



WOBA
ORANIENBURG

WOBA-Strategie

2026 – 2035

gut wohnen. Besser leben.

Inhaltsverzeichnis

0.	VORWORT	3
1.	LEITBILD	4
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	7
3.	UNTERNEHMEN	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	42
3.4.1.	Energetischer Standard	43
3.4.2.	Wärmeversorgung	44
3.4.3.	PV-Anlagen	45
3.4.4.	E-Mobilität	46
3.4.5.	Wohnumfeldmaßnahmen	47
3.4.6.	Geringinvestive Maßnahmen	48
3.4.7.	Öffentlichkeitsarbeit	48
3.5.	Finanzieren	49
3.6.	Personal	52
3.6.1.	Altersstruktur	52
3.6.2.	Ausbildung, duale berufsbegleitende Studiengänge, Weiterbildung	54
3.6.3.	Mitarbeiterbindung	54
3.7.	IT	56
4.	LANGFRISTPLANUNG 2026 – 2035 UND ANNAHMEN	59
4.1.	Annahmen	59
4.2.	Ertragsplanung	60
4.3.	Finanzplanung	61
5.	UMSETZUNG UND KONTROLLE DER STRATEGIE	62

0. VORWORT

Das vorliegende Strategiepapier der Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA) 2026 – 2035 soll den Mitarbeitenden, den Gesellschaftern, den Organen der Gesellschaft, den Geschäftspartnern, den weiteren Unternehmen der LE.O Gruppe 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 LE.O Gruppe 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 LE.O Gruppe in das Strategiepapier eingeflossen.

Im Folgenden findet nunmehr jährlich eine Anpassung/Überarbeitung der Strategie statt. Die Änderungsbedarfe werden jeweils bei einem Strategietag (2. Oktober 2025) 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. Oktober 2025

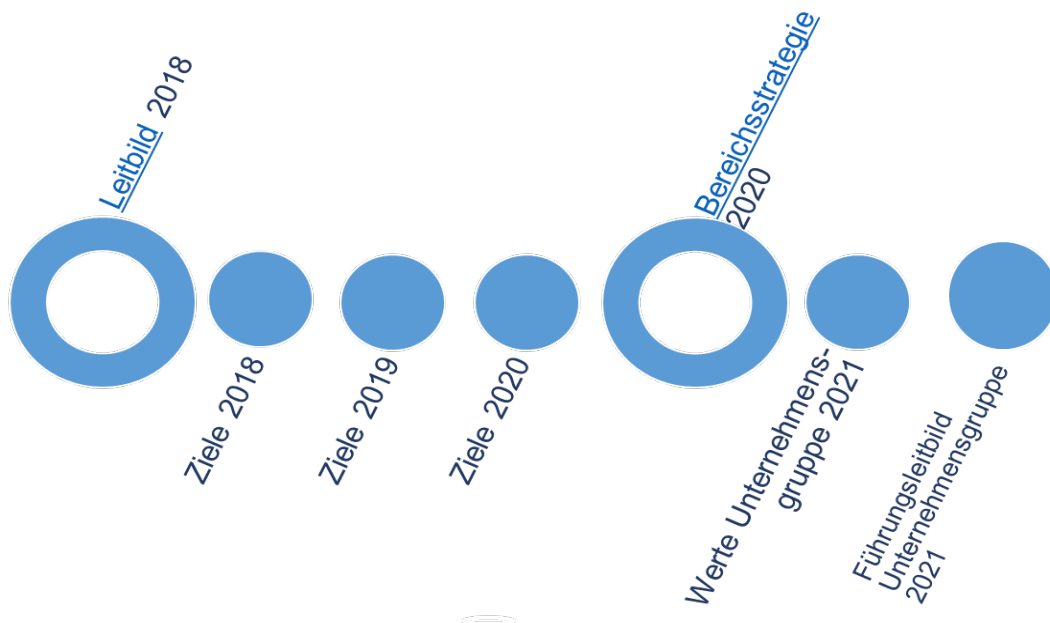
Christian Urban
Geschäftsführer

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, dass 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.

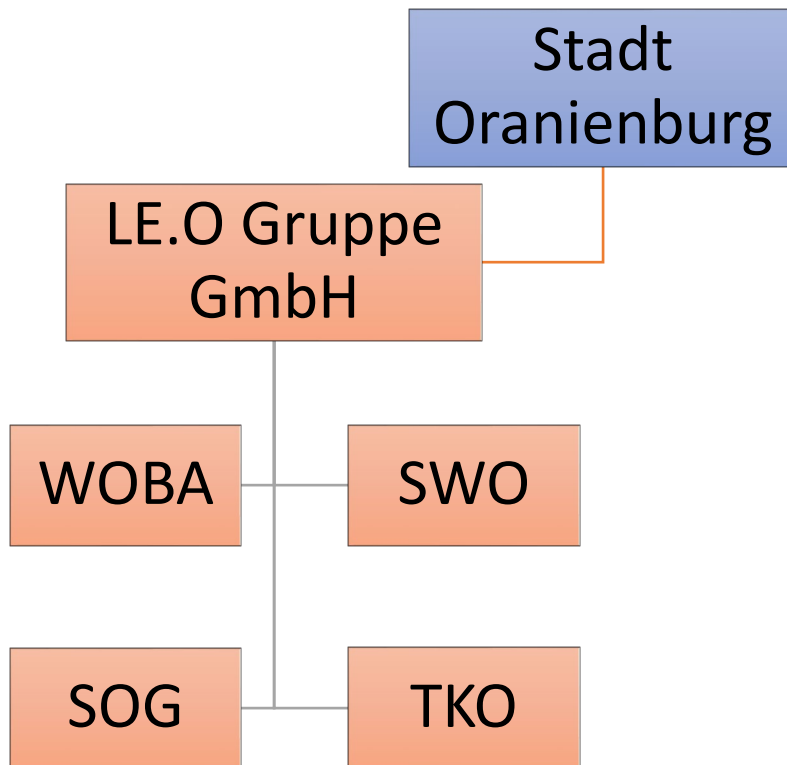
Eine besondere Beachtung soll hierbei der Erhalt und die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Unternehmens und die Positionierung als Dienstleister finden.

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 LE.O Gruppe GmbH/LE.O Gruppe-Unternehmen entstehen.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA) ist ein verbundenes Unternehmen der **LE.O 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 **LE.O Gruppe GmbH** zu 94 %.



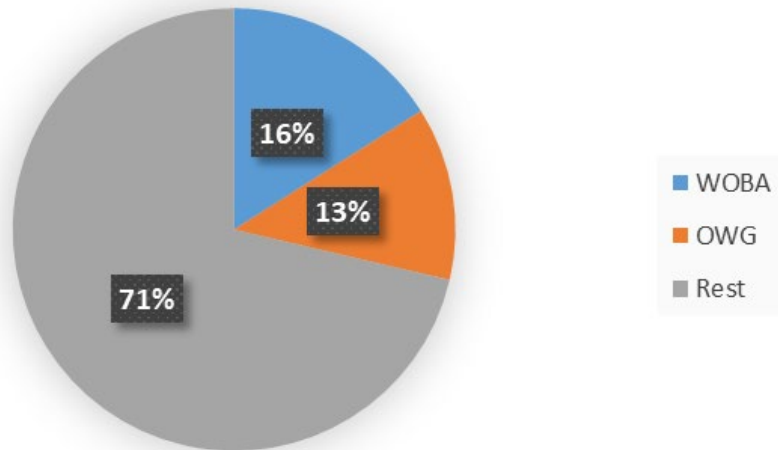
Satzungsgemäßer Gegenstand der WOBA ist die sozialverträgliche Bereitstellung von Wohnraum zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.

Die WOBA bewirtschaftet im Jahr 2025 (per 01.08.2025) insgesamt 3.856 Wohnungen, 70 Gewerbeeinheiten und 1.483 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.

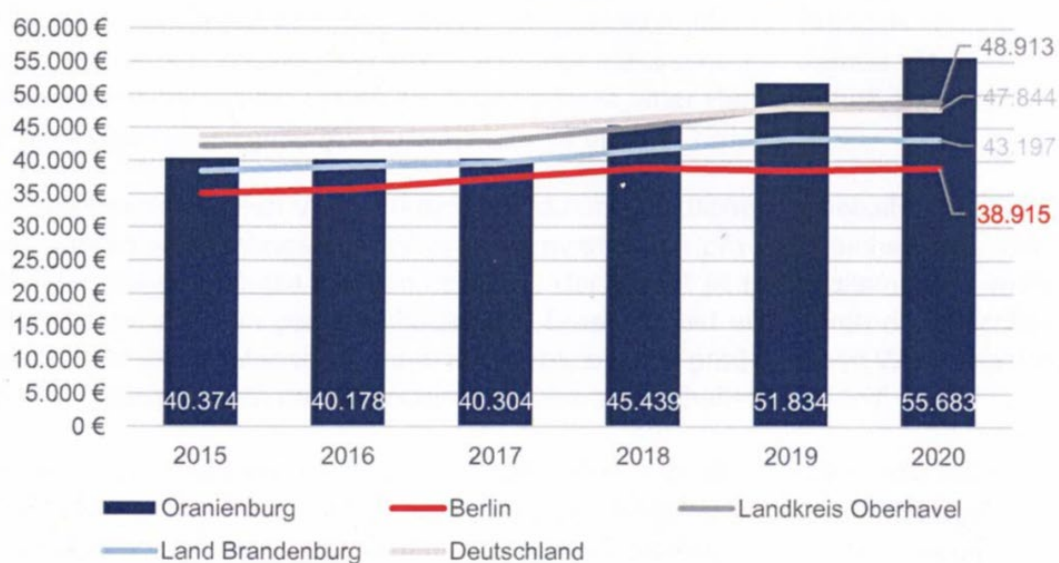
Marktanteil nach Anzahl WE in Oranienburg



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. **Per 03.04.2025 lebten 50.068 Einwohner in Oranienburg.**

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 2024 bei Ø 5,95 €/m² (2023: 5,88 €/m²). Damit kann breiten Schichten der Oranienburger Bevölkerung weiterhin bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Der Leerstand beträgt per 31.07.2025 4,79 % (07.2024: 3,14 %) und ist grundsätzlich als niedrig zu bezeichnen. Davon werden derzeit 38 (0,99 %) der Wohnungen in der Villacher Straße und in der Klagenfurter Straße nicht vermietet, um die dringend erforderliche Sanierung in diesen Häusern durchführen zu können. Der Anstieg des Leerstandes ergibt sich aus den aktuell fertiggestellten Wohnungen in der Weißen Stadt 3.BA und der Villacher Straße 1. BA, welche sich in der Vermietung befinden.

Die WOBA beschäftigt zurzeit 32 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2024: 28 MA), 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.

Durch die Gesellschafter ist beschlossen worden, dass ab dem Geschäftsjahr 2027 jährlich eine Gewinnausschüttung in Höhe von 500 T€ erfolgen soll. Durch das dann geringere zur Verfügung stehende Eigenkapital verschieben sich die geplanten Investitionsmaßnahmen, insbesondere im Neubau (siehe Kapitel 3.3: Investitionen in den Neubau).

Die 63 Wohnungen im 3. Bauabschnitt des Neubauvorhabens „Weiße Stadt“ sind fertiggestellt und werden derzeit vermietet.

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 35 Jahren wurde der Bestand mit insgesamt 3.856 Wohnungen (Stand 01.09.2025) umfangreich und nachhaltig saniert. Somit verfügt die WOBA in allen Wohnlagen über Wohneinheiten in allen gängigen Größen bis 4-Zimmer Wohnungen. 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.

1.490 WE Neubau bzw. vollsaniert	2.207 WE saniert	159 WE teil- bzw. unsaniert
<ul style="list-style-type: none">• letzte Maßnahmen < 20 Jahre	<ul style="list-style-type: none">• letzte Maßnahmen > 20 Jahre	<ul style="list-style-type: none">• Villacher Straße (teilw.)• Klagenfurter Straße• Einzelstandorte

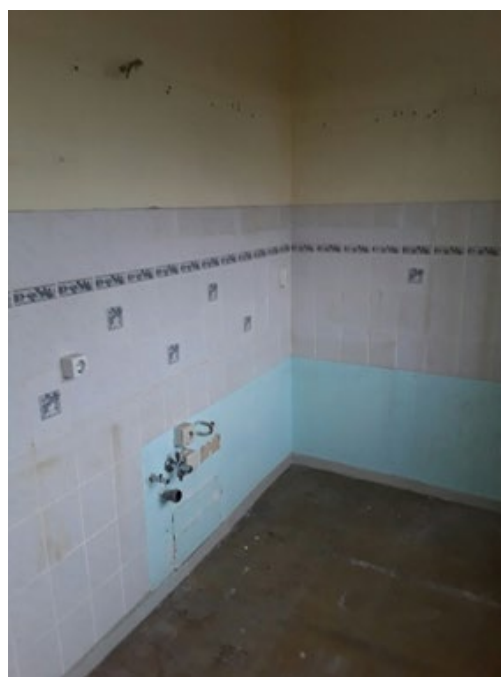
Insbesondere bei den 2.207 Wohnungen, bei denen die Sanierungen bereits mehr als 20 Jahre zurückliegen, sind teilweise Ausstattungen vorhanden, die inzwischen heutigen Ansprüchen nicht oder nur teilweise entsprechen.



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 2025 insgesamt 4,79 % (184 Wohnungen) (7.2024: 3,13 %).

Hierbei befinden sich 13 Wohnungen (0,33 %) in Gebäuden, die aufgrund baulicher Mängel nicht vermietbar sind (Straße der Einheit, Friedrichsthaler Chaussee), 38 Wohnungen (0,99 %) werden derzeit geplant nicht vermietet, um anstehende umfassende Sanierungen durchführen zu können (Villacher Straße, Klagenfurter Straße).

Insgesamt 110 Wohnungen (2,87 %) 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.

Bei 23 Wohnungen (0,6 %) handelt es sich um Leerstand zur Erstvermietung nach Fertigstellung des Neubaus Emil-Büge-Straße. Für 70 % dieser Wohnungen sind bereits Mietverträge für die Zukunft geschlossen worden.

Zurzeit sind bei der WOBA ca. 760 Wohnungssuchende registriert.

Die gesamten Leerstände führen zu Erlösschmälerungen in Höhe von ca. 597 T€/Jahr (2024 547 T€).

