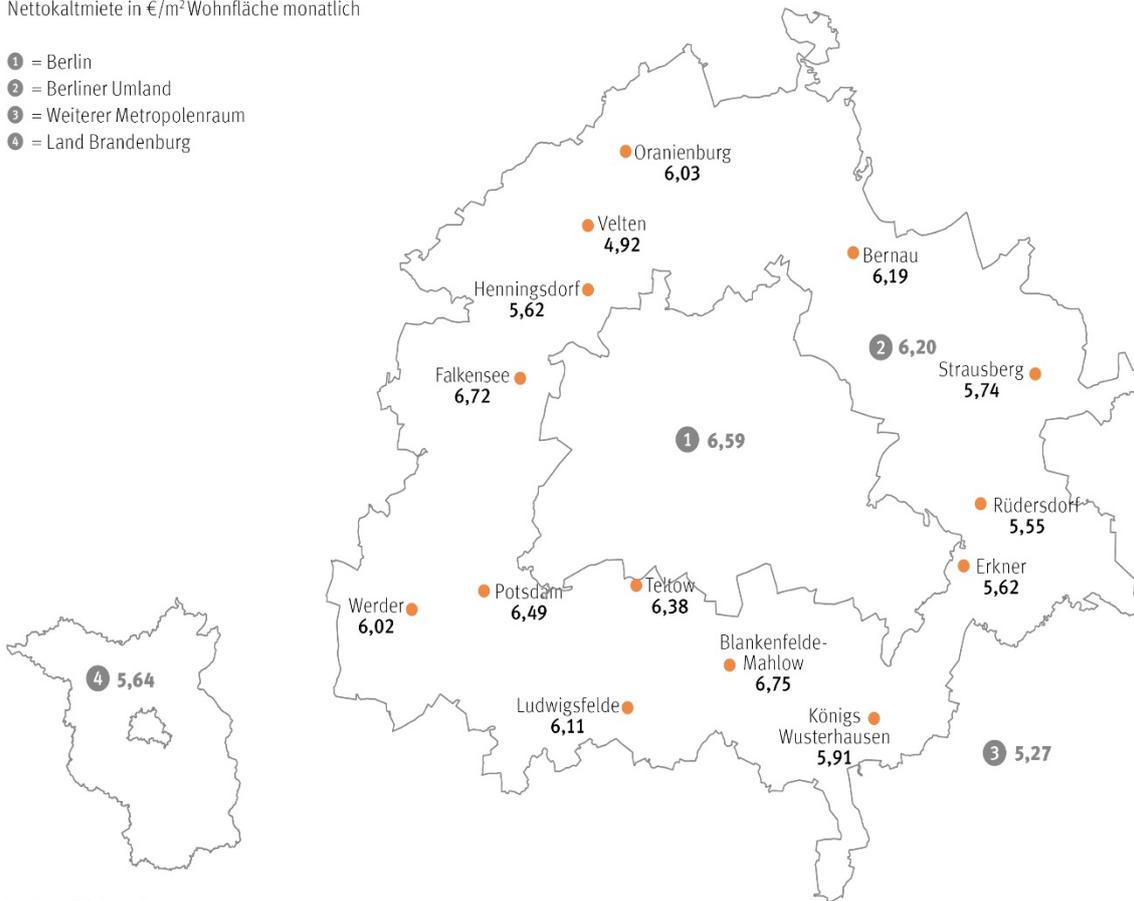
Reguläre Mieterhöhungen für die Bestandswohnungen erfolgten letztmalig **2023**.

Die Nettokaltmiete der Bestandswohnungen wird als sozial verträglich bewertet und bewegt sich unterhalb der Durchschnittsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Oranienburg (**6,03 €/m<sup>2</sup>/Monat**).

## Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, am 30.06.2023

Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = Weiterer Metropolitanraum
- ④ = Land Brandenburg



Quelle: BBU-Marktmonitor

©BBU

### Zukünftige Aufgaben/Strategie:

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

Mieterhöhungen im Bestand sollen zukünftig regelmäßig erfolgen. Diese werden mit Bedacht und unter Berücksichtigung der Marktsituation und je nach Wohnstandort individuell durchgeführt. Im Durchschnitt wird eine Erhöhung der Mieteinnahmen um 1,0 % pro Jahr angestrebt.

Im Einzelnen sollen folgende Prämissen angesetzt werden:

Mietanpassungen finden für Mieter im Regelfall alle 3 Jahre mit einer Erhöhung um 3 % statt. Die Nettokaltmiete soll dabei dennoch nicht um mehr als 15,00 €/Monat steigen.

Mit dieser Mietenstrategie wird der besonderen sozialen Verantwortung der WOBA Rechnung getragen. Die WOBA-Mieten werden damit auch zukünftig bremsend auf dem Mietenmarkt in Oranienburg wirken.

Bei gewerblich genutzten Immobilien erfolgen die Mietanpassungen entsprechend der individuellen vertraglichen Regelungen unter Berücksichtigung der Marktsituation.

### 3.1.4. Betriebskosten



Die Betriebskosten werden hauptsächlich durch die Entwicklung der Energiekosten und Rohstoffpreise sowie der Lohnkosten am Markt geprägt.

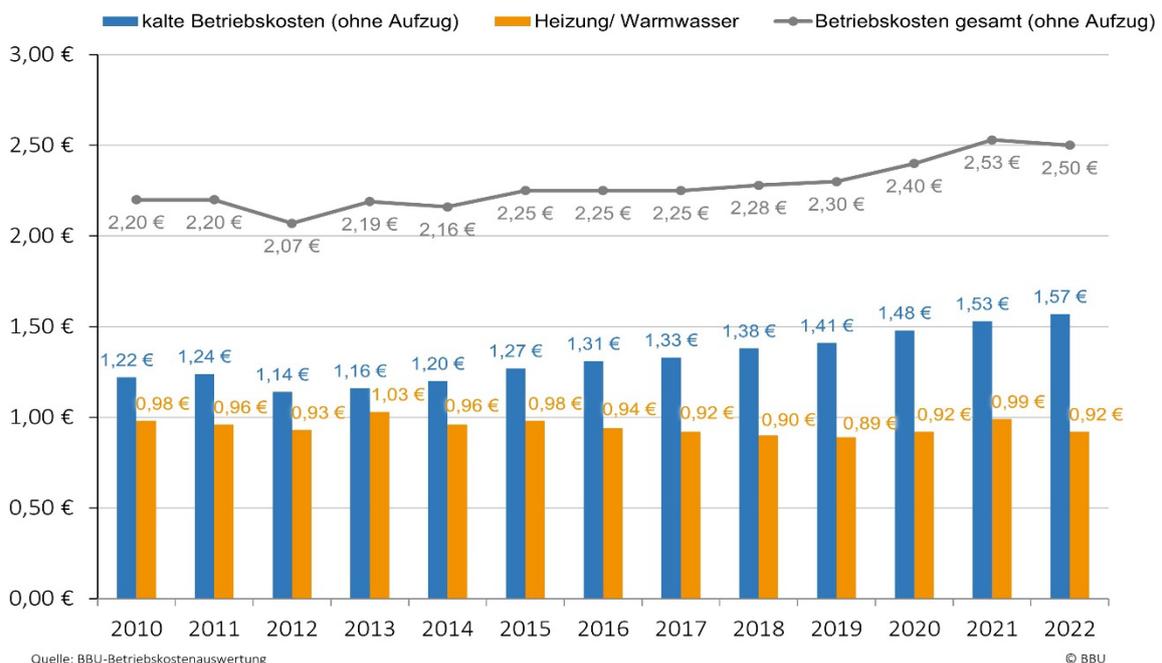
Zukünftig wird sich auch die ab 2021 eingeführte CO<sup>2</sup>-Bepreisung auf die warmen Betriebskosten zunehmend auswirken. Aufgrund des Krieges in der Ukraine trat 2022 eine massive Kostensteigerung für Energie (Gas und Strom) auf, welche bei den Betriebskostenvorauszahlungen durch die WOBA berücksichtigt wurde.

Mit Einführung des Energiepreisdeckels durch die Bundesregierung im Januar 2023 relativierte sich diese Preissteigerung zwar, liegt jedoch trotzdem über dem Niveau von 2021. **Mittlerweile wurde der Energiepreisdeckel beendet, die Energiepreise stagnieren auf hohem Niveau. Die voraussichtlichen Betriebskosten für 2024 betragen:**

Betriebskosten kalt	1,64 €/m <sup>2</sup>	(2023:1,64 €/m <sup>2</sup> )
Betriebskosten warm	1,13 €/m <sup>2</sup>	(2023:1,06 €/m <sup>2</sup> )
<b>Summe</b>	<b>2,77 €/m<sup>2</sup></b>	<b>(2023: 2,70 €/m<sup>2</sup>)</b>

Diese befinden sich auf einem Niveau der Mitgliedsunternehmen des BBU in Brandenburg.

Berliner Umland: Abgerechnete Betriebskosten im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2022



## **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

- Sicherstellung von kalkulierbaren Betriebskosten durch Abschluss von kostenbewussten Bewirtschaftungsverträgen
- Umrüstung der 590 gasbeheizten Wohnungen auf CO<sup>2</sup>-freie Heizarten bei altersbedingt notwendiger Erneuerung (Diese Maßnahmen sind im Abschnitt 3.4 – Investitionen in Klimaneutralität 2040, ökologische und energetische Maßnahmen – dargestellt.)
- Einführung eines Energiemonitorings bei komplexen Heizungsanlagen mit anteiligen Erneuerbaren Energien.
- Installation von bewegungsgesteuerten Beleuchtungen in Treppenhäusern und Kellergängen
- Umrüstung der Beleuchtung auf LED
- Maßnahmen zur Optimierung der Pflegekosten für die Außenanlagen gemäß Abschnitt 3.4 – Investitionen in Klimaneutralität 2040, ökologische und energetische Maßnahmen

## **3.2. Instandhaltung und Investitionen in den Bestand**

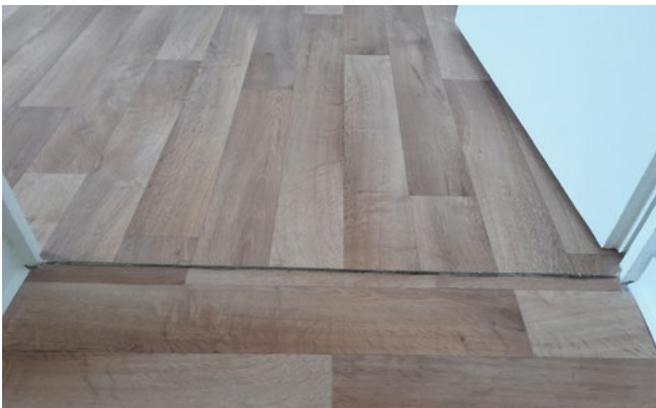
### **3.2.1. Wiederkehrende Leistungen**

Die vorhandenen Qualitäten im Bestand der WOBA wurden bereits im Abschnitt 3.1 – Wohnen – ausführlich beschrieben. Daraus ergeben sich zusätzliche erforderliche Aufwendungen für Instandhaltung und Investitionen in den Bestand.

