



Strategisches Unternehmens- konzept 2022 – 2031 der Strausberger Wohnungsbau- gesellschaft mbH

vertrauliches Exemplar für die
Stadtverordnetenversammlung

Inhalt

1. Einleitung	7
1.1. Anlass und Zielsetzung des Konzepts.....	7
1.2. Status quo SWG (Gegenstand des Unternehmens, Gesellschaftsrechtliche Konstellation, Handlungsgrundlagen, Geschäftsfelder)	9
1.2.1. Gesellschaftszweck	9
1.2.2. Gesellschaftsrechtliche Konstellation.....	9
1.2.3. Geschäftsfelder.....	10
1.2.4. Tochtergesellschaft: Hausservice Strausberg GmbH (HSG).....	11
1.3. Planungszeitraum.....	11
2. Unternehmerische Ziele	12
2.1. Erwartungen und Zielvorgaben der Stadt	12
2.2. Erwartungen und Zielfestlegungen als Teil der Unternehmensgruppe	13
2.3. Erwartungen und Zielfestlegungen im Unternehmen	14
3. Markt- und Potenzialanalyse	15
3.1. Wohnungspolitische Entwicklungen.....	15
3.1.1. Demografischer Wandel	15
3.1.2. Energiewende.....	16
3.1.3. Gesellschaftliche Diskussion zur Mietenentwicklung.....	16
3.1.4. Dramatisch steigende Kosten.....	17
3.1.5. Zunehmende Differenzierung und Individualisierung der Ansprüche von Mietern.....	17
3.1.6. Innerorganisatorischer Innovationsbedarf.....	18
3.2. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Strausberg´	19
3.2.1. Bevölkerungsprognose bzw. Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung	19
3.2.1.1. Bevölkerungsentwicklung seit 2012	19
3.2.1.2. zukünftige Bevölkerungsentwicklung	21
3.2.2. Wohnungsnachfrageentwicklung	24
3.2.3. Wohnungsbestand und Wohnungsanbieter (Struktur, Marktanteile).....	25
3.2.4. Wohnungsangebotsentwicklung für Strausberg	28
3.2.5. Mietpreise in Strausberg	29
3.2.6. Betriebskosten	30
3.3. Marktstellung und Marktpotential der SWG.....	33
3.3.1. Wohngebäude- und Wohnungsbestand.....	33
3.3.2. Bauzustand	33
3.3.2.1. Baulicher Zustand.....	33
a) Zustand der Wohnung:	33

b) Zustand der Gebäudehülle:	33
c) Zustand der Haustechnik:	34
d) Grundleitungen:	35
e) Zustand der Außenanlagen:	35
3.3.2.2. Energetischer Zustand	36
3.3.2.3. Ausstattung (Barrierefreiheit/Aufzüge, Medienversorgung, Stellplätze, E-Mobilität etc.)	37
a) Medienversorgung	37
b) Barrierefreiheit	38
c) Aufzüge	38
d) PKW-Stellplätze	38
3.3.3. Nachfrageentwicklung	38
3.3.3.1. Mietinteressenten	38
a) Nachfragegruppen	39
b) Herkunft der Mietinteressenten	40
c) Verfügbares Einkommen und Mietpreiserwartung	42
d) Ausstattungswünsche	43
3.3.3.2. Teilräumliche Nachfragentwicklungen (Wohngebietsentwicklung)	43
3.3.4. Angebotsentwicklung	44
3.3.4.1. Leerstand und Fluktuation	44
3.3.4.2. Verhältnis von Angebot und Nachfrage	46
3.3.4.3. Angebote für Sonderbedarfe (Bundeswehr, Transferleistungsempfänger, Geflüchtete)	48
a) Bundeswehr	48
b) Transferleistungsempfänger	48
c) Unterbringung Geflüchteter	50
3.3.5. Mietpreisentwicklung und Zielmieten	50
3.3.5.1. Bestandsmietenentwicklung	50
3.3.5.2. Mietenentwicklung bei Neuvermietung im Bestand	51
3.3.5.3. Mietentwicklung bei Neubau	52
3.3.6. Neubauflächenpotenziale	54
3.3.6.1. „Mühlensteinquartier“ an der Hohensteiner Chaussee	54
3.3.6.2. Garagenstandort Kirschallee	55
3.3.6.3. Buchhorst/Jungfernstraße	56
3.3.6.4. Hegermühlenstraße 11 (ehemaliges SWG-Betriebsgelände)	57
3.3.6.5. Landhausstraße 2/Ecke Ernst-Thälmann-Straße	58
3.3.6.6. Garagenstandort Landhausstraße/Am Kieferngrund	59

3.3.6.7. Grünfläche Paul-Singer-Straße	60
3.3.6.8. Grünfläche nördlich Rudolf-Egelhofer-Straße.....	61
3.3.7. Gewerbebestand, Sonderimmobilien.....	62
3.3.8. Wirtschaftliche Situation	64
3.3.8.1. Vermögens-, Finanz-, Ertragslage	64
3.3.8.2. Finanzierungs- und Beleihungssituation.....	64
3.3.8.3. Bestehende Planung	64
3.3.8.4. Unternehmerische Risiken	64
4. Unternehmensentwicklung (Handlungsfelder)	66
4.1. Immobilienportfolio	66
4.1.1. Instandsetzungs- und Modernisierungskonzept	66
4.1.1.1. Bauzustandserfordernisse (Bauschäden).....	66
4.1.1.2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (teilräumlich)	67
a) Wohngebiet „An der Hohensteiner Chaussee“	67
b) Wohngebiet „Hegermühle“	69
c) Wohnstandort Schillerstraße.....	70
d) Wohnstandort „Neue Mühle“.....	71
4.1.1.3. Energetische und ökologische Erfordernisse.....	71
a) Energetische Modernisierung	71
b) Energieverbrauchsoptimierter Neubau	72
c) Erhöhung der Energieeffizienz des Bestandes	73
d) Gemeinsame Lösungen mit der Stadtwerke Strausberg GmbH	73
e) CO ₂ -Preis – Kostentragung nach energetischem Gebäudezustand	74
f) Ökologische Umgestaltung.....	74
4.1.1.4. Leerwohnungsinstandsetzung.....	75
a) Mengengerüst.....	75
b) Standards und Qualitäten.....	76
c) Aufwand	77
4.1.1.5. Konzept zur Nachrüstung von Personenaufzügen	77
a) Handlungserfordernisse	77
b) Ausstattung mit Personenaufzügen in 169 bewohnten Objekte der SWG (Stand 31.12.2021):.....	78
c) Konzeptionelle Überlegungen und weiteres Vorgehen	78
d) Maßnahmenplan.....	79
4.1.1.6. Medienversorgung (TV, Internet, Multimedia)	81
a) Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG).....	81

b) Umstellung der Netzebene 3 auf FTTB	81
c) Modernisierung und Umbau der Netzebene 4 in FTTH.....	81
d) Versorgung der Mieter mit digitalen Breitbandangeboten	82
e) Smarte Anwendungen	82
4.1.1.7. Pkw-Stellplatzkonzept.....	82
a) Ausgangssituation und Ziele.....	82
b) Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen bei Bedarf im Wohngebiet	83
c) Ertüchtigung vorhandener Standorte und Bewirtschaftung.....	83
d) Gewährleistung von E-Mobilität	84
4.1.2. Bestandsentwicklung durch Neubauinvestitionen (teilräumlich)	84
4.1.2.1 Kurzfristige Neubauprojekte bis 2025	84
a) Vorstadt	84
b) Stadtmitte.....	87
4.1.2.2. Mittelfristige Neubauprojekte bis 2031	88
4.1.2.3 Ankauf, Verkauf	91
4.2. Kundenzufriedenheit, Kundenbindung und Dienstleistungsportfolio	91
4.2.1. Mieterbefragungen und Mieterstammtische	91
4.2.2. Zufriedenheit mit Wohnung und Service	92
4.2.3. Ganzheitliche Mieterbetreuung und Kundenbindung.....	93
4.2.4. Mieterbeiräte	96
4.3. Unternehmensentwicklung	96
4.3.1. Geschäftsfelderweiterung vs. steuerliche Situation	96
4.3.2. Verbundprojekte Unternehmensgruppe.....	97
4.3.3. Tochtergesellschaft HSG	97
4.3.3.1. Aufbau und Organisationsstruktur	97
4.3.3.2. Tätigkeitsschwerpunkte	97
4.3.3.3. Strategische Ausrichtung	98
4.3.3.4. Wirtschaftliche Entwicklung und Personal	98
4.4. Innerbetriebliche Organisationsentwicklung	99
4.4.1. Organisationsstruktur einschl. Geschäftsbesorgung	99
4.4.2. Prozessoptimierung.....	100
4.4.3. IT und Digitalisierung	100
4.4.4. Personalentwicklung	101
4.4.5. Risikomanagement	102
4.4.6. Compliance	102
4.4.7. Marketing	102

4.5. Gesellschaftliche Verantwortung	104
4.5.1. Soziales Engagement und Sponsoring	104
5. Planungsrechnung	105
5.1. Bestandsplanung	105
5.1.1. Bestandsentwicklung	105
5.1.2. Leerstand	105
5.1.3. Mieten	105
5.1.4. Aufwand	105
5.2. Organisationsplanung	105
5.2.1 Personalaufwand	105
5.2.2. Sonstiger betrieblicher Aufwand	105
5.3. Wirtschaftsplan	106
5.3.1. Erfolgsplan	106
5.3.2. Ausschüttung	106
5.3.3. Finanzierung	107
5.3.4. Liquidität	107
5.4. Erfolgskontrolle und Zielerreichung	108
5.4.1 Kennzahlen	108
6. Zielerreichung und Maßnahmenplan	109
6.1. Immobilienportfolio	109
6.2. Kundenzufriedenheit, Kundenbindung und Dienstleistungsportfolio	113
6.3. Unternehmensentwicklung	114
7. Zusammenfassung	116

1. Einleitung

1.1. Anlass und Zielsetzung des Konzepts

Die wirtschaftliche Entwicklung der SWG ist seit Ihrer Gründung im Jahr 1990 kontinuierlich und erfolgreich verlaufen.

Die SWG hat sich einerseits konsequent auf ihren Kernauftrag, die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum konzentriert und andererseits vielfältige Projekte im Interesse der Stadt Strausberg und der Stadtentwicklung umgesetzt.

Seit der Integration in die Stadtwerke-Gruppe übernimmt die SWG zudem eine größere Verantwortung für eine auskömmliche Mitfinanzierung kommunaler Aufgaben wie ÖPNV, Vorhaltung eines attraktiven Sport- und Freizeitangebots und der Sicherung wirtschaftlicher Infrastruktur in Form des Flugplatzes.

Grundlage der erfolgreichen Entwicklung war und ist eine bedarfsgerechte Investitions-, Mieten- und Personalpolitik auf der Grundlage einer stetigen Analyse der wirtschaftlichen, wohnungswirtschaftlichen und Standortbedingungen.

Die SWG erzielt regelmäßig einen Jahresüberschuss. Die Bilanzstruktur hat sich wesentlich verbessert. Verbindlichkeiten, insbesondere die sog. „Altschulden“ konnten schrittweise abgebaut werden und die Eigenkapitalquote beträgt 42,6 % (31.12.2020).

Die Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft erhöhen sich spürbar.

gesellschaftliche Diskussion/Image der Vermieter:

ständig steigende Mieten, „Mietendeckel“, Preissensitivität

steigende Kosten:

Baukosten, Betriebskosten, tarifliche Entwicklung

demografische Entwicklung:

hohes Durchschnittsalter der Mieterschaft und sich daraus ergebende neue Anforderungen (soziale Betreuung, Altersgerechtigkeit, Barrierefreiheit)

Individualisierung:

Ansprüche steigen (Ausstattung, Umfeld), hohe Differenzierung bei Mietererwartungen

Innovationsbedarf:

Klimaschutz, Digitalisierung, E-Mobilität

Mit der Erarbeitung dieses strategischen Unternehmenskonzepts soll der Planungshorizont für die SWG vergrößert werden, um in einem sich verändernden Markt- und gesellschaftlichen Umfeld einen klaren unternehmerischen Kurs zu formulieren und gleichzeitig und rechtzeitig auf die erkannten neuen Herausforderungen zu reagieren.

Mit dem Konzept trägt die SWG im Übrigen der Erwartung Rechnung, welche die Stadtverordnetenversammlung Strausberg mit Ihrem Beschluss einer Beteiligungsrichtlinie am 04. November 2020 formuliert hat. Danach haben alle städtischen Unternehmen ein strategisches Unternehmenskonzept für einen Zeitraum von mindestens

5 Jahren zu erstellen, in dem die Ziele des Unternehmens im Einklang mit der Stadt Strausberg zu definieren sind. Die zu vereinbarenden Ziele sollen unternehmensspezifische Leistungs-, Erfolgs- und Finanzkennzahlen enthalten, die in inhaltlicher, fachlicher und finanzieller Hinsicht eindeutig, messbar, erreichbar und bedeutsam sind.¹

Auf der Grundlage einer umfassenden Analyse werden im vorliegenden Konzept die Entwicklung des Immobilienportfolios mit Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Investitionsschwerpunkten ebenso wie die zu erreichenden wirtschaftlichen Kennzahlen beschrieben. Hinzu kommt die Beschreibung der weiteren Organisationsentwicklung. Das Konzept mündet in einem konkreten Maßnahmenplan für den Betrachtungshorizont bis 2035.

Für die zukünftige Strategie der SWG haben sich folgende Sachverhalte als wesentliche Herausforderungen und Aufgabenkomplexe herausgestellt:

- Nachhaltigkeit, Verbindung von wirtschaftlichem Erfolg und ökologischer Verantwortung
- Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerentwicklung mit leicht ansteigender Tendenz der Nachfrage für Strausberg bei gleichzeitiger demografiebedingter (hoher Altersdurchschnitt) Kundenverluste
- Markt- und nachfragegerechte Bestandserhaltung und -modernisierung vor dem Hintergrund steigender Anforderungen (Barrierearmut, Veränderungen bei Haushaltsgrößen, Klimaneutralität usw.)
- Verringerung des Instandsetzungsrückstaus in den großen Platten- und Blockbau-Wohngebieten
- Investitionstätigkeit zur Ergänzung des Angebotsportfolios und zur Befriedigung steigender Nachfrage
- Erweiterung des Angebots wohnbegleitender Dienstleistungen in Kooperation mit Dritten (Sozialeinrichtungen, Dienstleister usw.)
- Quartiers- und Wohngebietsmanagement
- Nachweis einer nachhaltig stabilen wirtschaftlichen Entwicklung unter Wahrung eines dem Unternehmenszweck entsprechenden Mietpreisniveaus bei gleichzeitig steigenden Kosten
- Sicherung der Mindestliquidität
- Sicherung einer stabilen Gewinnausschüttung an die Gesellschafter
- Berücksichtigung der Konzernstruktur und konzerninterner Aufgabenverteilung
- Digitalisierung der internen Organisations- und Verwaltungsprozesse
- Fachkräftesicherung
- stadtgesellschaftliches Engagement und Förderung der Bürgergesellschaft

Die SWG hat für die Stadt Strausberg eine herausgehobene wohnungspolitische Bedeutung. Damit einher geht eine hohe Verantwortung für den sozialen Frieden. Mit der Umsetzung des strategischen Unternehmenskonzepts kann es gelingen, in einer ausgewogenen Balance zwischen Nachhaltigkeit, Daseinsvorsorge und wirtschaftlichem Erfolg für die Stadt und ihre Bürgerinnen und Bürger und vor allem für die Kunden der SWG zu agieren.

¹ Vgl. Beteiligungsrichtlinie der Stadt Strausberg vom 11.2.2021 (BV-SVV 2020/0212)

1.2. Status quo SWG (Gegenstand des Unternehmens, Gesellschaftsrechtliche Konstellation, Handlungsgrundlagen, Geschäftsfelder)

1.2.1. Gesellschaftszweck

Im Gesellschaftsvertrag der SWG² ist der Gesellschaftszweck wie folgt definiert:

„§2 Zweck und Gegenstand des Unternehmens“

(1) Der öffentliche Zweck des Unternehmens ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.

(2) Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle in den Bereichen der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten, und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

(3) Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnbauten soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.“

Die Stadt Strausberg hat bereits zu Beginn der 1990er Jahre mit Wiedererlangung der kommunalen Selbstverwaltung im Zuge der Deutschen Einheit entschieden, wesentliche Aufgaben der Daseinsvorsorge im Rahmen eigener wirtschaftlicher Betätigung eigenverantwortlich zu gestalten. Am 15. November 1990 wurde auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung die Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG GmbH) als 100-%ige Tochtergesellschaft gegründet. Sie ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 215. Die SWG ist ausschließlich in der Stadt Strausberg tätig.

Die Gesellschaft ist mit ihren ca. 5.000 Mietwohnungen im Bestand der größte Vermieter in der Stadt Strausberg. Sie hat damit eine herausgehobene Rolle für eine ausgewogene Entwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes und den sozialen Frieden in der Stadt. Ihre vordringlichste Aufgabe ist es, bedarfsgerechte Mietwohnungen zu sozial verträglichen Preisen bereit zu stellen. Das bedeutet, dass wesentliche Teile des Mietwohnungsbestandes im niedrigen und mittleren Marktsegment vorzuhalten sind. Dazu ist es erforderlich, ihre Wohnungsbestände in einem marktfähigen Zustand zu erhalten und durch Diversifizierung des Bestandes und Angebote auch in höheren Preissegmenten die eigene wirtschaftliche Situation stabil zu gestalten.

1.2.2. Gesellschaftsrechtliche Konstellation

SWG ist ein Unternehmen der Stadtwerke-Gruppe Strausberg. Seit dem 01.01.2018 sind 90 % der Gesellschaftsanteile im Eigentum der Strausberger Eisenbahn GmbH (STE), die wiederum eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Strausberg ist. 10 % der SWG-Anteile werden direkt von der Stadt Strausberg gehalten.

² Vgl. Gesellschaftsvertrag der SWG in der zuletzt geänderten Fassung eingetragen am 04.11.2020

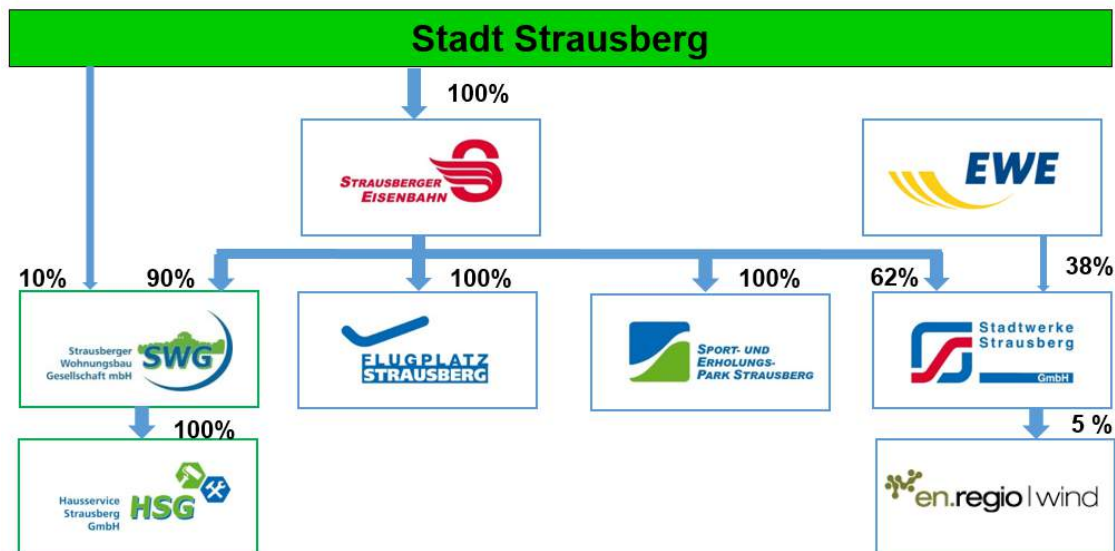


Abbildung 1: Unternehmen der Stadtwerke-Gruppe

Neben der Gesellschafterversammlung und der Geschäftsführung hat die SWG als weiteres Organ einen Aufsichtsrat, welcher die Geschäftsführung berät und überwacht und die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung mit eigenen Empfehlungen vorbereitet.

Zwischen der STE GmbH (Organträgerin) und der SWG mbH besteht seit dem 01. Januar 2019 eine umsatzsteuerliche Organschaft.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird gemäß §§ 290 ff. HGB in den Konzernabschluss der STE GmbH einbezogen. Der Konzernabschluss der STE GmbH wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

1.2.3. Geschäftsfelder

Hauptgeschäftsfeld der SWG ist die Bewirtschaftung, Verwaltung und Vermietung ihrer Bestandsimmobilien, insbesondere von Wohngebäuden bzw. Wohn- und Geschäftshäusern. Diese umfasst die Instandhaltung, Modernisierung und ggf. den Umbau. Die Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Nebenanlagen werden ausschließlich vermietet und verpachtet. Die Gesellschaft befasst sich darüber hinaus mit dem Neubau eigener Wohn- und Geschäftshäuser zur Diversifizierung ihres Bestandes und mit der Errichtung, Betreuung und Verpachtung von Spezialimmobilien (z.B. Polizeidirektionsgebäude, Musikschulgebäude) und übernimmt damit auch eine Rolle bei der Stadtentwicklung und dem Städtebau. Wohnungsnahe soziale Dienstleistungen für die eigene Mieterschaft werden über Kooperationen mit dritten Trägern organisiert.

Die SWG nutzt seit ihrer Gründung die Möglichkeit der Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. Gewerbesteuergesetz (GewStG) für Grundstücksunternehmen. Die SWG darf somit – abgesehen von den privilegierten Tätigkeiten – keine anderen Tätigkeiten als die Grundstücksverwaltung eigener Objekte ausüben.

1.2.4. Tochtergesellschaft: Hausservice Strausberg GmbH (HSG)

Die SWG hält 100 % der Anteile an ihrer Tochtergesellschaft Hausservice Strausberg GmbH (HSG). Die HSG wurde am 13. Juli 1993 gegründet und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 3886. Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung.

Die Leistungen der HSG umfassen die Erbringung handwerklicher Arbeiten sowie die damit im Zusammenhang stehenden wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen im Wesentlichen in den Gewerken Heizung/Sanitär, Elektro, Maler, Innenausbau, Baureparatur sowie Hausreinigung und Leistungen zur komplexen Instandsetzung von Wohnungen. Die HSG erbringt ihre Unternehmensleistungen fast vollständig für die SWG.

Zwischen der SWG und der HSG ist ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Es besteht zwischen den Gesellschaften ein körperschaftliches- und gewerbsteuerliches Organschaftsverhältnis.

1.3. Planungszeitraum

Das vorliegende strategische Unternehmenskonzept der SWG umfasst den Planungszeitraum von 10 Jahren und somit den Zeitraum von 2022 bis 2031 mit Ausblick auf das Jahr 2035 (vgl. INSEK Strausberg 2035). Einerseits können damit längerfristige Entwicklungen abgebildet werden, andererseits sollen mit zunehmender Planungsdauer verbundene Unschärfen und Annahmen vermieden werden. Auf Grund der Dynamik der aktuellen gesellschaftlichen und gesellschaftspolitischen Entwicklungen vor dem Hintergrund des demografischen und des Klimawandels, die auch die Wohnungswirtschaft unmittelbar beeinflussen werden, ist eine Evaluierung nach ca. 5 Jahren vorgesehen.

2. Unternehmerische Ziele

2.1. Erwartungen und Zielvorgaben der Stadt

Wohnungsangebot für breite Schichten

Wichtigstes Ziel der SWG aus Perspektive der Stadt Strausberg – bereits verankert im Gesellschaftsvertrag als Unternehmenszweck – ist die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum.

Um auf dem Mietwohnungsmarkt mit der SWG ein ausreichendes öffentlich-kommunalpolitisch verantwortetes Korrektiv gegenüber dem im Wesentlichen gewinnorientierten privaten Angebot zu haben, soll der Anteil der SWG am gesamten Strausberger Mietwohnungsangebot im Planungszeitraum bei ca. 40 % liegen.

Innerhalb des SWG-Bestandes sollen 25 % der Wohnungen zu einem Mietpreis vorgehalten werden, der den jeweils aktuellen Sätzen für die Kosten der Unterkunft (KdU) entspricht.

Bestandspflege und moderater Neubau

Die unternehmerische Entwicklung ist so zu gestalten, dass der Substanzerhalt der durch die Stadt bei Gründung der SWG eingebrachten Sachwerte jederzeit gewährleistet wird. Der Bestandspflege mittels zielgerichteter Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist mit Blick auf ein ausreichendes Angebot preiswerter Wohnungen der Vorrang einzuräumen. Art und Umfang der Neubauprojekte sollen an der Diversifizierung des eigenen Angebots und der Sicherung des Marktanteils ausgerichtet sein.

Energiewende gestalten – Klimaschutz aktiv fördern

Im Zusammenwirken innerhalb des Unternehmensverbundes insbesondere mit der Stadtwerke Strausberg GmbH (SSG) sollen die Herausforderungen der Energiewende (CO₂-Vermeidung) bewältigt und umfangreiche Maßnahmen zum Klima- und Umweltschutz ergriffen werden. Hierfür sind insbesondere die energetische Gebäudesanierung und das energieeffiziente Bauen umzusetzen, energetische Quartierslösungen zu entwickeln (Sektorenkopplung) und die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern.

Stadträumliche Prioritäten

Die Stadt verfolgt das Ziel, mittelfristig besonders das Wohngebiet Hegermühle weiter aufzuwerten und bestehende Defizite abzubauen. Sie erwartet von der SWG, an dieser Entwicklung durch die Aufwertung des eigenen Bestandes aktiv mitzuwirken.

Es sollen Möglichkeiten gefunden werden, um den für die Vorstadt erwarteten zunehmenden Wohnungsnachfragen durch Neubauprojekte mit einem adäquaten Angebot zu begegnen. Im Hinblick darauf soll durch Nutzungsänderung auf noch vorhandene eigene Potenzialflächen zurückgegriffen werden.

Es ist zu prüfen, ob die SWG einen Beitrag zur Beseitigung vorhandener Brach- oder untergenutzter Flächen in der Altstadt leisten kann.

Einzelprojekte und Spezialaufgaben

Die Stadt wünscht, dass sich die SWG im Einzelfall an der Weiterentwicklung des sozialen Infrastrukturangebotes beteiligt, um Funktionsdefizite in einzelnen Stadtteilen oder Wohngebieten abbauen zu helfen (z.B. Kitaprojekte mit privaten Betreibern, Gewerbe- und Dienstleistungsimmobiliien.)

Das vorhandene Defizit an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr im SWG-Bestand soll abgebaut werden.

Mindestausschüttung

Zielvorgabe ist es, im Planungszeitraum die bisherige Gewinnausschüttung in Höhe von 500 T€ an die Gesellschafter (davon an Stadt 10 %) zur Finanzierung der Verbund- bzw. öffentlichen Aufgaben zu sichern.

Stadtgesellschaftliches Engagement

Es wird erwartet, dass sich die SWG in angemessenem Umfang als Partner und Förderer bürgerschaftlicher und stadtgesellschaftlicher Initiativen und Strukturen engagiert. Insbesondere im Rahmen des Sponsorings sollen kulturelle, sportliche und soziale Projekt unterstützt werden.

2.2. Erwartungen und Zielfestlegungen als Teil der Unternehmensgruppe

Aus Sicht der Unternehmensgruppe werden wirtschaftliche Ziele, Projektziele und Synergieziele verfolgt.