0,33 % bauliche Mängel	0,99 % bevorstehende Sanierung	2,87 % Neuvermietung und techn. IS	0,6 % Erstvermietung Neubau
• Einzelobjekte	• geplanter Leerstand	• normale Fluktuation • schlechter Zustand • einheitliche Aufarbeitung	• Emil-Büge-Straße

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

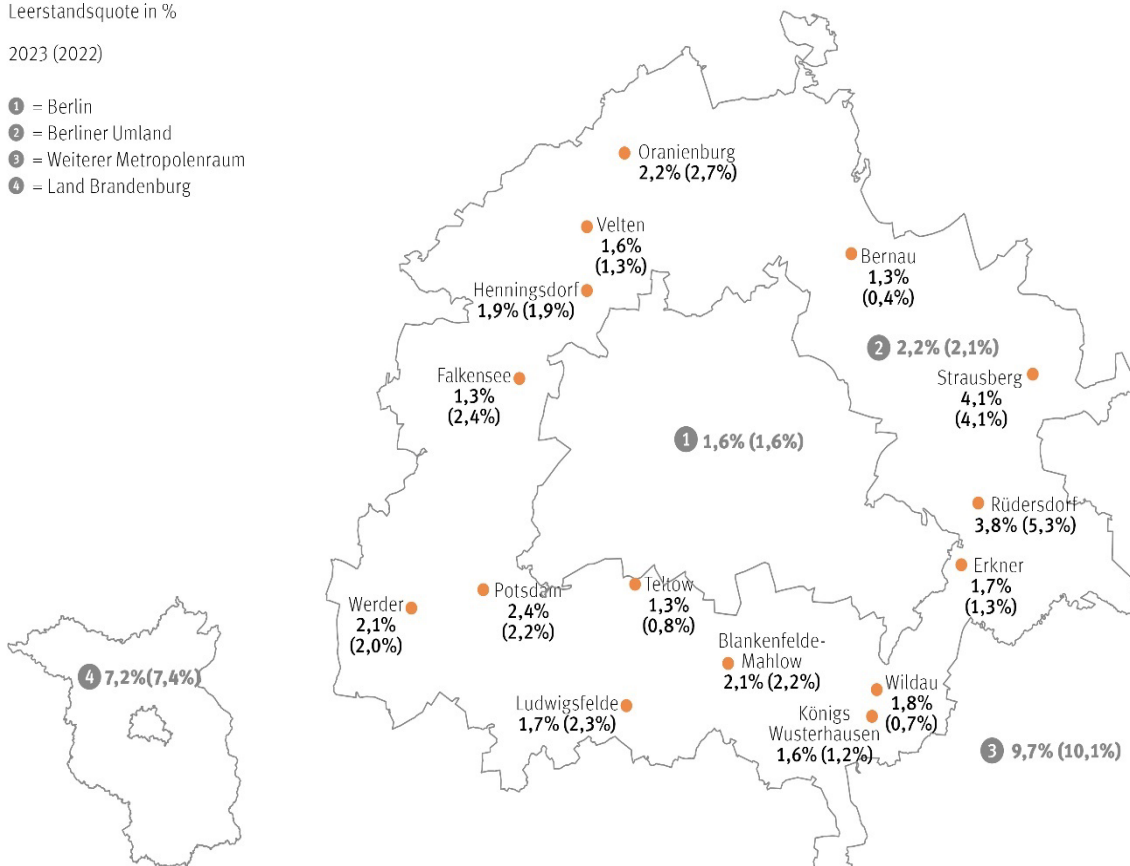
Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des BBU

in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, im Dezember 2023 (2022)

Leerstandsquote in %

2023 (2022)

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



Quelle: BBU-Jahresstatistik

©BBU

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 Elektrounternehmen) 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 **6,27 €/m²/Monat** (2024: **6,01 €/m²/Monat**).

Wenn die Mieten der Neubauten herausgerechnet werden, beträgt die durchschnittliche Miete **5,97 €/m²/Monat** (2024: **5,75 €/m²/Monat**).

In Oranienburg existiert derzeit kein qualifizierter Mietspiegel.

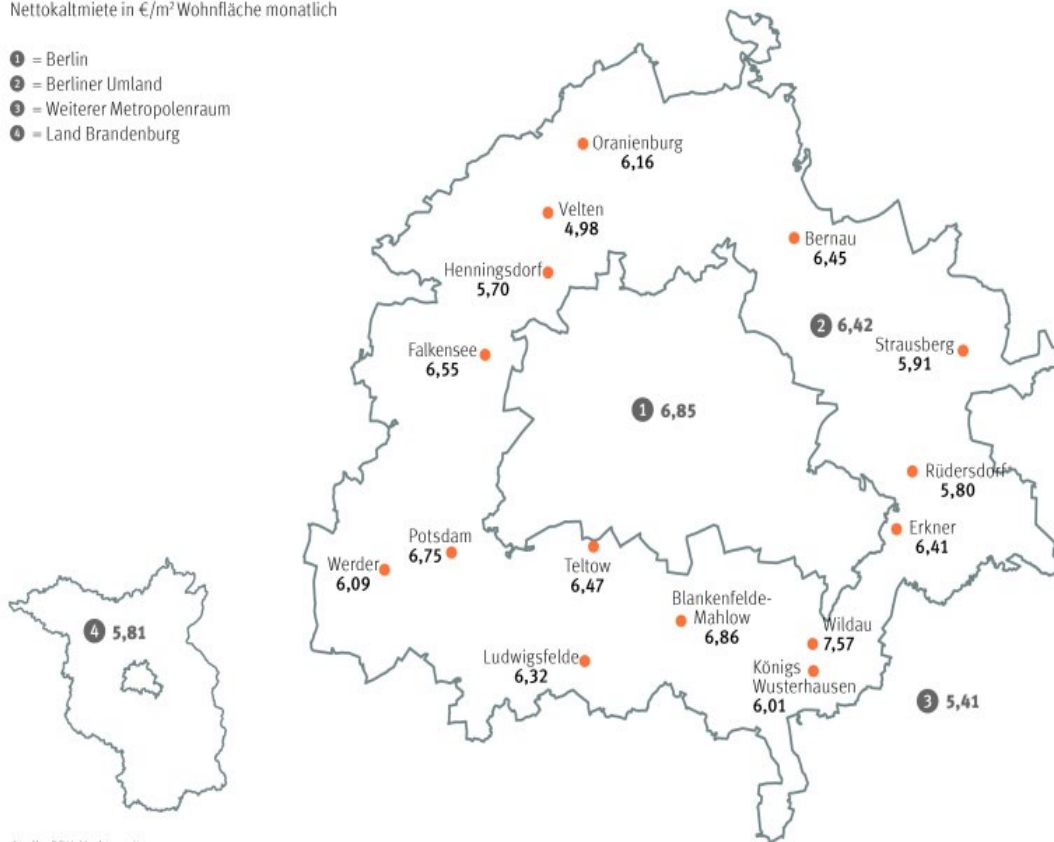
Reguläre Mieterhöhungen für die Bestandswohnungen erfolgten letztmalig **2024**.

Die Nettokaltmiete der Bestandswohnungen wird als sozial verträglich bewertet und bewegt sich unterhalb der Durchschnittsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Oranienburg (**6,16 €/m²/Monat**).

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, am 30.06.2024

Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche monatlich

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = Weiterer Metropolenraum
- 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.

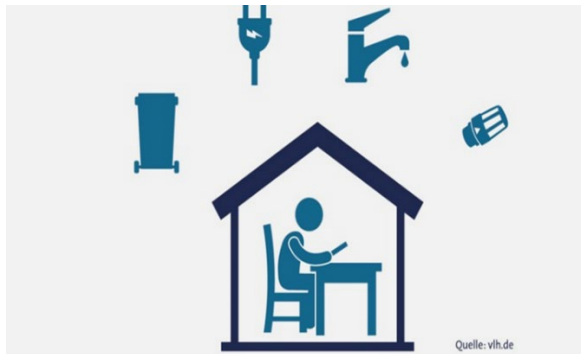
Im Einzelnen sollen folgende Prämissen angesetzt werden:

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.

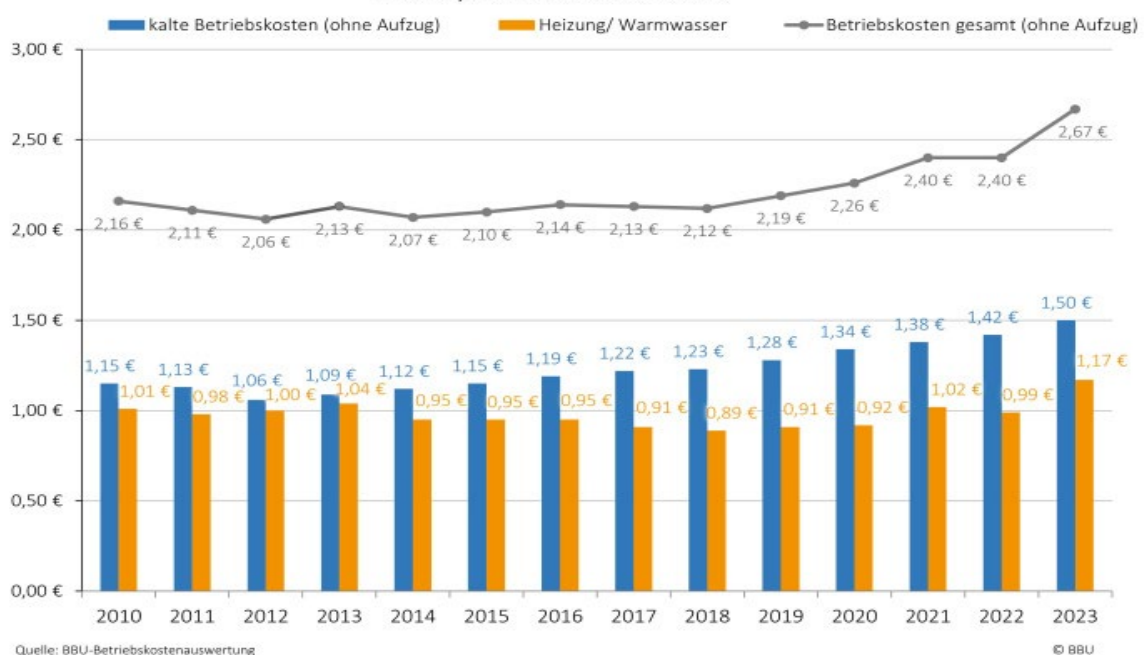
Zukünftig wird sich auch die ab 2021 eingeführte CO²-Bepreisung auf die warmen Betriebskosten zunehmend auswirken. Aufgrund des Krieges in der Ukraine trat 2022 eine massive Kostensteigerung für Energie (Gas und Strom) auf, welche bei den Betriebskostenvorauszahlungen durch die WOBA berücksichtigt wurde.

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 2025 betragen:

Betriebskosten kalt	1,70 €/m ²	(2024:1,91 €/m ²)
Betriebskosten warm	1,35 €/m ²	(2024:1,39 €/m ²)
Summe	3,06 €/m²	(2024: 3,30 €/m²)

Diese befinden sich auf einem Niveau der Mitgliedsunternehmen des BBU in Brandenburg. Im Jahr 2023 betrugen die Betriebskosten für unsere Mieter insgesamt 2,70 €/m².

Land Brandenburg: Abgerechnete Betriebskosten im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2023



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 CO²-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

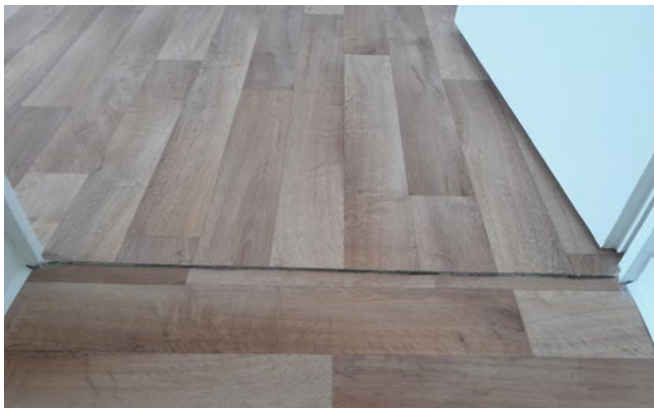
3.2.1. Wiederkehrende Leistungen

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
- Strangsanierungen
- Schaffung + Erhaltung von Spielplätzen und Sitzmöglichkeiten
- Fahrradhäuser/Garagen für Senioren-Scooter und Elektromobile
- Maßnahmen zur Barriere-Reduzierung inkl. Aufzugsanlagen
- Umbau der Gasheizungen in CO²-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">• Malerarbeiten, Elektroinstallation, Sanitär- und Heizungsinstallation, Tischlerarbeiten, Fliesenlegerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten• Komplette Sanierung oder nur einzelne Gewerke• Rahmenverträge ab 2024• hoher Wiederholungsgrad <p>→ Entwicklung von Standards wird befürwortet</p>
Fassade	<ul style="list-style-type: none">• individuell, da abhängig von Bauvorhaben + Wohngebiet (jedes Wohngebiet eigenen Stil) <p>→ keine Standardisierung möglich</p>
Wohnung	<ul style="list-style-type: none">• keine Installation von Duschschiebetüren aus Acryl (Alternative: Duschtasse mit Vorrichtung für Duschvorhang?)• siehe Standard Leerwohnung <p>→ Entwicklung von Standards wird befürwortet</p>
Treppenhaus	<ul style="list-style-type: none">• Wischsockel (Latexfarbe) Höhe 1 Meter (Farbe abhängig von Wohngebiet)• Aufarbeitung des Terrazzo (kein Kautschukbelag)• vorherige Prüfung, ob Datenleitungen durch Treppenhaus verlaufen <p>→ Entwicklung von Standards wird befürwortet</p>
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none">• individuell, da abhängig von Wohngebiet (jedes Wohngebiet eigenen Stil) <p>→ keine Standardisierung möglich</p>
Keller	<ul style="list-style-type: none">• Ausstattung Mieterkeller mit Beleuchtung + Strom• Umrüstung Strangventile (wenn im Mieterkeller vorhanden)• Kellerverschläge (Stahlmattengitter anstatt Holzverschläge - Brandgefahr)• Absprache mit SWO wegen Erneuerung alter Trinkwasserspeicher <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, Germendorf	Vorhandenes Grundstück, bebaut mit Wohnblock, industriell gebaut, 4 Geschosse, derzeit 36 WE	Das Grundstück weist eine Flächenreserve für 18-24 WE auf.	15		Generalplanung HOAI 1-4 beauftragt	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. Bauvoranfrage wurde in 07/2025 eingereicht. Baubeginn ist voraussichtlich in 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	Bauantrag gestellt in 12/2024. Baustart ab 01/2026 möglich.	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	25		Konzepterstellung beauftragt	Aufstockung und Neubau. Aufgrund geplanter Gewinnausschüttungen an die Stadt verschiebt sich der mögliche Planungs-/Baustart. Eine Bauvoranfrage wurde in 05/2025 gestellt.	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	21		Konzepterstellung beauftragt	Erarbeitung eines Konzeptes erledigt. Geplant sind Abriss und Neubau. Aufgrund geplanter Gewinnausschüttungen an die Stadt verschiebt sich der mögliche Planungs-/Baustart.	B
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		Planung M:1:100 liegt vor	Planungsbeginn erst nach Überarbeitung Stellplatzsatzung wirtschaftlich sinnvoll. Aufgrund geplanter Gewinnausschüttungen an die Stadt Änderung der Priorität von A auf C.	C (vorher A)
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. Aufgrund geplanter Gewinnausschüttungen an die Stadt Änderung der Priorität von B auf C.	C (vorher B)
7	16	136	7.618	Augustin-Sandtner-Straße/ Themenpark an der Berliner Straße	Wohnblock abgerissen, Themenpark "Kassin rettet Italia" gestaltet	Bebaubarkeit aufgrund der vorherigen Nutzung ist gegeben, Themenpark errichtet!	100		Keine Planung	Baustart nach Entscheidung innerhalb 2 Jahre möglich. Der Bau einer Kita zur Vermietung an die Stadt wurde beschlossen. Derzeit erfolgt die Generalplanerausschreibung. Baustart voraussichtlich ab 2027 auf einem Teil des Grundstücks möglich.	ohne (vorher C)
8	1	1024/5	1.237	Friedrichsthaler 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 Grundstücks - bisher wurde kein geeigneter Kaufinteressent für das Grundstück gefunden.	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/ Margeritenweg	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