Bei dem vorhandenen großen Bestand an Wohnungen treten häufig Leistungen auf, die sich in Art und Umfang ähneln. Für diese Leistungen werden ausreichende Budgets in den Wirtschaftsplänen berücksichtigt:

- Leerwohnungsbearbeitung inklusive E-Check
- Überprüfung/Erneuerung von Hauseingangstüren und Fenstern
- Erneuerung von Klingeltableaus und Gegensprechanlagen
- Instandsetzung von Treppenhäusern (Wände und Böden) mit vorheriger Prüfung der Steigeleitungen für Elektro
- Instandhaltung/-setzung von Dächern unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer
- Fassadenreinigung/-instandsetzung
- Stranganierungen
- Schaffung + Erhaltung von Spielplätzen und Sitzmöglichkeiten
- Fahrradhäuser/Garagen für Senioren-Scooter und Elektromobile
- Maßnahmen zur Barriere-Reduzierung inkl. Aufzugsanlagen
- Umbau der Gasheizungen in CO<sup>2</sup>-freie Heizsysteme





### 3.2.2. Entwicklung von Standards

Um eine größtmögliche Effizienz bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zu gewährleisten und die erforderlichen Qualitäten der Ausführung sicherzustellen, sollen zukünftig Standards für die Ausführung relevanter und sich wiederholender Maßnahmen erstellt werden.

#### Sonstige Sanierungen

Gewerk	Maßnahmen
Leerwohnungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Malerarbeiten, Elektroinstallation, Sanitär- und Heizungsinstallation, Tischlerarbeiten, Fliesenlegerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten</li><li>• Komplette Sanierung oder nur einzelne Gewerke</li><li>• Rahmenverträge ab 2024</li><li>• hoher Wiederholungsgrad</li></ul> <p>→ Entwicklung von Standards wird befürwortet</p>
Fassade	<ul style="list-style-type: none"><li>• individuell, da abhängig von Bauvorhaben + Wohngebiet (jedes Wohngebiet eigenen Stil)</li></ul> <p>→ keine Standardisierung möglich</p>
Wohnung	<ul style="list-style-type: none"><li>• keine Installation von Duschschiebetüren aus Acryl (Alternative: Duschtasse mit Vorrichtung für Duschvorhang?)</li><li>• siehe Standard Leerwohnung</li></ul> <p>→ Entwicklung von Standards wird befürwortet</p>
Treppenhaus	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wischsockel (Latexfarbe) Höhe 1 Meter (Farbe abhängig von Wohngebiet)</li><li>• Aufarbeitung des Terrazzo (kein Kautschukbelag)</li><li>• vorherige Prüfung, ob Datenleitungen durch Treppenhaus verlaufen</li></ul> <p>→ Entwicklung von Standards wird befürwortet</p>
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• individuell, da abhängig von Wohngebiet (jedes Wohngebiet eigenen Stil)</li></ul> <p>→ keine Standardisierung möglich</p>
Keller	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ausstattung Mieterkeller mit Beleuchtung + Strom</li><li>• Umrüstung Strangventile (wenn im Mieterkeller vorhanden)</li><li>• Kellerverschläge (Stahlmattengitter anstatt Holzverschläge - Brandgefahr)</li><li>• Absprache mit SWO wegen Erneuerung alter Trinkwasserspeicher</li></ul> <p>→ Entwicklung von Standards wird befürwortet</p>

## **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

Instandhaltungen und Investitionen in den Bestand werden gemäß den Bauvorschriften und in hoher Qualität ausgeführt, so dass die Wohnungen dauerhaft marktfähig bleiben. Instandhaltungsstau soll vermieden werden.

Durch die Erarbeitung von Standards und eine nachhaltige Budgetierung und Priorisierung der Bauvorhaben werden die Instandhaltungs- und Investitionsausgaben exakt gesteuert. Neben der Wirtschaftlichkeit werden energetische und ökologische Gesichtspunkte durch den Einsatz von nachhaltigen und innovativen Techniken berücksichtigt.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Reduzierung von Barrieren im Bestand, um eine langfristige Nutzung der Wohnungen auch durch mobilitätseingeschränkte Personen zu ermöglichen.

Unter Beteiligung des Sozialmanagements werden auch Maßnahmen durch die Mieter in den Wohnungen, wie Umbau des Bades, Anbringen von Haltegriffen u. ä. unterstützt.

### **3.3. Investitionen in den Neubau**



Aufgrund der unter 2 – Rahmenbedingungen – dargestellten Situation ist auch weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in Oranienburg zu rechnen.

In Kenntnis dieses Umstandes und des geringen Leerstandes bei der WOBA wird auch zukünftig eine Hauptaufgabe die Schaffung neuen geförderten und freifinanzierten Wohnraums sein.

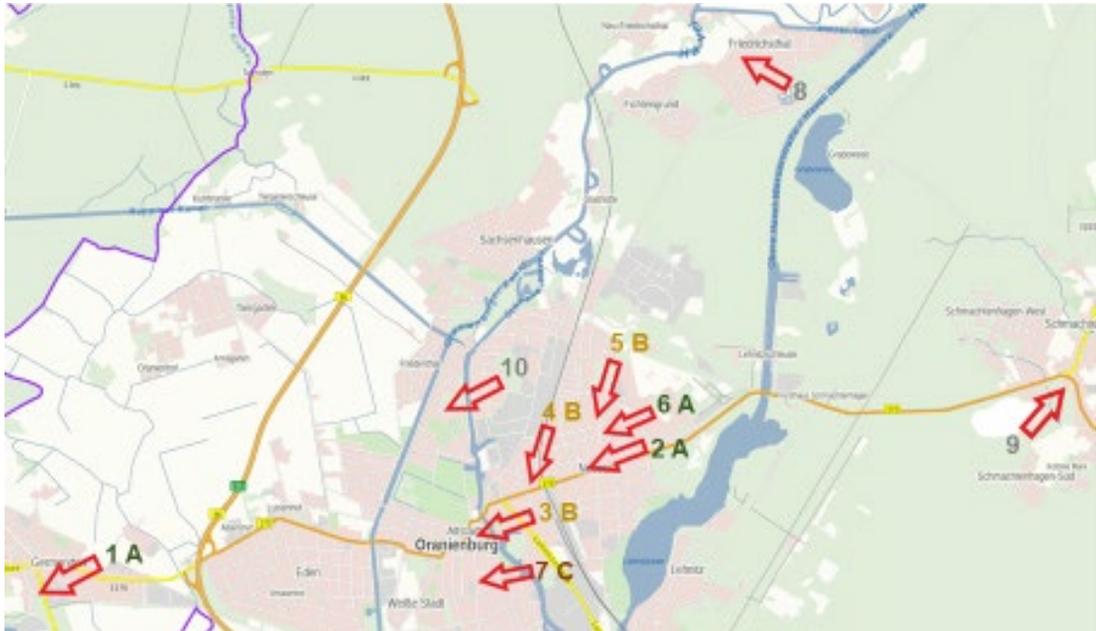
Damit wird zur Entlastung des Wohnungsmarktes beigetragen.

Zunächst stehen die vorhandenen, unbebauten Grundstücke der WOBA im Fokus.

## Unbebaute Grundstücke/Flächenreserven

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche in m²	Straße	Bemerkung zur Situation des Grundstückes	Einschätzung der Bebaubarkeit	Mögl. WE neu	Mögliche Gewerbe	Planungsstand	Terminliche Einschätzung/Strategie	Priorität
1	6	874/705	12.644	Birkenwäldchen, Gernsdorf	Vorhandenes Grundstück, bebaut mit Wohnblock, industriell gebaut, 4 Geschosse, derzeit 36 WE	Das Grundstück weist eine Flächenreserve für 18-24 WE auf.	20		Generalplanung in Ausschreibung	Geförderter WB ist in den Außengemeinden nicht möglich. Freifinanzierter WB erfordert Mieten i.H.v. mind. 13,00 €/m². Vermietbarkeit zu diesen Kosten ist möglich.	A
2	32	3799/1359/134	1.780	Bernauer Strasse 106/ Prenzlauer Str. 1, 3	alte Kaufhalle, baufälliges Wohnhaus abgerissen	Grundstück ist beräumt, Baurecht vorhanden	34	3	Planung M:1:100 liegt vor	Planungsbeginn erst nach Überarbeitung Stellplatzsatzung wirtschaftlich sinnvoll. Planungsbeginn voraussichtlich Anfang 2026 möglich	A
6	1	456/42/457/42	717	Straße der Einheit 31	baufälliges Haus, 10 WE vorhanden, seit 10/2019 komplett freigezogen	Vorhandene Bebauung, Sanierungsstau	0		Generalplanung HOAI 1-4 beauftragt	Erarbeitung eines Konzeptes (Sanierung/Ersatzbau prüfen, Baustart ggf. 2025)	A
3	36	62/75/84	1.644	Berliner Straße 6 - 10	Ankauf in 12/2015 zus. mit Berliner Str. 6, 8 von der BIG-Städtebau GmbH	Vorhandene Bebauung VH, tlw. Gewerbe, 4 WE sind vorhanden, Sanierungsstau	15		Konzepterstellung beauftragt	Erarbeitung eines Konzeptes (Sanierung/ Ersatzbau/Erweiterung prüfen, Baustart ggf. 2026)	B
4	31	233	11.034	Rungestraße 19, 21	Ankauf in 2020 für Stadt, Grundstück beräumt	B-Plan in der Erstellung, Entwicklungsstudie mit 3 Varianten, Rückbau Bernauer 54a/b im Entwurf geplant	106		B-Plan in Bearbeitung	Teilverkauf des gewerblichen Grundstücksanteils und Entwicklung eigener Wohnungsbau abgestimmt. Erhalt Bernauer 54 a/b bestätigt. Baustart frühestens in 3 Jahren	B
5	32	265/11	1.995	Straße der Einheit 38	baufälliges, seit längerem leer stehendes Haus, 6 WE vorhanden	Vorhandene Bebauung, Sanierungsstau ggf. ist eine Erweiterung/ Ersatzneubau möglich	15		Konzepterstellung beauftragt	Erarbeitung eines Konzeptes (Sanierung/ Ersatzbau/Erweiterung prüfen, Baustart ggf. 2026)	B
7	16	136	7.618	Augustin-Sandner-Straße/ Themenpark an der Berliner Straße	Wohnblock abgerissen, Themenpark "Krassin rettet Italia" gestaltet	Bebaubarkeit aufgrund der vorherigen Nutzung ist gegeben, Themenpark errichtet!	100		Keine Planung	Baustart nach Entscheidung innerhalb 2 Jahre möglich. Derzeit ist der Bau einer Kita für die Stadt in Prüfung.	C
8	1	1024/5	1.237	Friedrichthaler Chaussee 24, Friedrichsthal	Haus nicht mehr vermietbar; Nachbarn haben Kauf- oder Pachtinteresse	Das Grundstück ist mit einem EFH/ Bibliothek vorne bebaut. Ggf. ist eine Teilung und zus. Bebauung mit einem weiteren EFH möglich	0		Keine Planung	Verkauf des Grundstückes	ohne
9	3	201	7.978	Ernst-Thälmann-Platz, Schmachtenhagen	Vorhandenes Grundstück, bebaut mit Wohnblock, industriell gebaut, 4 Geschosse, derzeit 18 WE	Das Grundstück weist eine Flächenreserve für 36-54 WE auf.	45		Keine Planung	Geförderter WB ist in den Außengemeinden nicht möglich. Freifinanzierter WB erfordert Mieten i.H.v. mind. 13,00 €/m². Vermietbarkeit zu diesen Kosten nicht möglich.	ohne
10	30	666	8.105	Hinter dem Schlosspark 26/ Margaritenweg	Erholungsgrundstück (12 Parzellen, davon 10 verpachtet)	Kein Bauland, politisch brisant wg. vorh. Parzellen	0		Keine Planung	B-Plan-Verfahren erforderlich, mind. 5 Jahre; bei auslaufender Pacht/Kündigung keine Nachverpachtung und Beräumung des Grundstückes - Flächenbenvorratung	ohne
<b>Summe</b>							<b>335</b>	<b>3</b>			
<b>Summe Priorität A</b>							<b>54</b>	<b>3</b>			
<b>Summe Priorität B</b>							<b>136</b>	<b>0</b>			
<b>Summe Priorität C</b>							<b>100</b>	<b>0</b>			
<b>Summe Priorität ohne</b>							<b>45</b>	<b>0</b>			