Wirtschaftliche Ziele

- Fortbestand eines wachsenden, stabilen und erfolgreichen Unternehmens
- Sicherung eines stabilen Ausschüttungspotentials zur Unterstützung defizitärer Aufgaben im Unternehmensverbund
- Fortbestand und Ausbau der Energieversorgung (Wärme, Strom) des Wohnungsbestands aus dem Unternehmensverbund
- Fortbestand und Ausbau der teilweisen Mobilitätsunterstützung für den Wohnungsbestand aus dem Unternehmensverbund

Gemeinschaftsprojekte

SWG, SSG und STE kooperieren in gemeinsamen Projekten innerhalb der städtischen Entwicklung, insbesondere bei Bauvorhaben und Liegenschaftsentwicklungen. Zudem werden gemeinsame Projekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Strom, Wärme, energienahen Dienstleistungen sowie Mobilität auch in den Quartieren der SWG verfolgt. SWG und SSG stimmen sich in gemeinsamen Projekten ferner zu Klimaschutzzielen ab, um Emissionen wie CO₂, Lärm, Schmutz und weiteres zu reduzieren.

Synergieziele

Im Unternehmensverbund helfen gemeinsame Aufgabenerfüllungen in zweckmäßigen Querschnittsthemen bei einer qualitativ besseren und effizienten Umsetzung. Hierfür werden innerbetriebliche Organisationsprozesse miteinander verbunden und sofern zweckmäßig aus einer Hand für die Unternehmensgruppe umgesetzt (Geschäftsbesorgung).

Die Geschäftspotentiale und Bedürfnisse zur Versorgung der Einwohner werden durch Synergien im Vertrieb und durch die gemeinsame Nutzung von Infrastruktur im sinnvollen Rahmen genutzt und weiterentwickelt.

2.3. Erwartungen und Zielfestlegungen im Unternehmen

Wirtschaftliche Ziele

- Sicherung des Fortbestandes und der Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft und Erhalt des Marktanteils
- stetiges Umsatzwachstum durch marktgerechte Mietpreisentwicklung (Realisierung OvM) und Erschließung von Umsatzreserven (z.B. Pkw-Stellplatzvermietung)
- Verbesserung der Eigenkapitalrentabilität
- Optimierung des Verschuldungsgrades
- Ausbau wohnungsnaher und sozialer Dienstleistungsangebote zur Mieterbindung
- umfassende Kundenkommunikation und Sicherung einer umfassenden Erreichbarkeit sowie eines an gemeinsamen Lösungen orientierten Beschwerdemanagements

Ziele für die Bestandsentwicklung

- Abbau des Instandhaltungsrückstaus
- Senkung der Leerstandquote
- marktgerechte Modernisierung (Aufzugs-, Balkonnachrüstung, Barrierearmut, Grundrissanpassung) auf der Grundlage quartiersbezogener Konzepte
- regelmäßige Anpassung der Ausstattungsstandards
- Diversifizierung des Bestandes (Wohnungs- und Gebäudetypen, Qualitäten) durch Wohnungsneubau
- Umsetzung der Vorgaben zu einer klimaschonenden Bauweise und Energieversorgung

Innerorganisatorische Ziele

- umfassende Digitalisierung der Geschäftsprozesse
- Qualifizierung des Risikomanagementsystems mit Risikofrüherkennung
- Entwicklung des Images zu einem modernen, innovativen und der Nachhaltigkeit und dem sozialen Frieden verpflichteten Dienstleistungsunternehmen
- Sicherung der fachlichen Kompetenz durch Personalentwicklung, Qualifikations- und Weiterbildungsmaßnahmen, Lehrlingsausbildung sowie Tariftreue

Ziele für das Tochterunternehmen

- in Qualität und Kosten wettbewerbsfähige Dienstleistungserbringung für SWG
- Ausbau der Kapazitäten bei Mieterreparaturservice und Leerwohnungsinstandsetzung
- Übernahme wohnungsnaher und sonstiger Dienstleistungen und Aufgaben für SWG

3. Markt- und Potenzialanalyse

3.1. Wohnungspolitische Entwicklungen

Die Wohnungswirtschaft steht vor tiefgreifenden Herausforderungen. Wohnungspolitisch sind folgende Handlungsfelder zu identifizieren, auf welche die Branche insgesamt aber auch jedes Wohnungsunternehmen spezifische Antworten im Rahmen seiner Strategie finden muss:

- anhaltender demografischer Wandel
- Energiewende
- gesellschaftliche Diskussion zur Mietenentwicklung
- dramatisch steigende Kosten
- zunehmende Differenzierung und Individualisierung der Ansprüche von Mietern
- innerorganisatorischer Innovationsbedarf (Digitalisierung, Flexibilisierung der Arbeit)

3.1.1. Demografischer Wandel

Nach Auffassung des Landesamtes für Bauen und Verkehr setzt sich die Alterung der Bevölkerung in Brandenburg fort. Gerade im Berliner Umland wird mit einem überproportionalen Anstieg der Menschen im Seniorenalter gerechnet.³



Abbildung 2 Altersaufbau der Bevölkerung Land Brandenburg (in 1000 Personen)⁴

³ <https://lbv.brandenburg.de/5319html>, Berichte der Raumbeobachtung – Juni 2021

⁴ Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030, LBV Brandenburg, 2021

3.1.2. Energiewende

Umfassender Klimaschutz, Klimaneutralität und die vollständige Vermeidung der CO₂-Treibhausgas-Emissionen bis 2045 sind das erklärte und wichtigste Ziel der europäischen und nationalen Politik. Aus der Koalitionsvereinbarung der aktuellen Bundesregierung ist eine weitere Verschärfung der Klimaziele und -vorgaben für den Gebäudesektor zu erwarten. Das angekündigte Klima-Sofort-Paket ist nach Vorliegen zu analysieren und die daraus abzuleitenden erforderlichen neuen Maßnahmen sind in die Unternehmensstrategie aufzunehmen. Das gilt beispielsweise für die endgültige Regelung zur CO₂-Umlage oder die angedachte Solardach-Pflicht.

Die Wohnungswirtschaft ist vor die Aufgabe gestellt, den Treibhausgasausstoß ihrer Wohnungen und Gebäude zu senken und dabei die Bezahlbarkeit der Wohnungen zu sichern. Das kann nur gelingen, wenn der Staat für die Umsetzung der kurz- und mittelfristig notwendigen Investitionen ausreichend und ohne zusätzlichen bürokratischen Aufwand Fördermittel bereitstellt.

Neben den Investitionen sind weitere Bereiche betroffen. So schreibt die geplante und von der EU geforderte Energieeffizienzrichtlinie beispielsweise vor, eine monatliche Bereitstellung von Verbrauchsinformationen aus Datenfernablesung jedem Mieter zu gewährleisten.

3.1.3. Gesellschaftliche Diskussion zur Mietenentwicklung

Die gesellschaftliche Diskussion um die Entwicklung der Wohnungsmieten hat mit dem inzwischen vom Bundesverfassungsgericht für ungültig erklärten Berliner Mietendeckel einen ersten Höhepunkt erreicht. Angesichts steigender Belastungen der Bürgerinnen und Bürger, nicht zuletzt aus der Energiewende, bleibt die Diskussion und damit die Forderung nach staatlich regulierten Mietpreisen auf der Tagesordnung, wie nicht zuletzt der Berliner Volksentscheid zur Enteignung großer Wohnungsunternehmen zeigt. Angesichts des öffentlichen Drucks steht zu befürchten, dass die Politik mit solchen populären Eingriffsmaßnahmen reagiert und damit die Eigenwirtschaftlichkeit der Wohnungsunternehmen gefährdet wird. Neben den wirtschaftlichen Folgen ist festzustellen, dass angesichts der Diskussion selbst notwendige und angemessene Mietanpassungen zu einer permanenten Verschlechterung des Images der Wohnungseigentümer führen.

Das tatsächliche Bild ist jedoch differenziert, tatsächlich überproportionale Preisanstiege beschränken sich im Wesentlichen auf die großen Städte und wirtschaftsstarken Ballungsräume.

Die Nettokaltmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen lagen 2021 im Durchschnitt des Landes Brandenburg bei 5,41 €/m² je Monat, in den Städten des Berliner Umlandes (einschließlich der Landeshauptstadt Potsdam), zu dem Strausberg gehört, lagen die monatlichen Nettokaltmieten bei 5,98 €/m² monatlich. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das jeweils einer Steigerung von nur 2,7 %.

(Vergleich: Berlin Mittelwert Mietspiegel 05/2021 6,79 €/m²)⁵

3.1.4. Dramatisch steigende Kosten

Festzustellen ist ein immer deutlicheres Auseinanderklaffen zwischen der Mieten- und Kostenentwicklung. Trotz der Pandemielage und der vorübergehenden Mehrwertsteuersenkung in 2020 stieg der Preisindex für Instandhaltungskosten um 4,1 %.⁶ Noch dramatischer ist die Entwicklung bei den Baukosten. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte für das Land Brandenburg für den November 2021 um 17,5 % höhere Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) als ein Jahr zuvor.⁷ Auf Grund der fortschreitenden Versorgungsengpässe bei wichtigen Baumaterialien und der Verknappung von Bau- und Handwerkerkapazitäten muss mit weiter steigenden Kosten gerechnet werden. Die zunehmende Spreizung von zu erzielenden Mieterlösen und Aufwand führt zu einer Absenkung der Instandhaltungsumfänge in den Beständen und einer Verlangsamung in der Investitionstätigkeit.

3.1.5. Zunehmende Differenzierung und Individualisierung der Ansprüche von Mietern

Damit das Wohnungsangebot der SWG weiterhin optimal dargestellt werden kann, sind die allgemeinen Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt mit den konkreten Wünschen der Mieterinnen und Mieter in Beziehung zu setzen. So wird die SWG in der Anwohnerschaft nicht mehr allein nur als Wohnungsunternehmen wahrgenommen, sondern immer häufiger auch als aktiver Wohngebietsentwickler und Standortmanager. Dabei wirken wiederum der demographische Wandel, wirtschaftliche und soziale Unsicherheiten und auch der Klimawandel auf die individuellen Erwartungshaltungen, denen die SWG mit geeigneten Strategien begegnen muss, um weiterhin ein bestmögliches Wohnungsangebot anbieten zu können.

Die Berücksichtigung individueller Mieterwünsche bei geplanten Sanierungsmaßnahmen und Neubauten bieten dabei großes Potential, aber auch eine nicht zu unterschätzende Herausforderung. Ältere Mieterinnen und Mieter bevorzugen es, ihrem Wohnquartier so lange wie möglich treu bleiben und ihren Lebensabend idealerweise in der angemieteten Wohnung zu verbringen. Erforderliche Umbaumaßnahmen in altersgerechte Wohnungen mit und ohne Betreuung sollen helfen, damit dieser Wunsch Wirklichkeit wird. Dies hat den positiven Nebeneffekt für das Wohnquartier, dass dabei die

⁵ BBU-Marktmonitor 2021

⁶ BBU-Jahresstatistik 2020

⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Pressemitteilung vom 11.01.2022

gewünschte soziale Durchmischung der Anwohnerschaft gefördert wird. Gleichzeitig sind positive Auswirkungen auf den lokalen gesellschaftlichen Zusammenhalt zu erwarten. Kooperationen mit sozialen Trägern, Sozialmanagement-Aktivitäten, Beratungs- und Gruppenangebote und Bürgerbeteiligungen müssen organisiert werden, um die allgemeinen Wohn- und Lebensverhältnisse älterer Menschen zu verbessern. Gleichzeitig kann Generationskonflikten, die zum Beispiel öfter bei unterschiedlich wahrgenommenen Lärmbeeinträchtigungen auftreten, entgegengewirkt werden.

Parallel hierzu fordern zeitgemäß auch immer mehr Mieterinnen und Mieter die Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen, die unter anderem dafür sorgen sollen, dass sich die Betriebskosten minimieren, oder die ökologische wertvolle Gestaltung der Außenräume. Energetische Sanierungen sind jedoch zunächst kostenintensiv, so dass in diesem Zusammenhang die gesetzlichen Regularien zur Mieterhöhung (Modernisierungsumlage) durch die SWG anzuwenden sind. Ob die Sanierungsmaßnahmen dann zur gewünschten individuellen Einsparung des Energieverbrauchs führen, wird sich erst im Lauf der Zeit zeigen.

Mit Blick auf die vielen Herausforderungen stellt eine gute Breitbandversorgung eine zusätzliche Grundvoraussetzung für den Wohnungsbestand dar. Die Nutzung von WLAN muss jedem Haushalt ermöglicht werden, um den Mieterinnen und Mietern eine Teilhabe am digitalen Leben zu ermöglichen. Denn auch die mieterseitige Automatisierung der Haustechnik, z.B. Steuerung des Lichts oder die digitale Regulierung der Heizung können helfen die Energieeffizienz zu steigern und Kosten zu optimieren.

Letztlich werden in Zukunft vielschichtige Qualitätsaspekte über die Attraktivität der Bestände der SWG entscheiden. Neue Planungen werden sich vermehrt an der konkreten und individuellen Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum zu orientieren haben.

3.1.6. Innerorganisatorischer Innovationsbedarf

„Innovation“ leitet sich vom lateinischen Verb „innovare“ ab und bedeutet „erneuern“. In diesem Sinn handelt die SWG, wenn es um eine fortschrittliche und zukunftsorientierte Gestaltung der innerorganisatorischen Arbeitsabläufe geht.

Das Ausscheiden von Erfahrungs- und Wissensträgern im Unternehmen ist generationsbedingt unvermeidlich. Aufgrund veränderter Ausbildungsstrukturen sind gleichzeitig Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die über fachübergreifende Kompetenzen (z.B. Verwaltung und Technik) verfügen, selten geworden. Um sachgerechte Lösungsansätze zu finden, sind jedoch oftmals fachübergreifende und innovative Ansätze wertvoll. Um diesem gerecht zu werden, bietet die SWG vielfältige Möglichkeiten der Fort- und Weiterbildung. Denn neu erworbenes Wissen und Know-How gibt frische Impulse für die Qualität der täglichen Arbeit und ist eine nachhaltige Investition in die Zukunft.

Auch die Flexibilisierung der Arbeitszeiten und des Arbeitsortes wird für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter immer wichtiger und erhöht gleichzeitig die Arbeitgeberattraktivität. Die SWG ermöglicht zeitgemäß verschiedenste Teilzeitmodelle und mobiles Arbeiten. Durch das Angebot flexibler Arbeitszeitmodelle, die Beruf und Privatleben gut

miteinander vereinbaren lassen, können verstärkt motivierte und gut ausgebildete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewonnen werden.

Ausschlaggebend für die Vorhaltung eines modernen Arbeitsplatzes und flexible Arbeitszeitmodelle ist eine hervorragende technische Infrastruktur. Die fortschreitende Digitalisierung von internen Prozessen ermöglicht es komplexe Geschäftsprozesse effizient zu gestalten und führt so gleichzeitig zu einer strukturierten Arbeitsweise. Der Einsatz mobiler Endgeräte vor Ort unterstützt diesen Prozess, um Daten zu erheben und Wissen im Unternehmen dauerhaft zu sichern.

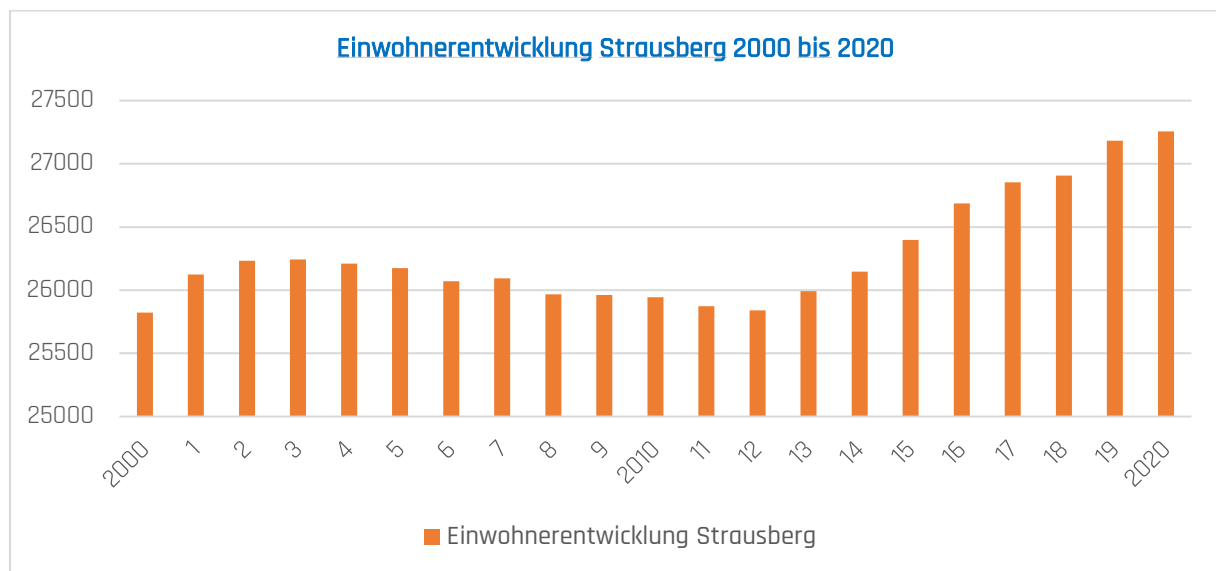
Die Chancen des fortlaufenden Digitalisierungsprozesses sind groß und bieten mehr denn je die Möglichkeit, dass die SWG auch in Zukunft personell- und strukturell optimal aufgestellt werden kann.

3.2. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Strausberg⁹

3.2.1. Bevölkerungsprognose bzw. Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung

3.2.1.1. Bevölkerungsentwicklung seit 2012

Strausberg ist mit 27.440 Einwohnern⁸ die einwohnerstärkste Stadt im Landkreis Märkisch-Oderland (MOL). Die derzeitige Einwohnerzahl resultiert aus einem leichten aber stetigen Wachstumstrend, der seit 2012 zu beobachten ist. Zum Stichtag 31. Dezember 2012 verzeichnete Strausberg eine Einwohnerzahl von 25.841. Die Bevölkerung ist somit im Zeitraum vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2020 um insgesamt 1.599 Einwohner, bzw. um 6,19 %, angewachsen.



9

⁸ Stichtag 31.12.2020

⁹ Datenabfrage bei der Stadt Strausberg (Einwohnermeldeamt) vom 07.04.2021 und Sozialreport der Stadt Strausberg 2016 bis 2020.

Abbildung 3 Einwohnerentwicklung Strausberg 2000 bis 2020

Bei diesem Wachstum handelt es sich nicht um ein intrinsisches Wachstum, die Sterblichkeitsrate lag in diesem Zeitraum konstant über der Geburtenrate.¹⁰ Vielmehr resultiert dieses Wachstum aus einer stetigen Zuwanderungsbewegung, insbesondere aus anderen Gemeinden Brandenburger und der Zuwanderung aus Berlin.¹¹ Gleichzeitig sinkt die Zahl der Wanderungen nach Berlin stetig. So ergab sich beispielsweise für das Jahr 2019 ein positiver Wanderungssaldo zwischen Berlin und MOL von insgesamt 2.175. Dieser lag noch im Jahr 2012 bei lediglich 755.¹² Dies ist ein Zuwachs von mehr als 288 %. Dieser wachsende Saldo resultiert bisher zu ungefähr gleichen Teilen aus der zunehmenden Wanderung aus Berlin und der gleichzeitig abnehmenden Wanderung nach Berlin.

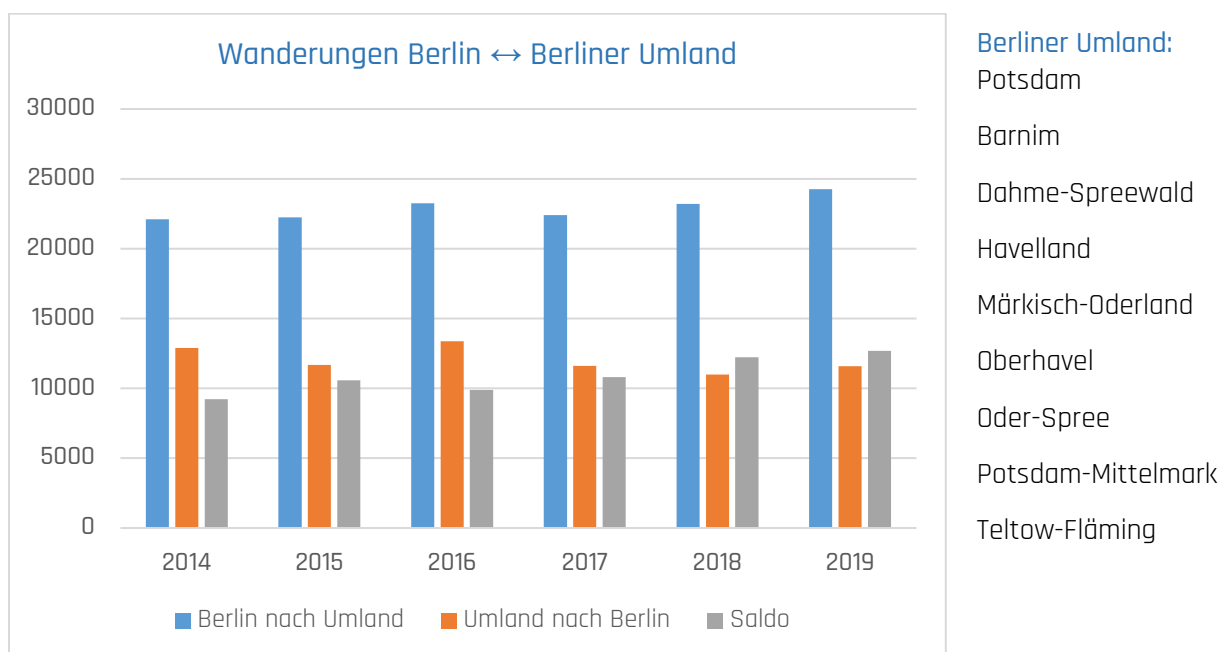


Abbildung 4 Wanderungen Berlin ↔ Berliner Umland

¹⁰ Im Jahr 2019 wurden in Strausberg laut Sozialreport 2020 bspw. 257 Geburten und 342 Sterbefälle verzeichnet.

¹¹ So auch schon beschrieben im INSEK Strausberg 2035, S. 10.

¹² Amt f. Statistik Berlin-Brandenburg: Zuzüge/Wegzüge in 2012: 3.252/2.497; in 2019: 3889/1714.

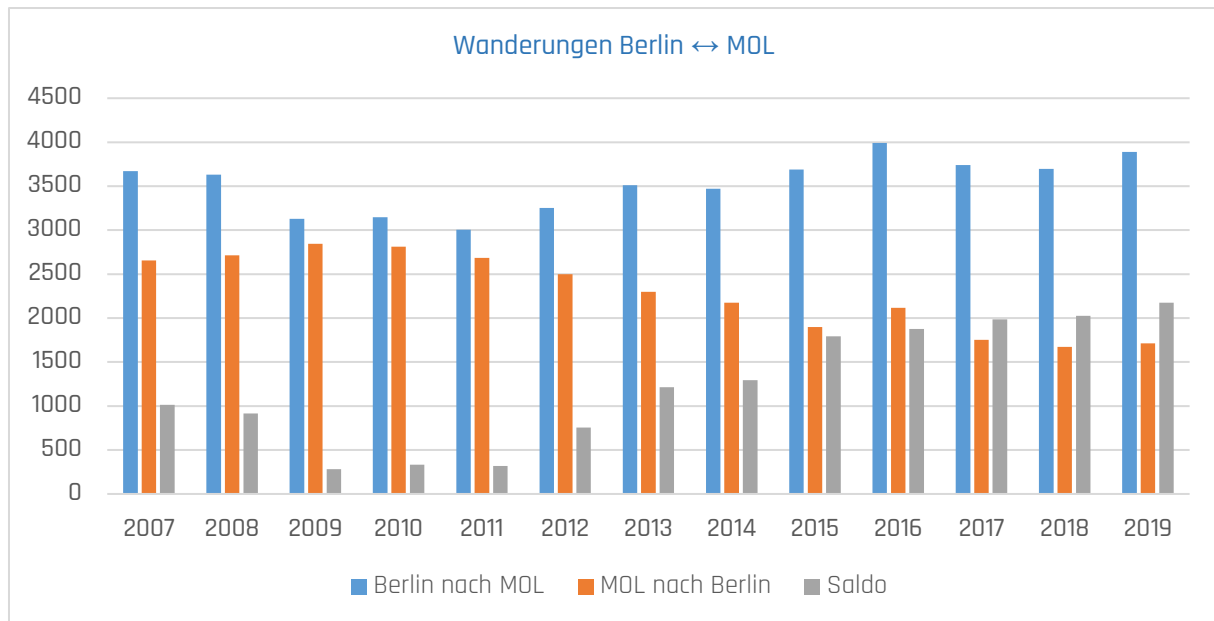


Abbildung 5 Wanderungen Berlin ↔ MOL

3.2.1.2. zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2016 wurde durch die Stadt Strausberg im Rahmen des INSEK 2035 eine Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt. Laut dieser Prognose sollte die Bevölkerungszahl bis ca. 2017 leicht ansteigen auf knapp über 26.000 Einwohner, um dann bis 2030 leicht aber stetig auf ca. 24.500 abzusinken.

Das Brandenburgische Landesamt für Bauen und Verkehr veröffentlicht in regelmäßigen Abständen eine sogenannte Bevölkerungsvorausschätzung, die jedoch nach eigenen Angaben nicht die wissenschaftliche Qualität einer offiziellen Bevölkerungsprognose besitzt. Auffällig ist dabei, dass in der LBV-Statistik für das Jahr 2020 eine Bevölkerungszahl von 26.909 Personen angegeben wird.¹³ Das ist gegenüber der städtischen Statistik immerhin eine Abweichung von -531 Personen oder knapp 2 %. Für 2030 rechnet das LBV mit 27.809 Einwohnern, also einer Steigerung innerhalb von 10 Jahren von 900 bzw. 3,34 %.

Angesichts dieser Diskrepanz und in Ermangelung einer aktuellen amtlichen Bevölkerungsprognose für Strausberg ist es erforderlich, eigene Annahmen für die Bevölkerungsentwicklung zu treffen.

Die Rückschau zeigt, dass sich bereits zwei Jahre nach Veröffentlichung der Prognose die vorausgesagten Zahlen nicht mit dem realen Geschehen deckten. Für das Jahr 2020 ergibt sich ein Delta von ca. 1.300 Einwohnern mehr gegenüber der Prognose. Der Trend ist genau entgegengesetzt zur Prognose verlaufen. Weiterhin existieren bis zum heutigen Zeitpunkt keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass der festgestellte Wachstumstrend nicht weiterhin anhalten sollte.

¹³ Bevölkerungsvorausschätzung 2020 – 2030, LBV Brandenburg, 2021

Diskussion über die Bevölkerungsentwicklung beeinflussende Faktoren

Folgende einzelne Faktoren können Einfluss auf die Trendentwicklung haben:

a) Demografie

Der Altersdurchschnitt der in Brandenburg und in Strausberg lebenden Menschen ist relativ hoch. Die Alterung der Gesellschaft nimmt weiterhin zu. Ursache sind die zu geringen Geburten- und höheren Sterberaten sowie in sich geringere Teile einer Abwanderung junger Menschen aus der Region. Die demografische Entwicklung wird sich im Betrachtungszeitraum nicht umkehren. Die Altersstruktur in Strausberg zum Ende 2022 ergibt folgendes Bild: Personen bis 15 Jahre = 13,1 %, Personen im Alter von 15-65 Jahre = 59,6 %, Personen über 65 Jahre = 26,3 %. Das LBV geht davon aus, dass die Zahl der Personen unter 15 Jahren bis 2030 gleichbleibt, während sich die Zahl der Personen über 65 Jahre um 923 oder 12,9 % erhöht.¹⁴

b) Ansiedlung von Gewerbe und Institutionen

Ansiedlung Tesla:

Der Bau und die Inbetriebnahme der sog. „Giga-Factory“ durch Tesla in Grünheide dürfte mittelfristig einen spürbaren Wanderungstrend nach Grünheide und die umgebenden Gemeinden und Landkreise nach sich ziehen. Auch auf Strausberg wird sich dieser Zuzug auswirken. Die Fahrzeit von Strausberg zur Tesla-Fabrik beträgt 30 bis 45 Minuten und entspricht somit einem als akzeptabel angesehenen Arbeitsweg.¹⁵

Erweiterung des Bundeswehrstandortes:

Gegenwärtig läuft der Aufbau des ABC-Abwehrregiments 1 in der Barnim-Kaserne. Bis 2027 sollen in der Zielstruktur 700 aktive Dienstposten entstehen. Darüber hinaus ist der Neubau eines Rechenzentrums mit einem Investitionsvolumen von 700 Mio. € vorgesehen. Es kann erwartet werden, dass mit dieser Investition die Schaffung weiterer Dienststellen einhergeht, Arbeitsplätze eingerichtet und entsprechende Fachkräfte gesucht werden, die wiederum als Wohnungsnachfrager auftreten können.

c) Bevölkerungswanderung von Berlin nach Brandenburg

Es wird davon ausgegangen, dass trotz erheblicher Anstrengungen zum Wohnungsneubau in Berlin der Wohnungsdruck innerhalb Berlins weiter anhält. Hier spielen einerseits die für attraktive Großstädte festzustellenden überproportionalen Anstiege der Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Immobilien und andererseits der individuell gewünschte Wechsel von einem großstädtischen Lebensumfeld in eine ruhigere, ländlicher geprägte Wohnsituation die Hauptrollen.