Summe

346

3

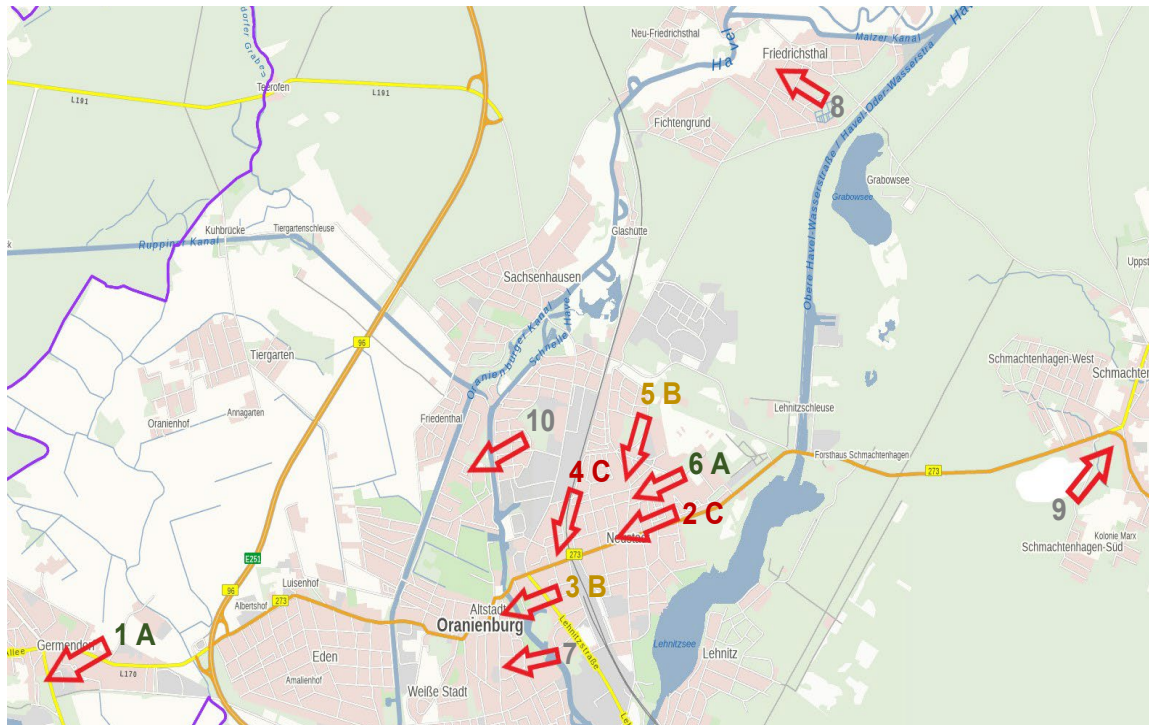
Summe Priorität A 15 0 (-39 WE, -3 GE)

Summe Priorität B 46 0 (-90 WE)

Summe Priorität C 140 3 (+40 WE, +3 GE)

Summe Priorität ohne 145 0 (+100 WE)

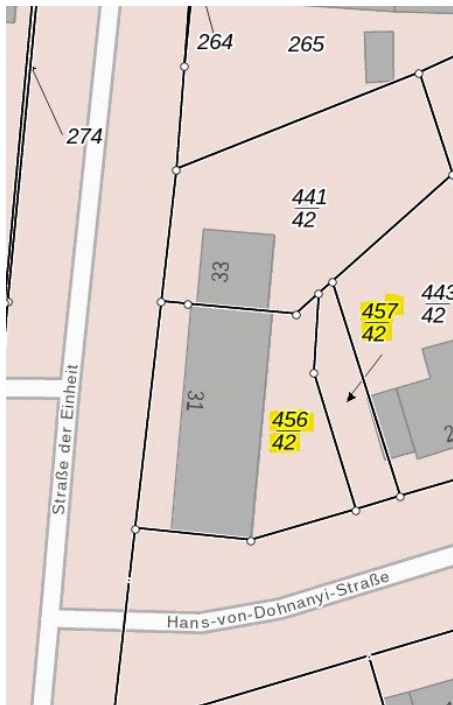
Übersichtskarte



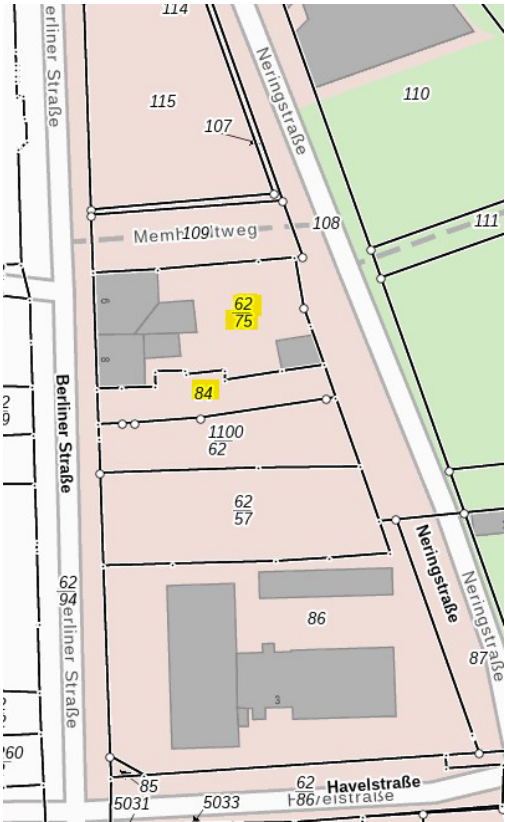
1 (A) Birkenwäldchen, Germendorf



6 (A) Straße der Einheit 31



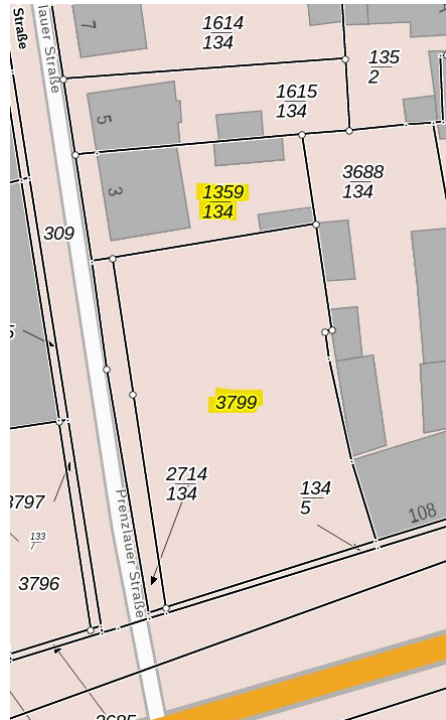
3 (B) Berliner Straße 6 – 10



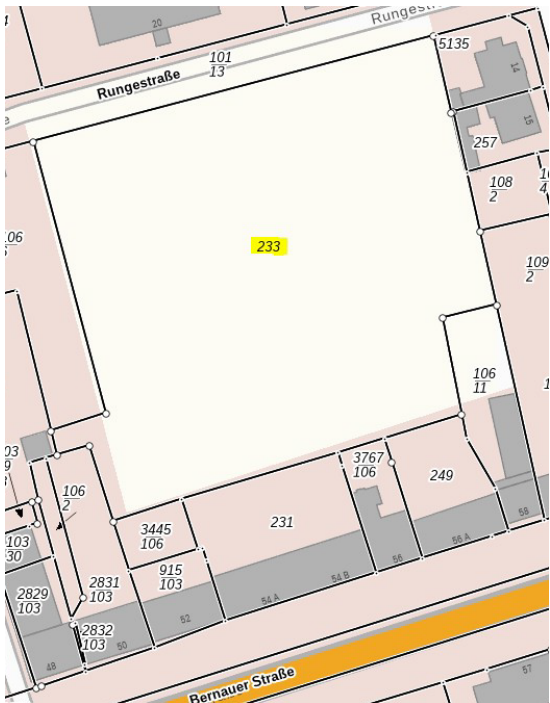
5 (B) Straße der Einheit 38



2 (C) Bernauer Straße 106/Prenzlauer Straße 1, 3

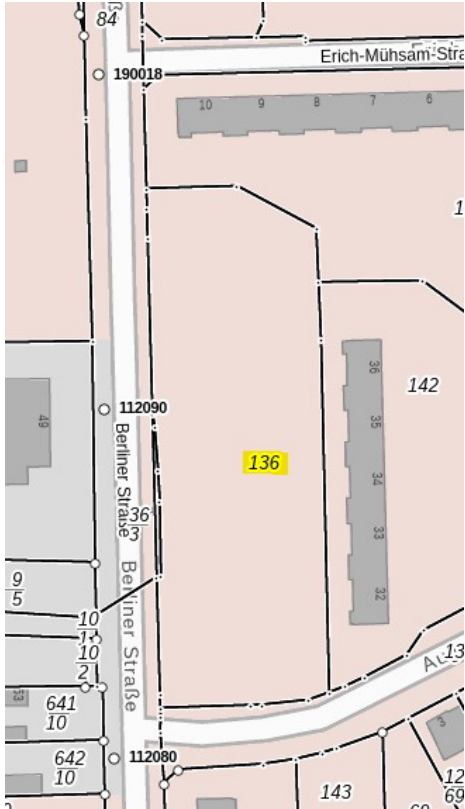


4 (C) Rungestraße 19, 21



7 Augustin-Sandtner-/Berliner Straße

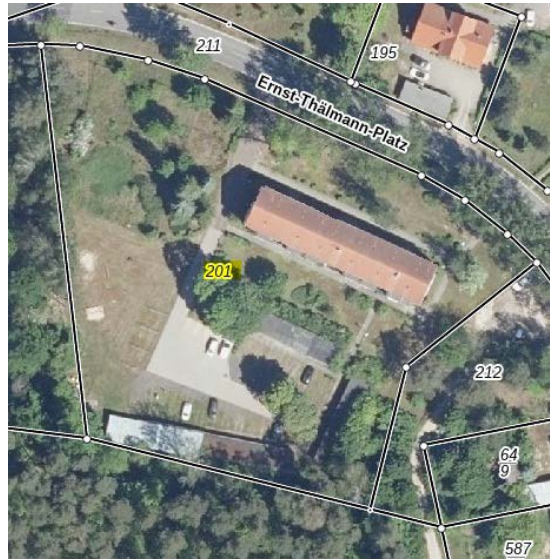
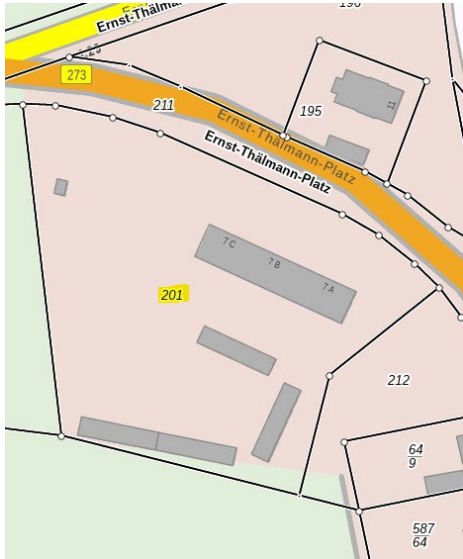
Themenpark „Krassin rettet Italia“



8 Friedrichsthaler Chaussee 24, Friedrichsthal

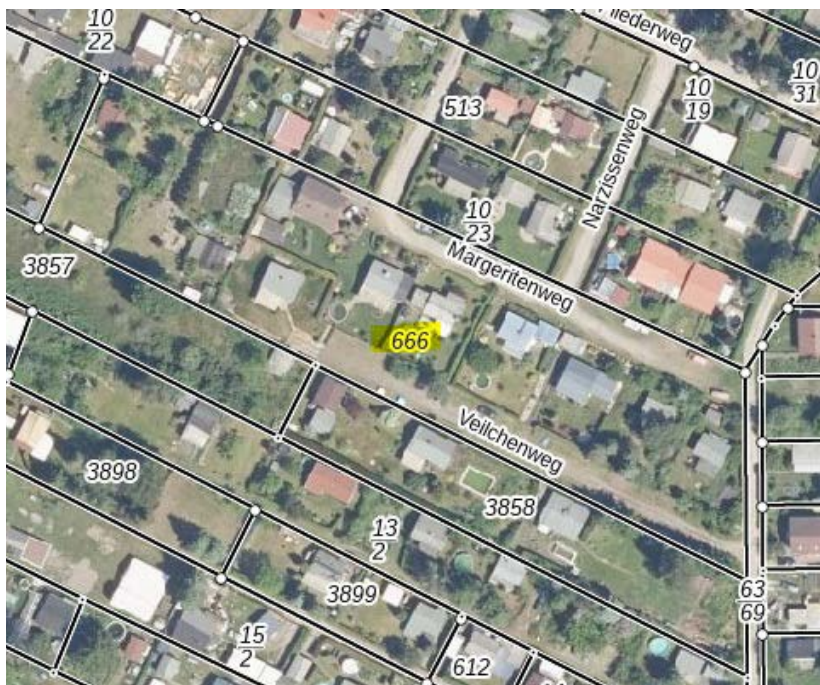
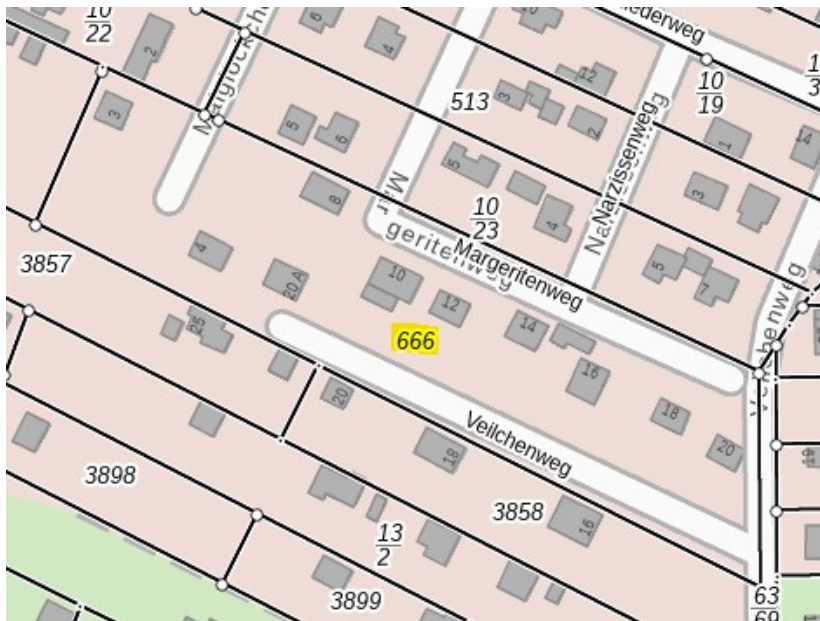


9 Ernst-Thälmann-Platz, Schmachtenhagen



10 Hinter dem Schloßpark/Margeritenweg

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



Grobplanung Investitionen (Modernisierung, Neubau)

Annahmen:

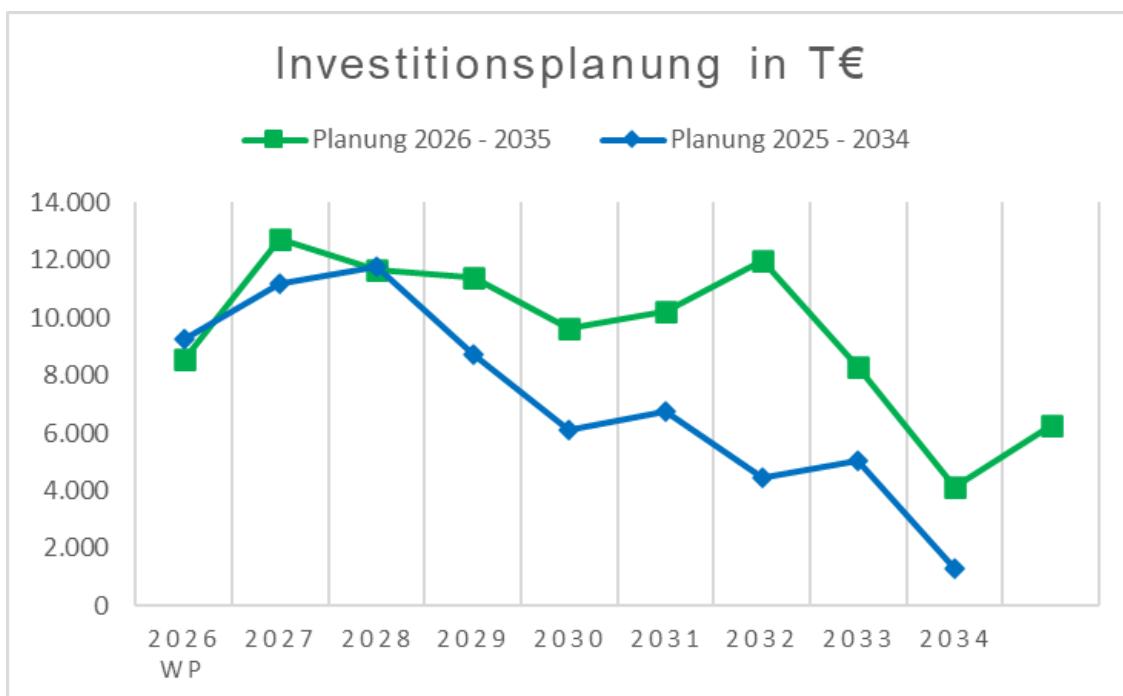
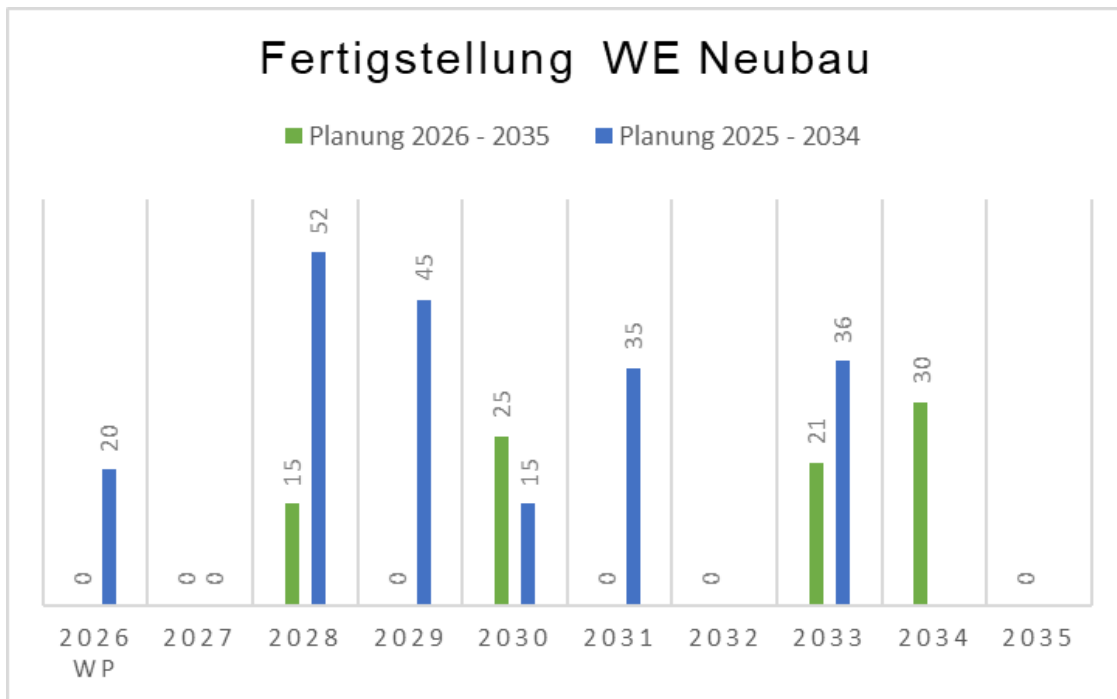
Terminplanung Neubau	1. Jahr	15 % Planung
	2. Jahr	30 % Rohbau
	3. Jahr	45 % Ausbau, Mietbeginn
	4. Jahr	10 % Restleistungen
Terminplanung Sanierung	1. Jahr	15 % Planung
	2. Jahr	60 % Bau, Mietbeginn
	3. Jahr	25 % Restleistungen
Eigenkapital (EK)	Gefördert	25 %
	Freifinanziert	40 %
	Sonderbau Kita	0 %
Wfi/WE i. M.	65 m ² /WE	
Baukostensteigerung ab 2022/a	2,00 %	

Grobplanung Investitionen 2026 – 2035

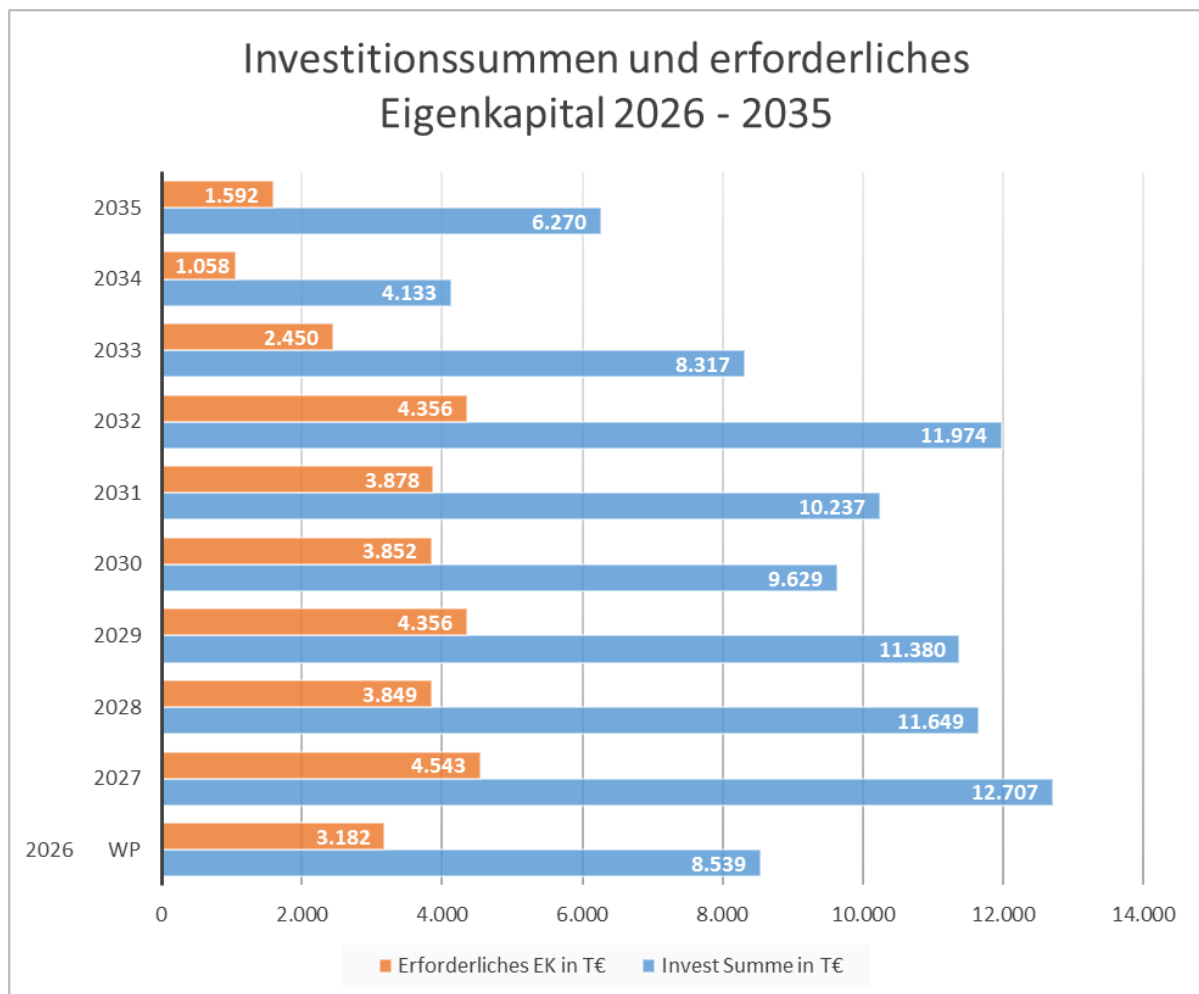
Lfd. Nr.	Straße	Mögliche WE neu	Mögliche Gewerbe Neu	Anteil WB gefördert %	Invest in T€	Anz. WE	Wfl in m²	Invest €/m²	Invest in T€												Summe 2026-2035
									2025 WP	2025 Prognose	2026 WP	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1	Planungsleistungen								100	50	100	100	100	100	100	110	110	110	110	110	1.050
2	Sonstige Modernisierung								130	100	50	50	50	50	50	55	55	55	55	55	525
3	Neubau Weiße Stadt, 3. BA	63	0	0%	18.738	63	4.789	3.913 €	3.000	5.711											0
4	Villacher Str. 7 - 9 a	0	0	0%	5.325	40	2.565	2.076 €	1.375	2.625											0
5	Villacher Str. 1 - 3 a	0	0	0%	4.750	40	2.197	2.162 €	2.714	2.714	1.342										1.342
6	Villacher Str. 5 - 5 a	0	0	0%	4.081	30	1.541	2.648 €	300	300	2.449	1.326									3.775
7	Klagenfurter Str. 36 - 48	0	0	0%	10.397	70	3.849	2.701 €			1.040	6.238	3.119								10.397
8	Birkenwäldchen, Germendorf - Neubau	15	0	0%	4.290	15	975	4.400 €	1.240	100	1.287	1.931	972								4.190
9	Birkenwäldchen 1 - 2, Germendorf	0	0	0%					400	50	350										350
10	Str. der Einheit 31, Oranienburg	0	0	0%	2.228	10	542	4.111 €	700	100	1.337	791									2.128
11	Kita am Themenpark Krassin	0	1	0%	4.500	0	681	6.608 €	0	50	585	1.350	2.025	490							4.450
12	AGW Berliner Str. 43 - 45, 1. BA	0	0	0%	6.137	60	2.687	2.284 €				921	3.682	1.534							6.137
13	AGW Berliner Str. 43 - 45, 2. BA	0	0	0%	6.137	60	2.687	2.284 €					921	3.682	1.534						6.137
14	AGW Berliner Str. 43 - 45, 3. BA	0	0	0%	5.625	55	2.463	2.284 €						844	3.375	1.406					5.625
15	AGW Robert-Koch-Str. 28, 1. BA	0	0	0%	6.295	52	2.660	2.367 €							944	3.777	1.574				6.295
16	AGW Robert-Koch-Str. 30, 2. BA	0	0	0%	5.810	55	2.455	2.367 €								872	3.486	1.453			5.810
17	Berliner Str. 6 - 10, Oranienburg	25	0	0%	7.800	25	1.625	4.800 €					780	4.680	2.340						7.800
18	Str. der Einheit 38, Oranienburg	21	0	0%	8.568	21	1.785	4.800 €							1.285	2.570	3.856	857			8.568
19	Rungestr. 19, 21, Oranienburg, 1. BA	35	0	50%	9.646	35	2.275	4.240 €								1.447	2.894	4.341	965		9.646
20	Rungestr. 19, 21, Oranienburg, 2. BA	35	0	50%	10.010	35	2.275	4.400 €										1.502	3.003	4.505	9.009
21	Rungestr. 19, 21, Oranienburg, 3. BA	36	0	50%	10.670	36	2.340	4.560 €												1.601	1.601
22	Bernauer Str. 106/Prenzlauer Str. 1, 3	34	3	50%	9.194	34	2.210	4.160 €													0
	Invest Summe	264	4		140.202	736	42.602	3.291	9.959	11.800	8.539	12.707	11.649	11.380	9.629	10.237	11.974	8.317	4.133	6.270	94.834
	Invest Summe gefördert								3.000	5.711	0	0	0	0	0	1.447	2.894	5.842	3.968	6.105	20.256
	Invest Summe freifinanziert								6.959	6.089	7.954	11.357	9.624	10.890	9.629	8.790	9.081	2.474	165	165	70.129
	Invest Summe Sonderbau Kita o. EK								0	50	585	1.350	2.025	490	0	0	0	0	0	0	4.450
	Fertigstellung WE neu								63	63	0	0	15	0	25	0	0	21	30	0	91
	Erforderliches EK T€								3.534	3.863	3.182	4.543	3.849	4.356	3.852	3.878	4.356	2.450	1.058	1.592	33.115
	Erforderliches EK i. M %								35,48%	32,74%	37,26%	35,75%	33,05%	38,28%	40,00%	37,88%	36,37%	29,46%	25,60%	25,39%	34,92%

Investitionen 2026 – 2035

Vergleich zur Investitionsplanung des Vorjahres



Investitionen 2026 – 2035



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 Erhöhung 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 m² mind. 1 Stellplatz, je WE mit Wohnfläche mehr als 100 m² 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 (3.266 WE). 590 Wohnungen sind gasbeheizt.

Zukünftige Aufgaben/Strategie:

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

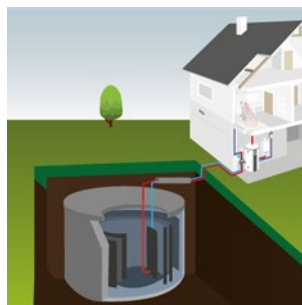
Die derzeit gasversorgten Wohnungen werden bis 2040, sobald ein altersbedingter Austausch der Heizung erforderlich wird, nach Möglichkeit an die Fernwärme angeschlossen. In enger Abstimmung soll durch die SWO der Ausbau des Fernwärmenetzes vorangetrieben werden.

Diejenigen Wohnungen, die bei der erforderlichen Erneuerung der Heizungen nicht an die Fernwärme angeschlossen werden können, sollen durch potentiell CO²-freie Heizungssysteme auf Basis erneuerbarer Energien (EEG) versorgt werden.

Hierbei stehen derzeit folgende Systeme auf dem Markt zur Verfügung:

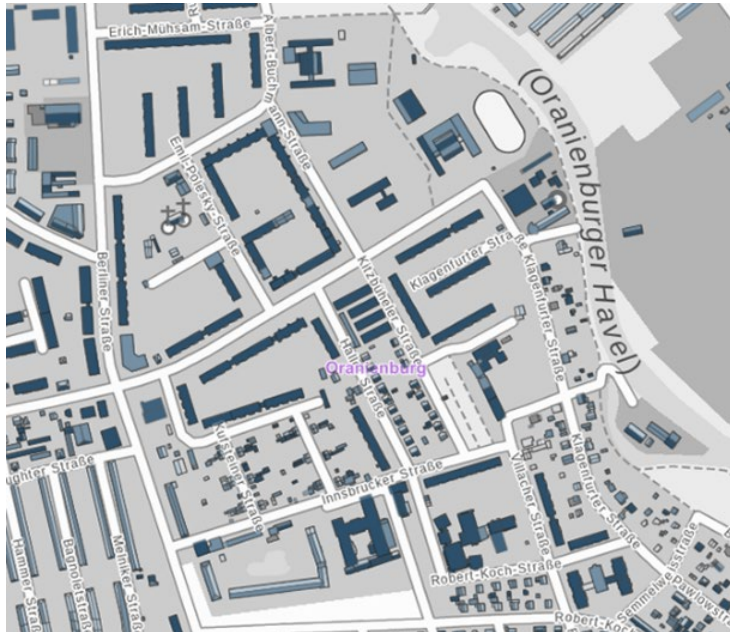
- Container-Heizsystem für Quartiersentwicklung
- Energieversorgung mit Erdwärmesonden in Verbindung mit Wärmepumpen
- Luftwärmepumpen
- Eisspeicher, Wärmegewinnung aus regenerativen Energiequellen in Verbindung mit Wärmepumpe
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Trinkwassererwärmung über regenerativen 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 wurden zunächst zwei PV-Projekte durch die SWO in der Kanalstraße 63 und 65 realisiert. Die Anlagen sind in 07.2025 in Betrieb gegangen.