# Übersichtskarte



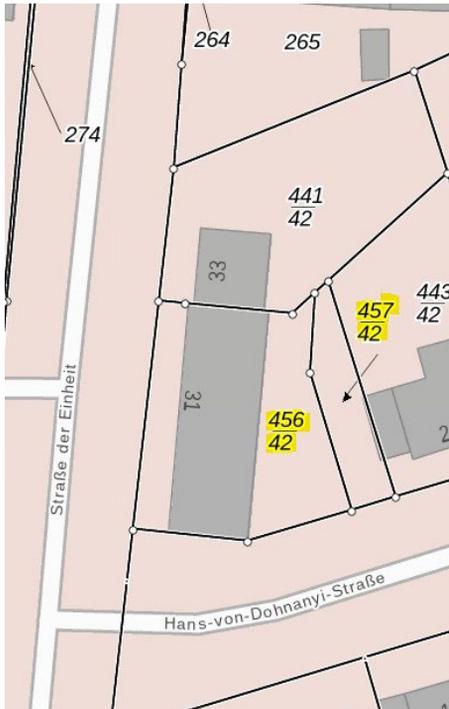
# 1 (A) Birkenwäldchen, Germendorf



## 2 (A) Bernauer Straße 106/Prenzlauer Straße 1, 3



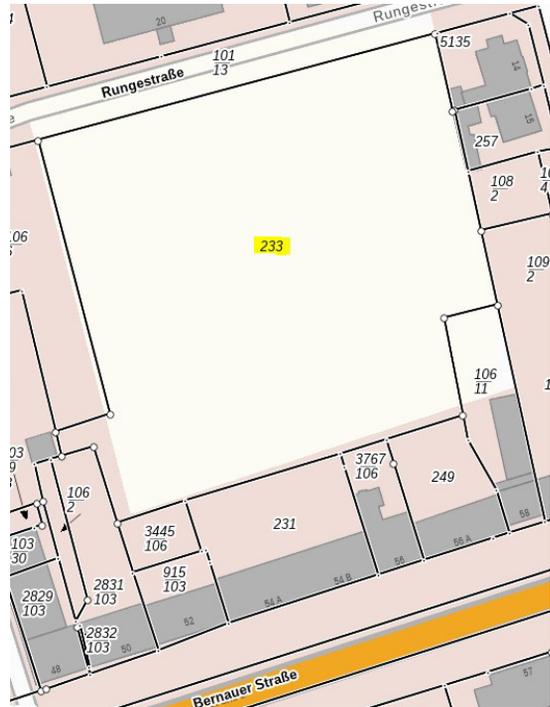
## 6 (A) Straße der Einheit 31



### 3 (B) Berliner Straße 6 – 10



# 4 (B) Rungestraße 19, 21



## 5 (B) Straße der Einheit 38

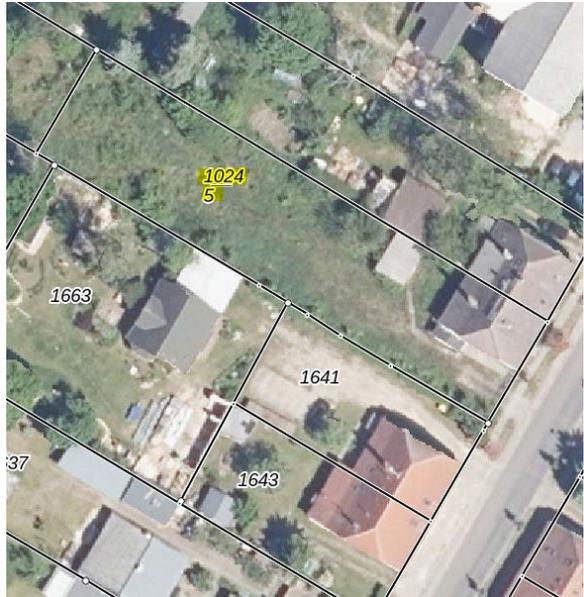


## 7 (C) Augustin-Sandtner-/Berliner Straße

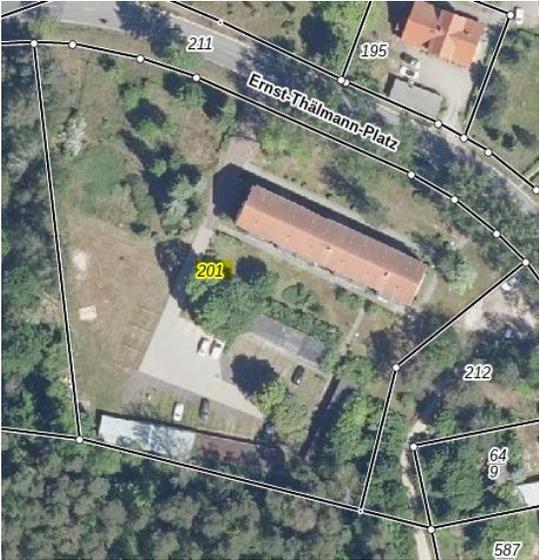
### Themenpark „Krassin rettet Italia“



## 8 Friedrichsthaler Chaussee 24, Friedrichsthal

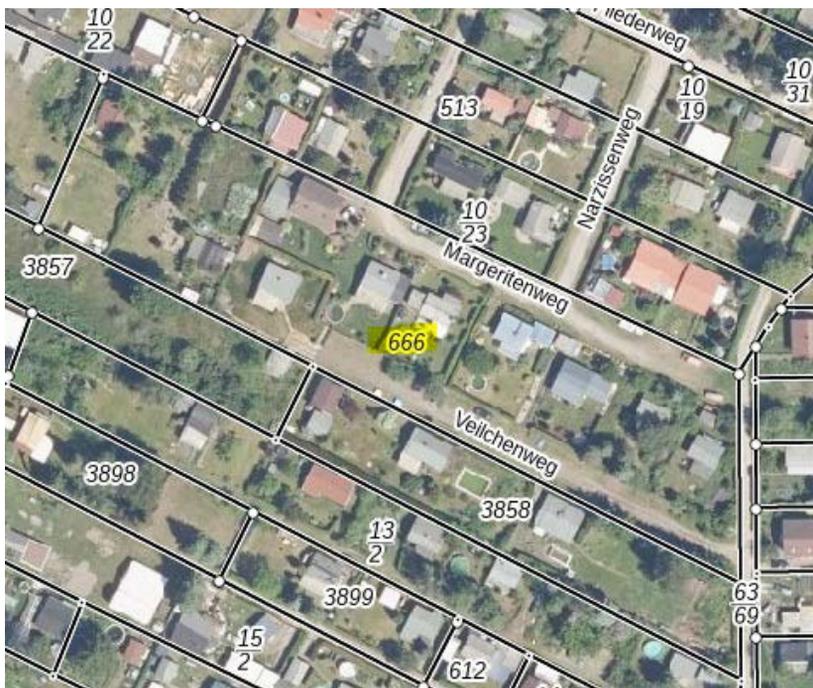
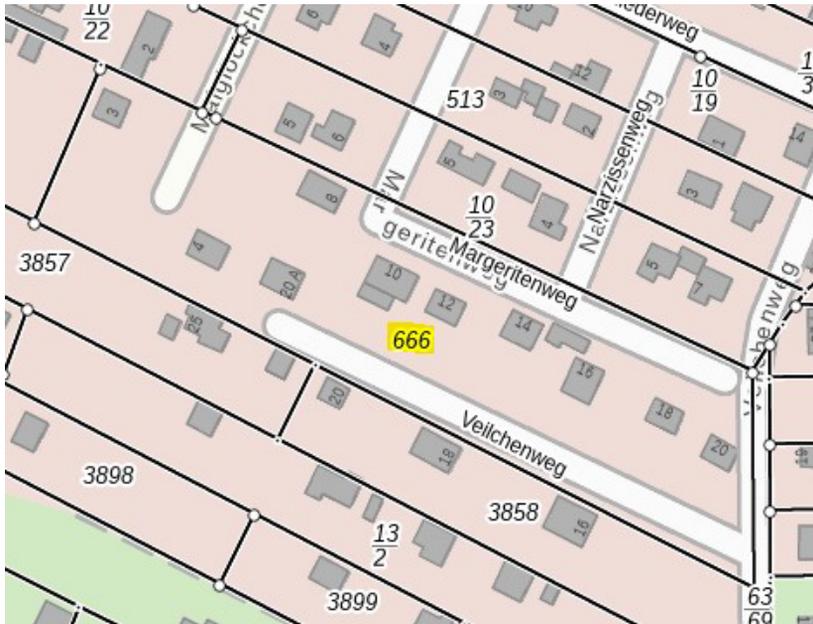