Von dieser Wanderungsbewegung profitiert erfahrungsgemäß das nähere Umland am Stärksten. Strausberg wird mit seiner Lage und Nähe zu Berlin, seiner guten verkehrlichen Anbindung, seiner vorhandenen infrastrukturellen und sozialen Angebotspalette und mit einem noch vorhandenen Potenzial für Wohnungsneubau einen Teil der aus Berlin Abwandernden als neue Einwohner gewinnen können.

¹⁴ ebenda

¹⁵ Laut einer Umfrage von Statista mit mehr als 24.000 Befragten, wird ein Arbeitsweg mit einer Fahrzeit von mehr als 45 Minuten von rund 23 % der Bevölkerung als akzeptabel angesehen.

d) Pandemiebedingte Entwicklungen

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie könnten sich auch auf die Entwicklung der Bevölkerung auswirken. Unbestritten gibt es bereits feststellbar eine erhebliche Übersterblichkeit, insbesondere für die Herbst- und Wintermonate des Jahres 2020.¹⁶ Allerdings darf angenommen werden, dass auf Grund des medizinischen Fortschritts und einer steigenden Impfquote die dramatischen Folgen auf Gesundheit und sogar Leben eher eingedämmt werden können.

Beurteilung:

Nach unserer Auffassung dürften die positiven Faktoren von Ansiedlungen verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen einerseits und der anhaltende Wohnungsdruck in Berlin die demografischen und pandemiebedingten negativen Einflüsse auf die Bevölkerungsentwicklung ausgleichen, mit großer Wahrscheinlichkeit sogar überkompensieren.

Dies unterstellt, gehen wir vereinfacht davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Strausberg auch zukünftig einer positiven Entwicklung unterliegen wird. Sollte der Trend gleichbleibend anhalten, würde dies bedeuten, dass im Jahr 2030 in Strausberg mindestens ca. 29.100 Menschen (+ 1.660 zu 2020) leben würden, anders ausgedrückt wäre dies ein Wachstum von ca. 6,5 %.

Für die vergangenen Jahre kann festgestellt werden, dass der wachsenden Wohnungsnachfrage kein ausreichendes Wohnungsangebot gegenüberstand. Allein durch den bisher bekannten geplanten Zuwachs an Wohnungen in den kommenden Jahren (siehe Punkt 3.2.4.) ist ein weiterer positiver Impuls für eine noch positivere Bevölkerungsentwicklung gegeben, so dass für 2030 im best case durchaus 30.500 Einwohner erreicht werden könnten.

Für die weitere Betrachtung wird deshalb von einem Zuwachs an Wohnbevölkerung von 2.000 Personen bis 2030 ausgegangen.

¹⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 14, vom 15.01.2021, Hiernach lag die Sterblichkeitsrate bspw. im Dezember um 41 % über dem Mittel von 2015 bis 2019.

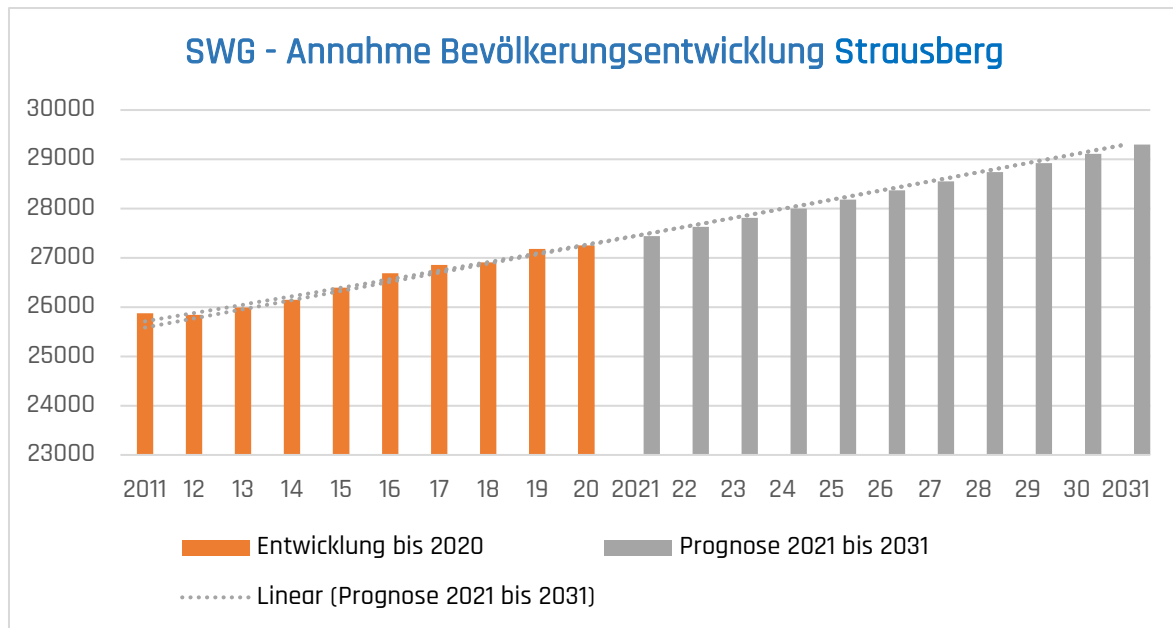


Abbildung 6 SWG Annahme Bevölkerungsentwicklung Strausberg

3.2.2. Wohnungsnachfrageentwicklung

Nach einer rückläufigen Entwicklung hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Brandenburg seit 2011 bei ca. 2,00 Personen pro Haushalt eingepegelt und wird für die Folgejahre fortgeschrieben.¹⁷

Für Strausberg hat das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg eine aktuelle Haushaltsgröße von 1,84 ermittelt (31.12.2020).¹⁸ Diese wird für die weiteren Annahmen übernommen.

Aus der prognostizierten Einwohnerentwicklung ergibt sich demnach ein Bedarf von ca. 1.090 zusätzlichen Wohnungen, da sich der langfristige durchschnittliche Leerstand in Strausberg bereits in der Größenordnung einer üblichen Fluktuationsreserve eingestellt hat.

Aktuell liegt der Anteil von selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Städten unter 30 %. Tendenziell wird erwartet, dass sich dieser Anteil in Richtung von 30 % bewegt. Für Strausberg liegt der Eigentümeranteil bei 26,7 %.¹⁹

Unterstellt man, dass ca. 25 % der Wohnungsnachfrager beabsichtigen, ein Einfamilienhaus und ca. 5 % eine Eigentumswohnung zu nutzen, ergibt sich unter Beachtung einer Fluktuationsreserve von 5 % ein Mietwohnungsbedarf in Mehrfamilienhäusern von immerhin 802 Wohnungen.

¹⁷ BBU-Marktmonitor 2020

¹⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

¹⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Mit Blick auf die besondere Rolle der SWG für Wohnungsnachfragende mit geringen und mittleren Einkommen und Transferleistungsempfänger gehen wir davon aus, dass die Vermietung im Bestand auch zukünftig erfolgreich verlaufen kann, wenn es gelingt, diese Wohnungen jeweils preiswert im Vergleich zur Gesamtvakanz anzubieten. Es wird erwartet, dass wegen der höheren und weiter steigenden Mietpreise in Berlin, gerade für weniger einkommensstarke Haushalte, das finanzielle Motiv für den Wegzug aus Berlin weiter an Relevanz gewinnt. Ebenfalls ist im Zusammenhang mit den Gewerbeansiedlungen und den damit verbundenen Dienstleistungsaufgaben gerade eine erhebliche Steigerung von Arbeitsverhältnissen im unteren und mittleren Lohnsegment zu erwarten.

3.2.3. Wohnungsbestand und Wohnungsanbieter (Struktur, Marktanteile)

Bis in die 1920er Jahre haben die Gebäudeansammlungen in der Strausberger Innenstadt, der heutigen Altstadt, und die Stadtvillen in der Umgebung des Strausberger Bahnhofes, heute bekannt als Strausberg-Vorstadt, das Stadtbild geprägt. Zwischen dem Gebiet dieser beiden Standorte ist vereinzelt Bebauung mit Einfamilienhäusern zu verzeichnen gewesen. Mehrfamilienhäuser waren die Ausnahme, wie etwa die sogenannten Beamtenhäuser in der Friedrich-Ebert-Straße.

Mehrfamilienhäuser im komplexen Wohnungsbau sind in den 1950er Jahren entstanden, als durch die Stationierung des Hauptstabes der Kasernierten Volkspolizei die Entwicklung Strausbergs zur NVA- Garnisonsstadt begann. Als sich aus der Kasernierten Volkspolizei die Nationale Volksarmee entwickelt hat, wurde damit einhergehend Strausberg Sitz des Ministeriums für Nationale Verteidigung der DDR. Folglich wurden Wohnungen für hunderte ministerial Beschäftigte benötigt. Strausberg hatte 1946 lediglich 9.716 Einwohner, waren es 1971 schon 19.343 und 1989 bereits 28.533. Die entstehende Bedarfsentwicklung in der Bevölkerung war nur durch komplexen Wohnungsbau zu befriedigen.

Es entstanden zunächst im Strausberger Norden das heute als Seehaussiedlung bekannte Wohngebiet sowie die Wohnblöcke im Bereich Phillip-Müller-Straße/Peter-Görring-Straße/Kastanienallee. Durch die Stationierung verschiedener Dienststellen in der heutigen Barnim-Kaserne mussten in der Strausberger Vorstadt Wohnungen gebaut werden, dies geschah unter anderem in der Straße des Friedens, der Linden- und Gustav-Kurtze-Promenade und im Albin-Köbis-Ring.

Nahe der Altstadt entstanden die Wohngebiete Josef-Zettler-Ring und Otto-Langenbach-Ring, entlang der Hohensteiner Chaussee wurden die Wohngebiete Heinrich-Rau-Straße/Hans-Beimler-Ring/Artur-Becker-Straße und Otto-Grotewohl-Ring.

Die Bevölkerung wuchs immer mehr,

Schließlich musste in den 1980er Jahren der Wald in der Hegermühle am Herrensee Strausbergs größtem Plattenbauwohngebiet weichen.

Ende der 1980er Jahre verlagerte sich der Schwerpunkt wieder in die Vorstadt, der Bau des Wohngebiets Am Försterweg wurde begonnen, vollendet wurde das Wohngebiet in Wende und Nachwendezeiten.

Auch nach der politischen Wende 1990 wurden in Strausberg weiter Wohnungen gebraucht, auch wenn die Bevölkerungszahlen zunächst sanken, später wieder auf aktuell 27.400 Einwohner stiegen.

Zur heutigen Situation

Der Mietwohnungsmarkt ist von einer Vielzahl an Anbietern geprägt.

Dies liegt u.a. daran, dass das Bundesministerium der Finanzen Mitte der 1990er Jahre mit dem Verkauf sämtlicher bis dato dem Bund gehörenden Wohnungen in Strausberg begonnen hat. Der Verkauf erfolgte nicht nur an die SWG, sondern auch an andere Immobiliengesellschaften und –genossenschaften sowie Privatpersonen. Außerdem wurden SWG und WBG Aufbau durch das Altschuldenhilfegesetz zum Verkauf von Teilen ihres Wohnungsbestandes veranlasst. Gleichzeitig begann auch die Schaffung von neuen Mietwohnungen durch Neubau sowohl durch die bereits vor Ort agierenden Immobilienunternehmen als auch durch weitere, z.T. auswärtige Investoren.

Der in vielen Teilen Ostdeutschlands erfolgte Abriss von Wohnungen im Rahmen von Förderprojekten von Bund und Land wegen der verhältnismäßig geringen Leerstandquote in Strausberg praktisch nicht statt. Lediglich die WBG Aufbau baute im Wohngebiet Hegermühle einen Wohnblock zurück.

Die nachfolgenden Betrachtungen und Werte basieren auf Internetrecherchen und Inaugenscheinnahme und Zählen der Wohnungen vor Ort zum Stichtag 01.06.2021. Die Anzahl der von privaten Hausverwaltungen oder Privateigentümern selbst verwalteten und vermieteten Wohnungen konnte nicht ermittelt werden.

Während die Statistik der Einwohnerzahlen stets aktuell geführt wird, konnten auf Nachfragen bei Stadt und Kreis verbindliche Zahlen zur Anzahl der Wohnungen in Strausberg nicht genannt werden. Auch ein Verhältnis von Mietwohnungen und selbstgenutzten Eigentumswohnungen konnte deshalb nicht angegeben werden.

Im INSEK 2035 vom September 2017 werden für 2015 14.831 Wohnungen angegeben. Eine dort enthaltene Schätzung für 2020 liegt bei ca. 15.300 Wohnungen.²⁰ Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg gibt die Zahl der Haushalte mit 14.440 an (31.12.2020).²¹ Bei einer unterstellten Leerstandquote von 3,0 % ergäbe das eine Wohnungsanzahl von ca. 14.875 und eine Anzahl Mietwohnungen von ca. 10.900.

Vermieter/Eigentümer bzw. Standort	Anzahl WE
SWG	5002
WBG „Aufbau“eG	1232
TAG Immobilien GmbH	958
Neues Wohnen Wohnungsgenossenschaft eG	761
Vonovia SE	420
DKB AG	174
Dienst WE BuWe Vorstadt	120
Mittelfeldring	97
Fritz-Reuter-Straße	84
Gemeinnützige ProCurand Care GmbH Wriezener Str.	76
Mühlenweg	55

²⁰ INSEK Strausberg 2035

²¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Vermieter/Eigentümer bzw. Standort	Anzahl WE
Parkstr.24a	52
OGR 64-67	43
SEWOBA GmbH	32
Zwischensumme	9.106
nicht erfasste kleinere Wohngebäude (geschätzt)	1.800
Gesamt	10.906

Abbildung 7 Übersicht Mietwohnungen in Strausberg

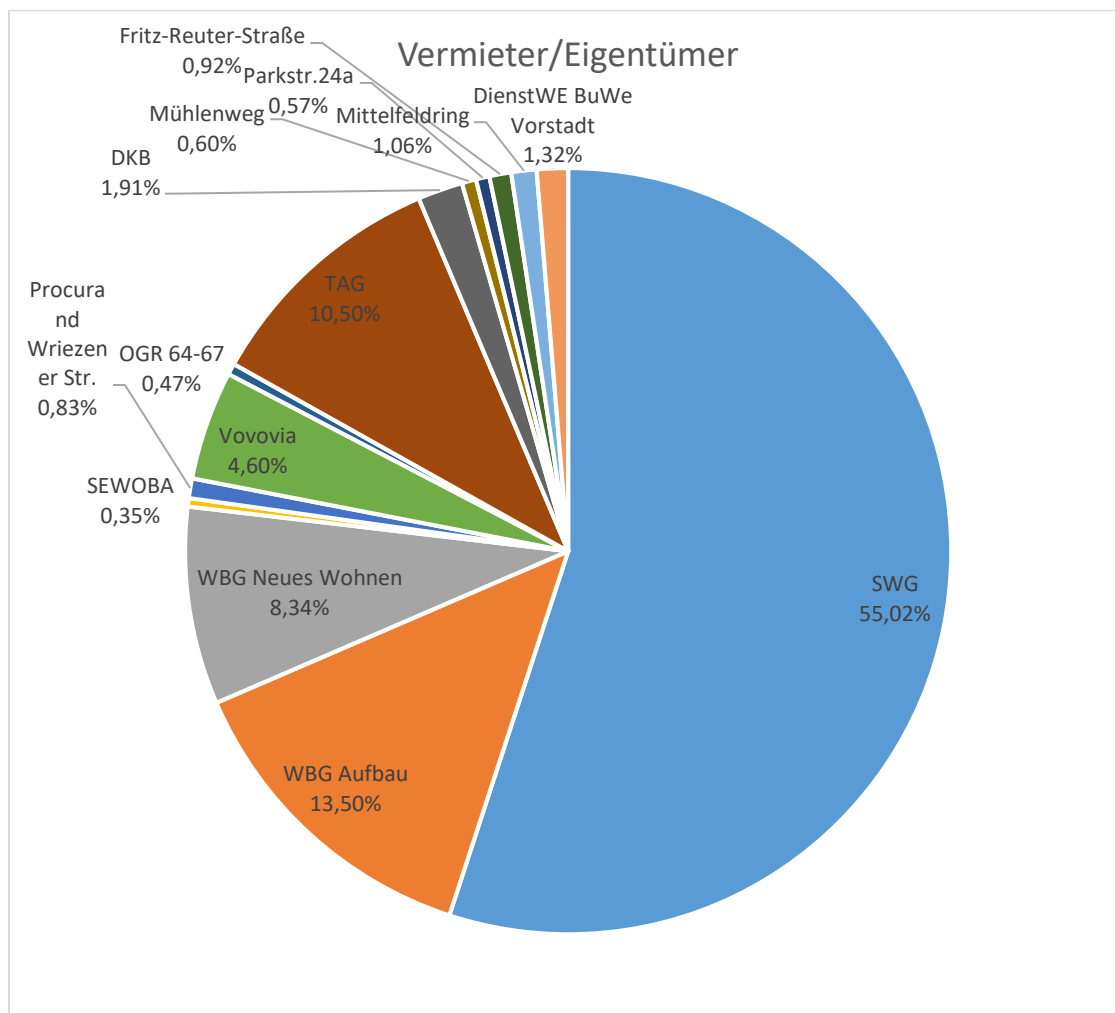


Abbildung 8 Marktanteil der SWG in Strausberg

Der Marktanteil der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH als Eigentümerin von 5.002 Wohnungen in Strausberg beträgt bezogen auf die vorhandenen Mietwohnungen demzufolge ca. 46 %.

3.2.4. Wohnungsangebotsentwicklung für Strausberg

Bauvorhaben	Träger	Art	Anzahl WE	Eigentumsform
Quartier Am Märchenwald (G.-Kurtze-Promenade)	WBG "Aufbau" eG	MFH	77	MW
Am Annafließ	ABR Grundstücksgesellschaft mbH	EFH DH RH	20	ETW
Buchhorst	privat	MFH	8	MW
Elisabethstraße/Ecke Hegermühlenstraße	KW Development GmbH	DH RH	158	MW/ETW
Strausberger Nordkreisel	Schulte Bau GmbH	Stadtvillen	28	ETW
Wriezener Straße	Stephanus-Stiftung	MFH	60	MW/ETW(1/3)
Josef-Zettler-Ring (S-Quartier)	C&P Immobilien AG	MFH	80	MW
Wohnen am Weinberg (Kelmstraße)	privat	Stadtvillen	40	MW
Landhausstraße 1	SWG	MFH	22	MW
Hegermühlenstraße 11	SWG	MFH	80	MW
Mühlenweg West	BiMA	EFH	64	ETW
	Dritte	RH	53	ETW
	SWG	MFH	230	MW
	Dritte	MFH	80	ETW
	Dritte	MFH	80	MW
Projekt „Wohnen am Kiefernwald“	SWG	MFH	40	MW
Gesamt			1.085	
davon			855	MW
			265	ETW

Abbildung 9 bekannte Wohnungsbauprojekte in Strausberg in Bau, in Planung, in Projektentwicklung/B-Plan-Verfahren, Stand 06/2021 (EFH Einfamilienhaus, MFH Mehrfamilienhaus, DH Doppelhaus, RH Reihenhause, MW Mietwohnung, ETW Eigentumswohnung)

Mit Umsetzung der bekannten beabsichtigten Bauprojekte würde es im Mietwohnungsbereich gegenüber der prognostizierten Wohnungsnachfrage (802 WE) zu einem Überangebot kommen.

Die Wettbewerbssituation würde sich von einem Nachfragemarkt in einen Angebotsmarkt verändern.

Der Marktanteil der SWG bei Mietwohnungen würde mit ca. 43 % annähernd gleichbleiben.

3.2.5. Mietpreise in Strausberg

Der BBU-Marktmonitor 2020²² gibt für das Berliner Umland den durchschnittlichen Mietpreis (Nettokaltmiete) für nicht mietpreisgebundenen Wohnraum im Bestand aller BBU-Mitgliedsunternehmen - bei einer Spanne von 2,97 €/m² bis 11,65 €/m² - mit 5,82 €/m² an. Für Strausberg selbst wird der Wert mit 5,17 €/m² angegeben.²³

Der aktuelle 8. städtische Mietspiegel²⁴ gibt eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten bei Neuvermietung in der Stadt Strausberg und basiert auf den Daten der letzten 6 Jahre.

Baujahr	Minimum	Maximum
bis 1950	5,21 €	9,22 €
1951 - 1960	5,60 €	8,71 €
1961 - 1970	3,99 €	6,61 €
1971 - 1980	4,80 €	7,10 €
1981 - 1990	4,80 €	5,92 €
1991 - 2000	6,13 €	9,82 €
2001 - 2010	6,05 €	8,70 €
2011 - 2020	8,50 €	11,75 €

Abbildung 10 Spannen ortsüblicher Vergleichsmieten bei Neuvermietung in Strausberg nach Baualtersklassen

Bei der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft betrug die Höhe der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Jahr 2021 5,30 € / m². Betrachtet man im Vergleich die Minimum- / Maximum-Nettokaltmieten der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (Stichtag 18.02.2022) ergibt sich für dieselben Baualtersklassen folgende Übersicht:

Baujahr	Minimum	Maximum
bis 1950	2,31 €	9,99 €
1951 - 1960	3,69 €	9,63 €
1961 - 1970	2,00 €	7,81 €
1971 - 1980	2,72 €	8,76 €

²² BBU-Marktmonitor 2020, Berlin, 04.02.2021, Seite 176

²³ ebenda, Seite 184

²⁴ Achter Mietspiegel der Stadt Strausberg, veröffentlicht im Amtsblatt am 10.11.2021

Baujahr	Minimum	Maximum
1981 - 1990	2,62 €	8,56 €
1991 - 2000	4,06 €	9,92 €
2001 - 2010	4,60 €	8,24 €
2011 - 2020	9,99 €	10,04 €

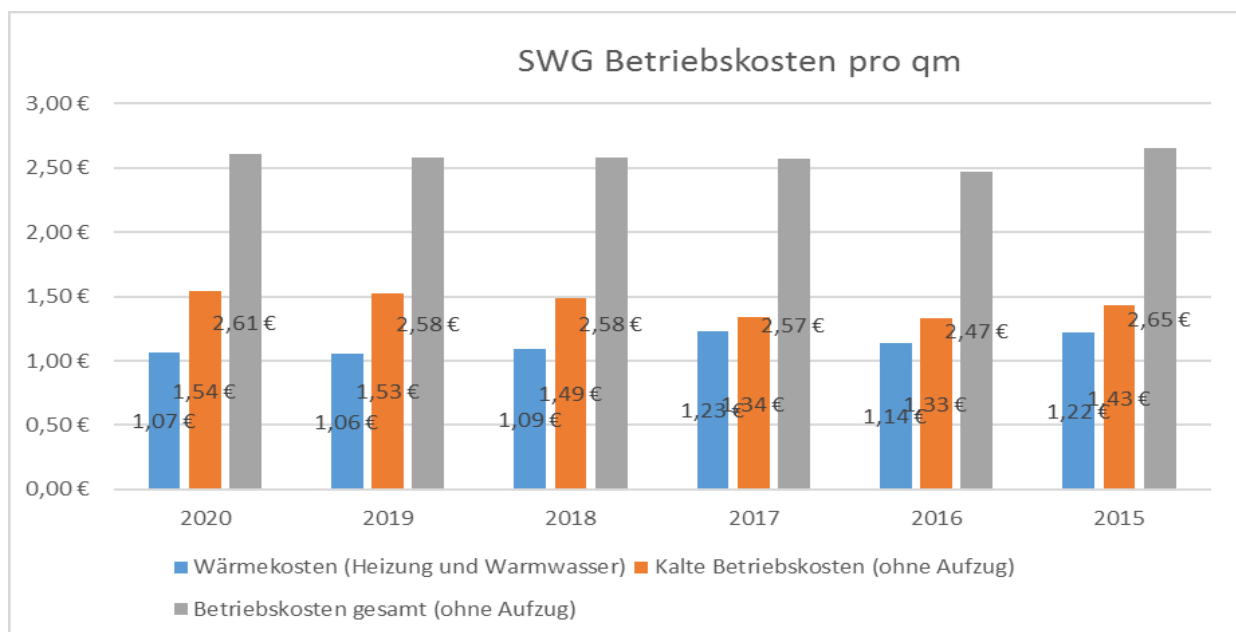
Abbildung 11 Spannen Nettokaltmieten bei der SWG nach Baualtersklassen

3.2.6. Betriebskosten

Betriebskosten sind nach der Betriebskostenverordnung, die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Diese Kosten fallen neben der Miete an und können auf den Mietpreis umgelegt werden. Zu den umlagefähigen kalten Betriebskosten gehören u.a. die Grundsteuer, Aufzugskosten, Müllbeseitigungskosten und Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Versicherungsbeiträge, Kosten für den Schornsteinfeger, Hausmeister- und sonstige Betriebskosten. Daneben schlagen die „warmen Betriebskosten“ oder Heizkosten zu Buche, wozu die Kosten für Heizung und Warmwasser gehören.

Die von der SWG für das Jahr 2020 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten betrugen insgesamt 2,61 €/m², davon allein 1,07 €/m² für Heizkosten.

Zum Vergleich werden Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2018, veröffentlicht im BBU Marktmonitor 2020, für das Berliner Umland mit 2,28 €/m² ausgewiesen.

Abbildung 12 SWG Betriebskosten pro m²

Mieterinnen und Mieter der SWG haben insgesamt höhere Betriebskosten zu tragen, als anderswo im Landkreis Märkisch-Oderland oder den benachbarten Landkreisen. Hierin sind unterschiedliche Kostenzuordnungen zu beachten, da die Technikkosten zur Wärmeerzeugung in Städten mit Fernwärme in den Betriebskosten erscheinen, in flächengeprägten Landkreisen mit dezentralen Wärmeerzeugern in den Gebäuden jedoch als Gebäudeausrüstungskosten über die Mieten abgegolten werden. Moderate Erhöhungen sind aufgrund gestiegener Müllgebühren, gestiegener Hausreinigungskosten, sowie gestiegener Grünpflegekosten (aufgrund der aufgelockerten Bauweise) entstanden. Dennoch ist die Entwicklung der Betriebskosten im Unternehmen in den letzten Jahren stabil geblieben und somit eine berechenbare Größe für die Mieter. Damit dies zumindest bei den „kalten Betriebskosten“ so bleiben kann, müssen der Landkreis Märkisch-Oderland und die Stadt Strausberg ihren Gestaltungsspielraum hinsichtlich einzelner Positionen (z.B. Grundsteuer, Müllgebühren) so verantworten, dass die Kosten nicht unverhältnismäßig in die Höhe schnellen.