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 Pool-Elektrofahrzeugen
- einem Pool-E-Bike
- sechs E-Bikes für die Hauswarte und Hausmeisterin
- einem Verbrenner-Kleinbus mit Anhänger für den Notdienst der Hauswarte
- einem persönlich zugeordneten Dienst-Fahrzeug mit Verbrennungsmotor
- einem persönlich zugeordneten Dienst-Fahrzeug mit Elektroantrieb

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 wurden diese in 2024 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

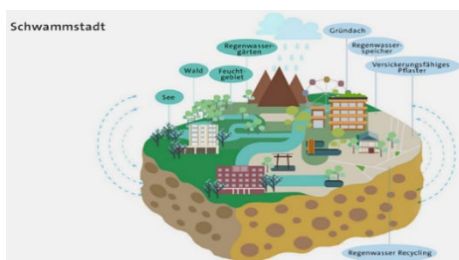
Zukünftige Aufgaben/Strategie:

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 Schattenspende
- 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 CO²-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.

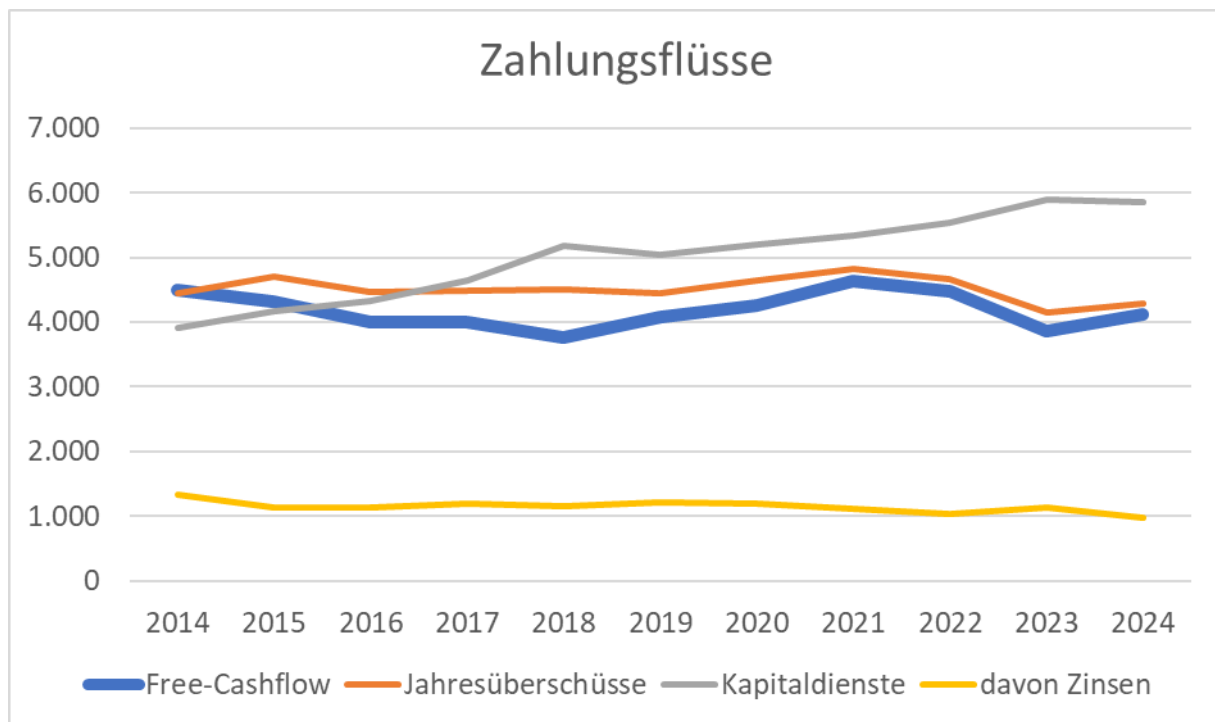
Im Folgenden werden die relevanten wirtschaftlichen Kennzahlen in einer Kurzanalyse zu den finanzwirtschaftlichen Kennzahlen der WOBA anhand des Jahresabschlusses 2024 dargestellt.

Bilanz zum 31.12.2024

<i>Aktiva</i>		<i>Passiva</i>	
	TEUR		TEUR
AV	174.514	EK	97.378
UV (ohne Geld)	9.298	SOPO	656
Bausparer	2.102	Rückstellungen	900
Geld	9.448	Bankschulden	85.094
		Übrige Verbindlichkeiten	10.879
		Latente Steuern	455
	195.362		195.362

Gewinn und Verlustrechnung 2024

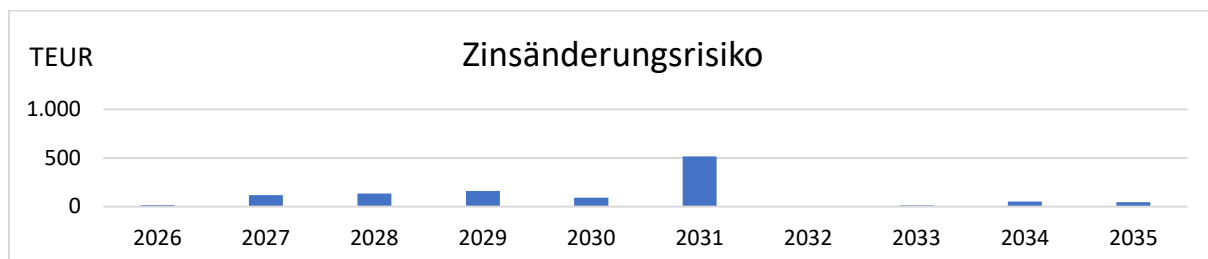
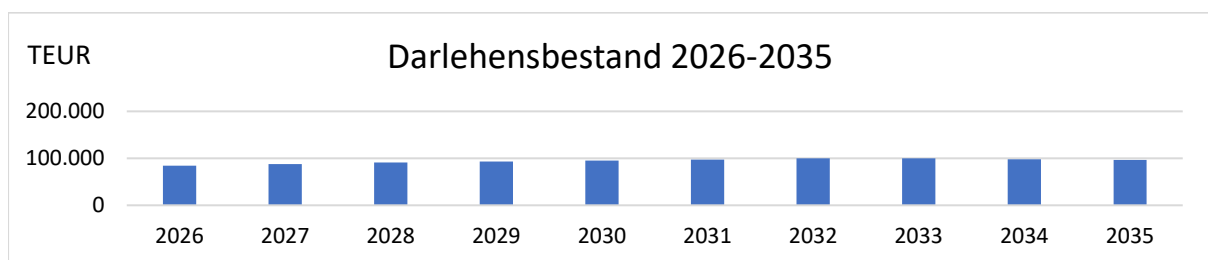
	TEUR
Umsatzerlöse	24.297
andere Erträge	1.732
Betriebskosten	-8.524
laufende Instandhaltung	-3.220
Personalaufwendungen	-2.081
Abschreibungen	-4.698
Zinsaufwendungen	-901
Übriges	-2.307
Jahresüberschuss	4.298



Die Eigenkapitalquote beträgt **49,8%** (2023:49,1%) und ist im wohnungswirtschaftlichen Vergleich überdurchschnittlich.

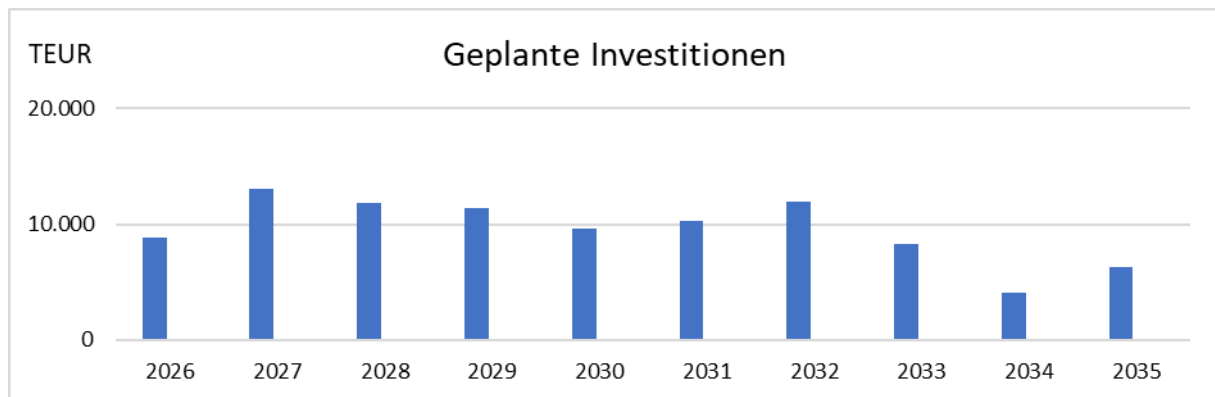
Die Deckung des Anlagevermögens beträgt **104,5 %**
Insgesamt ist somit eine stabile Ertragslage vorhanden und die ‚goldene Bilanzregel‘ wird eingehalten.

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.

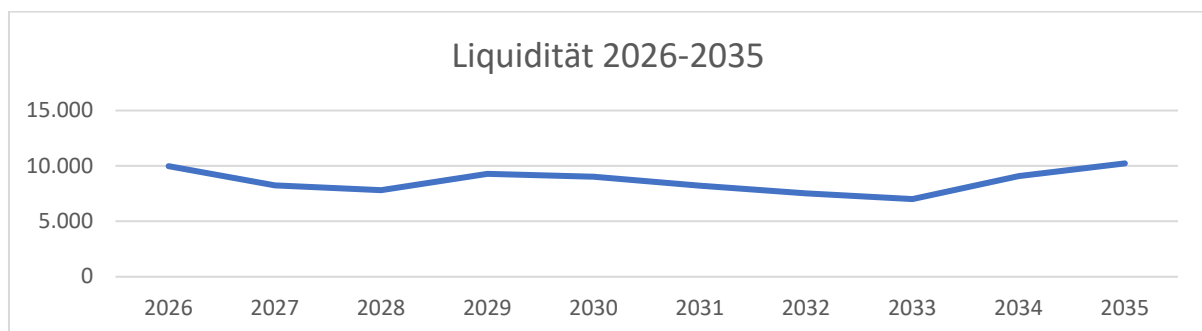
Die in den Abschnitten 3.2 – Instandhaltung und Investitionen in den Bestand, 3.3 – Investitionen in den Neubau und 3.4 – Investitionen in Klimaneutralität 2040, ökologische und energetische Maßnahmen dargestellten Baumaßnahmen erfordern erhebliche zusätzliche Investitionen in den Folgejahren.



Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen

- Finanzierung: **Eigenmittelanteil ca. 40 %, Fremdmittelanteil 60 %**
- Zinsaufwand 4,5 % p.a., Tilgung 2 %
- Mietmehreinnahmen zwischen 2 EUR und 3 EUR je m² für Bestandsobjekte, Neubau zwischen 7 EUR und 13 EUR je m² (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. Zusätzlich ist berücksichtigt worden, dass **ab dem Geschäftsjahr 2027 eine jährliche Gewinnausschüttung in Höhe von 500 T€ an die Gesellschafter erfolgen soll.**

Im Abschnitt 5 ist eine integrierte Finanzplanung (Langfristplanung **2026-2035**) 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.

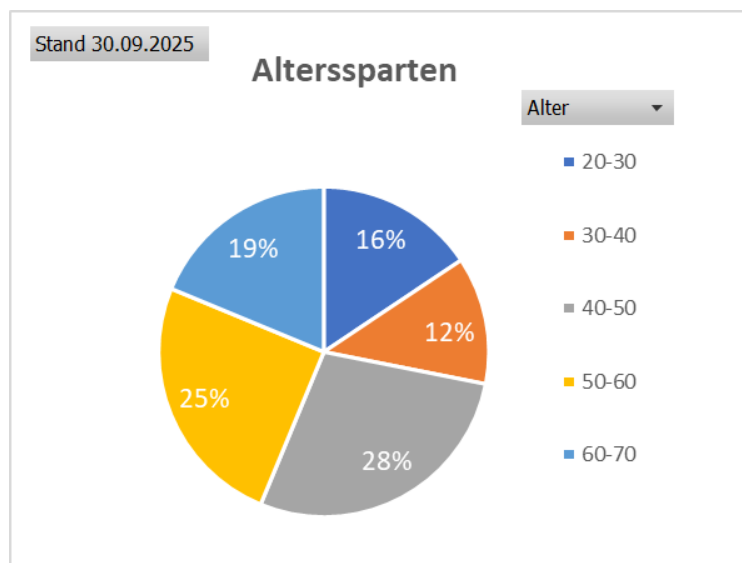
Die WOBA verfügt über eine zuverlässige, motivierte und erfahrene Mitarbeiterschaft, die die vorhandenen und zukünftigen Herausforderungen bewältigen kann.

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: **46 Jahre (per 30.09.2025)**

Sparte je Abteilung	Mitarbeiteranzahl
Auszubildende	1
20-30	1
Geschäftsführung	1
50-60	1
Hauswarte/Hausmeister	8
40-50	3
50-60	2
60-70	3
Kaufmännische Mitarbeitende	16
20-30	3
30-40	3
40-50	5
50-60	3
60-70	2
Technische Mitarbeitende	6
20-30	1
30-40	1
40-50	1
50-60	2
60-70	1
Gesamtergebnis	32

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

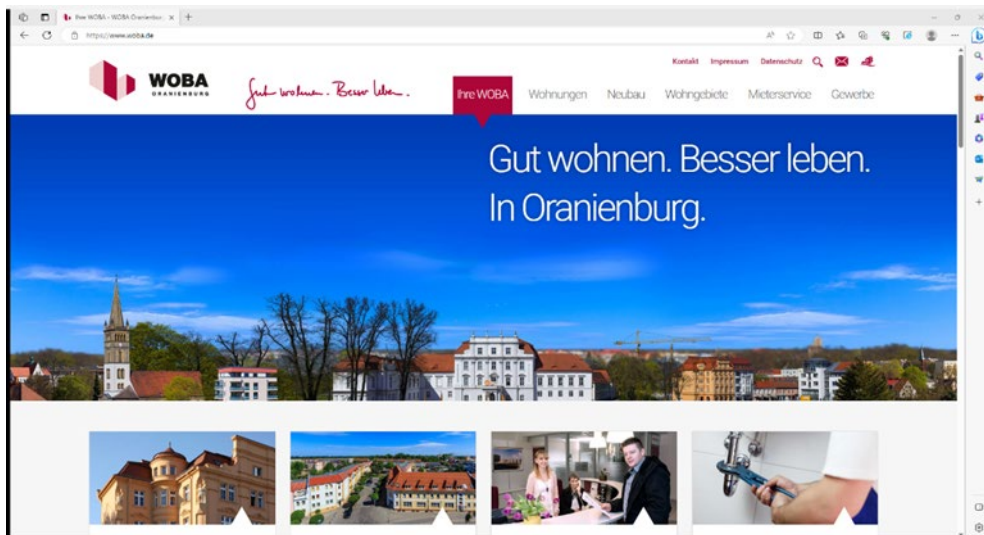


Ausstattung des Unternehmens

- 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 2026 – 2035 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 2026 – 2035 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 €/m² Wohnfläche bei Vermietungsbeginn (Grundlage 2023)
- Erhöhung der Personalaufwendungen für 2024 um 7 % wegen zu erwartender Tarifierhöhungen
- 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 finanzierter Wohnungen in Höhe von 4,5 %
- Zinssatz für Förderdarlehen zum Bau geförderter Wohnungen in Höhe von 3,5 %