# 9 Ernst-Thälmann-Platz, Schmachtenhagen



## 10 Hinter dem Schloßpark/Margaritenweg

12 Parzellen, davon noch 10 verpachtet, bebaut mit Bungalows bzw. EFH



## Grobplanung Investitionen (Modernisierung, Neubau)

### Annahmen:

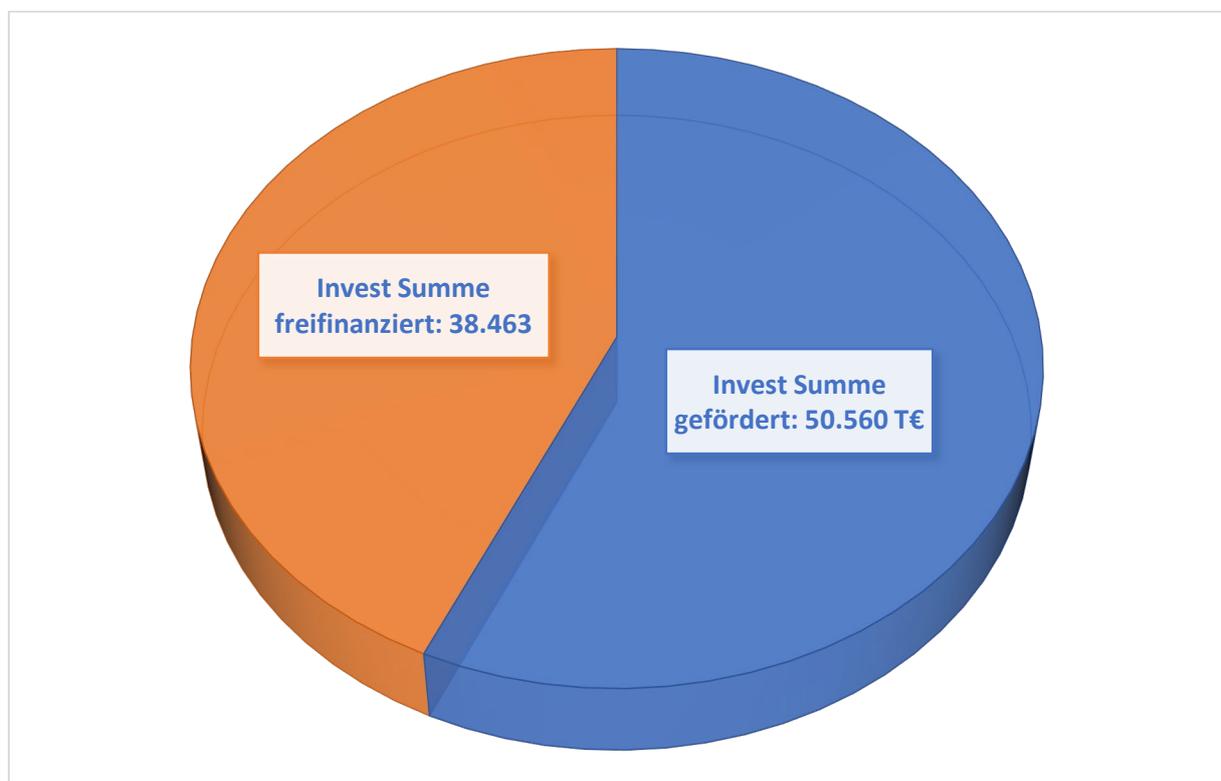
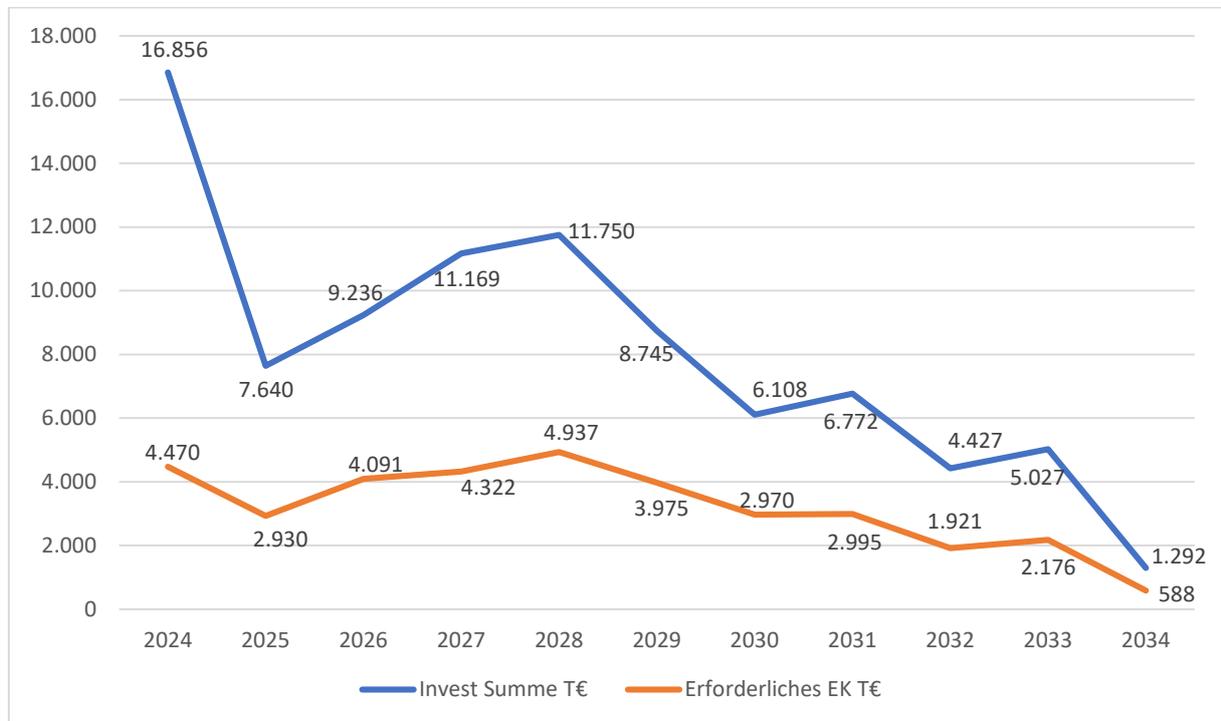
<b>Terminplanung Neubau</b>	1. Jahr	15 % Planung
	2. Jahr	30 % Rohbau
	3. Jahr	45 % Ausbau, Mietbeginn
	4. Jahr	10 % Restleistungen
<b>Terminplanung Sanierung</b>	1. Jahr	15 % Planung
	2. Jahr	60 % Bau, Mietbeginn
	3. Jahr	25 % Restleistungen
<b>Eigenkapital (EK)</b>	Gefördert	25 %
	Freifinanziert	40 %
<b>Wfl/WE i. M.</b>	65 m <sup>2</sup> /WE	
<b>Baukostensteigerung von 2022/a</b>	2,00 %	

## Grobplanung Investitionen 2024 – 2034

Lfd. Nr.	Straße	Mögliche WE neu	Mögliche Gewerbe Neu	Anteil WB gefördert %	Invest in T€	WE	Wfl	Invest €/m²	Invest in T€										Summe 2024-2035	
									2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		2034
1	Planungsleistungen			0%					100	100	100	100	100	100	100	150	150	150	150	1.300
2	Sonstige Modernisierung			0%					500	50	50	50	50	50	50	75	75	75	75	1.100
3	Neubau Weiße Stadt 2.BA	56	0	100%	13.060	56	4.108	3.179 €	50											50
4	Neubau Weiße Stadt 3.BA	63	0	100%	18.738	63	4.789	3.913 €	11.200	1.752										12.952
5	Insbrucker Straße 6-20	0	0	85%	8.845	80	4.334	2.041 €	888											888
6	Villacher Straße 7-9a	0	0	85%	4.084	40	2.565	1.592 €	3.300	784										4.084
7	Villacher Straße 1-3a	0	0	85%	3.568	40	2.197	1.624 €	400	2.276	892									3.568
8	Villacher Straße 5-5a	0	0	85%	2.920	30	1.541	1.895 €		438	1.752	730								2.920
9	Klagenfurter Straße 36-48	0	0	85%	6.496	70	3.849	1.688 €		974	3.898	1.624								6.496
10	Birkenwädchen, Germendorf	20		0%	5.200	20	1.300	4.000 €	300	1.560	2.820	520								5.200
11	Bernauer Strasse 106, Prenzlauer Str. 1, 3	34	3	50%	10.005	37	2.405	4.160 €			1.501	3.001	4.502	1.000						10.005
12	Berliner Str. 6-10, Oranienburg	15		50%	4.259	15	975	4.368 €			639	1.278	1.916	426						4.259
13	Rungestr. 19, 21, Oranienburg, 1. BA	35		50%	9.646	35	2.275	4.240 €				1.447	2.894	4.341	965					9.646
14	Rungestr. 19, 21, Oranienburg, 2. BA	35		50%	10.010	35	2.275	4.400 €						1.502	3.003	4.505	1.001			10.010
15	Rungestr. 19, 21, Oranienburg, 3. BA	36		50%	10.670	36	2.340	4.560 €							1.601	3.201	4.802	1.067		10.670
16	Straße der Einheit 38, Oranienburg	15		0%	4.423	15	975	4.536 €					663	1.327	1.990	442				4.423
17	Straße der Einheit 31, Oranienburg	0		0%	1.452	10	448	3.240 €	118	681	508	145								1.452
18	Augustin-Sandtner-Str./Themenpark, ggf. Bau einer Kita für die Stadt	100																		0
19	Friedrichsthaler Chaussee 24, Friedrichsthal	0																		0
20	Ernst-Thälmann-Platz, Schmachtenhagen	45																		0
21	Hinter dem Schlosspark 26/Margaritenweg	0																		0
	<b>Invest Summe</b>	<b>454</b>	<b>3</b>		<b>113.375</b>	<b>582</b>	<b>36.376</b>	<b>3.117</b>	<b>16.856</b>	<b>7.640</b>	<b>9.236</b>	<b>11.169</b>	<b>11.750</b>	<b>8.745</b>	<b>6.108</b>	<b>6.772</b>	<b>4.427</b>	<b>5.027</b>	<b>1.292</b>	<b>89.022</b>
	<b>Invest Summe gefördert</b>								<b>15.150</b>	<b>4.725</b>	<b>4.145</b>	<b>6.796</b>	<b>6.037</b>	<b>3.634</b>	<b>1.984</b>	<b>3.053</b>	<b>2.101</b>	<b>2.401</b>	<b>534</b>	<b>50.560</b>
	<b>Invest Summe freifinanziert</b>								<b>1.706</b>	<b>2.915</b>	<b>5.091</b>	<b>4.372</b>	<b>5.713</b>	<b>5.111</b>	<b>4.124</b>	<b>3.720</b>	<b>2.326</b>	<b>2.626</b>	<b>759</b>	<b>38.463</b>
	<b>Fertigstellung WE neu</b>								<b>20</b>	<b>43</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>45</b>	<b>15</b>	<b>35</b>			<b>36</b>	<b>266</b>
	<b>Erforderliches EK T€</b>								<b>4.470</b>	<b>2.930</b>	<b>4.091</b>	<b>4.322</b>	<b>4.937</b>	<b>3.975</b>	<b>2.970</b>	<b>2.995</b>	<b>1.921</b>	<b>2.176</b>	<b>588</b>	<b>35.376</b>
	<b>Erforderliches EK i.M %</b>								<b>26,52%</b>	<b>38,35%</b>	<b>44,29%</b>	<b>38,70%</b>	<b>42,02%</b>	<b>45,46%</b>	<b>48,63%</b>	<b>44,22%</b>	<b>43,39%</b>	<b>43,28%</b>	<b>45,55%</b>	<b>39,74%</b>

Derzeit wird geprüft, ob auf dem Grundstück „Themenpark“ an der Berliner Straße für die Stadt eine Kita mit 100 Plätzen errichtet werden kann. Voraussetzung wäre ein Investitionskostenzuschuss in Höhe des erforderlichen Eigenkapitals sowie eine langfristige mietvertragliche Absicherung. Aufgrund der frühen Abstimmungsphase sind noch keine Kosten in der Grobplanung Investitionen berücksichtigt.

## Investitionen 2024 – 2034



## Zukünftige Aufgaben/Strategie:

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

Die Entwicklung von Neubaumaßnahmen orientiert sich an wirtschaftlichen Vorgaben für die Rendite dieser Maßnahmen. Diese soll im Regelfall mindestens 3 % betragen. Sämtliche Fördermaßnahmen für z. B. sozialen Wohnungsbau, Barriere-Reduzierung und energetische Ertüchtigung werden konsequent berücksichtigt. Hierbei sind auch Maßstäbe hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zu setzen.