Im Einzelnen sind die Kosten der Wasserversorgung von 2015 von 0,34 €/m² auf 0,43 €/m² im Jahr 2020 leicht gestiegen, verglichen mit den umliegenden Landkreisen (0,36 €/m² - 0,54 €/m²) liegt die SWG hier im günstigen Kostenbereich. Wobei die Kosten für Heizung und Warmwasser mit 1,06 €/m² bis 1,23 €/m² im Vergleich der Landkreise ebenfalls eher im oberen Bereich liegen.

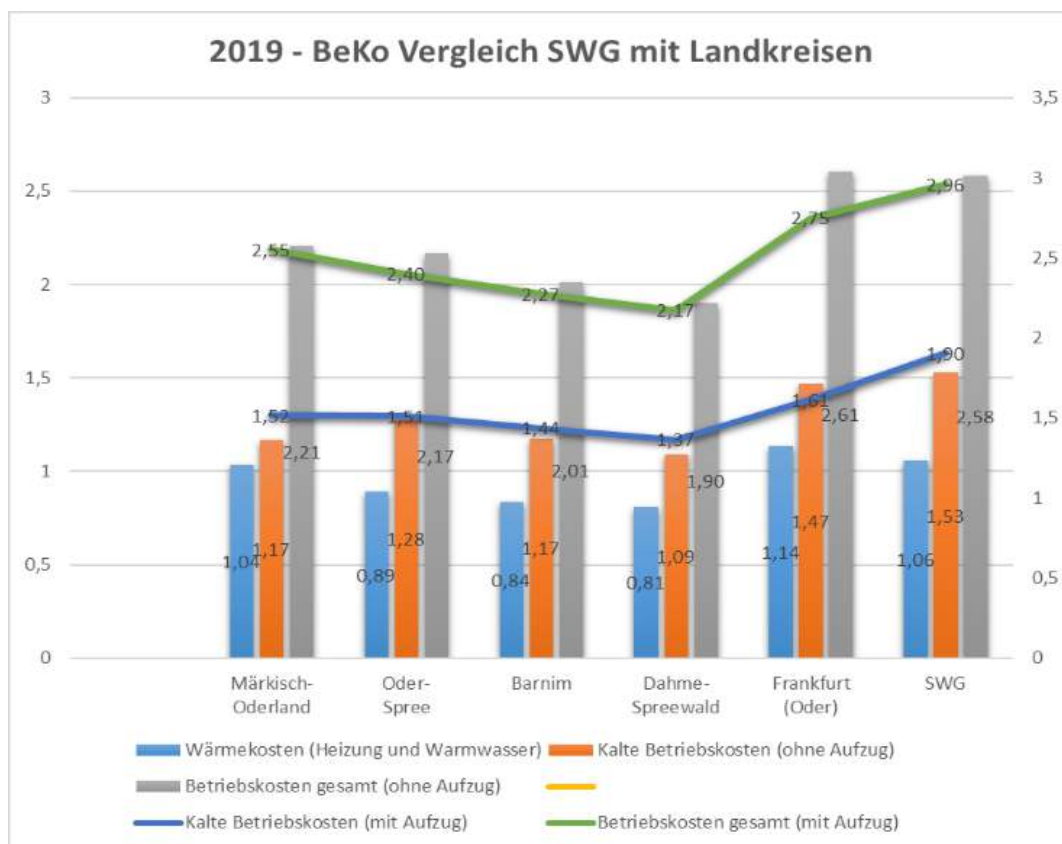


Abbildung 13 2019 BeKo-Vergleich SWG mit Landkreisen

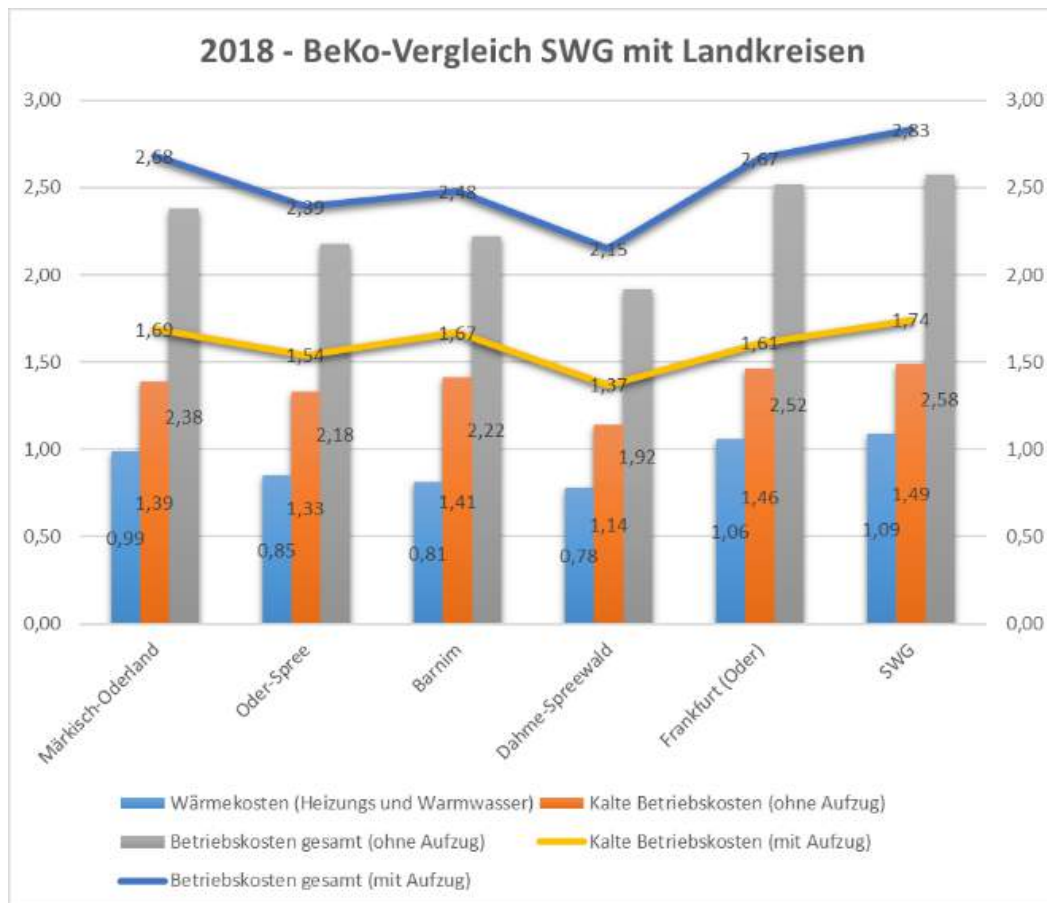


Abbildung 14 2018 BeKo-Vergleich SWG mit Landkreisen

Basierend auf einer Fernwärmesatzung im Bereich von Fernwärmevorranggebieten, versorgen die Stadtwerke Strausberg seit 1990 die großen Wohngebiete mit Fernwärme. In den Wohnobjekten, die in Stadtteilen gelegen sind, in denen eine Fernwärmeversorgung unwirtschaftlich ist, wird ein umweltfreundliches Wärmecontracting angeboten.

Für den Bereich der „warmen Betriebskosten“ wird mit einem markanten Anstieg gerechnet, da die Preisentwicklung an den Energiemärkten zu einer erheblichen Preiserhöhung der Fernwärme führt. Allein der Beschaffungspreis für Erdgas, welches vorrangig für die Produktion von Fernwärme genutzt wird, hat sich im Jahr 2021 gegenüber dem Jahr 2020 verdreifacht. Energiepolitische Vorgaben führen durch die Erhöhung von CO₂-Zertifikatskosten zu weiteren Preissteigerungen. Die verpflichtende monatliche Information gegenüber Mieterinnen und Mietern über ihren Verbrauch von Heizungswärme und Warmwasser durch die Heizkostenverordnung, wird daran nichts ändern.

Seit 01.01.2021 gilt das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG), welches eine CO₂- Besteuerung auf Öl und Gas beinhaltet. Derzeit tragen die Mieter die Kosten noch allein. Ab 01.01.2023 wird es ein Zehn-Stufenmodell geben, das den Mieter entlasten soll. Danach gilt, je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes, desto höher der vom Vermieter zu tragende Anteil der Steuer. Die Festlegung der von den Mietparteien pro Wohneinheit zu tragenden CO₂-Kosten erfolgt dann über die Heizkostenabrechnung. Den Vermietern sollen alle erforderlichen Daten mit der Brennstoffrechnung übergeben werden, so dass die Verteilung ermittelt werden kann.

3.3. Marktstellung und Marktpotential der SWG

3.3.1. Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Die 164 Wohngebäude der SWG verteilen sich auf 6 Wohngebiete:

„Vorstadt“
 „Neue Mühle“
 „Hegermühle“
 „Stadtwald“
 „Stadt“
 „An der Hohensteiner Chaussee“.

233 Wohnungen befinden sich in Neubauten, die nach 1990 errichtet wurden. Der Hauptanteil der SWG-Wohnungen (4598 WE) entstand zwischen 1951 und 1990 als DDR-Typenbauten mit bis zu 6 Etagen, wobei sich der Bestand ca. hälftig auf Blockbauweise und Plattenbauweise aufteilt. 184 Wohnungen befinden sich in Altbauten, die vor 1950 erbaut wurden.

Wohnungsschlüssel

Wohnungstyp	1-R-WE	2-R-WE	3-R-WE	4-R-WE	5-R-WE	6-R-WE
Anzahl WE	469	1225	2128	1136	56	3
Anteil	9 %	24 %	42 %	23 %	1 %	0,06 %

Abbildung 15 Wohnungsschlüssel

3.3.2. Bauzustand

3.3.2.1. Baulicher Zustand

a) Zustand der Wohnung:

Im Rahmen der Leerwohnungsinstandsetzung wurden in den letzten 10 Jahren ca. 2.555 Wohnungen vollständig oder teilweise instandgesetzt (Elektroinstallation, Sanitär-objekte, Fliesen, Bodenbelag, Zimmertüren und malermäßige Instandsetzung)

Ca. 2.300 Wohnungen befinden sich im bewohnten Zustand mit langfristigen Mietverhältnissen (Mietbeginn vor 2011). Naturgemäß ist hier bei Mieterwechsel stets ein großer Instandsetzungsbedarf zu erwarten. Insbesondere die Neuinstallation der Elektroanlage nach aktuellen Vorschriften stellt hierbei zumeist den kostenintensivsten Anteil dar.

Ca. 160 Wohnungen stehen langfristig leer und haben einen erhöhten Instandhaltungsbedarf.

b) Zustand der Gebäudehülle:

Bis auf wenige Ausnahmen wurden die Dächer, Fenster und Fassaden des Gebäudebestands in den 1990er bis 2000er Jahren saniert.

Fassaden:

Die Blockbauten haben alle eine Fassadendämmung entweder mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) oder mit Vorhangfassade erhalten. Hier ist - ebenso wie bei den Neubauten nach 1990, den sanierten Altbauten und den Plattenbauten in der Vorstadt - in der Regel von einem malermäßigen Instandsetzungsbedarf im Betrachtungszeitraum auszugehen.

Die P2-Bauten im Wohngebiet Hegermühle und am Otto-Grotewohl-Ring sind nach der Wiedervereinigung Deutschlands nur malermäßig saniert worden, teilweise mit Abdichtung der Plattenfugen. Hier ist der Schadensgrad der Betonelemente inzwischen weit fortgeschritten, was sich durch Abplatzungen und freiliegende Bewehrung insbesondere im Bereich der Balkonbrüstungen, –schäfte und –konsolen zeigt.

Fenster:

Die alten Fenster wurden bei den zurückliegenden Sanierungen durch Kunststoff-Isolierglasfenster ersetzt, die in der Regel in einem altersentsprechenden Zustand sind und im Betrachtungszeitraum nicht zwingend ausgetauscht werden müssen. Im Falle komplexer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist der Austausch der Fenster jedoch im konkreten Einzelfall zu bewerten. Dabei sind die Anschlüsse an die Fassadenkonstruktion, geänderte Grundrisse, der Instandsetzungsaufwand und der energetische Zustand der Gebäudehülle gegenüber zu stellen und zu berücksichtigen.

Eine Ausnahme stellen die Holz-Isolierglas-Dachflächenfenster dar, die bei Dachgeschossausbauten eingesetzt wurden. Sie sind überwiegend stark verwittert und nicht mehr instandsetzungsfähig. Im Betrachtungszeitraum ist für alle Dachgeschosswohnungen, die einer Leer-Wohnungs-Instandsetzung zugeführt werden, der Austausch der Dachflächenfenster vorzusehen.

Die Holz-Fenster, die in einigen Altbauten vorhanden sind, werden turnusmäßig instandgehalten und sind in gutem Erhaltungszustand.

Dächer:

Ausgehend von einer Lebenserwartung von ca. 30 Jahren für Flachdächer und Satteldächer mit Betondachsteinen, muss für nahezu alle Dächer im Bestand der SWG von einem Sanierungsbedarf im Betrachtungszeitraum ausgegangen werden. Lediglich die Blockbauten in der Straße des Friedens (Sanierung 2017) und das Gebäude im Grund 1 (Sanierung 2015) sowie einige Altbauten mit Ziegeldeckung sind davon ausgenommen.

c) Zustand der Haustechnik:

Heizungsanlagen:

Die Wärmeversorgung wird fast ausschließlich von den Stadtwerken entweder durch Fernwärme, dezentrale BHKW's oder Gasbrennwertkessel gewährleistet und durch diese betrieben und unterhalten.

Heizflächen und Verteilnetz wurden bei 84 % der Gebäude seit Anfang der 90er Jahre erneuert. 27 Gebäude haben noch die bauzeitliche Einrohrheizung, 1 Gebäude eine Ofenheizung.

Instandsetzungsbedarf ergibt sich im Betrachtungszeitraum insbesondere bei den Gebäuden mit Einrohrheizung. Durch den Einbau eines Zweirohr-Systems mit geregelten Volumenströmen und kleineren Pumpen ist eine Effizienzsteigerung und eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung möglich.

Sanitäranlagen:

Die Sanitärleitungen wurden ebenfalls überwiegend in den 90er Jahren saniert, teilweise wurde für die Trinkwasserleitungen Kunststoffrohr (z.B. Friatherm) verbaut, welches eine erhöhte Havarieneigung hat und mittelfristig nicht mehr reparabel ist. Ca. 1/3 des Bestandes ist davon betroffen, hier muss für den Betrachtungszeitraum eine Strangsanierung geplant werden. Die Fallleitungen und die im Keller verlegten Abwasserleitungen sind in uneinheitlichem Zustand, weil in den vergangenen Jahren nur nach Bedarf bei entsprechendem Havarieaufkommen Sanierungen erfolgten und insbesondere das in der Nachwende-Sanierung verwendete Loro-X-Stahlrohr bereits marode ist. Die im Keller verlegten Abwasserleitungen sind teilweise noch bauzeitlich und in entsprechend schlechtem Zustand. In den Würfelhäusern stellen zudem die Spinnen ein hohes Havarierisiko dar.

Elektroanlagen:

Die bauzeitlichen Elektroanlagen entsprechen nicht den heutigen Vorschriften und Standards, genießen aber in der Regel Bestandsschutz. Der heutige Bedarf der Mieter hinsichtlich Anzahl und Lage der Steckdosen wird im Bestand oftmals nicht mehr erfüllt. Im Rahmen der Leer-Wohnungs-Sanierung wird die Elektroinstallation der jeweiligen Wohnung bei Bedarf erneuert.

Die Elektrozähler befinden sich bauzeitlich bei den Blockbauten und bei den Plattenbauten der Hegermühle im Treppenhaus hinter einer Holzverkleidung. Im Rahmen komplexer Sanierungen oder Aufzugeinbauten werden die Elektrozähler im Keller zentralisiert und der Elektrohausanschluss erneuert. Aktuell sind bei 43 Objekten die Zähler noch nicht zentralisiert.

d) Grundleitungen:

Die Abwasserleitungen sind bis auf sanierte Einzelbereiche bauzeitlich. Teilweise befinden sich neben den eigentlichen Hausanschlüssen beachtliche Längen der im Außenbereich verlegten Schmutzwasserkanäle in SWG-Eigentum. Nach Analyse der vorliegenden Bestandspläne des WSE betrifft das mindestens 2.500 m Kanalleitungen. Der Zustand der Schmutzwasserkanäle ist unterschiedlich. Insbesondere in Bereichen mit vielen Bäumen müssen die Leitungen regelmäßig von Wurzeleinwüchsen befreit werden, um Verstopfungen zu beheben. Kamerabefahrungen zeigen unterschiedliche Schadensbilder, deren Sanierung je nach Schadensgrad im Inlinerverfahren oder durch die Neuverlegung der Abwasserleitungen erfolgen muss. Im Betrachtungszeitraum wird davon ausgegangen, dass zum Abbau des Sanierungsrückstaus jährlich an 4-5 Objekten eine Grundleitungssanierung erfolgen muss.

e) Zustand der Außenanlagen:

Die Außenanlagen befinden sich in einem überwiegend bauzeitlichen Zustand. Defizite bestehen bei desolaten Plattenwegen, nicht ausreichenden PKW-Stellplätzen, in der Qualität der Spiel- und Aufenthaltsbereiche und bei der Müllplatzsituation, sowie nicht zuletzt der Barrierefreiheit. Ausnahmen hiervon bilden Teile des Wohngebiets Vorstadt und der Otto-Grotewohl-Ring. Hier wurden seit 2016 umfassende Außenanlagenmaßnahmen realisiert.

3.3.2.2. Energetischer Zustand

38 % des weltweiten CO₂-Ausstoßes resultieren aus Gebäuden, aus deren Betrieb und deren Bau.²⁵ Nachhaltiges Bauen und klimafreundliche Gebäudebewirtschaftung sind daher eine wichtige Stellschraube zum Schutz des Klimas. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes beziehen sich in erster Linie auf den Neubau. Für den Bestand der SWG liegen für alle Gebäude Energieausweise vor, die überwiegend einen energetischen Standard im durchschnittlichen Bereich ausweisen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BB-2019-002659158
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

45 kWh/(m²·a)



↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

36 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf	
Ist-Wert	36 kWh/(m ² ·a)
Anforderungswert	38 kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}	
Ist-Wert	0,41 W/(m ² ·K)
Anforderungswert	0,5 W/(m ² ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	
	☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 45 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Wärmenetze	40 %
Art: EnEV	Deckungsanteil: 8 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☒ Die in Verbindung mit § 6 EEWärmeG um verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf	32,6 kWh/(m ² ·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H _{tr}	0,42 W/(m ² ·K)

Vergleichswerte Endenergie



⁷ Einfamilienhaus ⁸ MFH ⁹ EPF ¹⁰ EPF ¹¹ EPF ¹² EPF ¹³ EPF ¹⁴ EPF ¹⁵ EPF ¹⁶ EPF ¹⁷ EPF ¹⁸ EPF ¹⁹ EPF ²⁰ EPF ²¹ EPF ²² EPF ²³ EPF ²⁴ EPF ²⁵ EPF ²⁶ EPF ²⁷ EPF ²⁸ EPF ²⁹ EPF ³⁰ EPF ³¹ EPF ³² EPF ³³ EPF ³⁴ EPF ³⁵ EPF ³⁶ EPF ³⁷ EPF ³⁸ EPF ³⁹ EPF ⁴⁰ EPF ⁴¹ EPF ⁴² EPF ⁴³ EPF ⁴⁴ EPF ⁴⁵ EPF ⁴⁶ EPF ⁴⁷ EPF ⁴⁸ EPF ⁴⁹ EPF ⁵⁰ EPF ⁵¹ EPF ⁵² EPF ⁵³ EPF ⁵⁴ EPF ⁵⁵ EPF ⁵⁶ EPF ⁵⁷ EPF ⁵⁸ EPF ⁵⁹ EPF ⁶⁰ EPF ⁶¹ EPF ⁶² EPF ⁶³ EPF ⁶⁴ EPF ⁶⁵ EPF ⁶⁶ EPF ⁶⁷ EPF ⁶⁸ EPF ⁶⁹ EPF ⁷⁰ EPF ⁷¹ EPF ⁷² EPF ⁷³ EPF ⁷⁴ EPF ⁷⁵ EPF ⁷⁶ EPF ⁷⁷ EPF ⁷⁸ EPF ⁷⁹ EPF ⁸⁰ EPF ⁸¹ EPF ⁸² EPF ⁸³ EPF ⁸⁴ EPF ⁸⁵ EPF ⁸⁶ EPF ⁸⁷ EPF ⁸⁸ EPF ⁸⁹ EPF ⁹⁰ EPF ⁹¹ EPF ⁹² EPF ⁹³ EPF ⁹⁴ EPF ⁹⁵ EPF ⁹⁶ EPF ⁹⁷ EPF ⁹⁸ EPF ⁹⁹ EPF ¹⁰⁰ EPF

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau ⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EPF: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Abbildung 16 Muster Energieausweis

²⁵ 2020 Global Status Report for buildings and construction (UN Environment Programme)

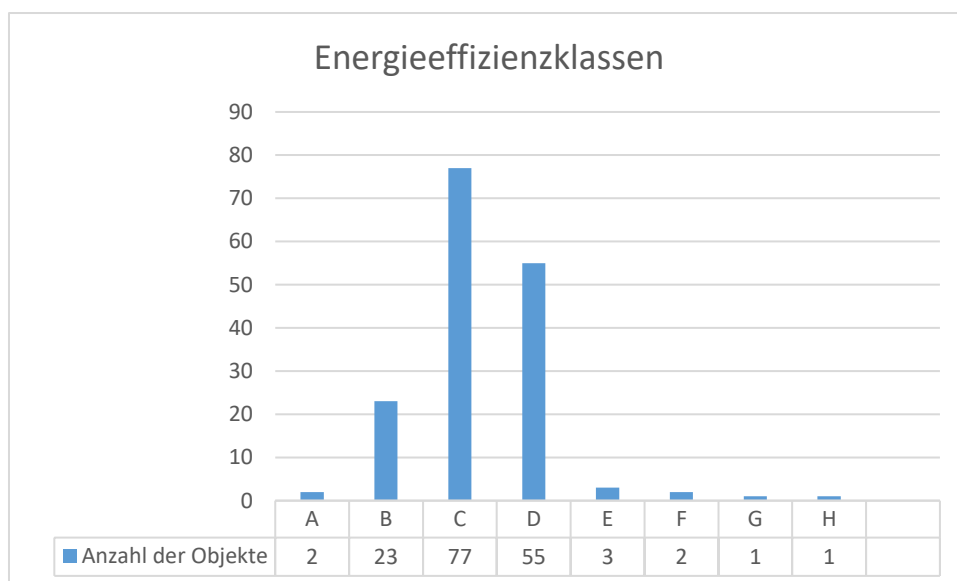


Abbildung 17 Anzahl der Objekte im Verhältnis zu Energieeffizienzklassen

Der Heizwärmebedarf der einzelnen Gebäude variiert aber sehr stark und lässt sich oftmals nicht mit der Baualtersklasse, dem Sanierungsjahr oder dem Nutzerverhalten erklären. Bei der Auswertung des spezifischen Heizwärmebedarfs des Gesamtbestandes fallen 11 Gebäude auf, deren Heizwärmebedarf 25 % über dem Mittel der jeweiligen Baualtersklasse liegt.²⁶ Diese Auswertung fließt in die Priorisierung der Sanierungsstrategie ein.

Die Ursachen und erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der CO₂-Bilanz müssen gebäudespezifisch im Einzelfall planerisch untersucht werden. Im Rahmen komplexer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steht, vor dem Hintergrund der Notwendigkeit von CO₂-Vermeidung, die energetische Sanierung im Vordergrund. Hierbei ist unter Optimierung der verschiedenen Maßnahmen und Fördermöglichkeiten eine Reduzierung der Wärmeverluste z.B. durch Fassadendämmung, höherwertige Fenster, Kellerdeckendämmung und Dachdämmung anzustreben, sowie eine Effizienzsteigerung der Heizungstechnik und Einbindung erneuerbarer Energien. Ein weiterer wichtiger Baustein zur CO₂-Vermeidung liegt in der Effizienzsteigerung der Wärmeerzeugung und damit in den Händen der Stadtwerke.

3.3.2.3. Ausstattung (Barrierefreiheit/Aufzüge, Medienversorgung, Stellplätze, E-Mobilität etc.)

a) Medienversorgung

Nahezu der komplette Bestand der SWG ist mit Datenkabeln der TELTA Citynetz GmbH, sowie in der Regel mit einem Anschluss der Telekom versorgt. Aktuell überwiegen bei den Datenkabeln noch Koaxialkabel, lediglich an den Neubauten Otto-Grotewohl-Ring 2a/b, Lindenpromenade 9a/b, sowie im Hans-Beimler-Ring 6-11 existieren bereits FTTH-Anschlüsse (FIBER TO THE HOME). Mit der TELTA Citynetz GmbH ist vertraglich die FTTB-Umrüstung (FIBER TO THE BUILDING) des Gesamtbestandes bis Ende 2023 vereinbart (siehe 4.1.1.6).

²⁶ vgl. Energiestrategie LBD August 2020 für SSG und SWG

b) Barrierefreiheit

Der Wohnungsbestand entspricht bis auf wenige Ausnahmen im Bereich der Neubauten nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Barrierefreiheit. Im Bestand lassen sich insbesondere die vorgeschriebenen Bewegungsflächen nicht ohne erheblichen Umbauaufwand herstellen. Die SWG ist bemüht, durch Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren, das Verbleiben der älteren Bestandsmieter in ihren Wohnungen zu ermöglichen. So können z.B. teilweise die Badewannen durch Duschwannen ersetzt werden. Im Zusammenhang mit Aufzugnachsrüstungen werden auch die Zuwegungen zum Haus barrierefrei umgebaut. Bei Bedarf können oftmals auch Abstellmöglichkeiten für Elektrorollstühle und Rollatoren angeboten werden.

Im Zusammenhang mit Neubauprojekten oder umfassenden Außenanlagengestaltungen setzt die SWG weitergehende Maßnahmen um. Ebenerdige Fahrradabstellhäuser, stufenfreie Hauszugänge und Balkonzugänge sind ebenso Standard wie Duschen mit flachem Einstieg und ausreichenden Bewegungsflächen in Küchen und Bädern.

c) Aufzüge

Derzeit sind 30 Wohngebäude mit 1070 Wohnungen mit einem Aufzug ausgestattet. Um diesen Anteil zu erhöhen hat die SWG ein Konzept für den Aufzugeinbau erstellt. Für die Plattenbauten vom Typ P2 hat die SWG eine Standardlösung zur Nachrüstung von Aufzügen innerhalb des Treppenauges entwickelt. Der Vorteil besteht darin, dass kein aufwändiger Anbau erforderlich ist, kein Wohnraumverlust und keine thermischen Probleme durch einen Außenaufzug entstehen. Dafür wird in Kauf genommen, dass die Aufzugskabine relativ klein und nicht rollstuhlgerecht ist.

Über Rahmenverträge für die entsprechenden Bau- und Planungsleistungen werden über einen Zeitraum von 5 Jahren ca. 500 weitere Wohnungen mit Aufzügen erschlossen, siehe Aufzugskonzept 4.1.1.5.

d) PKW-Stellplätze

Derzeit stehen ca. 3.000 PKW-Stellflächen in unterschiedlicher Ausbauqualität dem Wohnungsbestand zur Verfügung. Davon sind ca. 1.690 Stellplätze bewirtschaftet (vermietet), wobei ein monatlicher Mietzins von 5,00 € bis 20,00 € aufgerufen wird. Perspektivisch wird je Wohneinheit ein sich in angemessener Nähe befindlicher Pkw-Stellplatz zur Verfügung gestellt werden müssen, siehe Stellplatzkonzept 4.1.1.7.