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

4.2. Ertragsplanung

Werte in TEUR	Ist 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Plan 2031	Plan 2032	Plan 2033	Plan 2034	Plan 2035
1. Umsatzerlöse	24.297	24.962	25.886	27.131	27.901	28.732	30.074	31.534	32.085	32.597	33.388	34.182
Umlegbare Betriebskosten	7.447	7.440	8.000	8.850	9.300	9.800	10.389	11.325	11.606	11.841	12.081	12.382
Mieterlöse Bestand	17.397	17.991	18.440	18.746	19.016	19.347	20.000	20.200	20.402	20.606	20.812	21.020
Mieterlöse Neubau	0	0	0	0	0	0	0	334	411	495	852	1.148
sonstige Erlöse	0	41	34	35	35	35	35	36	36	37	37	38
Erlösschmälerung	-547	-510	-589	-500	-450	-450	-350	-361	-371	-382	-394	-406
2. Bestandsänderungen	1.497	380	870	476	530	548	600	209	230	235	296	245
3. Sonstige betriebliche Erträge	516	207	208	207	207	2.607	207	209	211	213	215	218
Betriebsleistungen	26.310	25.549	26.964	27.814	28.638	31.887	30.881	31.953	32.526	33.045	33.899	34.645
4. Betriebskosten	8.524	8.008	8.902	9.383	9.919	10.481	11.081	11.356	11.583	11.815	12.109	12.352
5. Laufende Instandhaltungen	3.320	3.355	3.500	3.570	3.640	3.714	3.787	3.864	3.942	4.020	4.101	4.183
6. Personalaufwendungen	2.081	2.215	2.340	2.388	2.444	2.500	2.545	2.609	2.674	2.741	2.809	2.879
7. Abschreibungen	4.698	4.748	5.154	5.218	5.319	5.578	5.782	6.042	6.085	6.176	6.428	6.557
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.428	1.777	1.724	1.871	1.922	2.686	1.966	2.005	2.045	2.086	2.128	2.171
davon Umlage Holding	824	940	917	997	1.026	1.056	1.056	1.079	1.101	1.123	1.145	1.168
9. Sonstige Steuern	379	393	253	259	265	272	279	284	289	295	301	307
Aufwendungen	20.429	20.496	21.872	22.689	23.508	25.231	25.440	26.160	26.618	27.133	27.876	28.448
Ergebnis der Hausbewirtschaftungen	5.881	5.053	5.092	5.125	5.130	6.657	5.441	5.793	5.908	5.912	6.023	6.196
10. Erträge aus Beteiligungen	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Erträge aus Wertpapier/ Tagesgeld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Sonstige Zinsen & ähnliche Erträge	79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Zinsen & ähnliche Aufwendungen	980	1.121	1.135	1.337	1.691	1.983	2.300	2.770	3.024	3.375	3.345	3.127
Finanzergebnis	-901	-1.120	-1.135	-1.337	-1.691	-1.983	-2.300	-2.770	-3.024	-3.375	-3.345	-3.127
14. Körperschaftsteuer	682	181	190	170	153	153	153	153	153	153	153	153
15. Solidaritätszuschlag												
16. Auflösung passive latente Steuern			-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80
Jahresüberschuss	4.298	3.752	3.847	3.698	3.366	4.601	3.068	2.790	2.650	2.304	2.445	2.836
Gewinnausschüttung 500.000				500	500	500	500	500	500	500	500	500
Bilanzgewinn WOBA	4.298	3.752	3.847	3.198	2.866	4.101	2.568	2.290	2.150	1.804	1.945	2.336

4.3. Finanzplanung

Werte in TEUR	Ist 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Plan 2031	Plan 2032	Plan 2033	Plan 2034	Plan 2035
Periodenergebnis	4.298	3.752	3.847	3.698	3.366	4.601	3.068	2.790	2.650	2.304	2.445	2.836
Ab-/Zuschreibung auf das AV	4.698	4.748	5.154	5.218	5.319	5.578	5.782	6.042	6.085	6.176	6.428	6.557
Ab-/Zuschreibung auf SoPo zum AV	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32
Zu-/ Abnahme der Rückstellungen	395	5	-94	-156	-96	-96	-96	-177	177	-177	177	-177
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von AV	0					720						
Ab-/Zunahme von Vorräten, Forderungen LuL + andere Aktiva	-1.343	-358	-774	-811	-452	-688	-570	-296	-220	-255	-286	-245
Zu-/Abnahme d. Verbindlichkeiten LuL + andere Passiva	-152	391	901	1.022	529	630	592	76	530	35	396	45
Mittelzufluss/-abfluss aus Betriebstätigkeit	7.864	8.505	9.001	8.939	8.633	10.712	8.743	8.403	9.190	8.051	9.128	8.983
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit												
Auszahlungen für Investitionen im Sachanlagevermögen	10.605	10.264	8.847	13.143	11.914	10.710	10.215	10.238	11.974	8.317	4.133	6.270
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle AV												
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	10.605	10.264	8.847	13.143	11.914	10.710	10.215	10.238	11.974	8.317	4.133	6.270
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	-10.605	-10.264	-8.847	-13.143	-11.914	-10.710	-10.215	-10.238	-11.974	-8.317	-4.133	-6.270
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	8.287	6.820	5.585	8.914	8.332	7.293	6.885	6.043	7.086	4.891	2.381	3.663
Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit												
Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	8.287	6.820	5.585	8.914	8.332	7.293	6.885	6.043	7.086	4.891	2.381	3.663
Auszahlungen aus Tilgungen von Krediten für Investitionen	5.025	6.044	5.018	5.951	4.977	5.308	5.193	4.515	4.489	4.642	4.796	4.737
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0	0								
Auszahlung Gewinnausschüttung				500	500	500	500	500	500	500	500	500
Auszahlung aus der Finanzierungstätigkeit	5.025	6.044	5.018	6.451	5.477	5.808	5.693	5.015	4.989	5.142	5.296	5.237
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	3.262	776	567	2.463	2.855	1.485	1.192	1.029	2.097	-251	-2.915	-1.574
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	521	-983	721	-1.741	-425	1.487	-279	-806	-687	-518	2.080	1.140
Finanzmittelbestand am Anfang	11.029	11.550	9.257	9.978	8.237	7.812	9.298	9.019	8.213	7.526	7.008	9.088
Voraussichtlicher Finanzmittelbestand am Ende	11.550	10.567	9.978	8.237	7.812	9.298	9.019	8.213	7.526	7.008	9.088	10.228
davon Bausparguthaben	2.102	838	943	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Bankbestand	9.448	9.729	9.035	8.237	7.812	9.298	9.019	8.213	7.526	7.008	9.088	10.228

5. UMSETZUNG UND KONTROLLE DER STRATEGIE

Die Strategie 2026 - 2035 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.



Bearbeitungsstand zukünftige Aufgaben/Strategie

Lfd. Nr.	Inhaltsverzeichnis		Aufgaben/Strategie	Zuständig	Vorschlag zur Umsetzung	Umsetzung Plan		Erledigt (X)	Bemerkungen/Bearbeitungsstand
	Nr.	Bezeichnung				Beginn	Ende		
1	1	Leitbild	In einem gesonderten Projekt soll mit allen Mitarbeitenden sowie der LE.O Gruppe ein gemeinsames Leitbild erarbeitet werden. Das neue Leitbild soll allgemeine Regeln und Inhalte der Zusammenarbeit und zur Kommunikation innerhalb des Unternehmens, mit den Gremien des Unternehmens, mit Kunden und Geschäftspartnern festschreiben.Eine besondere Beachtung soll hierbei der Erhalt und 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 ist, soll ein WIR-Gefühl entstehen und eine verbesserte Akzeptanz der Leistung anderer Bereiche und der LE.O/LE.O-Gruppe-Unternehmen.	GF	Einrichtung einer Projektgruppe aus allen Bereichen des Unternehmens. In einzelnen Projektschritten werden dann alle MA des Unternehmens eingebunden. Eine vorherige Abstimmung mit der LE.O ist erforderlich, um ggf. ein gemeinsames Projekt anzuschieben.	Aug. 24	Dez. 25		Der Start des Projekts erfolgt beim Strategietag der WOBA am 02.10.25. Eine externe Beratung und Moderation ist beauftragt. Hier soll geklärt werden, ob eine Erarbeitung sinnvoll ist und von den Mitarbeitern getragen wird. Wenn ja sollen Eckpunkte und ein Fahrplan erarbeitet werden.
2	3.1	Wohnen-Bestand	Einführung eines digitalen Bestandsinformationssystems In diesem soll der Zustand je Haus/Wohnung/Liegenschaft dokumentiert und für alle Mitarbeitenden jederzeit abrufbar sein. Die bereits vorhandene Bestandsliste dient hierbei als Grundlage. Das Bestandsinformationssystem wird permanent aktualisiert.	V1	Hierzu sollte Mevivo als Grundlage genommen werden. Dazu müssen die bereits hinterlegten Daten geprüft und aktualisiert werden. Vorrangig sind sie am Haus zu prüfen. Die Wohnungen werden durch die Abnahmen/Besichtigungen gepflegt. Hierzu sollte jeder/jede Bestandsmanager/in die bereits eingepflegten Daten prüfen und ggf. ergänzen (z. B. Daten von Modernisierungen - wann Fassade gedämmt, neue Fenster, neue Heizung, neue Bäder, Treppenhaussanierung etc.). Das könnte evtl. auch eine Projektarbeit für unsere Azubis werden. Vorschläge und Ideen der Umsetzung sind hier gefragt.	Okt. 25	Jun. 26		Die Projektleitung wurde mit V3.0 (Norman Mannchen) bestimmt. Der Projektstart erfolgt nach seiner Einarbeitung.
3	3.1	Wohnen-Bestand	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 ...)	T1	Wird durch Philip Kurtz erstellt, kann jedoch nur durch Mithilfe der Hauswarte erfolgen. Zeitraum zur Umsetzung betrifft Erstellung der Liste, anschließend Abstimmung notwendig, was erhalten bleibt an Verträgen bzw. was ausgeschrieben werden soll. Weiterer Prozess ca. weitere 3 - 5 Monate.	Mrz. 24	Dez. 25		Eine Liste der wartungspflichtigen Anlagen inkl. Kommentierung liegt vor. Diese ist noch nicht vollständig und stellt daher zunächst eine Arbeitsgrundlage dar.
4	3.1	Wohnen-Bestand	Festlegung von Mindestinhalten einer Schlussdokumentation, welche vom Bereich Technik an den Bereich Wohnungswirtschaft nach Fertigstellung einer Baumaßnahme übergeben wird (mit Hinweisen auf Besonderheiten sowie Übersicht Gewerke und deren Gewährleistungsfristen).	T1	Gemeinsame Erarbeitung Team Technik (konkret für 3. BA Weiße Stadt als Festlegung für weitere)	Sep. 24	Dez 25	X	Festlegung durch die Technik ist erfolgt. Eine Evaluierung bzw. Anpassung erfolgt laufend nach Erfordernis.
5	3.1	Leerstand/ Erlösschmälerung	Die 15 Wohnungen, welche sich in Gebäuden mit baulichen Mängeln befinden (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 in dem Abschnitt 3.3 – Investitionen in den Neubau dargestellt.	T1	In 2024 ist die Durchführung einer Vorplanung (LstPh. 1 o. ä.) mit den Variantenuntersuchungen (Ersatzneubau, Sanierung, Verkauf) durchzuführen. Die Umsetzung ist in der Grobplanung Investitionen für Str. der Einheit 38 und 31 ab 2028 (Planung) und 2029 (Umsetzung) eingeplant.	Jan. 24	Jun. 24	X	Für die Straße der Einheit 31 war eine Bauvoranfrage erfolgt. Ein Bauantrag wurde eingereicht. Es ist beabsichtigt, die Ausführung vorzuziehen. Ein Baustart erfolgt voraussichtlich in 2026.
6	3.1	Leerstand/ Erlösschmälerung	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 einem verbesserten Informationsfluss der erforderlichen Maßnahmen bei Abnahme/Übergabe (z. B. E-Check: Koordination mit Elektrounternehmen) soll diese Bearbeitungszeit auf 6 Wochen reduziert werden.	T1	Vereinfachtes Auftragswesen und standardisierte Arbeitsabläufe durch Vergabe von Rahmenverträgen. Ggf. Ergänzung durch interne Verfolgungslisten in der Technik.	Jan. 24	fortlaufend	X	Rahmenverträge wurden geschlossen, personelle Verstärkung ist erfolgt (Sven Baehr) und die erforderlichen Budgets sind im WiPlan berücksichtigt (1.150 T€). Der Erfolg der Maßnahmen wird laufend überprüft.
7	3.1	Leerstand/ Erlösschmälerung	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.	GF	Beobachtung der Marktgegebenheiten erfolgt laufend.	laufend	laufend	X	
8	3.1	Leerstand/ Erlösschmälerung	Vielfach leben ältere, alleinstehende Mieter oder Paare nach Auszug der Kinder in großen Wohnungen. Dadurch stehen diese großen Wohnungen für Familien nicht zur Verfügung. Zukünftig soll daher ein Umzug von Mietern aus großen Wohnungen in kleinere unterstützt werden, indem attraktive Mietkonditionen für diese Fälle angeboten werden. Hierbei soll insbesondere das Sozialmanagement der WOBA eingebunden werden.	V1	Durchsprache und Festlegungen (Wohnungsverwaltung und Sozialmanagement) mit allen Beteiligten ist bereits erfolgt. Die zu leistenden Unterstützungen, um Umzüge von alleinstehenden Personen von großen in kleine Wohnungen ist im Einzelfall abzustimmen.	laufend	laufend	X	Maßnahmen und Festlegungen wurden getroffen. Die Nachfrage ist gering.