Aufgrund des starken Anstiegs der Baukosten und der erheblich gestiegenen Kreditzinsen sind sämtliche Maßnahmen zum kosteneffizienten Bauen zu nutzen. Als Planungsgrundlage werden allgemeine Ausführungsstandards entwickelt. Diese sollen insbesondere folgende Bereiche berücksichtigen:

- Optimierung öffentlicher Verkehrsflächen
- Bauausführungen barrierefrei, soweit möglich
- Optimierung des Schallschutzes zwischen den Wohnungen
- Vorsehen von Abstellräumen für Kinderwagen, E-Fahrräder, E-Mobile etc.
- Einführung von Schlüsselkarte statt Schlüsseln
- Abstellräume der Wohnungen werden, soweit möglich und sinnvoll, innerhalb der Wohnung angeordnet.
- Außenanlagen:
  - Wahl hitzebeständiger Pflanzen, Sträucher und Bäume
  - Schwammstadt, Regenwassersammlung (Vorsehen von Zisternen oder Rigolen), Brunnen (wenn möglich)
- PKW-Stellplätze:

Gemäß vorliegender Stellplatzsatzung sind je WE mit Wohnfläche unter 100 m<sup>2</sup> mind. 1 Stellplatz, je WE mit Wohnfläche mehr als 100 m<sup>2</sup> mind. 2 Stellplätze erforderlich.

Die Stellplätze sollen ebenerdig auf dem Grundstück angeordnet werden.

Stellplatzablösungen sind - soweit möglich - zu vermeiden. Gegebenenfalls werden mit den Ämtern der Stadt Oranienburg Anpassungen der Stellplatzsatzung angestrebt.

Mobilitätskonzepte werden in der Planung berücksichtigt.
- Prüfen eines Last-Mile-Konzeptes (Flächen für Paketstationen)

Gemäß der vorliegenden Grobplanung werden die Investitionen ab dem Jahr 2030 deutlich zurückgehen, da zu diesem Zeitpunkt die vorhandenen Grundstücke weitestgehend bebaut sein werden. Um eine kontinuierliche Projektentwicklung sicherzustellen, ist die Akquisition neuer Grundstücke spätestens ab dem Jahr 2028 erforderlich.

### **3.4. Investitionen in Klimaneutralität 2040, ökologische und energetische Maßnahmen**

Durch die Stadt Oranienburg wurde bereits ein **Klimaschutzkonzept** erarbeitet, welches konkrete Vorgaben für die WOBA beinhaltet.

- WOBA (Verwaltungsgebäude) soll bis 2035 klimaneutral werden
- vermietete Objekte klimaneutral bis 2040
- Bereitstellung der Dachflächen zur Montage von PV-Anlagen
- Klimaneutrale Neubauten (Leitfaden „Nachhaltiges Bauen“)
- Beachtung des Leitfadens „Nachhaltiges Bauen“ bei Sanierung/Modernisierung
- Erarbeitung Sanierungsfahrpläne
- zukunftsorientierte Mobilität für Mietende

Weitere Themen aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt ohne direkten Bezug zur WOBA, die jedoch die Planungen der WOBA nachhaltig beeinflussen, werden nachfolgend aufgeführt:

- Flächenverbrauch reduzieren durch Aufstockung von Gebäuden
- Energieeffizienz auch bei techn. Ausstattung des Verwaltungsgebäudes beachten
- bei Dienstleistungen auf Regionalität achten
- Dach-/Fassadenbegrünung
- Lichtverschmutzung
- Versiegelung reduzieren/Entsiegelung
- Schwammstadt-Prinzip

### 3.4.1. Energetischer Standard

#### **Ist:**

- Fast alle Fassaden der Objekte sind nach dem jeweiligen Stand der Technik gedämmt.
- Dächer und Kellerdecken sind überwiegend gedämmt.
- Ein hydraulischer Abgleich wurde bisher nur teilweise durchgeführt.

#### **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

- ungedämmte Fassaden/Dächer und Kellerdecken werden nach Stand der Technik und vorhandenen Förderprogrammen energetisch ertüchtigt
- hydraulischer Abgleich wird, sofern noch nicht erfolgt, in allen Objekten durchgeführt
- Passivhausstandard ist aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit nicht sinnvoll
- eine Aufdoppelung der vorhandenen Dämmung auf Gebäuden ist aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht sinnvoll



### 3.4.2. Wärmeversorgung

Der überwiegende Anteil der Wohnungen der WOBA wird mittels Fernwärme beheizt (3.203 WE). 590 Wohnungen sind gasbeheizt.

#### **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

Die derzeit gasversorgten Wohnungen werden bis 2040, sobald ein altersbedingter Austausch der Heizung erforderlich wird, nach Möglichkeit an die Fernwärme angeschlossen. In enger Abstimmung soll durch die SWO der Ausbau des Fernwärmenetzes vorangetrieben werden.

Diejenigen Wohnungen, die bei der erforderlichen Erneuerung der Heizungen nicht an die Fernwärme angeschlossen werden können, sollen durch potentiell CO<sup>2</sup>-freie Heizungssysteme auf Basis erneuerbarer Energien (EEG) versorgt werden.

Hierbei stehen derzeit folgende Systeme auf dem Markt zur Verfügung:

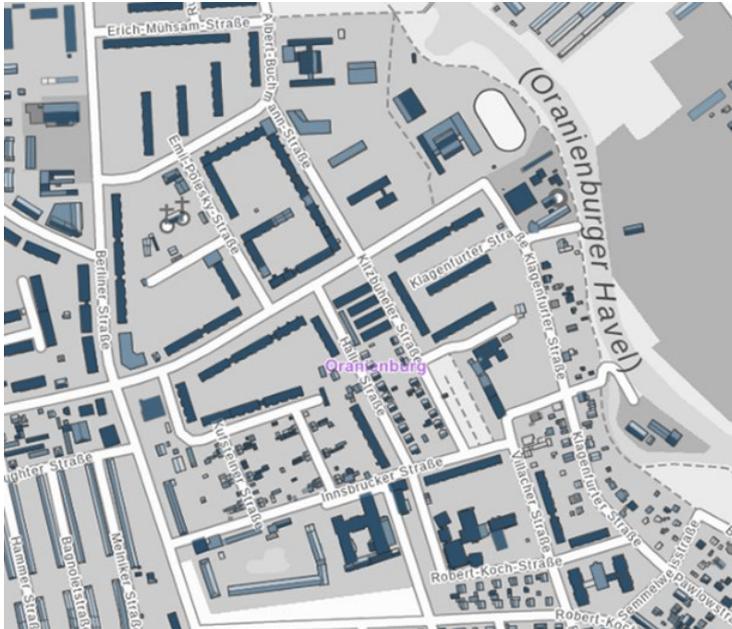
- Container-Heizsystem für Quartiersentwicklung
- Energieversorgung mit Erdwärmesonden in Verbindung mit Wärmepumpen
- Luftwärmepumpen
- Eisspeicher, Wärmegewinnung aus regenerativen Energiequellen in Verbindung mit Wärmepumpe
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Trinkwassererwärmung über regenerativen Strom (Durchlauferhitzer „Neubau“) oder Solarthermie

Bei der Umsetzung der Heizungsanlagen werden technische Entwicklungen intensiv beobachtet und gegebenenfalls eingesetzt, z. B. Wasserstoff. Aufgrund der zunehmenden Komplexität der Heizungsanlagen ist die Einführung einer digitalen, zentralen Heizungsüberwachung/-steuerung zukünftig erforderlich.



### 3.4.3. PV-Anlagen

Die Dachflächen aller Gebäude im Bestand gelten lt. Solarkataster des Energie-Portals Brandenburg als gut geeignet, um PV-Anlagen zu errichten.



#### **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

Entsprechend des Beschlusses Nr. 168/2022 der SVV wurden Möglichkeiten zur Umsetzung von PV-Anlagen auf den Dächern der WOBA untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass PV-Anlagen auf den Dächern selbstgenutzter Gebäude (Bürogebäude Villacher Straße 2) wirtschaftlich sinnvoll sind. Zukünftig werden diese Anlagen durch die WOBA in Abhängigkeit der technischen Randbedingungen (Dachform) geprüft.

Auf den Dächern der vermieteten Gebäude ist die Umsetzung von Mieterstrom-Modellen aufgrund der gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen durch die WOBA wirtschaftlich nicht sinnvoll. Jedoch ist die Verpachtung von Dachflächen an Dritte (insbesondere SWO) möglich und ggf. wirtschaftlich umsetzbar. Hierzu fand eine Abstimmung mit den Stadtwerken zur Festlegung von organisatorischen und technischen Randbedingungen statt.



Eine Liste der möglichen Dachflächen der WOBA wurde an die Stadtwerke übergeben. Bei einer Voruntersuchung wurde festgestellt, dass jedoch statische Ertüchtigungsmaßnahmen notwendig sind. Diese Maßnahmen wurden ebenfalls zur weiteren Planung bzw. Bearbeitung an die SWO übergeben.

Im Folgenden wurde in 2024 ein Standard-Mietvertrag für Dachflächen zwischen der WOBA und der SWO erarbeitet, der durch den Aufsichtsrat am 15. Juli 2024 bestätigt wurde. Demzufolge werden zunächst zwei PV-Projekte durch die SWO realisiert. Im Anschluss findet eine Evaluation der Wirtschaftlichkeit statt, die ebenfalls dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern vorgestellt wird. In Abhängigkeit vom Ergebnis der Evaluation werden weitere PV-Projekte auf den Dachflächen der WOBA durchgeführt.

### 3.4.4. E-Mobilität



Ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz ist im Bereich der Mobilität erforderlich.

Derzeit besteht die Fahrzeugflotte der WOBA aus drei Elektrofahrzeugen und vier Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren.

Am Verwaltungsgebäude der WOBA wurde eine ausreichende Ladeinfrastruktur geschaffen.

#### **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

Die vorhandenen Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor werden nach Auslaufen des Leasingzeitraumes grundsätzlich durch Elektrofahrzeuge ersetzt.

Ausnahmen sind nur aufgrund besonderer Nutzungsanforderungen (z. B. Notdienstfahrzeug der Hauswarte) in Abstimmung mit der Geschäftsführung möglich.

Die Fahrzeugflotte wird zukünftig durch E-Bikes ergänzt, um gegebenenfalls die Anzahl der Autos reduzieren zu können. **Zur Verbesserung der Mobilität der Hauswarte werden diese mit E-Bikes ausgestattet (bisher konventionelle Fahrräder).**

Für die Quartiere werden in Abstimmung mit der SWO und der Stadt Oranienburg Mobilitätskonzepte und Ladeinfrastrukturen entwickelt.

### 3.4.5. Wohnumfeldmaßnahmen

#### **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

Bei den Grünanlagen im Bestand und bei Neubaumaßnahmen werden Maßnahmen durchgeführt, um diese „klimafit“ zu machen.