3.3.3. Nachfrageentwicklung**3.3.3.1. Mietinteressenten**

Alle Aussagen in diesem Abschnitt basieren auf fortlaufenden eigenen Erhebungen, wobei Umfang und Genauigkeit der Informationen und Daten bei den tatsächlichen Neumieter höher ist, als bei den Interessenten.

a) Nachfragegruppen

Die SWG verzeichnet eine konstante Nachfrage nach Wohnraum. Im Jahr 2020 haben jeden Monat durchschnittlich 163 Interessenten entsprechenden Wohnraum gesucht. Aus der Analyse der Nachfragenden können sechs Haupt-Nachfragegruppen abgeleitet werden²⁷:

Singlehaushalte

Dies sind 1-Personenhaushalte mit geringem Platzbedarf und kleinem bis mittlerem Einkommen. Diese Nachfragegruppe stellt hohe Anforderungen an ein ausgewogenes Preis-Leistungsverhältnis. Singlehaushalte umfassen sowohl Berufseinsteiger als auch Interessenten mittleren Alters mit ausgeprägtem Interesse an günstigem aber komfortablen Wohnraum.

Senioren / alleinstehende Rentner

Dabei handelt es sich um 1-2 -Personenhaushalte ab 70 Jahren, die hohe Ausstattungsanforderungen in Bezug auf bedarfsgerechten Wohnraum haben (Barrierearmut, Wohnumfeld). Sie verfügen meist über ein kleines bis mittleres Renteneinkommen und legen großen Wert auf eine sehr gute Infrastruktur und auf Versorgungsmöglichkeiten jeder Art.

Best-Ager und 2 Personenhaushalte

Diese Nachfragegruppe besteht aus 2 Personenhaushalten, die einen hohen Platzbedarf, hohe Ausstattungsanforderungen, aber auch ein höheres Einkommen haben. Diese Zielgruppe charakterisiert bei guter Wohnqualität unter wirtschaftlich gesicherten Verhältnissen eine geringe Umzugsfreudigkeit.

Familien

Diese Nachfragegruppe umfasst in der Regel 3 – 5 Personenhaushalte. Sie haben einen hohen Platzbedarf, wobei sie Wert auf eine flexible Zimmernutzung legen. Familien wünschen eine zeitgemäße Grundrissvariante mit sehr guter digitaler Ausstattung. Wichtig sind auch Wohnumfeldaspekte, z.B. Stellplätze und sichere Spielflächen, sowie eine sehr gute Infrastruktur, insbesondere die wohnortnahe Anbindung an Schulen und Kitas.

Auszubildende und Studenten

Dies sind hauptsächlich 1-2 Personenhaushalte, die einen geringen Platzbedarf benötigen. Sie verfügen über ein kleines Einkommen, haben aber hohe Anforderungen an digitaler Ausstattung und guter Infrastruktur.

Aufgrund des neu entstehenden Tesla-Produktionsstandortes im nahegelegenen Grünheide (Gigafactory Berlin-Brandenburg) und des geplanten Ausbaus des Bundeswehrstandortes mit bis zu 700 Personalstellen zusätzlich, wird eine weitere Zielgruppe definiert:

Zweitwohnungssuchende, zeitlich befristetes Wohnen

Diese Nachfragegruppe umfasst 1-Personenhaushalte, die berufsbedingt zunächst für einen begrenzten Zeitraum eine Zweitwohnung suchen, um ein tägliches Pendeln oder

²⁷ SWG-Vermarktungskonzept Vermietung 2020

die Unterbringung in Behelfswohnungen (Wohnheimen) zu vermeiden. Die Zielgruppe verfügt über mittlere bis hohe Einkommen und wird teilweise finanziell durch den Arbeitgeber (Bundeswehr) unterstützt. Die Wohnungen sollen - wegen der finanziellen Doppelbelastung - preiswert sein, da sie i.d.R. nur wochentags genutzt werden. Die von dieser Zielgruppe nachgefragten 1-2-Raumwohnungen sollten möglichst teilmöbliert (mindestens Einbauküche), mit guter digitaler Ausstattung und gut erreichbar sein.

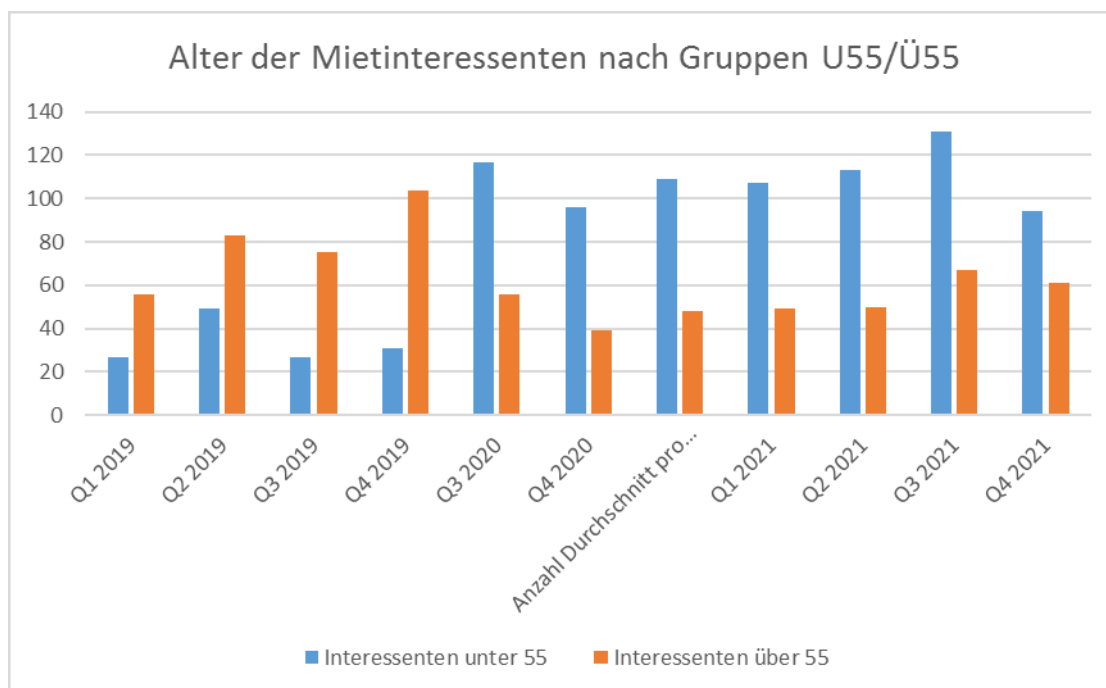


Abbildung 18 Alter der Mietinteressenten nach Gruppen U55/Ü55²⁸

b) Herkunft der Mietinteressenten

Im Jahr 2021 verzeichnete die SWG pro Quartal durchschnittlich 174 Mietinteressenten. Von ihnen waren 141 (81 %) aus Brandenburg, 104 Interessenten waren schon Strausberger (60 %), von denen 54 bereits Mieter der SWG waren (52 %). Mietinteressenten aus anderen Bundesländern und dem Ausland sind Einzelfälle (durchschnittlich ein Interessent pro Quartal).

Die Herkunft der Interessenten spiegelt letztlich auch die Herkunft der Neumieter wieder. Von insgesamt 325 Neuverträgen wurden im Gesamtjahr 2021 262 Mietverträge (81 %) mit Brandenburgern abgeschlossen, 31 mit Mietern aus Berlin (10 %). Von den Neumietverträgen aus Brandenburg wurden 160 mit Strausbergern abgeschlossen. Davon waren 54 bereits Bestandsmieter der SWG.²⁹ Dieser Wert liegt allerdings auf Grund des Umzugsmanagements in Vorbereitung einer komplexen Modernisierungsmaßnahme etwas über dem langjährigen Mittel. Die übrigen 32 Neumietverträge sind mit Mietern aus anderen Bundesländer oder dem Ausland abgeschlossen worden.³⁰

²⁸ SWG-Jahresauswertung Vermietung 2021 „Alter Gesamt 2021“

²⁹ SWG-Jahresauswertung Vermietung 2021 „Neumietverträge aus Brandenburg“

³⁰ SWG-Jahresauswertung Vermietung 2021 „Herkunft Neuverträge 2021“

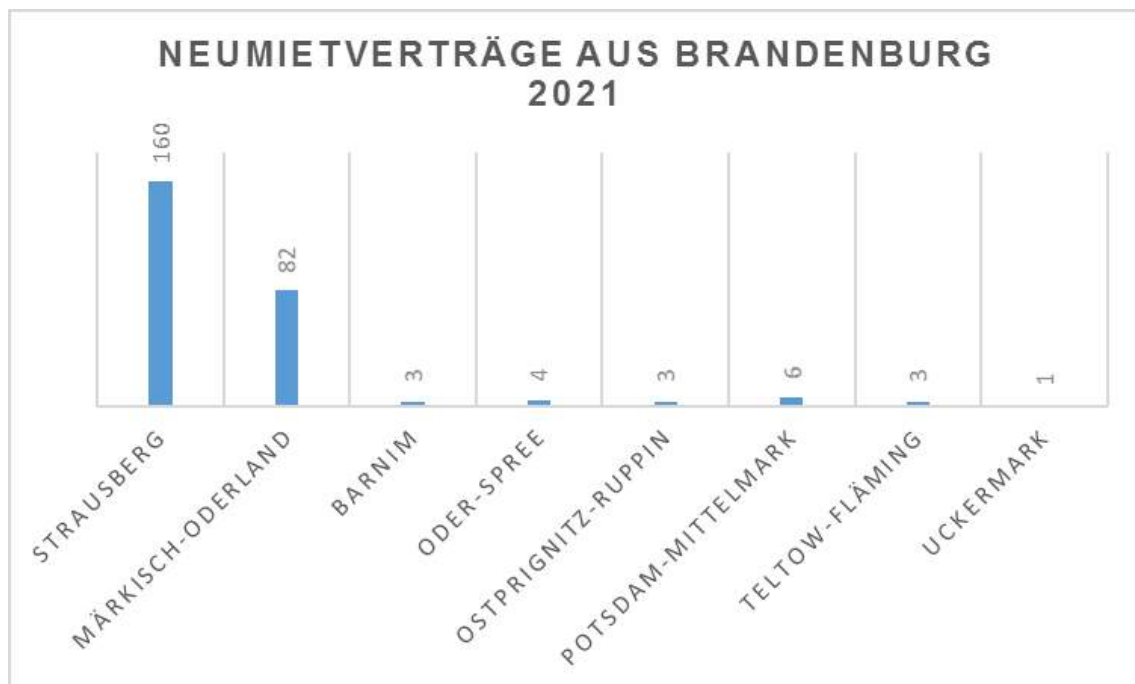


Abbildung 19 Herkunft der Neumieter aus dem Land Brandenburg

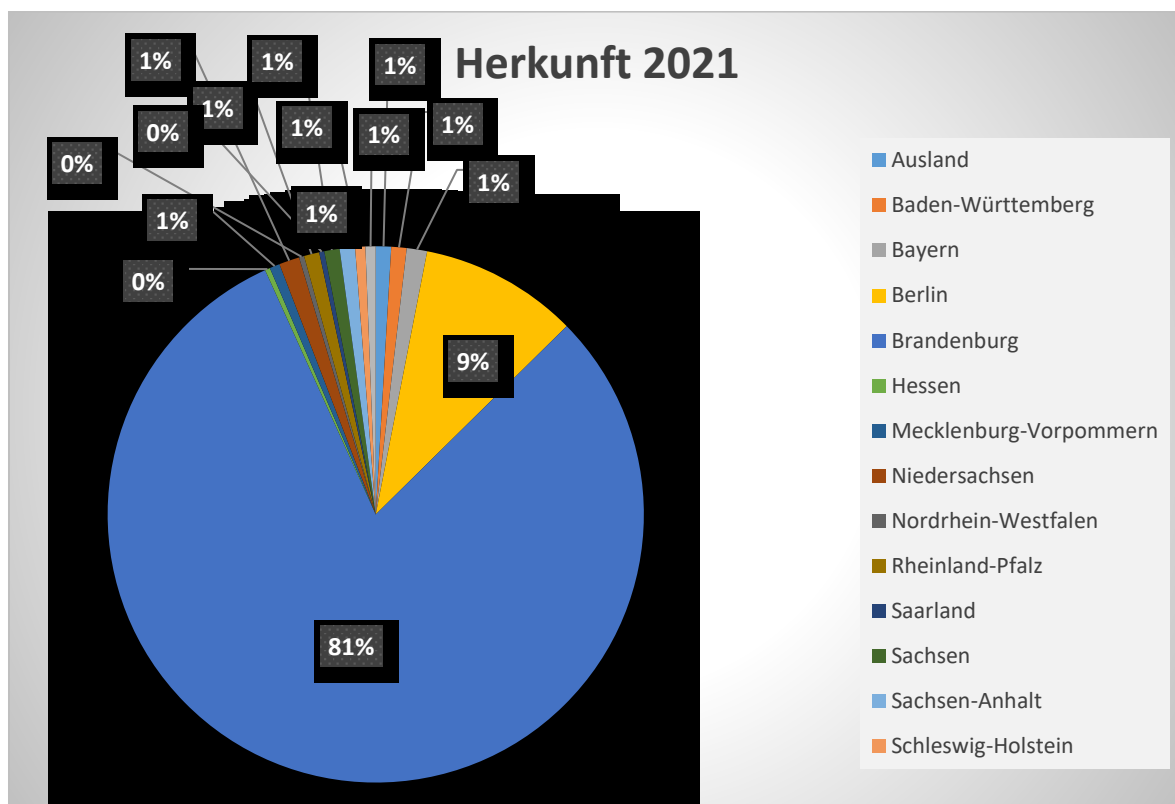


Abbildung 20 Herkunft der Neumieter nach Bundesländern

c) Verfügbares Einkommen und Mietpreiserwartung

Im Jahr 2021 konnte im Vergleich zum Jahr 2020 insgesamt ein deutlicher Anstieg der Netto-Haushaltseinkommen beobachtet werden.

Konkret verfügte ein nachfragender 1-Personenhaushalt über ein durchschnittliches Nettoeinkommen von 1.794,33 €/Monat. Dies war verbunden mit einer Mietvorstellung von durchschnittlich 575,05 € Warmmiete.

2-Personenhaushalte hatten 2.695,44 € zur Verfügung mit einer Mietvorstellung von durchschnittlich 673,44 € Warmmiete.

Ein 3-Personenhaushalt verzeichnete ein Durchschnittseinkommen von 2.930,60 € mit einer maximalen Durchschnittsmieterwartung von 836,63 € Warmmiete.

4-Personenhaushalte mit einer Kaufkraft von ca. 2.574,95 € suchen nach einer Wohnung im Wert von durchschnittlich 866,37 € Warmmiete.³¹

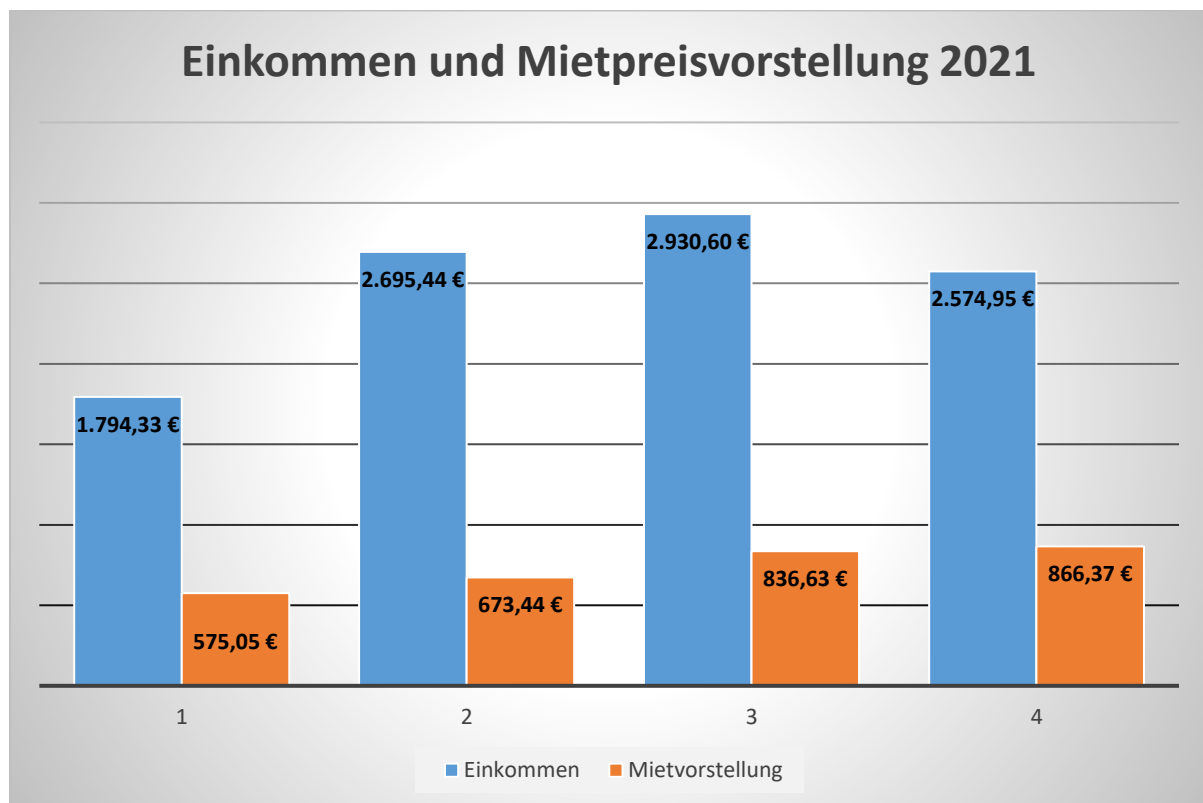


Abbildung 21 Einkommen und Mietpreisvorstellung 2021

³¹ SWG-Jahresauswertung Vermietung 2021 „Haushaltsgröße“

d) Ausstattungswünsche

Bei der Betrachtung des Bedarfs der Wohnungssuchenden wurden nur unbedingt notwendige Ausstattungskriterien abgefragt, ohne die für die Interessenten eine Anmietung nicht in Frage käme.

Die Wünsche nach einer guten Ausstattung spiegeln sich auch in den Anforderungen der Interessenten aus der Interessentenstatistik 2021 wieder. So ist für 42 % der Interessenten ein Balkon Voraussetzung.

22 % der Interessenten suchen nur nach einer Wohnung mit Aufzug. 17 % der Wohnungssuchenden benötigen zudem altersgerechten Wohnraum.

10 % legen besonderen Wert auf das Vorhandensein von Fenstern in Küche und Bad³².



Abbildung 22 Mieterwünsche Ausstattung 2021

3.3.3.2. Teilräumliche Nachfragentwicklungen (Wohngebietsentwicklung)

Trotz einer nahezu gleichbleibend hohen Nachfrage für Wohnungen im Gesamtbestand der SWG, ist zu erkennen, dass zwei Wohngebiete bei den Interessenten besonders nachgefragt werden.

Vornehmlich Berufspendler und Familien mit Kindern bevorzugen die Wohnquartiere der Strausberger Vorstadt. Aufgrund der sehr guten Anbindung ans ÖPNV-Netz, zahlreicher Versorgungsmöglichkeiten, der guten Verfügbarkeit von Kita- und Schulplätzen

³² SWG-Interessentenauswertung 2021 „Sonderwünsche“

und der nahegelegenen Wald- und Seegebiete, ist mit knapp 20 % aller Interessenanfragen dieser Stadtteil besonders attraktiv. Hier treffen bezahlbare Mieten und Wohnungen mit überwiegend mehr als 50 m² Wohnfläche auf Interessenten mit gutem Haushaltseinkommen und Familienplanung.

Zum anderen zieht es ca. 25 % der Wohnungssuchenden in das Gebiet rund um die Strausberger Altstadt. Hier verwaltet die SWG rund 2.000 Mieteinheiten, insbesondere auch attraktive, sanierte Altbauobjekte, aber auch Neubauten sowie bedarfsgerechten Wohnraum für Seniorinnen und Senioren. Diese Individualität des Angebots gepaart mit der Nähe zum Straussee, zahlreichen gastronomischen und kulturellen Einrichtungen, einer sehr guten Nahversorgung und ausgezeichneter Infrastruktur sind für viele Interessenten überzeugende Entscheidungskriterien. Best-Ager, Familien und Senioren zieht es daher besonders in dieses Wohngebiet. Ein stabiles Haushaltseinkommen sichert hier die teilweise höherpreisigen Mieten.

Ca. 56 % der Wohnungssuchenden geben keine besondere Präferenz bei der Wohnlage an. Daran ist erkennbar, dass alle Wohngebiete der Stadt Zuspruch finden und die Dringlichkeit, Wohnraum zu finden, größer ist, als Ausschlusskriterien zu formulieren. Das trifft umso mehr für Mietinteressenten zu, deren Haushaltseinkommen eher gering ist und wohnwerterhöhende Kriterien, wie eine besonders gute oder ausgesprochen ruhige Wohnlage, eher eine sekundäre Rolle spielen (können).

3.3.4. Angebotsentwicklung

3.3.4.1. Leerstand und Fluktuation

a) Leerstand

Von 5.002 Wohnungen der SWG stehen zum Stichtag 31.12.2021 252 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandquote von 5,04 %. 45 Wohnungen werden aktuell im Rahmen der komplexen Modernisierung des Gebäudes Hans-Beimler-Ring 6-11 (einschließlich Grundrissänderungen) saniert. Die Wohnungen stehen planmäßig ab 1. Juli 2022 für die Neuvermietung zur Verfügung.

Im Zuge der Vorbereitung der komplexen Modernisierung der Gebäude Hans-Beimler-Ring 12-16 und 1-5 (2023-25) wurden im Rahmen des Umzugsmanagements bereits 28 Wohnungen frei gezogen und stehen der Vermietung nicht zur Verfügung.

Der vermietbare Leerstand beträgt somit zum Stichtag 190 Wohnungen oder 3,80 %. Ein wesentlicher Teil dieser Wohnungen (ca. 60 – 80 WE) befindet sich in der Phase der Leerwohnungsinstandsetzung, d.h. diese Wohnungen werden durch die HSG GmbH nach aktuellem SWG-Standard für die Neuvermietung fertiggestellt.

Abgesehen von den zusätzlichen Wohnungsangeboten aus Neubauprojekten kann die Wohnungsnachfrage ausschließlich über den verfügbaren, vermietbaren Leerstand bedient werden, der im Wesentlichen aus der Fluktuation resultiert.

b) Fluktuation

Im mittelfristigen Trend ist eine Verringerung der Fluktuation (Aus- und Einzüge) zu verzeichnen. Gründe können sein, dass sich die Arbeitsmarktsituation im Einzugsbereich stabil entwickelt, was tendenziell zu weniger Wegzug führt. Für 2021 ist davon auszugehen, dass bedingt durch die Pandemiesituation, ein Wechsel des Wohn- und Lebensmittelpunkts nicht zu beobachten gewesen ist.

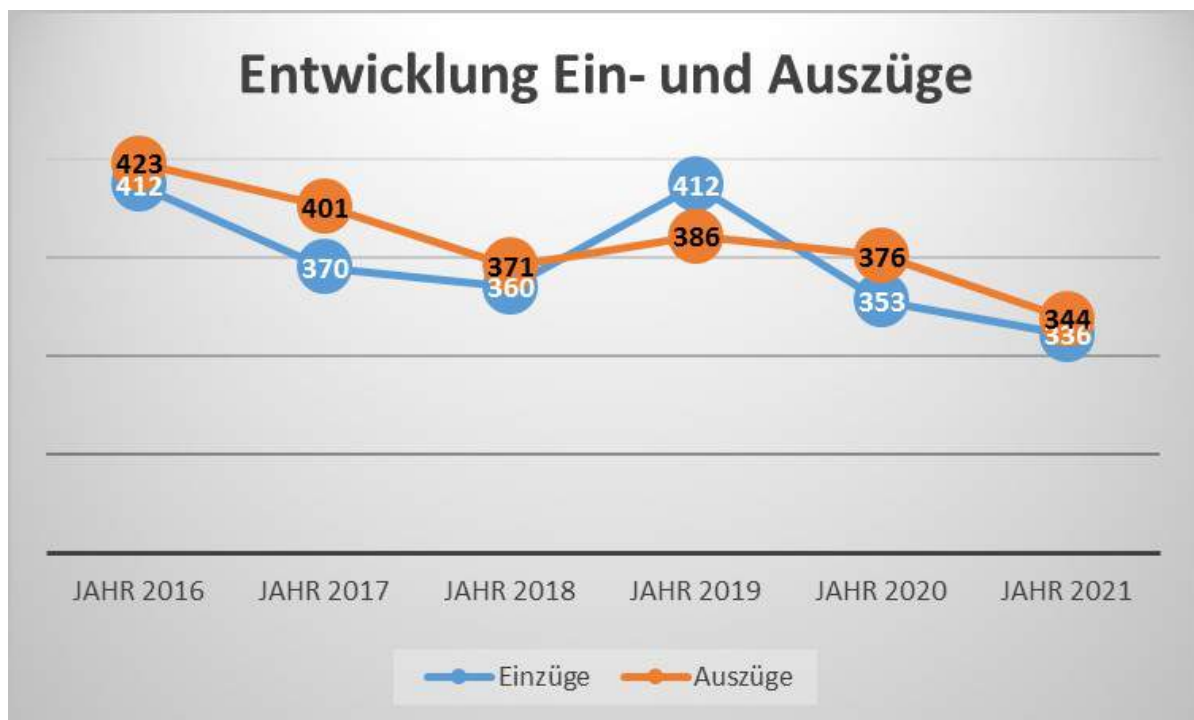


Abbildung 23 Entwicklung der Ein- und Auszüge seit 2016³³

Die Auswertung der Kündigungsgründe 2021 belegt, dass bei 344 Kündigungen insgesamt der Wegzug aus Strausberg 97 Mal ausschlaggebend war. 53 Mieterinnen oder Mieter sind verstorben. 22 Nennungen entfielen auf die Suche nach bedarfsgerechterem Wohnraum (Verkleinerung oder Vergrößerung des Personenhaushalts). 23 Auszüge waren durch die bevorstehende komplexe Modernisierung des Wohngebäudes (Umzugsmanagement) bedingt.

³³ SWG-Jahresauswertung Vermietung 2021 „Entwicklung Ein- und Auszüge“



Das regelmäßige Wohnungsangebot durch Fluktuation beläuft sich monatlich auf durchschnittlich maximal 30 Wohnungen, bezogen auf ein Quartal sind es somit maximal 90 Wohnungen. Unterstellt man für die Fluktuation, dass der Wohnungsgrößenanteil in etwa dem Anteil der Wohnungsgrößen im Gesamtbestand entspricht, ergibt sich folgendes Angebot innerhalb eines Quartals:

Wohnungsgröße nach Anzahl Räume	Anteil am Bestand in %	Angebot
1-Raum-WE	9,3	7
2-Raum-WE	24,42	22
3-Raum-WE	42,58	39
4-Raum-WE	22,5	21
5-Raum WE	1,12	1
6-Raum-WE	0,06	0

46

Dem gegenüber stehen durchschnittlich pro Quartal in 2021³⁵:

49 Interessenten, die 1-2- Raum -Wohnungen (28,65 %),
43 Interessenten, die 2-3- Raum -Wohnungen (25,15 %),
23 Interessenten, die 3- Raum- Wohnungen (13,45 %),
32 Interessenten, die 3-4- Raum Wohnungen (18,71 %),
15 Interessenten die in eine 4-Raum-Wohnung (8,77 %) suchen.
10 Interessenten, die eine 5-6- Raum -Wohnung (5,85 %) suchen.

Die Nachfrage nach SWG-Wohnungen liegt demnach aktuell weit über dem verfügbaren Angebot. Im Interessentenpool des Fachbereichs Vermietung werden nur Mietinteressenten geführt, die den Anforderungen für ein wirtschaftlich vertretbares Vertragsverhältnis entsprechen und denen die SWG adäquaten Wohnraum anbieten kann.³⁶ Bei kleinen (1-R-WE) und großen (5-6-R-WE) Wohnungen ist die Diskrepanz besonders augenscheinlich.