Lfd. Nr.	Inhaltsverzeichnis		Aufgaben/Strategie	Zuständig	Vorschlag zur Umsetzung	Umsetzung Plan		Erledigt (X)	Bemerkungen/Bearbeitungsstand
	Nr.	Bezeichnung				Beginn	Ende		
9	3.1	Leerstand/ Erlösschmälerung	Zur Optimierung des Prozesses der Vermietung sollen zukünftig die Suchkriterien im Interessentenbogen (Abstufung nach Wichtigkeit, z. B. Balkon zwingend, wünschenswert, egal) überarbeitet werden. Dadurch soll eine Verbesserung der Passgenauigkeit der Wohnungsangebote an Mieter erreicht werden.	V1	Weitere Anpassung und/oder Neuentwurf von Interessentenbögen laufend nach Bedarf.	Feb. 24	Mrz. 24	X	Anpassung ist erfolgt.
10	3.1	Leerstand/ Erlösschmälerung	Bei der Auswahl des Mieters für eine konkrete Wohnung ist eine Vielzahl von Kriterien im Zuge einer Einzelfallprüfung zu gewichten. Hierbei ist der intensive Austausch zwischen Bestandsmanager und Vorgesetzten erforderlich. Die Auswahl soll zukünftig ausführlich und nachvollziehbar begründet und dokumentiert werden.	V1	Anpassung unseres Formulars zur Vergabeentscheidung notwendig	Mrz. 24	laufend	X	Der Prozess wurde im Juli 2025 neu festgelegt und eingeführt.
11	3.1	Mieten	Mieterhöhungen der Wohnungen sollen zukünftig regelmäßig durchgeführt werden. Diese werden mit Bedacht und unter Berücksichtigung der Marktsituation und je nach Wohnstandort individuell durchgeführt. Im Durchschnitt wird eine Mieterhöhung von 1,0 %/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 maximale Mieterhöhung wird auf 15,00 €/ Monat/Wohnung gedeckelt. 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.	V1	Mieterhöhungen sind für 2024 bereits erfolgt. Zukünftig erfolgen die jährlichen Mietanpassungen im Bestand gemäß der Festlegung im Strategiepapier.	jährlich	jährlich	X	
12	3.1	Mieten	Bei gewerblich genutzten Immobilien erfolgen die Mietenanpassungen gemäß der individuellen vertraglichen Regelungen unter Berücksichtigung der Marktsituation.	V1	Auswertung der Gewerbeverträge, d. h. Durchsicht der derzeitigen Verträge, ob es Mieterhöhungsmöglichkeiten bei den Verträgen gibt, deren Mieten nicht den derzeitigen Marktmieten entsprechen.	laufend	laufend	X	
13	3.1	Betriebskosten	Sicherstellung von kalkulierbaren Betriebskosten durch Abschluss von kostenbewussten Verträgen.	V1	Wo möglich, erfolgt eine Ausschreibung gemäß Vergabeordnung. Sofern kein Wettbewerb möglich ist (Fernwärme), erfolgt eine Kostenprüfung und -verhandlung soweit möglich.	laufend	laufend	X	
14	3.1	Betriebskosten	Umrüstung der 590 gasbeheizten Wohnungen auf CO ₂ -freie Heizarten bei Erreichen altersbedingter Erneuerung. Diese Maßnahmen sind im Abschnitt 3.4 – Investitionen in Klimaneutralität 2040, ökologische und energetische Maßnahmen dargestellt.	T1	Siehe Punkt 26	-	-	-	
15	3.1	Betriebskosten	Einführung eines Energiemonitorings bei komplexen Heizungsanlagen mit anteiligen EEG	GF	Mit Umsetzung des Heizungstausches von fossilen zu komplexen Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien erfolgt die Einführung eines Energiemonitorings/Fernwartung. Erst bei einem entsprechenden Bedarf wird dieses durch einen zusätzlichen Mitarbeiter verstärkt.	Jan. 26		-	Geplanter Beginn der Umstellung der Gasheizungen erfolgt ab 2025. Ab 2026 kann eine Prüfung erfolgen, ob eine personelle Verstärkung erforderlich ist.
16	3.1	Betriebskosten	Installation von bewegungsgesteuerten Beleuchtungen in Treppenhäusern und Kellergängen	V1	Vorschläge, in welchen Häusern dringender Bedarf besteht (z. B. AGWs); Planung der Umsetzungsreihenfolge und eines zeitlichen Ablaufs unter Beachtung der finanziellen Umsetzbarkeit (WiPlan)	Jan. 24	Dez. 28	X	Im AGW Berliner Straße umgesetzt, AGW Robert-Koch-Straße zunächst nur im Aufzugsbereich; Ein laufendes Budget im WiPlan ist eingerichtet.
17	3.1	Betriebskosten	Umrüstung der Beleuchtung auf LED	V1	Von Hauswarten prüfen und Liste erarbeiten lassen, wo bereits LED verbaut wurde und gleichzeitig Vorschläge erarbeiten, wo Umrüstung sinnvoll ist unter Berücksichtigung der finanziellen Umsetzbarkeit (WiPlan).	Jan. 24	Dez. 28	X	Durch Hauswarte und Bestandsmanager wurden mehrere Projekte im WiPlan aufgenommen (Gehweg-, Straßen- und Parkplatz-beleuchtung).
18	3.1	Betriebskosten	Maßnahmen zur Optimierung der Kosten in den Außenanlagen gemäß Abschnitt 3.4 – Investitionen in Klimaneutralität 2040, ökologische und energetische Maßnahmen	V1	Vorschläge der Bestandsmanager/innen zusammen mit den Hauswarten und dem Sozialmanagement unter Einbezug der Mieterschaft (Vorschläge zu Gebietsfesten, wo die Mieter animiert werden sollen, eigene Vorschläge dazu abzugeben).	laufend	laufend	X	Erstes Gebietsfest hat in 06.24 stattgefunden, ein weiteres fand in 09.24 statt.

Lfd. Nr.	Inhaltsverzeichnis		Aufgaben/Strategie	Zuständig	Vorschlag zur Umsetzung	Umsetzung Plan		Erledigt (X)	Bemerkungen/Bearbeitungsstand
	Nr.	Bezeichnung				Beginn	Ende		
19	3.2	Wiederkehrende Leistungen	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, sich wiederholender Maßnahmen erstellt werden. Instandhaltungen und Investitionen in den Bestand werden gemäß den Bauvorschriften und in hoher Qualität ausgeführt, so dass die Wohnungen dauerhaft marktfähig bleiben. Instandhaltungszustand 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, Haltegriffe u. ä. unterstützt.	T1	Musterwohnung als Qualitätsstandard wurde festgelegt und im Zuge der Ausschreibung Rahmenvertrag Leerwohnung verteilt. Jede Leerwohnung im Bereich der Technik erhält ab 01.01.2024 den gleichen Standard. Standards im Bereich Invest müssen für wiederkehrende Leistungen noch erarbeitet/definiert werden (zum Beispiel Fahrradhäuser).	Nov. 23	laufend	X	
20	3.3	Investitionen Neubau	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, Barrierereduzierung und energetische Ertüchtigung werden konsequent berücksichtigt. Hierbei sind auch Maßstäbe hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zu setzen. Aufgrund des starken Anstieges 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: öffentliche Verkehrsflächen optimieren, Ausführung, wenn möglich barrierefrei, zwischen den Wohnungen soll der Schallschutz optimiert werden, Abstellräume für Kinderwagen, E-Fahrräder, E-Scooter etc. werden vorgesehen, Last-Mile-Konzept prüfen (Fläche für Paketstationen), Einführung von Schlüsselkarte statt Schlüsseln, Außenanlagen: Wahl hitzebeständiger Pflanzen, Sträucher und Bäume, Schwammstadt, Regenwassersammlung (Zisternen oder Rigolen vorsehen), wenn möglich Brunnen	T1	Bei nächster Planung von Neubauprojekt enge Abstimmung mit GF und V1. Leistungen so definieren und dokumentieren, dass sie für zukünftige Projekte ebenfalls zur Anwendung kommen können. Planungsgrundlage: Birkenwäldchen.	Jun. 24	Jun. 25		
21	3.3	PKW-Stellplätze	Gemäß der vorliegenden Stellplatzsatzung sind erforderlich: je WE mit Wohnfläche unter 100 m² mind. 1 Stellplatz, je WE mit Wohnfläche mehr als 100 m² mind. 2 Stellplätze. Die Stellplätze sollen ebenerdig auf dem Grundstück angeordnet werden. Stellplatzabläufe sind, soweit möglich, zu vermeiden. Gegebenenfalls werden mit den Ämtern der Stadt Oranienburg Anpassungen der Stellplatzsatzung angestrebt. Mobilitätskonzepte werden in der Planung berücksichtigt.	GF	Die Problematik ist bei den laufenden Bauvorhaben bereits geklärt/ umgesetzt. Erstmalig wird diese Thematik bei dem Bauvorhaben Bernauer Straße 106/Prenzlauer Straße 1,3 zu klären sein.	Apr. 25	Jun. 26		Schreiben an BM am 27.3.24 erfolgt, wird weiter verfolgt! Die Überarbeitung der Stellplatzsatzung ist insbesondere Voraussetzung für den Planungsstart BV Prenzlauer Str. 106. Ein Entwurf zur Stellplatzsatzung soll durch das Stadtplanungsamt im Herbst 2025 der SVV vorgelegt werden.
22	3.3	Abstellräume	Abstellräume der Wohnungen werden, soweit möglich und sinnvoll, innerhalb der Wohnung angeordnet.	T1	Wird in kommenden Planungen berücksichtigt.	fortlaufend	fortlaufend	X	
23	3.3	Grundstücksakquise	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.	GF	Eine Liste von möglichen Grundstücken liegt seitens der Stadt vor und wurde durch die WOBA geprüft. Erste Abstimmungen mit der Stadt sind Anfang 2024 geplant.	laufend	laufend	X	Schreiben an BM am 27.3.24 erfolgt, wird weiter verfolgt! Aufgrund der geplanten Gewinnausschüttung ab 2027 verschieben sich die Investmaßnahmen. Somit sind Grundstücke bis ca. 2035 vorhanden.
24	3.4	Energetischer Standard	ungedämmte Fassaden, Dächer und Kellerdecken werden nach Stand der Technik und vorhandenen Förderprogrammen energetisch ertüchtigt	T1	Übersicht muss erstellt werden, wo Umsetzung noch offen. Anschließend in Investplanung der kommenden Jahre aufnehmen. (zum Teil schon erfolgt)	Jan. 24	Jul. 25	X	Die Liste liegt vor. Sie ist im WIPlan aufgenommen worden und wird in den Jahren 2026 bis ca. 2029 abgearbeitet.

Lfd. Nr.	Inhaltsverzeichnis		Aufgaben/Strategie	Zuständig	Vorschlag zur Umsetzung	Umsetzung Plan		Erledigt (X)	Bemerkungen/Bearbeitungsstand
	Nr.	Bezeichnung				Beginn	Ende		
25	3.4	Energetischer Standard	hydraulischer Abgleich wird, sofern noch nicht erfolgt, in allen Objekten durchgeführt	T1	Umsetzung wie folgt: Evaluierung, welche Gebäude es betrifft (welche und wie viele), anschließend Umsetzung ausschreiben. Wird durch Philip Kurtz umgesetzt, siehe Anhang "hydraulischer Abgleich im Bestand".	Jan. 24	Dez. 27		Bei allen sanierten Beständen wurde der hydraulische Abgleich durchgeführt, Dokumentation teilweise unvollständig. Umgang damit ist zu klären; offen sind noch: Villacher Str. 2.Ba, Villacher Str. 3.BA, Klagenfurter Str und alle gasbeheizten Objekte. Im Zuge der Umrüstung von Gasheizung auf CO ₂ -freie Beheizung wird das Thema verfolgt/umgesetzt. Plattenbausanierung ist bis Ende 2027 abgeschlossen, somit sind auch die hydraulischen Abgleiche erfolgt.
26	3.4	Wärmeversorgung	Die derzeit gasversorgten Wohnungen werden im Zeitraum bis 2040, sobald ein altersbedingter Austausch der Heizung erforderlich ist, 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, werden durch potentiell CO ₂ -freie Heizungssysteme auf Basis erneuerbarer Energien (EEG) versorgt.	T1	Durch Phillip Kurtz wird derzeit ein Konzept zur Umsetzung des Heizungstausches erarbeitet. Der Austausch soll in regelmäßigen Abschnittsgrößen jährlich durchgeführt werden und orientiert sich am derzeitigen Alter der Heizungen. Der erste Abschnitt ist im Birkenwäldchen im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau vorgesehen.	Nov. 23	Feb. 24	X	Konzept liegt vor und wurde am 7.2.24 an die SWO/LE.O zur Prüfung der Anschlussmöglichkeit FW verteilt. Die Maßnahmen werden in den WiPlänen ab 2025 berücksichtigt! AW der SWO liegt vor und wurde im Investplan berücksichtigt.
27	3.4	Energiemonitoring	Aufgrund der zunehmenden Komplexität der Heizungsanlagen ist die Einführung einer digitalen, zentralen Heizungsüberwachung/-steuerung zukünftig erforderlich.	GF	siehe Punkt 15	-	-	-	
28	3.4	PV-Anlagen	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 Str. 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 Mieterstrommodellen aufgrund der gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen durch die WOBA nicht wirtschaftlich sinnvoll. Jedoch ist die Verpachtung von Dachflächen an Dritte (insbes. 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. Aufgrund einer statischen Voruntersuchung wurde festgestellt, dass jedoch statische Erleichterungsmaßnahmen notwendig sind. Diese Maßnahmen wurden ebenfalls zur weiteren Planung bzw. Bearbeitung an die SWO übergeben.	GF		laufend	laufend	X	2 Projekte in der Kanalstraße 63 und 65 wurden durchgeführt. Inbetriebnahme erfolgte durch die SWO in 07.25. Es erfolgt eine Evaluation bis 2027. Die Vertragsvereinbarungen erfolgen projektbezogen.
29	3.4	E-Mobilität	Die vorhandenen Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor werden nach Auslauf 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 ggf. die Anzahl der Autos reduzieren zu können.	GF	Festlegungen zur Umsetzung erfolgen in Abstimmung mit der Abteilung Mobilität der LE.O. Die erforderliche Ladeinfrastruktur im Bürogebäude wurde bereits installiert.	Nov. 23	Jan. 24	X	Derzeit sind alle Pool-Fahrzeuge elektrifiziert. Ein Pool-E-Bike ist angeschafft. Die Hauswarte/Hausmeister wurden mit 6 E-Bikes ausgestattet. Somit sind lediglich der Kleinbus der HW und ein Firmenfahrzeug von V1 noch mit Verbrennerantrieb vorhanden.
30	3.4	Ladeinfrastruktur	In den Quartieren werden in Abstimmung mit der SWO und der Stadt Oranienburg Mobilitätskonzepte und Ladeinfrastruktur entwickelt.	GF	Abstimmungen erfolgen hierzu mit der SWO.	Jun. 24	laufend		Bereitschaft der WOBA und der SWO zur Installation ist vorhanden. Umsetzung erfolgt ggf. nach Überarbeitung der Stellplatzsatzung zur Kompensation von Stellplatzanforderungen.
31	3.4	Wohnumfeldmaßnahmen	Bei den Grünanlagen im Bestand und beim Neubau werden Maßnahmen durchgeführt, um diese „Klimafit“ zu machen. Insbesondere werden folgende Gesichtspunkte berücksichtigt: mit geringem Pflegeaufwand/-kosten gestalten, Hitze- und trockenheitsbeständige Bepflanzung, Bäume/Blätterdächer als Schattenspende, sichtbar abgegrenzte Blühwiesen, -streifen, Urban Gardening unter Beteiligung von interessierten Mietern und in Kooperation mit Schulen und Kitas in der Nachbarschaft, ggf. Wasser mit in die Flächen integrieren, um kühlenden Effekt zu erzielen, Wassersäcke/Bewässerung für Bäume und Sträucher einplanen, keine Bewässerung für Rasenflächen, Schwammstadt-Prinzip, d. h. z. B. Regenwasser nutzen, Rigolen vielfältiger bepflanzen	V1	Vorschläge der Bestandsmager/innen zusammen mit den Hauswarten und Sozialmanagement unter Einbezug der Mieterschaft und unter Beachtung der finanziellen Umsetzbarkeit (WiPlan). Festlegen von Prioritäten nach Erforderlichkeit (z. B. wo sehen die Außenanlagen am schlimmsten aus oder wo wohnen viele Kinder und es gibt keinen vernünftigen Spielplatz etc.)	laufend	laufend	X	