Insbesondere werden dabei folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Gestaltung mit geringem Pflegeaufwand/-kosten
- Hitze- und trockenheitsbeständige Bepflanzung
- Bäume/Blätterdächer als Schattenspender
- sichtbar abgegrenzte Blühwiesen/-streifen
- „Urban Gardening“ unter Beteiligung von interessierten Mietern und in Kooperation mit Schulen und Kitas in der Nachbarschaft
- Gegebenenfalls Integration von Wasser in die Flächen, um kühlenden Effekt erreichen zu können
- Einplanen von Wassersäcken/Bewässerung für Bäume und Sträucher
- keine Bewässerung für Rasenflächen
- Schwammstadt-Prinzip, d. h. z. B. Regenwasser nutzen, Rigolen vielfältiger bepflanzen



### 3.4.6. Geringinvestive Maßnahmen

#### **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

Häufig haben insbesondere kleine Maßnahmen in der Summe einen großen Effekt bei der Einsparung von wichtigen Ressourcen, z. B. Wasser.

Bei der Entwicklung der Standards bei Leerwohnungen und Neubauten werden zukünftig auch geringinvestive Sparmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt.

Beispielhaft sind hier folgende Maßnahmen erwähnt:

- wassersparender Duschkopf
- wassersparende Mischbatterie
- Umrüstung auf LED-Beleuchtung in Treppenhäusern und Außenanlagen
- Beachtung der erforderlichen Lichtdauer (Steuerung ggf. über Bewegungsmelder) und Lichtintensität, insbesondere in den Außenanlagen. Hierbei sind die Themen Lichtverschmutzung und Sicherheitsbedürfnis sorgfältig abzuwägen.



### 3.4.7. Öffentlichkeitsarbeit

Neben den baulichen Maßnahmen zum Klimaschutz, die nur durch die WOBA in Zusammenarbeit mit ihren Partnern geleistet werden können, sind die Akzeptanz und sachgerechte Nutzung dieser Anlagen durch die Mieter essentiell, um tatsächliche CO<sup>2</sup>-Reduzierungen erreichen zu können.

Daher ist die Information der Mieter und der Öffentlichkeit zwingend erforderlich.

#### **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

Klimaschutz in das Bewusstsein der Mieter bringen mit:

- Homepage, Mieterzeitung, Aushänge
- Broschüren am Mietvertrag
- Mieter in die Gestaltung/Betreuung der Grünflächen einbinden
- Budget einplanen
- Berichterstattung über energetische Maßnahmen bei Projekten
- Vergleich vor und nach Modernisierung darstellen (Heizverbrauch)

### 3.5. Finanzieren

Die wirtschaftliche Situation der WOBA wird jährlich durch den Jahresabschluss mit dem enthaltenen Lagebericht umfänglich dargestellt und veröffentlicht.

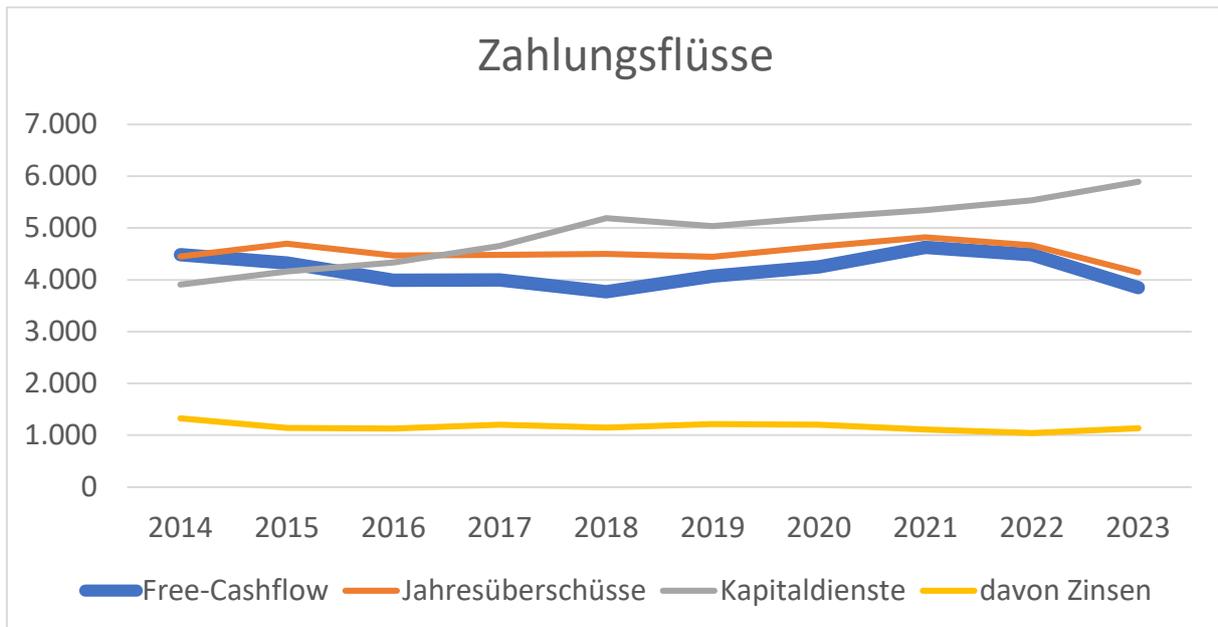
Im Folgenden werden die relevanten wirtschaftlichen Kennzahlen in einer Kurzanalyse zu den finanzwirtschaftlichen Kennzahlen der WOBA anhand des Jahresabschlusses 2023 dargestellt.

#### Bilanz zum 31.12.2023

<i>Aktiva</i>		<i>Passiva</i>	
	TEUR		TEUR
AV	170.463	EK	93.080
UV (ohne Geld)	8.012	SOPO	689
Bausparer	1.899	Rückstellungen	698
Geld	9.131	Bankschulden	83.553
		übrige	
		Verbindlichkeiten	11.484
	<b>189.505</b>		<b>189.504</b>

#### Gewinn und Verlustrechnung 2023

	TEUR
Umsatzerlöse	23.277
andere Erträge	869
Betriebskosten	-7.052
laufende Instandhaltung	-3.518
Personalaufwendungen	-1.893
Abschreibungen	-4.471
Zinsaufwendungen	-1.108
Übriges	-1.963
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.141</b>



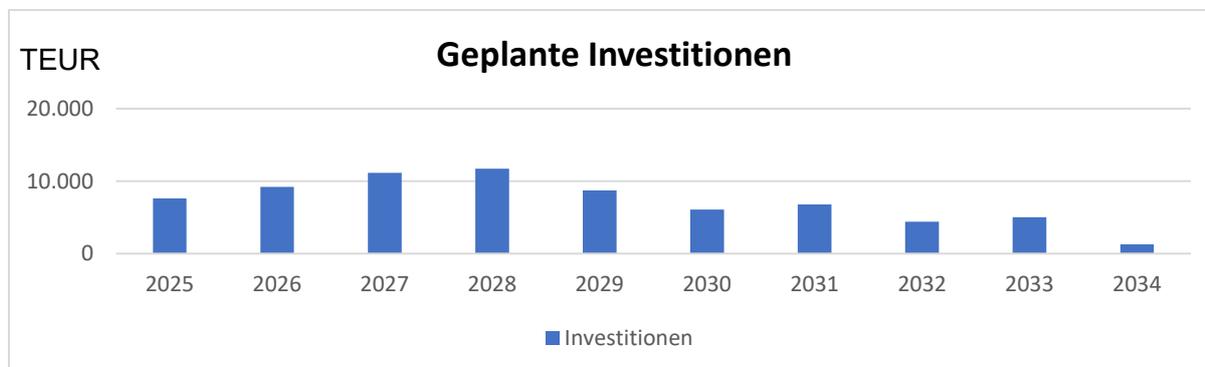
Die Eigenkapitalquote beträgt **49,1 %** und ist im wohnungswirtschaftlichen Vergleich überdurchschnittlich.  
 Die Deckung des Anlagevermögens beträgt **102,5 %**  
 Insgesamt ist somit eine stabile Ertragslage vorhanden und die ‚goldene Bilanzregel‘ wird eingehalten.

Nachfolgend werden die vorhandenen Darlehensbestände, deren Auslauf und das Zinsänderungsrisiko aufgrund der stark gestiegenen Kreditzinsen dargestellt.



Im Ergebnis ist festzustellen, dass das gegenwärtige Zinsänderungsrisiko durch die WOBA verkraftbar ist.

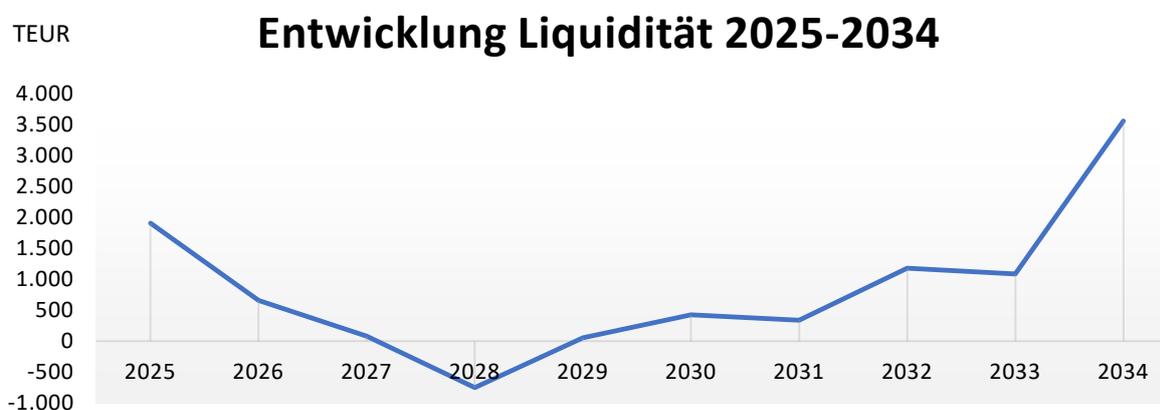
Die in den Abschnitten 3.2 – Instandhaltung und Investitionen in den Bestand, 3.3 - Investitionen in den Neubau und 3.4 – Investitionen in Klimaneutralität 2040, ökologische und energetische Maßnahmen dargestellten Baumaßnahmen erfordern erhebliche zusätzliche Investitionen in den Folgejahren.



Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen

- Finanzierung: Eigenmittelanteil ca. 30 %, Fremdmittelanteil 70 %
- Zinsaufwand 4,5 % p.a., Tilgung 2 %
- Mietmehreinnahmen zwischen 2 EUR und 3 EUR je m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte, Neubau zwischen 7 EUR und 13 EUR je m<sup>2</sup> (je nach Förderkulisse)
- Stabile Ertrags- und Finanzlage

wird sich die Liquidität der WOBA wie folgt entwickeln:



Zusammenfassend ist feststellbar, dass die WOBA in der Lage ist, die geplanten Investitionen (wie angenommen) in den Wohnungsbau aus eigener Kraft zu realisieren.

Hierbei ist der bereits bestehende, hohe Darlehensbestand sowie das nicht unbeachtliche Zinsänderungsrisiko bereits berücksichtigt. Insbesondere ist berücksichtigt worden, dass **die erwirtschafteten Überschüsse zur Deckung der zukünftig erheblich höheren Eigenkapitalanteile vollständig zur Verfügung stehen.**

Im Abschnitt 5 ist eine integrierte Finanzplanung (Langfristplanung 2025-2034) enthalten, die die wesentlichen Teilpläne (Investitionen, Instandhaltungen, Personal und Finanzierung) enthält. Hieraus lässt sich die weitere finanzielle Entwicklung planerisch fortschreiben und Aussagen zu Kennziffern und zu finanziellen Spielräumen treffen.