Im Vergleich von 2020 zu 2021 konnte ein deutlicher Anstieg der Haushaltseinkommen der Wohnungsinteressenten ab 2 Personen beobachtet werden. Ab einer Personenanzahl von 2 beträgt das Haushaltseinkommen im Durchschnitt über 2.700 € bei einer Bereitschaft zu durchschnittlichen Mietzahlungen von ca. 700 €. Für Familien und Best-Ager kann also ein deutlicher Bedarf nach hochwertigem Wohnraum, mit entsprechender Zahlungsbereitschaft konstatiert werden.

Konkret verfügt der 1-Personenhaushalt über ein durchschnittliches Nettoeinkommen von 1.628 € (-5 % ggü. 2020); hier liegt die Mietvorstellung bei durchschnittlich 553 € Warmmiete. 2-Personenhaushalte sind bei einem durchschnittlichen Nettoeinkommen in Höhe von 2.636 € (10 % mehr als im Vorjahr) bereit, etwa 703 € für die Warmmiete aufzuwenden. Bei den 3-Personenhaushalten mit einem Durchschnittseinkommen von 2.799 € (plus 2 % ggü. 2020) ist eine durchschnittliche Warmmiete von 823 € möglich. Ab 4 Personen sucht der Haushalt mit einer Kaufkraft von 2.793 € Netto (32 % mehr als 2020) nach einer Wohnung mit einer Warmmiete von durchschnittlich 843 €. ³⁷

Für das Verhältnis von Haushaltsgröße (Anzahl der Personen je Haushalt) und nachgefragter Haushaltsgröße gilt Folgendes³⁸:

1-Personenhaushalte

46 suchten nach einer 1-2-Raum-WE, 28 nach einer 2-3-Raum-WE und 7 nach einer 3-Raum-WE

2-Personenhaushalte

15 suchten nach einer 2-3-Raum-WE, 14 nach einer 3-RaumWE, 19 nach einer 3-4-Raum-WE und 4 nach einer 4-Raum-WE

3-Personenhaushalte

2 suchten nach einer 3-Raum-WE, 7 nach einer 3-4-Raum-WE, 5 nach einer 4-Raum-WE und 3 nach einer 5-6-Raum-WE.

Personenhaushalte ab 4 Personen

1 suchte nach einer 3-Raum-WE, 2 nach einer 3-4-Raum-WE, 5 nach einer 4-Raum-WE und 7 nach einer 5-6-Raum-WE.

³⁵ SWG-Jahresauswertung Vermietung 2021 „Angebot und Nachfrage „Was wird gesucht“

³⁶ SWG-Jahresauswertung Vermietung 2021 „Angebot und Nachfrage“

³⁷ ebenda

³⁸ ebenda

3.3.4.3. Angebote für Sonderbedarfe (Bundeswehr, Transferleistungsempfänger, Geflüchtete)

a) Bundeswehr

Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung der Bundeswehr trägt die SWG dem Bedarf von Soldatinnen und Soldaten seit Jahren in besonderer Weise Rechnung. Sie benötigen oftmals sehr kurzfristig Wohnraum oder suchen Wohnungen für einen begrenzten Zeitraum.

Partner ist hier die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Zum 1. Dezember 2021 wurde ein neuer Vertrag über die Besetzungsrechte am Wohnraum geschlossen. Aktuell bietet die SWG ein festes Kontingent von 25 Wohnungen für Bedienstete des Bundes an. Diese Wohnungen befinden sich in Standortnähe und sind zusätzlich mit modernen Einbauküchen ausgestattet.

b) Transferleistungsempfänger

Zu Transferleistungsempfängern³⁹ zählen alle Personen, die staatliche Leistungen in Form von Sozialhilfe, Arbeitslosengeld II, Ausbildungsbeihilfe (Bafög) oder Rentenzuschüsse für ehemalige Geringverdiener (Grundsicherung) erhalten.

Durch die besondere Stellung und gleichzeitig Verpflichtung der SWG als kommunales Wohnungsunternehmen, Menschen aller sozialen Schichten mit Wohnraum zu versorgen, erfordert diese Zielgruppe eine besondere Beachtung in der SWG-Wohnraumversorgung und der mietvertraglichen Betreuung.

Viele Transferleistungsempfänger sind daher potentielle Neumieter der SWG. Aktuell werden ca. 620 Mieter mit Transfereinkommen im Sozialmanagement des Unternehmens betreut.

Hier ist die SWG, bezogen auf Mietpreise und Wohnungsgrößen, auf die Vorgaben des Landkreises Märkisch-Oderland und dessen Richtlinie zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) nach SGB II und SGB XII (aktuell ab 1.3.2021 gültig) angewiesen. Dort werden Erstattungswerte differenziert nach Bruttokaltmieten (BKM) und Heizkostenvorauszahlungen vorgegeben. Diese Werte stehen den erzielbaren Mietpreisen nach der Mietspiegeltabelle aus dem 8. Qualifizierten Strausberger Mietspiegel (zzgl. der kalkulierten Betriebs- und Heizkosten) gegenüber. Hier entstehen insbesondere bei der Versorgung von 2-Personenhaushalten Diskrepanzen.

Ihnen können keine Wohnungen mit einer Standardgröße von ca. 57 m² Wohnfläche offeriert werden, da der Wohnungsbestand der mittleren Wohnlage und Baujahre 1981 - 1990 andere Wohnungsgrößen nicht hergibt.

Es besteht daher das dringende Erfordernis, zeitnah und regelmäßig neue KdU-Richtlinien durch den Landkreis zu erarbeiten, diese zu beschließen, um bei steigenden Kosten angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

³⁹ SWG-Jahresauswertung Vermietung 2021 „KdU“

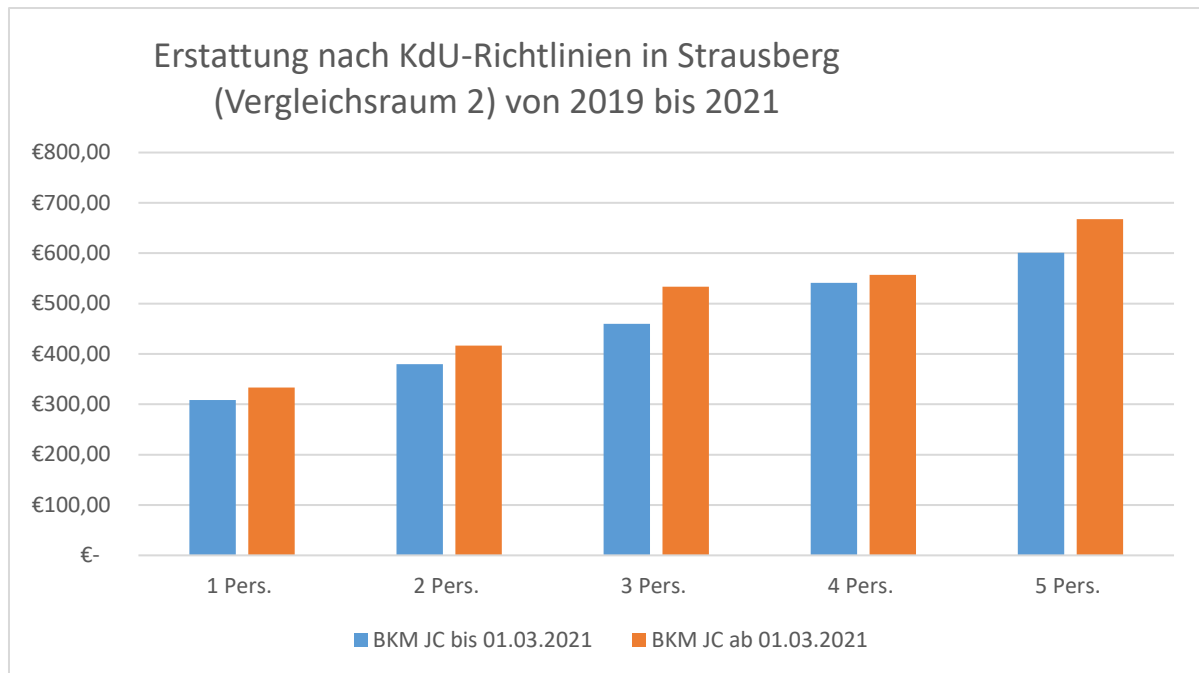


Abbildung 25 Erstattung nach KdU-Richtlinien in Strausberg (Vergleichsraum 2) von 2019 bis 2021

In der folgenden Darstellung lässt sich der Unterschied zwischen der Angemessenheitsgrenze des Jobcenters und den jeweiligen Angebotsmieten der SWG in den Verwaltungsbereichen Hegermühle und Otto-Grotewohl-Ring ableiten.

Bei einem 1-Personenhaushalt stimmt die Angemessenheit mit den Angeboten überein, sodass hier passender Wohnraum verfügbar wäre.

Bei einem 2-Personenhaushalt liegt die SWG sowohl in der Hegermühle als auch im Otto-Grotewohl-Ring mit ihren Angebotsmieten über der Angemessenheits-Berechnungslinie des Jobcenters, sodass die Angebote keine Zustimmung zur Übernahme der Kosten der Unterkunft des Jobcenters finden.

Die Regelsätze der Kosten der Unterkunft für Haushalte ab 3 Personen liegen im Bereich Hegermühle über den SWG-Angebotsmieten. Dem entsprechend können dort Angebote unterbreitet werden.

Die Angemessenheitsgrenze im Otto-Grotewohl-Ring liegt für einen 4-Personenhaushalt unter der errechneten Angebotsmiete, sodass auch hier kein angemessener Wohnraum angeboten werden kann.

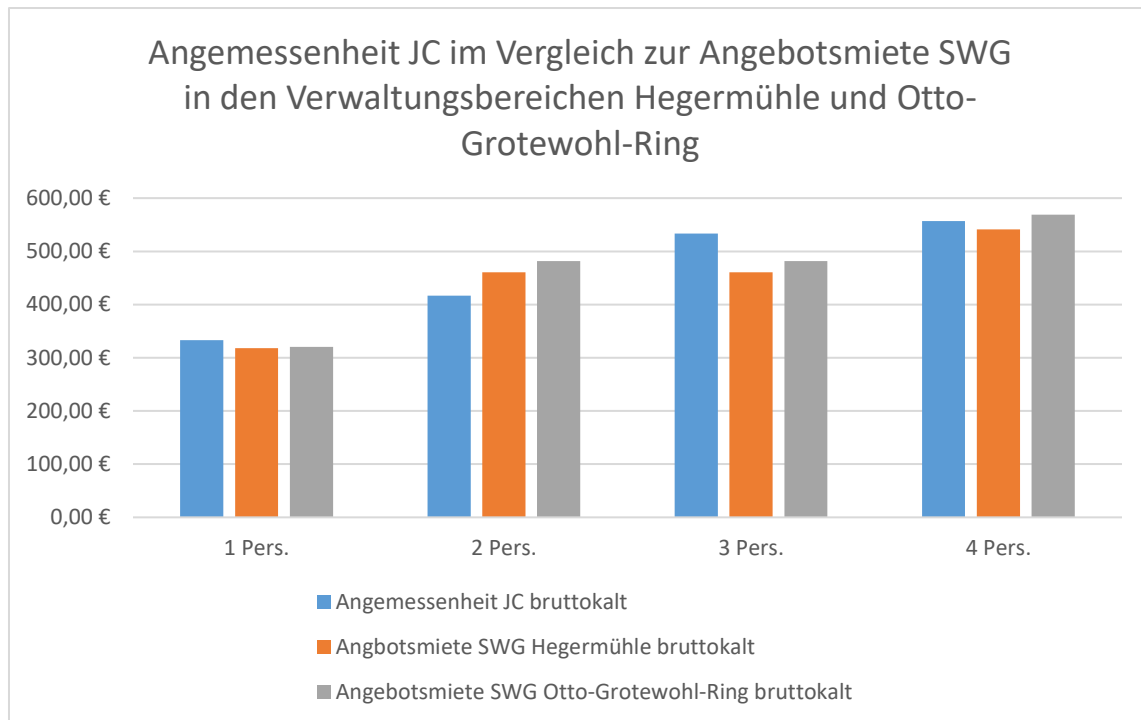


Abbildung 26 Vergleich Erstattung – Angebotsmieten in 2 Wohnquartieren⁴⁰

c) Unterbringung Geflüchteter

Die Zuwanderung von Asylsuchenden stellte in den Jahren 2015-16 auch die SWG mbH vor große Herausforderungen. Die steigenden Asylbewerberzahlen im Landkreis MOL forderten schnelles Handeln von kommunalen Wohnungsunternehmen bei der Bereitstellung von Wohnungen in sogenannten Wohnverbünden.

Die SWG stellte sofort 14 1- und 2-Raumwohnungen zur Verfügung. In Folge konnte der Bestand bis auf aktuell 24 Wohnungen erweitert werden. Ab 1.4.2022 stehen weitere 11 Wohnungen für Geflüchtete aus der Ukraine bereit, die ebenfalls durch den Landkreis MOL bei der SWG angemietet und in seinem Auftrag vom Internationalen Bund betrieben werden.

3.3.5. Mietpreisentwicklung und Zielmieten

3.3.5.1. Bestandsmietenentwicklung

In der Vergangenheit hat die SWG aus verschiedenen Gründen keine Erhöhung von Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen durchgeführt. Mietanpassungen wurden ausschließlich bei Neuvermietung nach umfangreicher Leerwohnungsinstandsetzung vorgenommen. Damit wurden erhebliche Einnahmeverluste in Kauf genommen. Auf Grund dessen liegen 45,7 % aller Nettokaltmieten bei der SWG im Bereich bis 5,00 €/m².

⁴⁰ SWG-Jahresauswertung Vermietung 2021 „KdU“

Miethöhenverteilung⁴¹

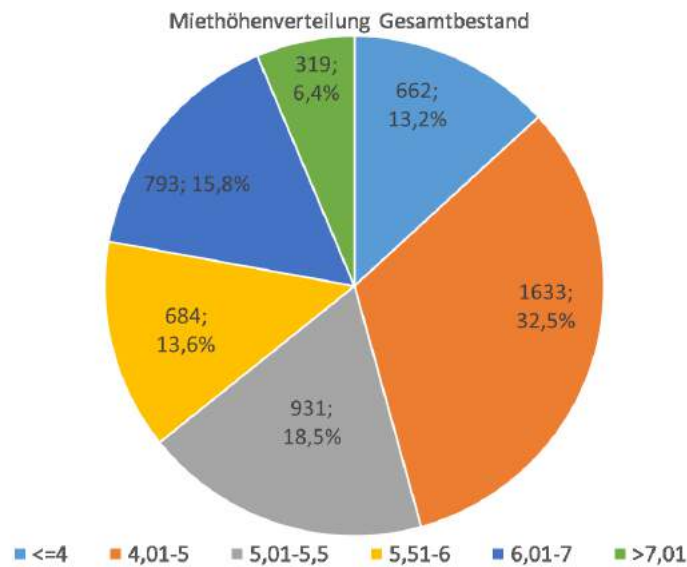


Abbildung 27 Miethöhenverteilung

Die Bestandsmietenentwicklung im gesetzlichen Rahmen ist nunmehr Teil der zukünftigen Unternehmenspolitik zur Sicherung bedarfsgerechter Instandhaltung, Instandsetzung, zum Substanzerhalt und zukünftiger Vermietungssicherung der Immobilienbestände.

Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Wie bereits dargestellt, liegt ein hoher Anteil der Bestandsmieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Im Jahr 2022 führt die SWG Mieterhöhungen bei Bestandsverträgen durch. Diese betreffen nur Mieten bis 5,00 €/m² (ca. 45 % des Mietbestandes), da diese nicht mehr auskömmlich für eine sachgerechte Bewirtschaftung und bedarfsgerechte Instandhaltung sind.

3.3.5.2. Mietenentwicklung bei Neuvermietung im Bestand

Vor Neuvermietung werden die Wohnungen einer umfangreichen Instandsetzung unterzogen. Der Mietzins für Bestandswohnungen, die zur Neuvermietung kommen, orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete. In guten Lagen werden die gesetzlich zulässigen Aufschläge von 19 % realisiert, um die wirtschaftliche Substanz des Unternehmens zu stärken und Mittel für Modernisierung und Instandsetzung zu generieren.

⁴¹ Eigene Erhebungen

Die sich daraus ergebende Mietpreisentwicklung (Nettokaltmiete) ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Bestandsmieten 2017-2021		
Jahr	Kaltmiete/m ²	Warmmiete/m ²
2017	4,81 €	7,60 €
2018	4,85 €	7,65 €
2019	4,95 €	7,78 €
2020	5,09 €	7,91 €
2021	5,22 €	8,28 €

Abbildung 26 Mietpreisentwicklung

Diese Neuvermietungsaufschläge generieren ein Spannungsfeld zwischen Rentabilität der Vermietung und dem sozialen Ansatz von bezahlbaren Mieten für niedrigere und mittlere Einkommen. Ein Teil des Neuvermietungsauflommens – vorrangig in den großen Wohngebieten aus der Bauzeit 1970-89 – wird deshalb auch in Zukunft ausschließlich mit dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete (ohne zulässige Aufschläge) angeboten werden.

3.3.5.3. Mietentwicklung bei Neubau

Die Mietpreisentwicklung bei Neubauten hängt wesentlich von den zugrundeliegenden Grundstücks- und Baupreisen ab. Aufgrund des explosionsartigen Anstiegs bei Grundstückspreisen und Preisen für Bauleistungen, werden im frei finanzierten Wohnungsbau Mieten zwischen 12 - 15 €/m² in diesem Wohnungssegment erwartet. Für die SWG sind die neuen attraktiven Wohnungs- und Gebäudeformen dennoch eine wichtige Ergänzung zum bestehenden Portfolio.

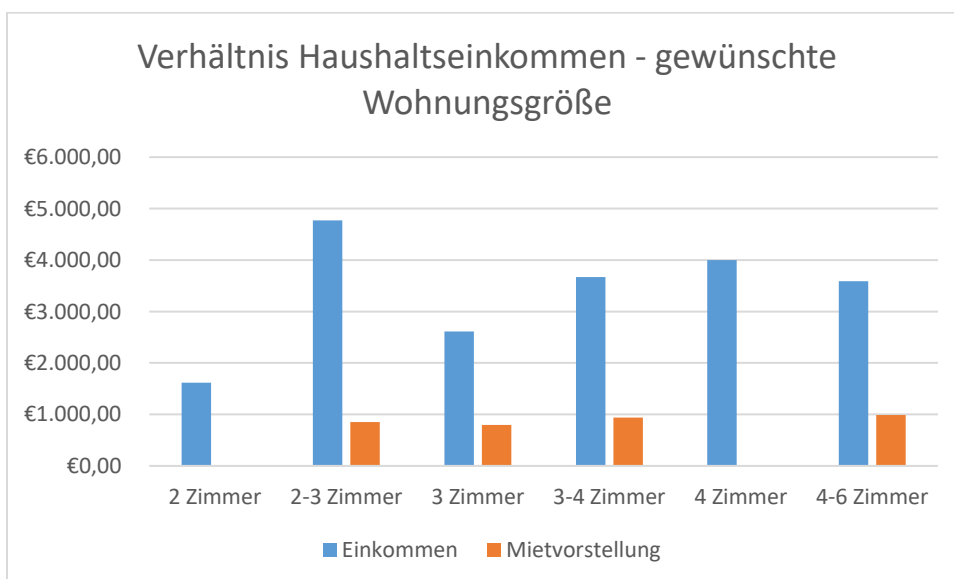


Abbildung 27 Verhältnis Haushaltseinkommen – gewünschte Wohnungsgröße⁴²

⁴² Eigene Erhebungen

Die derzeitige Interessentennachfrage zu diesem Wohnungssegment zeigt, dass die entsprechende Kaufkraft und der Wille vorhanden sind, höhere Mieten für neu errichtete, energieeffiziente Wohnungen aufzuwenden.

Um die massiven Kostensteigerungen bei baulichen Investitionen und Sanierungen abzumildern, plant die SWG – soweit möglich – staatliche Förderungen in Anspruch zu nehmen. Die Bundesregierung hat hierfür im Rahmen ihres Klimaschutzprogrammes ein Förderprogramm aufgelegt. Die „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ bei der KfW fördert die Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden, die sich durch eine energetisch optimierte Bauweise und Anlagentechnik auszeichnen und die die technischen Mindestanforderungen zu den definierten Vorgaben für eine Effizienzhaus-Stufe erreichen. Allerdings ist derzeit ungewiss, welche Bedingungen zukünftig für ein nachhaltiges Bauen eingehalten werden müssen, um weiterhin Fördermittel in Anspruch nehmen zu können.

3.3.6.3. Buchhorst/Jungfernsstraße

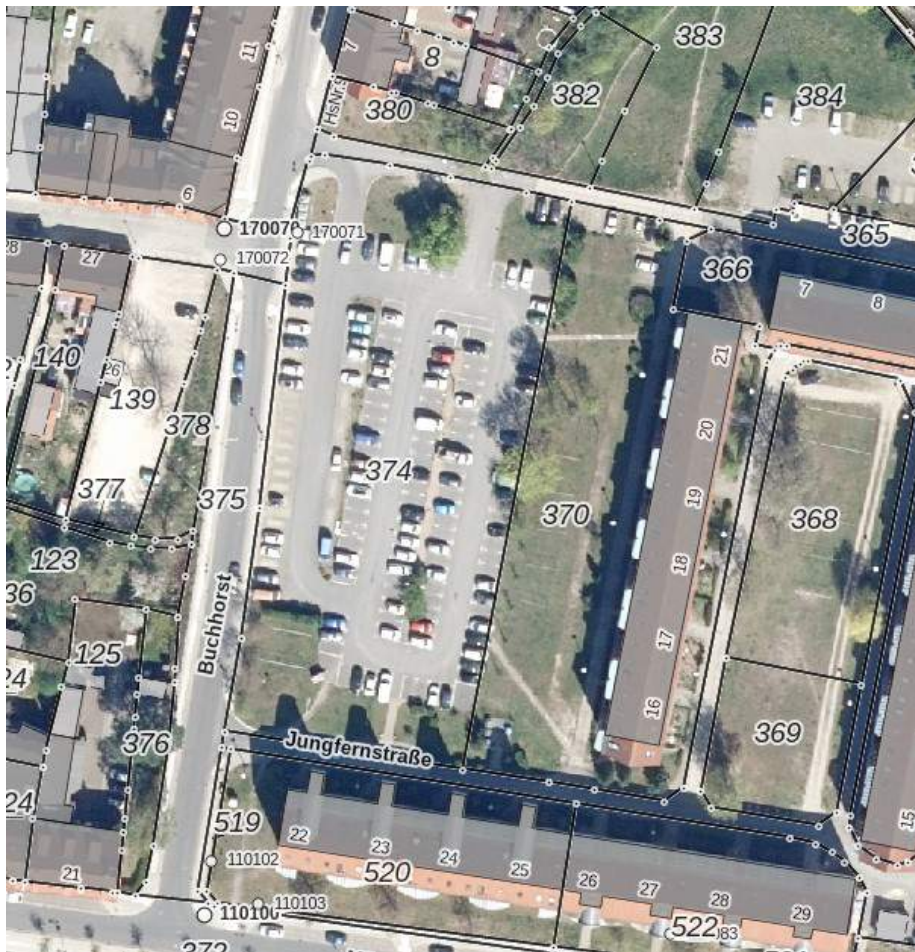


Abbildung 30 Lageplan Buchhorst/Jungfernsstraße

Flur 18, Flurstück 374

Größe:

ca. 4.500 m²

WE-Potenzial:

ca. 48

Bestand:

Parkplatz, z.T. für Landkreis
MOL grundbuchlich gesichert
Mehrfamilienhaus

Bautypologie:

ja

im Wohnbauflächenpotenzialkataster enthalten:

Bau- und Planungsrecht:

§ 34 BauGB

3.3.6.4. Hegermühlenstraße 11 (ehemaliges SWG-Betriebsgelände)



Abbildung 31 Lageplan Hegermühlenstraße 11 (ehemaliges SWG-Betriebsgelände)

Flur 12, Flurstücke 2591, 3285

Größe:

ca. 26.000 m²

WE-Potenzial:

ca. 120

Bestand:

unbebaut (ehemaliges SWG-Betriebsgelände), beräumt, im hinteren Teil (Hanglage) Naturraum Annafließ

Bautypologie:

Mehrfamilienhaus

im Wohnbauflächenpotenzialkataster enthalten:

ja

Bau- und Planungsrecht:

Bebauungsplanerfordernis (Verfahren läuft unter B-Plan Nr. 66-/21 „Hegermühlenstraße-Ost“)

3.3.6.5. Landhausstraße 2/Ecke Ernst-Thälmann-Straße

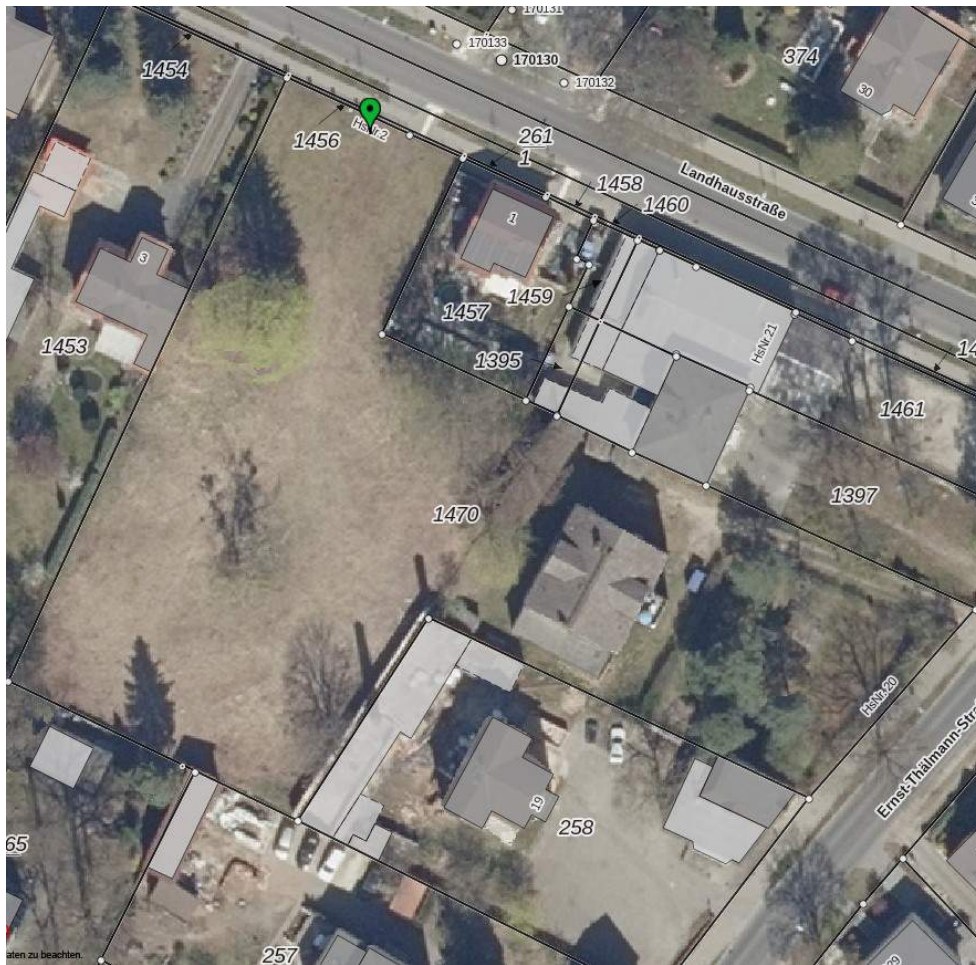


Abbildung 32 Lageplan Landhausstraße 2/Ecke Ernst-Thälmann-Straße

Flur 11, Flurstücke 1470, 1456

Größe:	ca. 4.950 m ²
WE-Potenzial:	ca. 25
Bestand:	unbebaut, beräumt, Grünfläche
Bautypologie:	Mehrfamilienhaus
im Wohnbauflächenpotenzialkataster enthalten:	ja
Bau- und Planungsrecht:	§ 34 BauGB