Lfd. Nr.	Inhaltsverzeichnis		Aufgaben/Strategie	Zuständig	Vorschlag zur Umsetzung	Umsetzung Plan		Erledigt (X)	Bemerkungen/Bearbeitungsstand
	Nr.	Bezeichnung				Beginn	Ende		
32	3.4	Geringinvestive Maßnahmen	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 Maßnahmen berücksichtigt und umgesetzt. Beispielhaft sind hier folgende erwähnt: wassersparender Duschkopf, wassersparende Mischbatterien, Umrüstung auf LED-Beleuchtung in TH, Außenanlagen, Beachtung der erforderlichen Lichtdauer (Steuerung ggf. über Bewegungsmelder) und Lichtintensität, insbesondere in den Außenanlagen. Hierbei sind die Themen Lichtverschmutzung und Sicherheitsbedürfnis sorgfältig abzuwägen.	V1	Vorschläge seitens der Bestandsmanager/innen zusammen mit Hauswarten/Hausmeistern zur Vorlage und Besprechung mit der Technik	laufend	laufend	X	
33	3.4	Öffentlichkeitsarbeit	Klimaschutz in das Bewusstsein der Mieter bringen Webseite, Mieterzeitung, Aushänge Broschüren am Mietvertrag Mieter für Beteiligung an Gestaltung/Betreuung Grünflächen einbinden Budget einplanen Berichterstattung über energetische Maßnahmen bei Projekten Vergleich vor und nach Modernisierung darstellen (Heizverbrauch)	GF 1.1	Artikel in Mieterzeitung, wenn eine weitere Auflage erscheint; Veröffentlichungen auf der Homepage im Rahmen der geplanten Überarbeitung	laufend	laufend	X	Broschüre zum Sparen von Heizenergie wird bereits ausgehändigt, Mieter erhalten monatlich eine Verbrauchsübersicht, Mieter in Gestaltung Außenanlagen in 2 Wohngebieten in 2024 einbezogen, Mietergärten nach Mod. in Zeller Str. angeboten
34	3.6	Altersstruktur	Personalbedarfe werden ständig geprüft und bearbeitet, hierbei werden die Schnittstellen zur LE.O berücksichtigt, um Synergieeffekte bestmöglich nutzen zu können.	Personal-abt. LE.O	Abstimmungen finden hierzu im Zuge der Jour fixe zwischen GF und Personalabteilung statt.	laufend	laufend	X	
35	3.6	Altersstruktur	Neubesetzung Technische Leitung	Personal-abt. LE.O		Sep. 23	Sep. 23	X	Einstellung Theresa Doreleijers ist erfolgt.
36	3.6	Altersstruktur	Verstärkung im Backoffice	Personal-abt. LE.O	Stellenausschreibung ist online. Geplante Besetzung ab 01.24	Nov. 23	Mrz. 24	X	Einstellung Ina Lewkowicz ist erfolgt.
37	3.6	Altersstruktur	Verstärkung im Bereich Energiemonitoring	Personal-abt. LE.O	siehe Punkt 15	-	-	-	
38	3.6	Altersstruktur	Neubesetzung Sozialmanagement	V1	Die Weiterbildung eines MA erfolgt derzeit. Eine interne Nachbesetzung wird angestrebt. Derzeit findet eine Evaluation statt um, den erforderlichen Zeitumfang zu ermitteln.	Okt. 24	Jan. 26	X	Die Weiterbildung von Svem Thoms ist erfolgt. Das Sozialmanagement wird ab 01.26 einen Zeitumfang von 0,5 Stellen umfassen. Das Förderungsmanagement wird vollständig durch die Bestandsmanager erfolgen.
39	3.6	Altersstruktur	Mittelfristig wird auch die Einrichtung eines Regiebetriebes für handwerkliche Tätigkeiten geprüft, sofern weiterhin fehlende Baukapazitäten erkennbar sind.	GF	siehe Punkt 7	-	-	-	
40	3.6	Ausbildung, duale, berufsbegleitende Studiengänge, Weiterbildung	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 stellte bereits in der Vergangenheit der WOBA 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 WiPlan berücksichtigt.	Personal-abt. LE.O	Ein Weiterbildungsbudget wurde im WiPlan 2024 berücksichtigt. Erste Bewerbungen für Schülerpraktika und Betreuung einer Masterarbeit liegen vor.	laufend	laufend	X	
41	3.6	Mitarbeiterbindung	Gemeinsam mit der LE.O werden übertarifliche Leistungen permanent geprüft, gegebenenfalls angepasst und ergänzt.	Personal-abt. LE.O	Abstimmung erfolgt in den Jour fixen mit der GF	laufend	laufend	X	
42	3.6	Mitarbeiterbindung	Modernisierung der Stellenbezeichnungen (z. B. Bestandsmanager statt Wohnungswirtschaftler, Projektmanager statt Bauleiter)/ Abschaffung Bezeichnung Sachbearbeiter	Personal-abt. LE.O	Abstimmung erfolgt in den Jour fixen mit der GF	Jan. 24	Feb. 24	X	Stellenbezeichnungen und Organigramm wurden überarbeitet. Die Überarbeitung der Stellenbeschreibung ist erfolgt.
43	3.6	Mitarbeiterbindung	Geldkarten für Mitarbeiter	Personal-abt. LE.O	Abstimmung erfolgt in den Jour fixen mit der GF	-	Sep. 25	X	Es wird eine Gesundheitskarte mit einem festen Budget in 09.25 eingeführt.
44	3.6	Mitarbeiterbindung	jeder Mitarbeitende erhält regelmäßige WOBA-Outfit auf Wunsch	Personal-abt. LE.O	Abstimmung erfolgt in den Jour fixen mit der GF	laufend	laufend	X	Eine Ausstattung erfolgt nach Bedarf und Rücksprache mit den Vorgesetzten/GF.
45	3.6	Mitarbeiterbindung	Gesundheitsvorsorge, sportliche Veranstaltungen (Drachenbootrennen, Laufgruppe, etc.)	Personal-abt. LE.O	Abstimmung erfolgt in den Jour fixen mit der GF	laufend	laufend	X	Wird derzeit auch vom BR geprüft und mit den MA abgestimmt.
46	3.6	Mitarbeiterbindung	Zuschüsse für Mitgliedschaften, Rückenschule usw.	Personal-abt. LE.O	Abstimmung erfolgt in den Jour fixen mit der GF	Feb. 24	laufend	X	Aufgrund der Nachfrage wurde die Umsetzung der Rückenschule ab Herbst 2024 veranlasst. Mit Einführung der Gesundheitskarte erfolgt zukünftig die Abrechnung der Kosten über diese.
47	3.6	Mitarbeiterbindung	Obstkorb (Anbieter Rewe oder Marktschwärmerei)	Personal-abt. LE.O	Abstimmung erfolgt in den Jour fixen mit der GF	-	-	X	Wurde geprüft, eine Umsetzung ist nicht geplant.
48	3.6	Mitarbeiterbindung	Kaffeevollautomat (obere und untere Etage) mit Reinigungsplan	Personal-abt. LE.O	Abstimmung erfolgt in den Jour fixen mit der GF	Feb. 24	Mrz. 24	X	Wurde umgesetzt.

Lfd. Nr.	Inhaltsverzeichnis		Aufgaben/Strategie	Zuständig	Vorschlag zur Umsetzung	Umsetzung Plan		Erledigt (X)	Bemerkungen/Bearbeitungsstand
	Nr.	Bezeichnung				Beginn	Ende		
49	3.6	Mitarbeiterbindung	Wasserspender mit Filter	Personal-abt. LE.O	Abstimmung erfolgt in den Jour fixen mit der GF	Feb. 24	Mrz. 24	X	Wurde umgesetzt.
50	3.6	Mitarbeiterbindung	Service Blumenstrauß oder Deko an Sprechtagen	Personal-abt. LE.O	Abstimmung erfolgt in den Jour fixen mit der GF	-	-	X	Wurde geprüft, eine Umsetzung ist nicht geplant.
51	3.6	Mitarbeiterbindung	teambildende Maßnahmen (ganzes UN oder einzelne Abteilungen), wie z. B. Projekte zeigen, Gebiete vorstellen	Personal-abt. LE.O	Abstimmung erfolgt in den Jour fixen mit der GF	laufend	laufend	X	Besichtigung von Baustellen, Bereichen wird veranlasst; Baustellenbesichtigungen Weiße Stadt und Villacher Straße 1.BA sind in 2025 erfolgt. Jährlich wird ein Strategietag durchgeführt (zuletzt 02.10.25).
52	3.6	Mitarbeiterbindung	Sommerfest/Herbstfest	Personal-abt. LE.O	Abstimmung erfolgt in den Jour fixen mit der GF	laufend	laufend	X	Sommerfest, gemeinsam mit Holding, Schwestern und Stadt ist wieder geplant
53	3.7	IT Unternehmen	moderne Kommunikation: neue Telefonanlage incl. Headset im Büro für Telefonie	IT LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		Dez. 25		geplant für Quartal 2-3/2024. Die Umsetzung ist zu forcieren (parallel mit SWO). Der Telefonserver läuft noch auf Win2000.
54	3.7	IT Unternehmen	Workflowbasierte Unterstützung bei der Bearbeitung von Prozessen (universale Dokumente, die je nach Merkmalen der WE vom System angepasst werden)	IT LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		laufend	X	Umsetzung bis 2027, Software, Anforderungen und Unternehmensprozesse, IT ist hier ein kleiner Baustein Kann bereits genutzt werden, Orga-Handbuch.
55	3.7	IT Unternehmen	Vorgaben und Prozesse zur Bearbeitung von Vorgängen	IT LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		Jan. 24	X	Kann drekt nach und nach umgesetzt werden - evtl. Abstimmung mit Juliane Beyer (Consense,) nicht unbedingt IT. Aktuell im Orga-Hanbuch abgebildet
56	3.7	IT Unternehmen	digitale Signatur von Dokumenten ohne Unterschrift	IT LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		-	X	Nach Durchsprache im JF am 29.1.2024 besteht kein Mehrwert für die WOBA, da das Schließen von Verträgen kein Massengeschäft, sondern einzelvertragliche Regelung ist. Wird daher nicht umgesetzt.
57	3.7	IT Unternehmen	Komplette Archivierung aller Dokumente – Zugriff für alle, insbesondere digitaler Posteingang	IT LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		Dez. 24	X	Kann direkt umgesetzt werden - Delta analysieren. Für die Dokumente der Wohnungswirtschaft erfolgt dieses bereits.
58	3.7	IT Oranienburg Holding / WOBA	schnellerer Austausch und kürzere Kommunikationswege	IT LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		Jan. 24	X	ohne Beteiligung IT möglich - Teams nutzen, aktuelles Delta analysieren, IT Servicedesk aktiv. Für den Bereich Technik muss noch die Zugriffsberechtigung geprüft werden. Die Umsetzung kann kurzfristig erfolgen.
59	3.7	IT Oranienburg Holding / WOBA	Bereitstellung von gemeinsamer Infrastruktur für die Holding	IT LE.O	Umsetzung erfolgt duch IT. Eine organisatorische Anpassung ist nicht erforderlich!		Dez. 25		Umsetzung bis 2025, Start bereits erfolgt
60	3.7	IT Oranienburg Holding / WOBA	Server / Mail / Gemeinsame Exchange-Struktur incl. E-Mail-Archiv	IT LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		Apr. 24	X	
61	3.7	IT Oranienburg Holding / WOBA	vollständiger digitaler Rechnungseingang (Toolpräsentation erforderlich)	IT LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		Feb. 25	X	rechnungsManager präsentieren, Alternativen prüfen
62	3.7	IT Oranienburg Holding / WOBA	digitale Lohnabrechnung, Urlaubsantrag, Dienstreiseantrag, Zeiterfassung	IT LE.O	Umsetzung erfolgt durch Personalabteilung/ IT.		Feb. 25	X	
63	3.7	IT Oranienburg Holding / WOBA	gemeinsame Bereitstellung von einer Plattform für eine moderne Website und deren zentrale Pflege. Die Umsetzung ist derzeit nicht erforderlich.	IT LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		–	X	Die Plattform/ Betreuung für die Web-Site bleibt erhalten (Finish). Eine Überearbeitung der Seite erfolgt. Umsetzung ist bis 04.26 geplant.
64	3.7	IT Oranienburg Holding / WOBA	gemeinsames Intranet aller Gesellschaften befindet sich als Projekt bereits in der Bearbeitung durch die LE.O	Unternehm ensentwickl ung LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		Dez. 26		Umsetzung und Spezifizierung ist zu prüfen - eigenes Projekt LE.O, konnte wegen Prioritätenkonflikten noch nicht aufgesetzt werden. Voraussichtliche Umsetzung erfolgt in 2026.
65	3.7	IT Mitarbeiter	papierloses Büro, kompletter digitaler Posteingang	IT LE.O	Ist bereits im Punkt 57 enthalten		–	X	Kann direkt umgesetzt werden - Delta analysieren, verbunden mit Punkt 57
66	3.7	IT Mitarbeiter	kompletter digitaler Vermietungsprozess – kein Papier mehr ab dem ersten Kontakt	IT LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		Dez. 24	X	Kann direkt umgesetzt werden - Delta analysieren, verbunden mit 73 und 72, Mieterportal oder eigene gesicherte Bestellstrecke
67	3.7	IT Mitarbeiter	zentrale Datenbank Technik	IT LE.O	Ist bereits im Punkt 57 enthalten		–	X	Kann direkt umgesetzt werden - Delta analysieren Abstimmung mit Technik zur Optimierung der Arbeitsweise - Technik ist der Spieler
68	3.7	IT Mitarbeiter	Hauswarte – Möglichkeit zur Bearbeitung von digitalen Aufträgen, digitale Bereitstellung von Schadenmeldungen gleich mit Fotos dazu. Umsetzung erfolgt durch MEVIVO	IT LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		Dez. 24	X	Kann direkt umgesetzt werden - Delta analysieren, aktuell Mevivo für Verkehrssicherungspflichten, WODIS wäre hier die richtige Lösung. WODIS bietet ein Modul an, Angebot einholen zur Kostenabschätzung und Umsetzung. Nach Prüfung: Eine Schnittstelle zu WODIS existiert noch nicht. Zusatzmodul für WODIS wären mobile Services und Verkehrssicherungspflichten, die jedoch bereits mit Mevivo genutzt werden - doppelte Software, wird daher nicht umgesetzt.
69	3.7	IT Mieter	Bereitstellung eines Kundenportals und einer Kunden-App, möglichst zur gemeinschaftlichen Nutzung aller Gesellschaften. Die Nutzung der App von Aareon für die WOBA (nicht alle Gesellschaften) wird geprüft. Hierzu findet einen Abstimmung mit der WG Neues Leben am 27.2.24 statt.	IT LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		Dez. 24		wird wohl von der SWO nicht gewollt - muss mit GFs abgestimmt werden, sehr komplex und kostenintensiv, Aareon bietet bereits ein Mieterportal mit App
70	3.7	IT Mieter	Push-Benachrichtigungen ermöglichen (als Ersatz von Hausaushängen)	IT LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		–	X	Im Zusammenhang mit einem Mieterportal; ggfs. Massenmail über WODIS? Datenschutz? WODIS CRM? Angebot anfordern
71	3.7	IT Mieter	virtuelle Wohnungsbesichtigungen	IT LE.O	Ist bereits im Punkt 66 enthalten		-	X	Umsetzung und Spezifizierung ist zu prüfen, was online zur Verfügung steht (Video oder Insta360), ggfs. secretlink für Interessenten

Lfd. Nr.	Inhaltsverzeichnis		Aufgaben/Strategie	Zuständig	Vorschlag zur Umsetzung	Umsetzung Plan		Erledigt (X)	Bemerkungen/Bearbeitungsstand
	Nr.	Bezeichnung				Beginn	Ende		
72	3.7	IT Mieter	digitale Bewerbung vom Mieter über eine „Bestellstrecke“	IT LE.O	Ist bereits im Punkt 66 enthalten		-	X	Im Zusammenhang mit einem Mieterportal - https://www.wg-neues-leben.de/ , degewo berlin
73	3.7	IT Mieter	Autorisierung von Mietern per Personalausweis online (insbesondere Interessenten)	IT LE.O	Ist bereits im Punkt 66 enthalten		-	X	Im Zusammenhang mit einem Mieterportal
74	3.7	IT Mieter	digitale Terminvereinbarung über Homepage	IT LE.O	Abstimmung mit IT der WOBA (Nancy Hanke - V3.4)		Dez. 25		Kann direkt umgesetzt werden - Anforderungen analysieren, Abstimmung, Themen, Zeitfenster, Anbieter, Vertretungsregelungen beachten
75	3.7	IT Mieter	digitale Aufnahme von Schadenmeldungen/Problemen	IT LE.O	Ist bereits im Punkt 68 enthalten		-	X	Für Mieter? Wenn, dann Meldeformular Website bereits vorhanden. Wenn gewünscht, Delta zur Anforderung analysieren