### 3.6. Personal



Der Erfolg der WOBA wird maßgeblich durch die vorhandenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bestimmt.

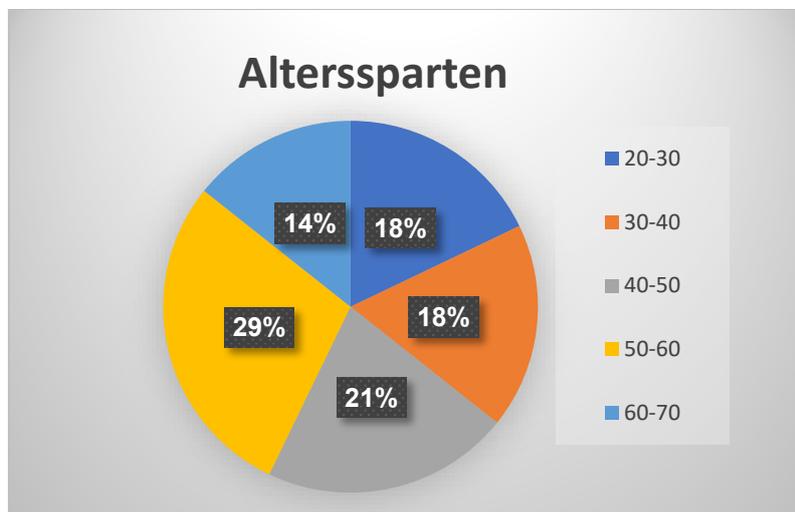
Die WOBA verfügt über eine zuverlässige, motivierte und erfahrene Mitarbeiterschaft, die die vorhandenen und zukünftigen Herausforderungen bewältigen kann.

Einige Verwaltungstätigkeiten (Personal, IT, Mobilität, Rechnungswesen und Controlling) werden auf Grundlage eines Dienstleistungsvertrages durch die Oranienburg Holding GmbH erbracht.

#### 3.6.1. Altersstruktur



Um erforderliche Personalbedarfe durch altersbedingtes Ausscheiden aus dem Unternehmen rechtzeitig erkennen zu können und insbesondere wichtiges, vorhandenes Wissen und Erfahrungen nicht plötzlich „ziehen“ zu lassen, wird die Altersstruktur im Folgenden abgebildet:



Durchschnittsalter: **45 Jahre (per 31.07.2024)**

<b>Sparte je Abteilung</b>	<b>Mitarbeiteranzahl</b>
<b>Auszubildende</b>	<b>2</b>
20-30	2
<b>Geschäftsführung</b>	<b>1</b>
50-60	1
<b>Hauswarte/Hausmeister</b>	<b>8</b>
30-40	1
40-50	2
50-60	3
60-70	2
<b>Kaufmännische Mitarbeitende</b>	<b>13</b>
20-30	2
30-40	3
40-50	4
50-60	3
60-70	1
<b>Technische Mitarbeitende</b>	<b>4</b>
20-30	1
30-40	1
50-60	1
60-70	1
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>28</b>

### **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

Personalbedarfe werden ständig geprüft und bearbeitet.

Hierbei werden die Schnittstellen zur Holding berücksichtigt, um Synergieeffekte bestmöglich nutzen zu können.

Derzeit werden folgende Personaländerungsbedarfe erkannt:

- Neubesetzung Technische Leitung
- Verstärkung im Backoffice
- Energiemonitoring
- Neubesetzung Sozialmanagement

Mittelfristig wird auch die Einrichtung eines Regiebetriebes für handwerkliche Tätigkeiten geprüft, sofern weiterhin fehlende Baukapazitäten erkennbar sind.

### 3.6.2. Ausbildung, duale berufsbegleitende Studiengänge, Weiterbildung

Derzeit werden Immobilienkaufleute im Unternehmen ausgebildet.

Zukünftig wird, bei anhaltendem Fachkräftemangel, auch die Möglichkeit der Ausbildung von handwerklichen Tätigkeiten geprüft.

#### **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

Um zukünftig junge Menschen für eine Tätigkeit bei der WOBA zu begeistern und die vorhandenen Tätigkeiten darzustellen, werden verstärkt Praktika (Schüler, Studenten) angeboten.

Die Möglichkeit, im Bereich Bauingenieurwesen einen dualen Studiengang anzubieten, wird mittelfristig geprüft.

Die Weiterbildung der Mitarbeitenden der WOBA stellte bereits in der Vergangenheit einen Schwerpunkt dar und wird auch weiterhin im Fokus stehen. Hierbei werden Schulungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten permanent geprüft und angeboten. Ein ausreichendes Budget wird weiterhin im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

### 3.6.3. Mitarbeiterbindung

Es besteht bereits eine Vielzahl von Angeboten über die tariflichen Leistungen hinaus:

- Job-Rad
- Leistungsprämien
- betriebliche Altersvorsorge  
(nicht das Optimum, hier wird nach neuer Option durch Personalabteilung gesucht)
- Angebot Arbeitsplatzbrille
- Weihnachtsfeier
- Corporate Benefits (Rabattangebote verschiedener Marken)

#### **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

Gemeinsam mit der Oranienburg Holding GmbH werden diese übertariflichen Leistungen permanent geprüft, gegebenenfalls angepasst und ergänzt.

Im Zuge des Strategieprozesses wurden bereits folgende Vorschläge formuliert, die gesondert geprüft werden:

- Modernisierung der Stellenbezeichnungen (z. B. Bestandsmanager statt Wohnungswirtschaftler, Projektmanager statt Bauleiter) /Abschaffung der Bezeichnung „Sachbearbeiter“
- jeder Mitarbeitende erhält auf Wunsch regelmäßig WOBA-Outfit
- Gesundheitsvorsorge, sportliche Veranstaltungen (Drachenbootrennen, Laufgruppe, etc.)
- Zuschüsse für Mitgliedschaften, Rückenschule usw.
- Obstkorb (Anbieter Rewe oder Marktschwärmerei)
- Kaffeevollautomat (obere und untere Etage) mit Reinigungsplan
- Wasserspender mit Filter
- Im Servicebereich Blumenstrauß oder Deko an Sprechtagen
- teambildende Maßnahmen (ganzes Unternehmen oder einzelne Abteilungen), z. B. Projekte besichtigen (auch anderer Unternehmen), Gebiete vorstellen
- Sommer- bzw. Herbstfest (je nach möglicher Terminierung)



### 3.7. IT

Die Digitalisierung in allen Gesellschaftsteilen nimmt permanent zu und wird daher auch im geschäftlichen Umgang immer wichtiger und umfangreicher.

Für die WOBA wird hierbei insbesondere die effektivere Bearbeitung der Prozesse, die Verbesserung der Dokumentation und die verbesserte Kommunikation mit Kunden und Partnern in den Blick genommen.

Digitalisierung soll insofern Kapazitäten für den persönlichen Kontakt mit Mietern und Kunden erhöhen. Es ist ausdrücklich nicht die Reduzierung von Mitarbeitenden durch Effizienzzuwächse der Digitalisierung geplant.

Des Weiteren sollen die analogen Kontaktmöglichkeiten für unsere Kunden, die nicht über eine digitale Infrastruktur verfügen (insbesondere ältere Mieter), auch zukünftig vollumfänglich erhalten bleiben.

#### Ist-Zustand IT:

##### Ausstattung der Mitarbeitenden

- jeder Mitarbeitende hat einen sehr gut ausgestatteten Arbeitsplatz
- jeder Mitarbeitende hat einen Laptop, außer Hauswarte/Hausmeister/Azubi
- Mitarbeitende der Wohnungswirtschaft und Technik haben ein Headset
- jeder Mitarbeitende hat ein Smartphone, außer Azubi
- jeder Mitarbeitende kann mobil arbeiten, außer Service/Hauswarte/Hausmeister/Azubis



## Ausstattung des Unternehmens

- eigene Homepage
- digitale Mieterakte
- digitale Wohnungsabnahme/Wohnungsübergabe
- digitale Zeiterfassung für alle Mitarbeitende
- digitale Zählererfassung
- digitale Verkehrssicherungspflichten
- mobile Bauabnahme
- 25 % digitaler Post- und Rechnungseingang
- 75 % Dokumentenablage in der Speicherstruktur

## Digitale Angebote für Mieter

- außer Homepage gar keine digitalen Angebote



## **Zukünftige Aufgaben/Strategie:**

Der aktuelle Abarbeitungsstand ist der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ zu entnehmen.

## Unternehmen

- moderne Kommunikation: neue Telefonanlage incl. Headsets im Büro für Telefonie
- Prüfen workflowbasierter Unterstützung bei der Bearbeitung von Prozessen (z. B. universale Dokumente, die je nach Merkmalen der WE vom System angepasst werden)
- Vorgaben und Prozesse zur Bearbeitung von Vorgängen

- digitale Signatur von Dokumenten ohne Unterschrift
- Komplette digitale Archivierung aller Dokumente – Zugriff für alle

### Oranienburg Holding ⇔ WOBA

- schnellerer Austausch und kürzere Kommunikationswege
- Bereitstellung von gemeinsamer Infrastruktur durch die Holding (Server/Mail/gemeinsame Exchange-Struktur incl. E-Mail-Archiv)
- vollständiger digitaler Rechnungseingang
- digitale Lohnabrechnung, Urlaubsantrag, Dienstreiseantrag, Zeiterfassung
- gemeinsame Bereitstellung von einer Plattform für eine moderne Homepage und deren zentrale Pflege
- gemeinsames Intranet aller Gesellschaften

### Mitarbeitende

- Papierloses Büro, kompletter digitaler Posteingang
- kompletter digitaler Vermietungsprozess – kein Papier mehr ab dem ersten Kontakt
- zentrale Datenbank Technik
- Hauswarte – Möglichkeit zur Bearbeitung von digitalen Aufträgen → digitale Bereitstellung von Schadenmeldungen gleich mit Fotos dazu

### Mieter

- Bereitstellung eines Kundenportals und einer Kunden-App, möglichst zur gemeinschaftlichen Nutzung aller Gesellschaften
- Push-Benachrichtigungen ermöglichen (als Ersatz von Hausaushängen)
- virtuelle Wohnungsbesichtigungen
- digitale Bewerbung als Mieter über eine „Bestellstrecke“
- Autorisierung von Mietern per Personalausweis online (insbesondere Interessenten)
- digitale Terminvereinbarung über Homepage
- digitale Aufnahme von Schadensmeldungen/Problemen

## 4. LANGFRISTPLANUNG 2025 – 2034 UND ANNAHMEN

Die in den Punkten 3.1 - Wohnen bis 3.7 - IT dargestellten zukünftigen Aufgaben und Strategien für die kommenden zehn Jahre sind in die nachfolgende Langfristplanung eingeflossen und werden anhand einer Ertrags- und einer Finanzplanung für die Jahre 2025 – 2034 in Planzahlen dargestellt.

### 4.1. Annahmen

Für die vorliegende 10-Jahresplanung wurden Annahmen zu Erhöhungen oder Verminderungen von betriebswirtschaftlichen Kennzahlen getätigt.