3.3.6.6. Garagenstandort Landhausstraße/Am Kieferngrund



Abbildung 33 Lageplan Landhausstraße/Am Kieferngrund

Flur 22, Flurstück 526

Größe:	ca. 12.500 m ²
WE-Potenzial:	ca. 128
Bestand:	zwei Garagenkomplexe vermietet
Bautypologie:	Mehrfamilienhaus
im Wohnbauflächenpotenzialkataster enthalten:	ja
Bau- und Planungsrecht:	§ 34 BauGB

3.3.6.7. Grünfläche Paul-Singer-Straße

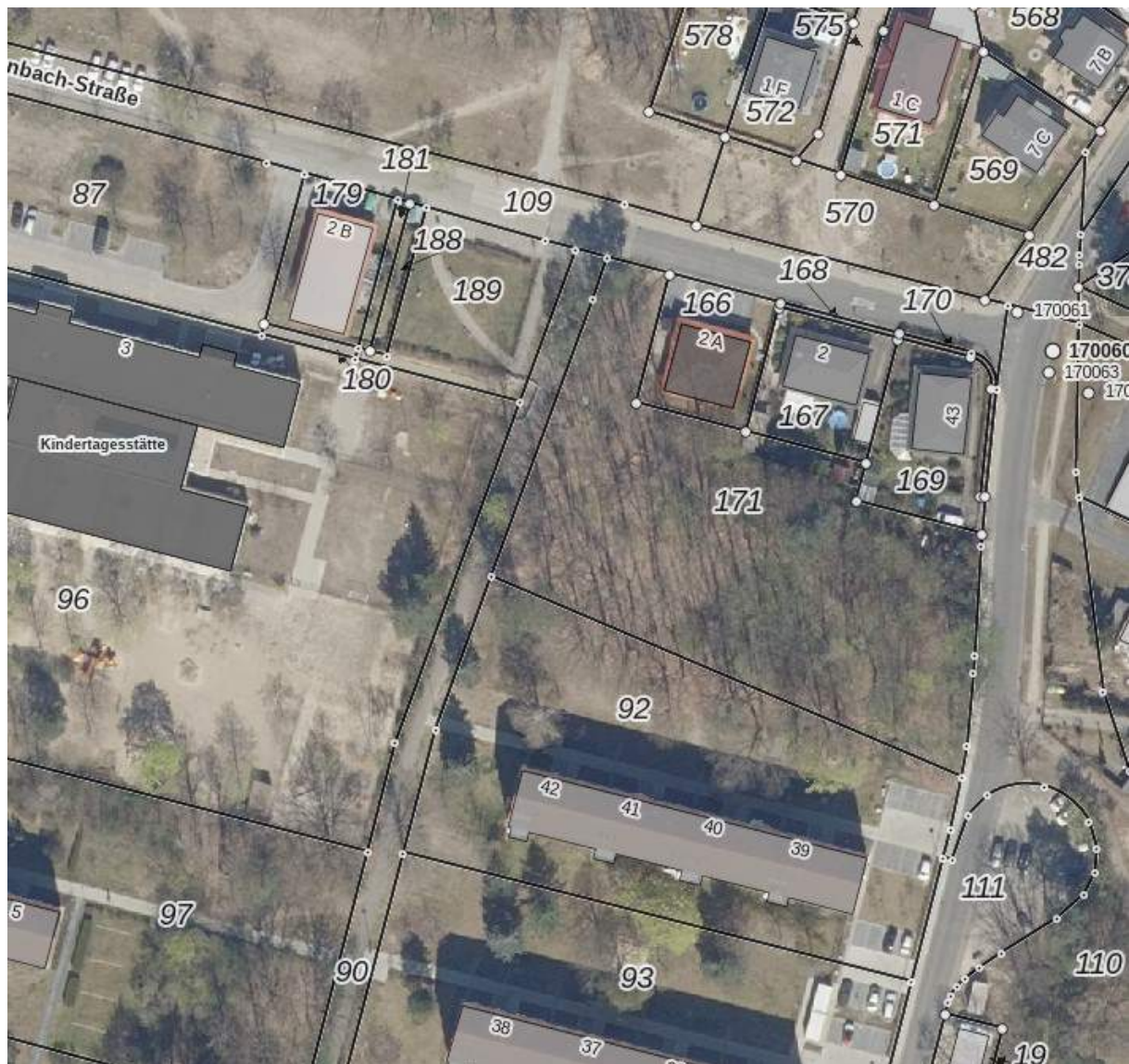


Abbildung 34 Grünfläche Paul-Singer-Straße

Flur 23, Flurstück 171

Größe:
Bestand:
WE-Potenzial:
Bautypologie:
im Wohnbauflächenpotenzialkataster enthalten:
Bau- und Planungsrecht:

ca. 2.800 m²
baumbestandene Grünfläche
ca. 32
Mehrfamilienhaus
ja
§ 34 BauGB

3.3.6.8. Grünfläche nördlich Rudolf-Egelhofer-Straße

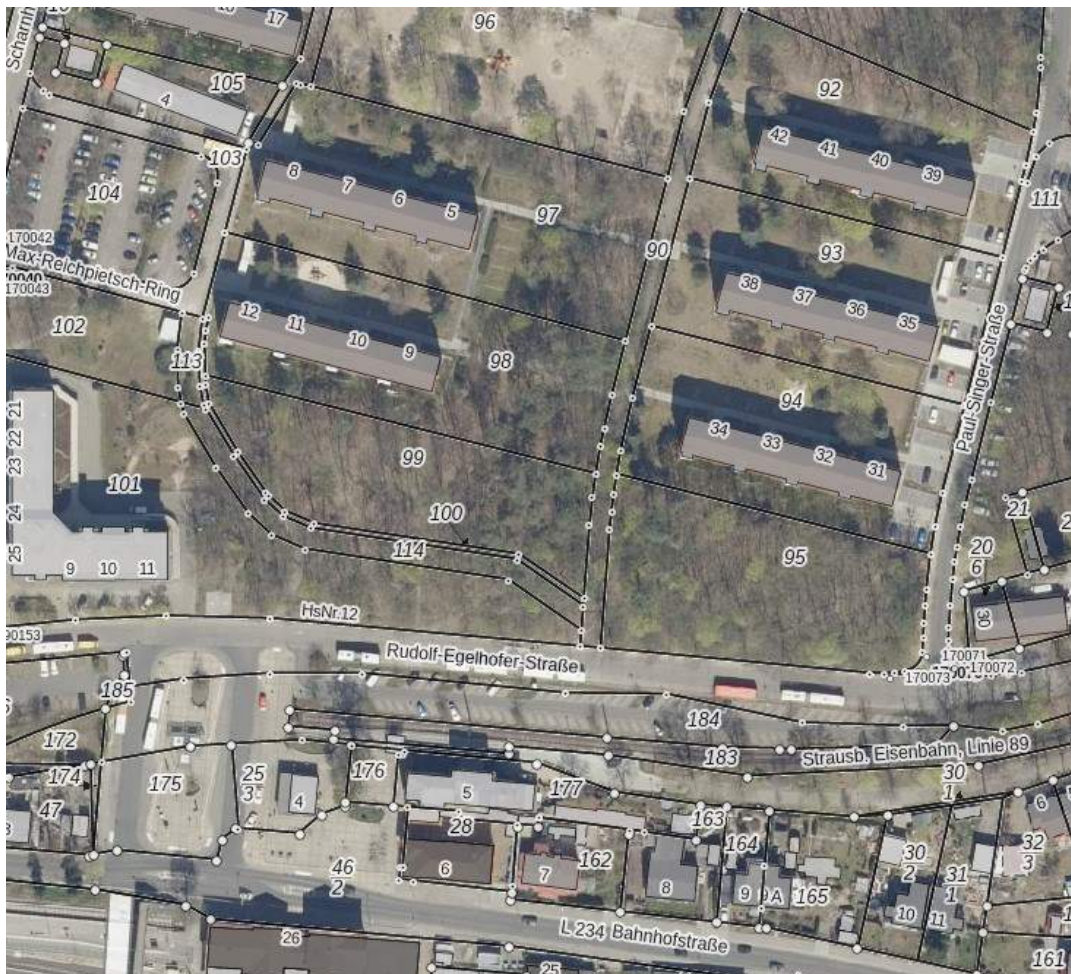


Abbildung 35 Lageplan nördlich Rudolf-Egelhofer-Straße

Flur 23, Flurstücke: 95, 99, 100, 101, 114

Größe:	ca. 8.300 m ²
Bestand:	baumbestandene Grünfläche
WE-Potenzial:	ca. 72
Bautypologie:	Mehrfamilienhaus
im Wohnbauflächenpotenzialkataster enthalten:	ja
Bau- und Planungsrecht:	§ 34 BauGB

3.3.7. Gewerbebestand, Sonderimmobilien

Die Errichtung und Vermietung von Gewerberäumen ist seit jeher kein Schwerpunkt der Tätigkeit der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, sondern liegt in der Bereitstellung von Wohnraum.

Bei Unternehmensgründung sind nur zwei Immobilien übernommen worden, die ausschließlich gewerblich genutzt wurden. Hierbei handelt es sich um die Arztpraxen Am Annatal 60 und Ernst-Thälmann-Straße 25. Die übrigen Gewerbeeinheiten haben sich als Gewerberäume für Kleinst- und Kleinunternehmen im Erdgeschoss von Wohngebäuden, vorrangig in den sog. Würfelhäusern, befunden.

In den Folgejahren hat die SWG nach entsprechenden Beschlüssen der Stadt Strausberg die Errichtung und Vermietung von ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden, z.B. Fichteplatz 1, Hegermühlenstraße 8c und Artur-Becker-Straße 14, sowie die Polizeiinspektion Märkisch-Oderland übernommen.

Weiterhin wurde die Ansiedlung von Kleinst- und Kleingewerben im Erdgeschoßbereich bei einigen Neubauvorhaben realisiert, wie z.B. beim Projekt „Blauweiß“ in der Vorstadt.

Heute stehen sich 5.002 Wohneinheiten mit 292.071 m² Wohnfläche und 64 Gewerbeeinheiten mit 14.081 m² Gewerbefläche gegenüber. Diese verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Wohngebiete:

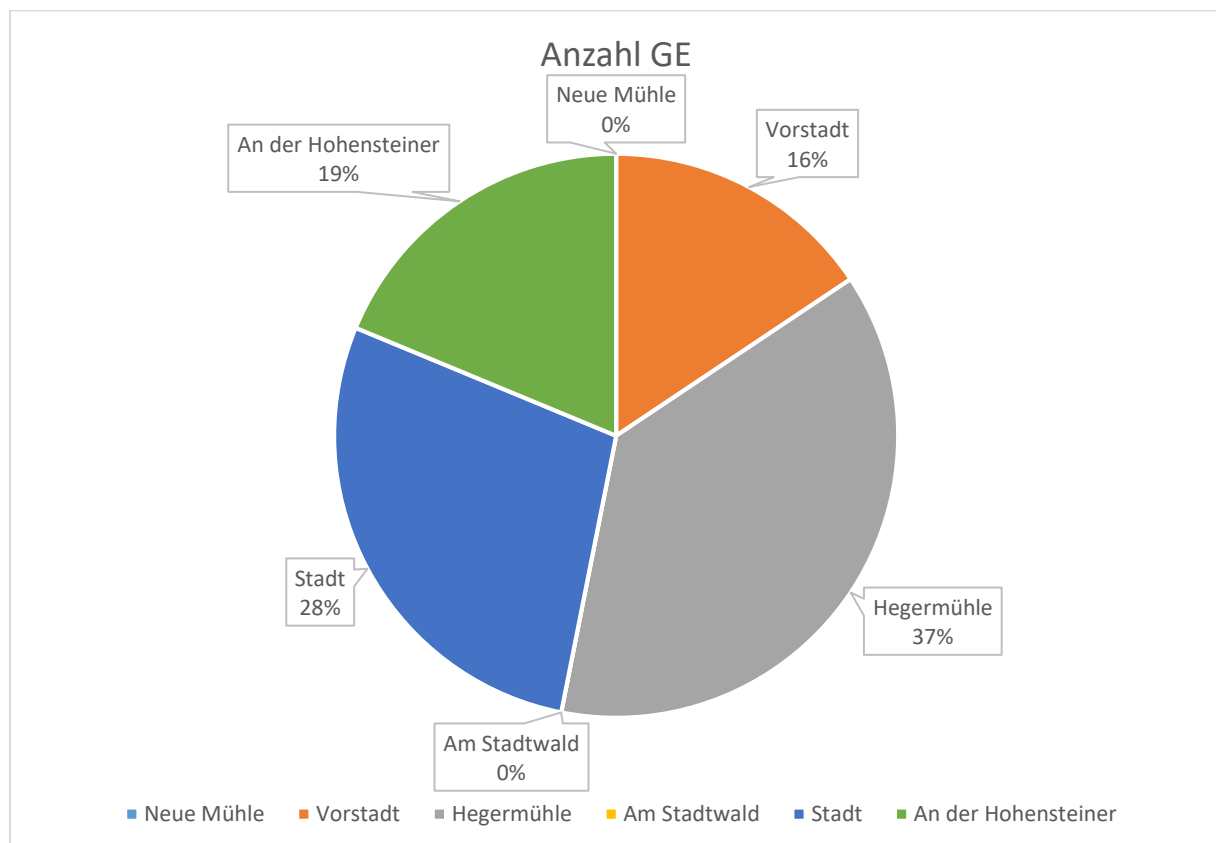


Abbildung 36 Anzahl Gewerbeeinheiten

Bei der Art der Nutzung der Gewerbeflächen zeigt sich die Dominanz der ausschließlich gewerblich genutzten Immobilien.

Polizei (Märkische Straße 1), Medizin (Ärztelhäuser Am Annatal und Fichteplatz) und Schule (Artur-Becker-Straße 14) sind hier führend und machen insgesamt 69 % der gewerblich genutzten Fläche aus, die Kleinst- und Kleingewerbe für die Nahbereichsversorgung der Anwohner (Sparkasse, Bäcker, Frisör, Fußpflege udgln.) beanspruchen 9 % der gewerblich genutzten Flächen. Büro- (3 %),

Lager- (4 %) und Begegnungsräume (3 %) spielen eine untergeordnete Rolle.

11 % der Gewerbeflächen nutzt die Stadtwerke-Gruppe selbst als Firmensitz/Vorortbüro/BHKW oder Hausmeisterstützpunkt.

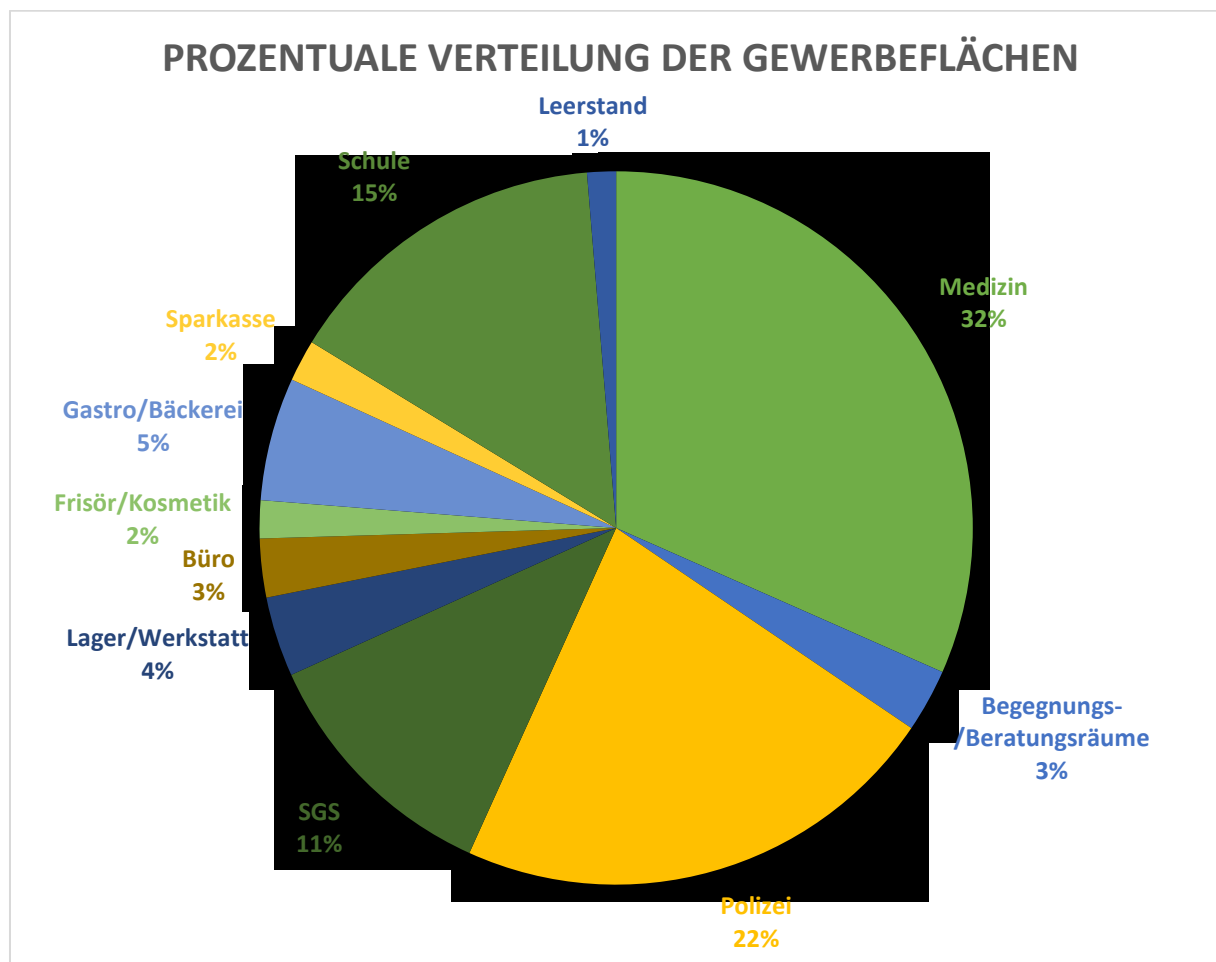


Abbildung 37 prozentuale Verteilung der Gewerbeflächen der SWG

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien, insbesondere in den Bereichen Handel und Gastronomie, ist mit erheblich höherem Risiko verbunden als die Wohnraumvermietung. Diese Branchen sind stark von der gesamtwirtschaftlichen Lage und dem privaten Konsumverhalten abhängig. Die SWG strebt daher eher untergeordnet die Vermietung an Wirtschaftszweige an, die nicht konjunkturabhängig sind, z.B. medizinische Versorgung, soziale Dienstleistungen. Ein Neubau von Gewerbeimmobilien ist seitens der SWG nicht geplant und findet nur quartiersbezogen ergänzend statt.

Zu einem Strategiewechsel, der den Focus des Handelns auf Gewerbeimmobilien legt, besteht folglich kein Grund.

In Einzelfällen kann bei Neubauvorhaben unter Umständen mitunter Kleinst- und Kleingewerbe zur Nahversorgung der Bewohner entstehen.

3.3.8. Wirtschaftliche Situation

3.3.8.1. Vermögens-, Finanz-, Ertragslage

Aufgabentypisch weist die SWG ein hohes Anlagevermögen aus. Die Grundstücke und Gebäude umfassen nahezu 90 % des Vermögens. Die Eigenkapitalausstattung ist mit über 40 % solide.

Vermögens- und Finanzlage per 31.12.2020					
Anlagevermögen	149.587	90 %	Eigenkapital	69.455	42 %
Umlaufvermögen	16.078	10 %	Fremdkapital	96.210	58 %
	165.665			165.665	

Abbildung 38 Auszug Bilanz per 31.12.2020

Mit einer Gesamtleistung in Höhe von 28.510 T€ (Stand 31.12.2020) wird ein operativer Cashflow von 9.238 T€ erwirtschaftet. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 4,6 %.

3.3.8.2. Finanzierungs- und Beleihungssituation

Die Finanzierung erfolgt im Wesentlichen über Bankdarlehen. Die Darlehen in Höhe von 82.696 T€ sind über Grundschulden gesichert. Die Verschuldung ist mit dem 4,35-fachen der Jahresnettokaltmiete sehr moderat. Die fristenkongruente Finanzierung ist mit einer Anlagendeckung 2 von 102 % ausreichend.

3.3.8.3. Bestehende Planung

Die SWG plant in der Mittelfristbetrachtung bis 2026 mit moderat steigenden Umsatzerlösen aus Mietpreissteigerungen bei Neuvermietung. Aufgrund komplexer Modernisierungsmaßnahmen ist vorübergehend ein erhöhter Leerstand, zur Umsetzung der Maßnahmen im unbewohnten Zustand, zu verzeichnen. Der Umfang der jährlichen Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand wird erhöht. Bis 2026 wird eine fluktuationsbedingte Leerstandquote von 2,2 % angestrebt. Die hohe Nachfrage rechtfertigt diese Planannahme. In der mittelfristigen Planung wird von steigenden Cashflows (2026 auf ca. 10.000 T€) ausgegangen.

3.3.8.4. Unternehmerische Risiken

Die grundsätzlichen unternehmerischen Risiken für Wohnungsunternehmen im Allgemeinen und die der SWG im Besonderen bestehen aus:

- Mietausfallrisiken
- Risiken in der Substanz des Gebäudebestands
- Leerstandrisiken

- Finanzierungsrisiken
- Forderungsrisiken bei andauernder Pandemie oder allgemein wirtschaftlich verschlechterter Lage

Diesen Risiken wird durch organisatorische Maßnahmen, investive Maßnahmen und einem kontinuierlichen Risikofrüherkennungssystem entgegengewirkt.

Das grundsätzliche Vermietungsrisiko wird aktuell aufgrund der hohen Nachfrage, der Nähe zu Berlin, der guten verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung der Stadt Strausberg sowie der zu verzeichnenden Unternehmensansiedlungen in Strausberg und Umland als kein primäres Unternehmensrisiko der nächsten Jahre angesehen.

Aufgrund der kommunalen Gesellschafterstruktur wird auch in der Ausrichtung des Unternehmens und der Bedürfnisse zur Gewinnausschüttung kein substanzielles Risiko gesehen.

4. Unternehmensentwicklung (Handlungsfelder)

4.1. Immobilienportfolio

4.1.1. Instandsetzungs- und Modernisierungskonzept

4.1.1.1. Bauzustandserfordernisse (Bauschäden)

Das Instandsetzungs- und Modernisierungskonzept ist abgeleitet von der unter 3.3.2. beschriebenen Bauzustandsanalyse der Gebäude, Wohnungen und Anlagen. Die durchgeführte Bauzustands- bzw. Defizitanalyse beschreibt den Instandhaltungsrückstau objekt- und gewerkekonkret. Die Modernisierungsmaßnahmen sind abgeleitet von den Erfordernissen, auch in Zukunft marktgerechte und wettbewerbsfähige Wohnungen anzubieten, die den sich entwickelnden und verändernden Mieter- und Nachfrageerwartungen entsprechen.

Schwerpunkte der Instandhaltungsmaßnahmen sind:

- Dächer
- Fenster
- Fassadenfugen
- Balkone
- Heizungen
- Sanitäranlagen
- Sprechanlagen
- Außenanlagen, einschließlich Pkw-Stellplätze

Schwerpunkte bei der Modernisierung sind:

- Aufzugsnachrüstung
- Balkonnachrüstung
- Austausch veralteter Heizungsanlagen
- Wärmedämmung
- Grundrissänderungen

Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen bei Instandhaltung und Modernisierung erfolgt nach städtebaulichen und wohngebietsbezogenen Prioritäten. Dazu sollen nach Möglichkeit verschiedene Maßnahmen zeitlich und räumlich gebündelt werden.

Mit einem komplexen Vorgehen können wirtschaftliche Synergien in der Umsetzung erzielt werden. Gleichzeitig wird erreicht, dass die Gebäude und Anlagen für einen längeren, planbaren Zeitraum vollumfänglich funktionieren. Zugleich steigt der Vermietungserfolg, weil der Gebäude-, Wohnungs- und Außenanlagenzustand von den Interessenten besser wahrgenommen wird. Damit einhergehend steigt die Wohn- und Lebensqualität der Mieterschaft.

Räumliche Schwerpunkte des Instandsetzungs- und Modernisierungskonzepts sind das Wohngebiet „An der Hohensteiner“ und „Hegermühle“. Für Letzteres hat die Stadt im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ die Gebietskulisse mit umfassenden Handlungsbedarfen definiert, denen sich in den kommenden Jahren die SWG für ihren Bestand nicht zuletzt aus dem nicht mehr zeitgemäßen Gebäudezustand stellen muss.

Hinzu kommt, dass andere Eigentümer ebenfalls in die Aufwertung ihrer Bestände investiert haben bzw. investieren.

4.1.1.2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (teilräumlich)

a) Wohngebiet „An der Hohensteiner Chaussee“

Komplexe Modernisierung Hans-Beimler-Ring 1-16

Im Bereich des Hans-Beimler-Rings wird das Ziel verfolgt, das Wohnen für die jüngere Zielgruppe, insbesondere für Familien mit Kindern, attraktiver zu machen. Vor diesem Hintergrund wurden die Grundrisslösungen der vorhandenen 2-4-Raum-Wohnungen kritisch hinterfragt. Im Bestand haben alle Wohnungen, unabhängig von der Zimmerzahl, die gleiche Bad-Küchensituation, die aus einem schmalen Bad mit einer Reihung von Badewanne, Waschtisch und WC besteht und einer kleinen Küche, die nach heutigen Gesichtspunkten maximal für einen 2-Personenhaushalt Platz bietet.

Als Pilotprojekt wurde der Hans-Beimler-Ring 6-11 gewählt, welcher 30 3-Raum-Wohnungen und 30 2-Raum-Wohnungen umfasste. Durch wohnungsübergreifende Grundrissänderungen ist ein neuer Wohnungsschlüssel mit 2-5-Raum-Wohnungen entstanden. Vier der 12 Wohnungsstränge wurden im Bestand erhalten, um geeignete Ausweichwohnungen für Bestandsmieter zu bewahren. Die übrigen 8 Stränge wurden komplett umgebaut und teilweise zusammengelegt, so dass 5 neue Stränge mit größeren 3-, 4-, und 5-Raum-Wohnungen entstanden sind. Diese Umbauwohnungen zeichnen sich dadurch aus, dass die gut geschnittenen und hellen Küchen auch Raum für einen großzügigen Essplatz für die ganze Familie bieten. Jede Umbauwohnung hat ein Badezimmer mit Dusche und Wanne und ein separates Gäste-WC. Jede Wohnung hat einen großen Wohnraum mit Zugang zum neu errichteten Balkon. Die EG-Wohnungen haben zudem vom Balkon aus einen direkten Zugang zum eigenen Mietergarten.

Energetisch wurde das Pilotprojekt im KfW100-Standard modernisiert. Um diesen zu erreichen, wurde die Blechfassade mit der bestehenden 5 cm Dämmung demontiert, die Fenster erneuert, ein Wärmedämmverbundsystem auf die Fassade aufgebracht und die Kellerdecke gedämmt. Das Dach bekam eine neue Dachabdichtung, die vorhandene DREMPELDÄMMUNG wurde erhalten. Die bestehende Einrohrheizung wurde durch ein geregeltes Zweirohrsystem ersetzt. Die Fernwärmestation hat neue effiziente Pumpen erhalten und die Vorlauftemperatur konnte gesenkt werden.

Die komplette Elektroinstallation wurde einschließlich Hausanschluss erneuert. Alle Wohnungen sind komplett instandgesetzt, ebenso die Treppenhäuser und Kellerräume. Alle Sanitärstränge wurden erneuert. Der Schmutzwasserkanal wurde im Außenbereich erneuert und die Anschlüsse erfolgten aufgangsweise.