Bei der **Ertragsplanung** wurden folgende Annahmen berücksichtigt:

- Erhöhung der Umsatzerlöse jährlich um 1 % (siehe 3.1.3 Mieten)
- Erlösschmälerungen in Höhe von 3 % der Umsatzerlöse
- Erhöhung der Betriebskosten jährlich um 2 %
- Betriebskosten für den Neubau in Höhe von 2,73 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Vermietungsbeginn ([Grundlage 2023](#))
- Erhöhung der Personalaufwendungen für 2024 um 7 % wegen zu erwartender Tariferhöhungen
- Erhöhung der Personalaufwendungen in den Folgejahren jeweils um weitere 2,5 % jährlich
- Erhöhung der sonstigen betrieblichen Ausgaben um pauschal 2 % jährlich

Die **Finanzplanung** wurde unter Berücksichtigung folgender Annahmen für zukünftige Finanzierungen erstellt:

- Zinssatz für Prolongation (Verlängerung eines Darlehens nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit) in Höhe von 4,5 %
- Zinssatz für die Kreditfinanzierung frei finanzierten Wohnungen in Höhe von 4,5 %
- Zinssatz für Förderdarlehen zum Bau geförderter Wohnungen in Höhe von 1,5 %

Außerdem wurde für zukünftigen Neubau angenommen, dass frei finanzierte Wohnungen mit 40 % Eigenkapital und der geförderte Wohnungsbau mit 25 % Eigenkapital finanziert werden.

## 4.2. Ertragsplanung

Werte in TEUR	Ist 2022	Ist 2023	Vorschau 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Plan 2031	Plan 2032	Plan 2033	Plan 2034
1. Umsatzerlöse	22.548	23.277	24.083	24.856	25.475	26.108	26.503	26.978	27.717	28.425	28.978	29.632	30.303
Umlegbare Betriebskosten	6.594	6.936	7.270	7.435	7.816	8.015	8.190	8.386	8.702	8.949	9.160	9.345	9.533
Mieterlöse Bestand	16.446	16.929	17.349	17.463	17.637	17.814	17.992	18.172	18.353	18.537	18.722	18.909	19.099
Mieterlöse Neubau			0	442	512	783	830	938	1.191	1.483	1.650	1.946	2.253
sonstige Erlöse	91	53	46	54	54	55	55	56	56	57	58	58	59
Erlösschmälerung	-583	-641	-582	-537	-544	-558	-565	-573	-586	-601	-611	-626	-641
2. Bestandsänderungen	286	490	514	371	193	171	191	308	241	206	180	183	259
3. Sonstige betriebliche Erträge	953	452	468	202	2.604	206	208	210	212	214	217	219	221
<b>Betriebsleistungen</b>	<b>23.787</b>	<b>24.218</b>	<b>25.065</b>	<b>25.429</b>	<b>28.273</b>	<b>26.485</b>	<b>26.902</b>	<b>27.496</b>	<b>28.170</b>	<b>28.845</b>	<b>29.375</b>	<b>30.035</b>	<b>30.783</b>
4. Betriebskosten	6.530	7.052	7.653	7.494	7.686	7.855	8.044	8.358	8.600	8.804	8.980	9.159	9.419
5. Laufende Instandhaltungen	2.672	3.365	3.373	3.570	3.641	3.714	3.789	3.864	3.942	4.020	4.101	4.183	4.266
6. Personalaufwendungen	1.991	1.893	2.089	2.279	2.336	2.394	2.454	2.516	2.578	2.643	2.709	2.777	2.846
7. Abschreibungen	4.309	4.471	4.620	4.746	4.969	5.012	5.181	5.460	5.537	5.711	5.733	5.898	6.076
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.851	1.594	1.747	1.805	2.542	1.878	1.916	1.954	1.993	2.033	2.074	2.115	2.158
davon Umlage Holding	766	697	941	966	982	1.013	1.033	1.054	1.075	1.097	1.118	1.141	1.164
9. Sonstige Steuern	462	386	386	394	398	402	406	410	414	418	422	426	431
<b>Aufwendungen</b>	<b>17.815</b>	<b>18.761</b>	<b>19.868</b>	<b>20.287</b>	<b>21.572</b>	<b>21.256</b>	<b>21.789</b>	<b>22.561</b>	<b>23.064</b>	<b>23.629</b>	<b>24.018</b>	<b>24.558</b>	<b>25.196</b>
<b>Ergebnis der Hausbewirtschaftungen</b>	<b>5.972</b>	<b>5.458</b>	<b>5.196</b>	<b>5.142</b>	<b>6.701</b>	<b>5.229</b>	<b>5.113</b>	<b>4.935</b>	<b>5.106</b>	<b>5.216</b>	<b>5.357</b>	<b>5.476</b>	<b>5.586</b>
10. Erträge aus Beteiligungen	10		0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Erträge aus Wertpapier/ Tagesgeld			6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Sonstige Zinsen & ähnliche Erträge	19	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Zinsen & ähnliche Aufwendungen	1.045	1.145	995	1.179	1.339	1.474	1.690	1.925	2.141	2.448	2.570	2.770	2.736
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.016</b>	<b>-1.108</b>	<b>-989</b>	<b>-1.178</b>	<b>-1.339</b>	<b>-1.474</b>	<b>-1.690</b>	<b>-1.925</b>	<b>-2.141</b>	<b>-2.448</b>	<b>-2.570</b>	<b>-2.770</b>	<b>-2.736</b>
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	276	208	236	246	330	195	208	187	176	173	166	160	170
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.669</b>	<b>4.141</b>	<b>3.971</b>	<b>3.717</b>	<b>5.032</b>	<b>3.560</b>	<b>3.215</b>	<b>2.823</b>	<b>2.788</b>	<b>2.595</b>	<b>2.621</b>	<b>2.547</b>	<b>2.680</b>

### 4.3. Finanzplanung

Werte in TEUR	Ist 2023	Vorschau 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Plan 2031	Plan 2032	Plan 2033	Plan 2034
<b>Periodenergebnis</b>	<b>4.141</b>	<b>3.971</b>	<b>3.717</b>	<b>5.032</b>	<b>3.560</b>	<b>3.215</b>	<b>2.823</b>	<b>2.788</b>	<b>2.595</b>	<b>2.621</b>	<b>2.547</b>	<b>2.680</b>
Ab-/Zuschreibung auf das AV	4.471	4.620	4.746	4.969	5.012	5.181	5.460	5.537	5.711	5.733	5.898	6.076
Ab-/Zuschreibung auf SoPo zum AV	-72	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	121	-89	-217	17	-17	-83	-167	67	-167	112	-132	83
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von AV	28	26		1.700								
Ab-/Zunahme von Vorräten, Forderungen LuL + andere Aktiva	-1.217	-358	-83	-213	-161	-211	-328	-231	-226	-170	-203	-249
Zu-/Abnahme d. Verbindlichkeiten LuL + andere Passiva	2.065	-1.542	-150	200	50	250	300	100	350	100	250	50
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>9.537</b>	<b>6.596</b>	<b>7.981</b>	<b>11.672</b>	<b>8.412</b>	<b>8.320</b>	<b>8.055</b>	<b>8.230</b>	<b>8.231</b>	<b>8.363</b>	<b>8.327</b>	<b>8.608</b>
<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>												
Auszahlungen für Investitionen im Sachanlagevermögen	8.423	14.395	7.641	10.936	11.169	11.749	8.746	6.108	6.773	4.427	5.027	1.292
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle AV	0											
<b>Auszahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>8.423</b>	<b>14.395</b>	<b>7.641</b>	<b>10.936</b>	<b>11.169</b>	<b>11.749</b>	<b>8.746</b>	<b>6.108</b>	<b>6.773</b>	<b>4.427</b>	<b>5.027</b>	<b>1.292</b>
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-8.423</b>	<b>-14.395</b>	<b>-7.641</b>	<b>-10.936</b>	<b>-11.169</b>	<b>-11.749</b>	<b>-8.746</b>	<b>-6.108</b>	<b>-6.773</b>	<b>-4.427</b>	<b>-5.027</b>	<b>-1.292</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	7.191	10.780	5.514	4.920	7.153	7.467	7.147	4.849	4.905	3.076	3.601	0
Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit												
<b>Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7.191</b>	<b>10.780</b>	<b>5.514</b>	<b>4.920</b>	<b>7.153</b>	<b>7.467</b>	<b>7.147</b>	<b>4.849</b>	<b>4.905</b>	<b>3.076</b>	<b>3.601</b>	<b>0</b>
Auszahlungen aus Tilgungen von Krediten für Investitionen	4.759	5.032	5.066	5.112	4.946	5.017	5.392	5.196	4.417	4.279	4.330	4.292
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit		0	0	0	0							
<b>Auszahlung aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.759</b>	<b>5.032</b>	<b>5.066</b>	<b>5.112</b>	<b>4.946</b>	<b>5.017</b>	<b>5.392</b>	<b>5.196</b>	<b>4.417</b>	<b>4.279</b>	<b>4.330</b>	<b>4.292</b>
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.432</b>	<b>5.748</b>	<b>449</b>	<b>-192</b>	<b>2.207</b>	<b>2.450</b>	<b>1.755</b>	<b>-347</b>	<b>487</b>	<b>-1.202</b>	<b>-728</b>	<b>-4.292</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>3.546</b>	<b>-2.051</b>	<b>788</b>	<b>543</b>	<b>-550</b>	<b>-980</b>	<b>1.064</b>	<b>1.774</b>	<b>1.945</b>	<b>2.733</b>	<b>2.571</b>	<b>3.025</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang</b>	<b>7.484</b>	<b>11.029</b>	<b>8.979</b>	<b>9.767</b>	<b>10.310</b>	<b>9.760</b>	<b>8.781</b>	<b>9.845</b>	<b>11.619</b>	<b>13.564</b>	<b>16.298</b>	<b>18.869</b>
<b>Voraussichtlicher Finanzmittelbestand am Ende</b>	<b>11.029</b>	<b>8.979</b>	<b>9.767</b>	<b>10.310</b>	<b>9.760</b>	<b>8.781</b>	<b>9.845</b>	<b>11.619</b>	<b>13.564</b>	<b>16.298</b>	<b>18.869</b>	<b>21.894</b>
davon Bausparguthaben	1.894	2.099	2.290	2.388	2.423	2.423	2.423	2.423	2.423	2.423	2.423	2.423
davon Bankbestand	9.135	6.879	7.477	7.922	7.337	6.358	7.422	9.196	11.141	13.875	16.446	19.471

## 5. UMSETZUNG UND KONTROLLE DER STRATEGIE

Die Strategie 2025 - 2034 der WOBA Oranienburg stellt für die kommenden Jahre die Richtschnur des unternehmerischen Handelns und Entscheidens dar. Diese Strategie wird jährlich neu überarbeitet und an aktuelle Entwicklungen des Marktes und des Unternehmens angepasst.

Im Ergebnis des Strategieprozesses haben sich eine Vielzahl an Aufgaben ergeben, welche in der Folge priorisiert und zeitlich eingeordnet werden. In den folgenden Jahren werden diese Aufgaben sukzessive bearbeitet oder angepasst.

In der Anlage „Strategie Umsetzung Ziele“ wird der aktuelle Abarbeitungsstand detailliert dargestellt.

Auf Grundlage der vorliegenden, messbaren Ziele gemäß 4. - Langfristplanung erfolgt zukünftig eine laufende Kontrolle und Abweichungsanalyse durch das Reporting des Controllings. Fehlentwicklungen können so frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden.