Im Zusammenhang mit den neuen Zuwegungen erhält das Gebäude moderne Eingangsüberdachungen mit integrierter Briefkastenanlage. Für die Unterbringung der Mülltonnen wird am Giebel eine Umhausung errichtet, die außerdem eine Fahrradabstellanlage mit Doppelparkern enthält. Somit entsteht eine komfortable und sichere Abstellmöglichkeit für Fahrräder, Fahrradanhänger und Kinderfahrzeuge aller Art. Die

Vorgärten erhalten eine Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern, die Mietergärten werden mit Hecken umpflanzt.

Für die Gebäude HBR 12-16 und 1-5 wird das Sanierungskonzept des Pilotprojektes weiterentwickelt, wobei in diesen Bauabschnitten ein kompletter Umbau der Wohnungen erfolgen soll. Als zusätzliche Aufgabenstellung soll am Gebäude HBR 12-16 für einen Teil der Wohnungen ein Aufzug errichtet werden, der die Wohnungen ebenerdig erschließt. Der energetische Standard dieser Häuser muss in Abwägung mit der veränderten Fördersituation festgelegt werden.

Ausblick auf Artur-Becker-Straße und Heinrich-Rau-Straße

Das Quartier „An der Hohensteiner“ setzt sich mit den Blöcken Artur-Becker-Straße und Heinrich-Rau-Straße fort. Erweist sich die im Hans-Beimler-Ring begonnene Strategie zur Modernisierung und Umstrukturierung des Wohnquartiers als Erfolg, ist eine Fortsetzung in den Folgejahren nach 2030 vorgesehen. Durch die Einbeziehung dieser Wohnblöcke, die überwiegend 4-Raum-Wohnungen beherbergen, lässt sich das Grundrissportfolio noch erweitern.

Außenanlagen

Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit sind Grundgedanken der zukünftigen Außenanlagengestaltung. Es entsteht ein Kiez mit hohem generationsübergreifenden Erlebniswert für seine Bewohnerschaft. Spielbereiche werden durch Angebote zur gemeinsamen Freizeitgestaltung ergänzt. Mietergärten an den Gebäuden erhöhen die Nutzungsfrequenz. Müllstandsplätze werden eingehaust und durch Fahrradabstellmöglichkeiten ergänzt. Der ruhende Verkehr wird in den Außenbereich des Gebiets verlagert. Der Parkplatz an der Kirschallee wird deshalb hinsichtlich seiner Kapazität komplett überarbeitet und optimiert. Das Regenwassermanagement wird verändert, so dass die Regenwasserversickerung im Gebiet möglich sein wird. Die Anpflanzungen erfolgen unter Berücksichtigung der Aspekte von Biodiversität und Klimaverträglichkeit.

Unter der Voraussetzung, dass sich das Sanierungskonzept in der Umsetzung und Vermarktung erfolgreich gestaltet, soll auch die Umgestaltung der Außenanlagen für den Bereich Heinrich-Rau-Straße fortgesetzt und weiterentwickelt werden.

Otto-Grotewohl-Ring

Die drei sechsgeschossigen Wohnringe Otto-Grotewohl-Ring vom Plattenbautyp P2 wurden 1980 errichtet und in den Jahren 2000 bis 2004 saniert. 526 der ca. 690 Wohnungen in diesem Gebiet gehören der SWG. Dazu kommen 88 Wohnungen, die sich in den drei sogenannten Würfelhäusern aus dem Baujahr 1986 befinden und mit den überwiegend kleinen Wohnungen und dem Aufzug vorrangig von Senioren bewohnt werden. Für die P2-Wohngebäude liegt der Fokus der Sanierung auf dem Einbau von Aufzügen. (vgl. Punkt 4.1.1.5. Konzept zur Nachrüstung von Personenaufzügen).

Darüber hinaus werden bedarfsgerecht Fugensanierungen vorgenommen.

b) Wohngebiet „Hegermühle“

Die in den Jahren 1981 bis 1986 im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus in industrieller Plattenbauweise (P2) errichtete Bebauung östlich der Ernst-Thälmann-Straße gliedert sich in sechs sechsgeschossige Wohnringe. Je zwei Wohnringe werden mittels eines zweigeschossigen Querriegels gepaart, welche unterschiedliche öffentliche Einrichtungen im Wesentlichen der sozialen Infrastruktur beherbergen. Die Siedlungsbebauung wird im Norden durch vier sechsgeschossige Punkthäuser (Würfel) abgeschlossen.⁴³

Von den insgesamt etwa 2.000 Wohnungen besitzt die SWG in 27 Wohngebäuden (24 P2, 3 Würfel) 1.130 Wohnungen. Hinzu kommen 2 Gewerbeobjekte und 23 Gewerbeeinheiten im Gebiet. Die Wohngebäude wurden ohne Personenaufzüge errichtet und weisen die Besonderheit auf, dass sie nicht unterkellert sind. In den Erdgeschossen befinden sich sowohl kleine Wohnungen und gewerblich genutzte Räume als auch Abstellräume für Mieter, Abstellräume für Fahrräder etc. und Wäsche-/Trockenräume.

Die SWG-Gebäude sind teilsaniert. Seit den 1990er Jahren wurden Sanitär- und teilweise die Heizungsanlagen erneuert, Fassaden erhielten nach Sanierung (Abdichtung) der Fugenbänder einen neuen Farbanstrich, einzelne Giebel erhielten eine Wärmedämmung, Fenster wurden erneuert.

Durch Zukäufe und die Modernisierungspflicht nach der Wende, erfolgten diese Maßnahmen in einem sehr engen Zeitfenster, was dazu führt, dass heute nach nahezu dreißig Jahren wieder ein enormer Instandsetzungsbedarf in dem Wohngebiet besteht. Zwischen den Jahren 2017 bis 2021 hat die SWG 6 Wohngebäude mit insgesamt 20 Aufzugsanlagen nachgerüstet.

Aus der vorliegenden Sanierungsstudie⁴⁴, welche exemplarisch für den Bereich „Am Herrensee“ erarbeitet wurde, ergeben sich folgende bauteilbezogene Teilaufgaben:

- Instandsetzung Gebäudehülle Dächer, Fassade
- Balkonsanierung
- Energetische Aufwertung
- Aufzugsnachrüstung
- Ertüchtigung Heizungs- und Sanitärsysteme
- Außenanlagen und Stellplätze

Es wurde weiterhin untersucht, inwiefern die Sockelgeschosse durch eine grundlegende Neugestaltung zur Aufwertung der Wohnanlage herangezogen werden sollen. Ein Ziel sollte sein, die Eingangssituation der Häuser durch Öffnung und Zusammenlegung jeweils zweier Eingänge barrierefrei, ansprechend und sicher zu gestalten. Weiterhin könnten im Sockelgeschoss rollstuhlgerichte Wohnungen den Bestand ergänzen.

Grundrissänderungen in den Obergeschossen sind kein Ziel der Sanierungsstrategie.

Wegen des Umfangs der notwendigen Maßnahmen wird im Jahr 2022 ein teilräumliches Sanierungskonzept Hegermühle erarbeitet, welches konkrete Einzelmaßnahmen beschreibt und diese priorisiert. Es sind technische Lösungen vorzuschlagen und die

⁴³ Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) für das Wohngebiet Hegermühle in Strausberg, 2015

⁴⁴ Sanierungsstudie April 2022 von Senator. Die Projekt Management Service GmbH

Kosten zu ermitteln sowie ein Zeitplan zu erarbeiten. Die Auswirkungen der einzelnen Maßnahmen im bewohnten Zustand und Vorschläge für den Umgang mit den betroffenen Mietern sind zu beschreiben. Die komplexe Sanierung umfasst nach heutiger Einschätzung einen Zeitraum von 2023 bis 2030.

Art und Umfang der Sanierung und Modernisierung müssen auch darauf ausgerichtet sein, dass der spätere Mietpreis auch für schwächere und mittlere Einkommensgruppen unbedingt bezahlbar bleibt.

Alle Möglichkeiten der Förderung im Rahmen der Gebietskulisse „Soziale Stadt“ sind zu nutzen.

Die „Wohnringe“ „Am Herrensee“ (11 Objekte) werden ab 2023 zuerst der komplexen Sanierung unterzogen, da sie die größten Zustandsdefizite besitzen. Hier sind noch sog. 1-Rohr-Heizungen vorhanden, in Teilen sind Strangsanierungen vorzunehmen, es sind starke Betonschäden an den Fassaden, Balkonkonsolen und Balkonplatten zu verzeichnen und Teile der Dächer weisen ein starkes Schadensbild auf.

Nach 2030 wird die komplexe Sanierung „Am Marienberg“ (4 Objekte) und „Am Annatal“ (9 Objekte) fortzusetzen sein.

Für die drei Würfelhäuser „Am Marienberg“ 65, 66, 67 ist die Sanierung der Sockelleitungen auf Grund des hohen Verschleißgrades und der andauernden Havarien sofort vorzunehmen. Die Maßnahme soll bis Ende 2022 abgeschlossen werden.

c) Wohnstandort Schillerstraße

Der Wohnstandort Schillerstraße Nr. 5 bis 13 umfasst einen Bestand von 6 Wohngebäuden zwischen zwei und drei Geschossen mit 82 Wohneinheiten. Bauzeitlich wurden 4 Gebäude mit 54 Wohnungen in den Jahren 1959/1960 errichtet und 2 Gebäude entstanden im Jahr 1996. Der Bauzustand ist insgesamt gut, Betonschäden in den Dachkonstruktionen sind vorhanden.

Der Standort ist geprägt von seiner ruhigen Lage inmitten eines eher von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern (Stadtviellen) geprägten Gebiets. Die Verbindung zur Straßenbahn ist fußläufig. Auf Grund seiner überschaubaren Größe und funktionierenden Nachbarschaft ist die Wohnqualität auch wegen der vorhandenen Außenanlagen und ausreichend vorhandener Pkw-Stellplätze in gutem Zustand begehrt bei allen Mietergenerationen und Haushaltsgrößen.

Zur Erhöhung des Wohnkomforts ist vorgesehen, an den vier 60er-Jahre-Gebäuden, die unmittelbar an der Schillerstraße gelegen sind (Nr. 5/6, 7/8, 10/11, 12/13), die fehlenden Balkone nachzurüsten. Ziel der Modernisierungsmaßnahme ist es, die zukünftige dauerhafte Vermietbarkeit zu der hohen Standortqualität angemessenen Zielmieten zu gewährleisten. Fehlende Balkone sind bereits aktuell ein schwerwiegendes Vermietungshemmnis.

Es werden 52 Balkone mit einer Größe von jeweils 6 m² bzw. 7,6 m² nachgerüstet (Vorstellbalkone). Die mit der bereits vorliegenden Genehmigungsplanung ermittelten

Kosten belaufen sich auf ca. 1.200 € pro Balkon. Die bauliche Umsetzung der Maßnahme ist nach Vorliegen der Baugenehmigung für Ende 2022 und 2023 vorgesehen.



Abbildung 39 Balkonnachrüstung Schillerstraße, Planer: Senator GmbH

d) Wohnstandort „Neue Mühle“

Neue Mühle befindet sich südlich des Bahnhofs Strausberg zwischen Annafließ und Hennickendorfer Chaussee in unmittelbarer Nähe der Barnim-Kaserne. Das Wohngebiet mit der Adresse Straße des Friedens ist umgeben von Wald. Die 13 zwei und dreigeschossigen Gebäude mit jeweils 4-18 Wohnungen aus dem Baujahr 1958 wurden 1976 durch zwei viergeschossige Blockbauten mit jeweils 32 Wohnungen ergänzt. Die Anlage, die sich fächerförmig um einen zentralen Platz gliedert, hat durch die teils privat genutzten Außenanlagen und die etwas Abgeschiedene, von Wald umgebene Lage einen individuellen Charakter und ist eine begehrte Wohnlage in baulich gutem Zustand. Der Fokus der mittelfristigen Instandsetzung liegt auf den Außenanlagen. Eine Neuordnung der PKW-Stellflächen, Müllstandorte, der privaten und gemeinschaftlichen Grünflächen ist ebenso erforderlich wie die Sanierung der Regenentwässerung und der Plattenwege. Die maroden Grundleitungen wurden wegen zahlreicher Verstopfungen bereits im Jahr 2021 instandgesetzt. Die konzeptionellen Vorarbeiten für die Außenanlagengestaltung sind in den Jahren 2022-2023 zu erbringen, die Umsetzung soll im Jahr 2024 folgen.

4.1.1.3. Energetische und ökologische Erfordernisse

a) Energetische Modernisierung

Die energetische Modernisierung unseres Wohnungsbestandes umfasst alle Maßnahmen, die dazu beitragen, den Verbrauch an Energie für Heizung und Warmwasser zu verringern. Sie sind insbesondere darauf ausgerichtet, die Klimaschutzziele (Klimaneutralität 2045) zu erreichen und den CO₂-Ausstoss wesentlich zu minimieren. Die energetische Modernisierung stellt auch für die SWG die wohl größte Herausforderung für die zukunftsfähige Ertüchtigung ihres Gebäudebestandes dar.

Ausgangspunkt ist der europäische Green Deal – Energieeffizienz im Gebäudesektor. Die deutsche Bundesregierung ist nach eigener Ankündigung aktuell dabei, das Gebäudeenergiegesetz, zuletzt geändert am 01. November 2020, kurzfristig zu novellieren. Weitere gesetzliche Vorgaben sind zu erwarten und in die Umsetzungsstrategie der SWG jeweils zu integrieren. Die gesetzlichen Regelungen zielen ab einerseits auf den sparsamen Einsatz von Energie im Gebäude und andererseits auf die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien.

Alle im Folgenden beschriebenen Maßnahmen und deren konkrete Umsetzung müssen ständig evaluiert werden. Die Bundesregierung hat angekündigt, sämtliche Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Beschleunigung der Energiewende, welche in erheblichem Umfang sowohl die Fragen der Energieerzeugung und Energiebereitstellung als auch den Gebäudesektor und wohnungswirtschaftliche Fragen betreffen, im Verlauf des Jahres 2022 neu zu regeln. Gleiches trifft für die Ausgestaltung der Fördermittelbereitstellung und die an sie geknüpften Bedingungen und Standards zu.

b) Energieverbrauchsoptimierter Neubau

Die SWG stellt sich darauf ein, dass ab dem 1.1.2023 für alle Neubauten mindestens der Energieeffizienzstandard 55 umgesetzt wird.⁴⁵ Voraussetzung ist, dass die angekündigte Förderung bezogen auf die Treibhausgas-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche auskömmlich ist, um eine angemessene und bezahlbare Miete zu gewährleisten. Dabei erfolgt in der Planung jeweils eine ganzheitliche Betrachtung des Zusammenspiels von gebäudebezogenen Maßnahmen/baulicher Wärmeschutz (Dämmung, Heizungstechnik, Kubatur usw.) und der Energieeinsatz (Fernwärme (Kraft-Wärme-Kopplung), Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpen usw.)

Die Bundesregierung hat vor dem Hintergrund der Abhängigkeit bei Gas und Öl von Russland in ihrem „Fortschrittsbericht Energiesicherheit“ vom 25.3.2022 die Absicht formuliert, dass ab 2024 möglichst jede neue Heizung zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll.⁴⁶ Die SWG hat bisher die Heizungstechnik in ihren Gebäuden ausschließlich über Contracting-Lösungen mit dem Vertragspartner und Schwesterunternehmen Stadtwerke Strausberg GmbH realisiert, d.h. die Stadtwerke sind Eigentümer und Betreiber der Anlagen. Dabei wurde in den Vorranggebieten der Anschluss- und Benutzungszwang Fernwärme beachtet bzw. im Sinne einer effizienten Auslastung des Fernwärmenetzes wo immer wirtschaftlich möglich neue Anschlüsse an dieses Netz vorgenommen. Das Contracting-Modell soll auch in Zukunft vor dem Hintergrund der verschiedenen Rollen in der Unternehmensgruppe (Stadtwerke = Energiedienstleister) fortgesetzt werden. Die Stadtwerke stehen somit vor der Herausforderung, den Anteil Erneuerbarer Energien für die Fernwärme zu erhöhen („grüne Fernwärme“). Für dezentrale Anlagen müssen von SWG und Stadtwerken gemeinsame Lösungen unter Nutzung der Erneuerbaren Energien gefunden werden. Die Begrenzung der Möglichkeiten aufgrund der überwiegenden Lage im Wasserschutzgebiet sind dabei zu beachten.

⁴⁵ BMWK.de: Maßnahmepaket des Bundes zum Umgang mit den hohen Energiekosten, 23.3.2022

⁴⁶ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/Energie/0325.html>

c) Erhöhung der Energieeffizienz des Bestandes

Im Kapitel 3.3.2.2. Energetischer Zustand ist eine Übersicht über die Einordnung des SWG-Gebäudebestandes nach den Energieeffizienzklassen gemäß ENEC 2014 dargestellt.

Strategie der SWG ist es, die energetische Sanierung des Bestandes im zeitlichen Ablauf nach zwei Kriterien auszuführen. Zum einen ist die energetische Sanierung jeweils Schwerpunkt bei den geplanten komplexen Modernisierungsvorhaben. Zum anderen erfolgt die energetische Sanierung nach der Priorität „Energetischer Zustand“, das heißt, Wohngebäude mit der ungünstigsten Energiebilanz sind schnellstmöglich zu ertüchtigen. Damit soll erreicht werden, dass möglichst schnell möglichst große Effekte bei Energieeinsparung und CO₂-Vermeidung erzielt werden. Wobei das Tempo der möglichen Umsetzung nicht zuletzt von den in Zukunft zu erwartenden staatlichen Fördermaßnahmen und -bedingungen abhängt.

Im Rahmen der komplexen Modernisierung kommen im Wesentlichen folgende Maßnahmen zur Umsetzung:

- (Erneuerung/Verstärkung) Dachdämmung
- (Erneuerung/Verstärkung) Fassadendämmung durch Wärmedämmverbundsysteme
- Einbau neuer Fenster mit guten Dämmeigenschaften (hoher Wärmedämmwert)
- Dämmung der Kellerdecke
- Austausch veralteter Heizungen (auch Einrohr-Heizungen)
- Auslegung der Heizungen für eine niedrigere Vorlauftemperatur
- Ausstattung der Heizungen mit intelligenten (smarten) Thermostaten

d) Gemeinsame Lösungen mit der Stadtwerke Strausberg GmbH

Fernwärme – Absenkung der Vorlauftemperatur

Von den insgesamt 164 Wohngebäuden werden 135 (ca. 82 %) mit Fernwärme versorgt, welche die Stadtwerke über ihre Netze zur Verfügung stellen. Um den Energieverbrauch zu senken, beabsichtigen die Stadtwerke, die Vorlauftemperaturen von derzeit ca. 100 Grad Celsius auf 80 Grad Celsius abzusenken. SWG und Stadtwerke prüfen derzeit gemeinsam, ob und welche Anpassungen in den Heizungsanlagen im Gebäude erforderlich sind, um in den Wohnungen die mietrechtlich geforderten Mindesttemperaturen weiterhin zu gewährleisten.

Wie bereits oben beschrieben, besteht eine historisch gewachsene Besonderheit auf Grund der engen Zusammenarbeit in der Unternehmensgruppe (Rolle der Stadtwerke nicht nur als Energieversorger, sondern als umfassender Energiedienstleister) darin, dass die Fernwärme-Übergabestationen, Warmwasseraufbereitungsanlagen aber auch fast alle dezentrale Heizungsanlagen sich im Eigentum der Stadtwerke (wenige Ausnahmen: EWE GmbH) befinden und von diesen betrieben werden (Contracting). Deshalb werden die Stadtwerke im Rahmen der komplexen Modernisierung der SWG-Gebäude jeweils mit eingebunden, um ihrerseits diese Anlagen zu ertüchtigen bzw. gegen effizientere Anlagen auszutauschen.

Ausbau der Photovoltaik

Wurde bisher die Fernwärme und zum Teil Strom bei den Stadtwerken durch Verbrennung von Erdgas, Biogas und Braunkohlestaub erzeugt, stehen die Stadtwerke nach der zunächst beabsichtigten Decarbonisierung nunmehr vor der Herausforderung, den Primärenergieeinsatz auf erneuerbare Energieträger umzustellen. Die SWG hat den Stadtwerken angeboten, ihre geeigneten Dachflächen zur Errichtung und Betreibung von Photovoltaik-Anlagen an die Stadtwerke zu verpachten. In einer gemeinsamen Studie aus dem Jahr 2019 wurden die entsprechenden Potenzialflächen ermittelt.⁴⁷ Im Projekt Neubau Landhausstraße 2 ist die Integration einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Umsetzung von Mieterstrom-Modellen (Umsetzung eines ersten Pilotprojektes in der Lindenpromenade 13 bereits erfolgt) wird dabei jeweils mit geprüft.

e) CO₂-Preis – Kostentragung nach energetischem Gebäudezustand

Die Bundesregierung hat angekündigt⁴⁸, dass die Zusatzkosten für den CO₂-Preis auf Öl und Gas in Zukunft nicht mehr allein von den Mietern zu tragen sind. Auf Grundlage eines Stufenmodells werden anhand der spezifischen CO₂-Emissionen des Gebäudes die „produzierten“ CO₂-Kosten anteilig zwischen Mietern und Vermietern umgelegt. Je schlechter die Energiebilanz des jeweiligen Gebäudes, desto höher ist der durch den Vermieter zu tragende Kostenanteil. Dieser soll zwischen Null % (bei <12 kg CO₂/m²/Jahr) und neunzig % (>52 kg CO₂/m²/Jahr) liegen.

Der Preis für die Emission von Kohlendioxid variiert nach der Größe der Erzeugeranlage. Dieser lag für Anlagen nach dem BEHG Anfang 2022 bei 30 € pro Tonne CO₂ und wird bis 2025 auf bis zu 55 € ansteigen, für Anlagen nach dem TEHG findet die Preisbildung bereits heute an der Börse statt und schwankte Anfang 2022 um 80 € pro Tonne CO₂.

Ziel der Regierung ist es, die Regelung zum 1. Januar 2023 in Kraft zu setzen.

Die SWG wird nach Vorliegen des Gesetzentwurfes und der für die Ermittlung der Stufeneinordnung maßgeblichen Regularien einschließlich angekündigter Ausnahmetatbestände den eigenen Gebäudebestand bewerten und einordnen. Es ist davon auszugehen, dass die SWG einen Anteil des CO₂-Preises in Zukunft tragen muss, was Auswirkungen auf das Unternehmensergebnis hat.

Weiterhin wird evaluiert, inwieweit die festgelegte energetische Sanierung des SWG-Gebäudebestandes nach Priorität „Energetischer Zustand“ in der zeitlichen Reihenfolge anzupassen ist.

f) Ökologische Umgestaltung

Aufbau des Baumkatasters

Neben dem üblichen Baumbestand in den Außenanlagen der Wohngebiete hat die Stadt beim Erwerb von Wohnungsbeständen vom Bund größere Flächen Wald mit erheblichem Baumbestand (i.d.R. Nadelgehölze) erworben und an die SWG übertragen. Mittels eines in den Jahren 2023-2024 zu erstellenden umfassenden Baumkatasters

⁴⁷ „Energie- und Wärmestrategie“, LBD-Beratungsgesellschaft Berlin im Auftrag von SSG und SWG, 2020

⁴⁸ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/04/20220403.html>

soll in Zukunft nicht nur der notwendige Ausgleich- und Ersatz gemanagt werden. Es ist beabsichtigt, hiermit auch eine Verbesserung der Artenvielfalt und die Erneuerung der Waldflächen zu steuern. Dabei sollen neben klimaresistenten Sorten auch vermehrt blühende Sorten und Obstbäume angepflanzt werden.

Naturschutz ist Klimaschutz: Blühwiesen und urban gardening

Ökologisch „tote“ Rasenflächen und sortenreine Außenanlagen sollen zunehmend der Vergangenheit angehören. Neben der bereits gesetzlich vorgeschriebenen Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück bemisst die SWG der Herstellung von Blühwiesen besondere Bedeutung zu. Das 2019 begonnene Programm der zielgerichteten Renaturierung von Grünflächen - auf sechs verschiedenen Standorten sind bereits derartige Lebensräume geschaffen worden - wird durch stetige Hinzunahme geeigneter Flächen kontinuierlich ausgebaut. Die Maßnahmen werden durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit begleitet und sollen durch die Ansiedlung von Bienenvölkern in Kooperation mit ortsansässigen Imkern noch aufgewertet werden. Die SWG sieht darin einen nachhaltigen Beitrag für die Erhaltung der Artenvielfalt und der Stadtökologie.

Das Programm wird ergänzt durch Angebote zum Mitmachen bei der Gestaltung und Pflege von Außenanlagen insbesondere der Grünflächen (urban gardening). Bei der Um- und Neugestaltung dieser Anlagen werden Mieterinnen und Mietern Teilflächen zur freien gärtnerischen Nutzung und Bepflanzung angeboten.

Quartierslösungen für klimaschonende Verkehre und E-Mobilität

Bei der geplanten Neuerrichtung bzw. Umgestaltung von Pkw-Stellplätzen (vgl. Punkt 4.1.1.7. Pkw-Stellplatzkonzept) wird jeweils ein Anteil der Stellplätze mit Wallboxen ausgestattet, um dem zunehmenden Anteil an E-Fahrzeugen Rechnung zu tragen. Die Wallboxen sind Bestandteil des Pkw-Stellplatzvertrages und werden mit vermietet.

Darüber hinaus beteiligt sich die SWG an dem bei der Strausberger Eisenbahn GmbH angesiedelten Projekt „E-carsharing“. Wohngebietsweise werden geeignete Abstellflächen für die Fahrzeuge her- und bereitgestellt und das Verkehrsmodell aktiv bei der Mieterschaft beworben (Vorzugskonditionen). Die SWG wird ihre eigene Fahrzeugflotte bei Neubeschaffung auf Elektrofahrzeuge umstellen und diese in den Fahrzeugpool des „E-carsharing“- Projekts einbringen.

Abgerundet werden die Quartierslösungen durch die Errichtung von ausreichenden Fahrradabstellflächen zum Teil als ebenerdige Fahrradabstellhäuser.

4.1.1.4. Leerwohnungsinstandsetzung

a) Mengengerüst

Die Leerwohnungsinstandsetzung bildet das Rückgrat für eine erfolgreiche Wohnungsneuvermietung bei der SWG. Die mit der Neuvermietung regelmäßig einhergehende Anpassung der Mietpreise nach OvM und die Erschließung der noch vorhandenen Leerstandreserve (bereits länger leerstehende Wohnungen) sind wesentliche Voraussetzung für die geplante Steigerung der Umsatzerlöse.

Die SWG hat in den Jahren 2017 bis 2021 insgesamt 1.454 Wohnungen komplex instandgesetzt (291 WE/Jahr). Das ergibt einen Anteil bzw. eine Erneuerungsrate von 29,06 % des Gesamtbestandes. Die räumliche Verteilung ergibt sich wie folgt:

Vorstadt	482 WE
Hegermühle	238 WE
Stadtmitte	300 WE
An der Hohensteiner	434 WE

Die unter 3.3.4.1. Leerstand und Fluktuation vorgenommene Analyse zeigt, dass sich die Zahl der Auszüge (Fluktuation) im langjährigen Mittel bei ca. 380 Wohnungen eingepegelt hat. Aus den ebenfalls langjährigen Erfahrungen kann abgeleitet werden, dass ca. 50 der beendeten Mietverhältnisse pro Jahr in eine direkte Nachmeterschaft münden. Hier ist kein Instandsetzungsbedarf vorhanden (Prüfung wird jeweils vorab durchgeführt).

Circa 10 % der freigewordenen Wohnungen (30 – 40 WE/Jahr) mit einer Vermietdauer von weniger als zwei bis drei Jahren und einer zum Vermietungszeitpunkt durchgeführten Leerwohnungsinstandsetzung haben ebenfalls keinen (erneuten) Instandsetzungsbedarf (i.d.R. nur malermäßige Ertüchtigung).

Damit ergibt sich aus Fluktuation ein Mengengerüst von ca. 300 – 310 Wohnungen pro Jahr. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, länger leerstehende Wohnungen schrittweise bis 2025 vollständig einer Wiedervermietung zuzuführen (ca. 30 – 40 WE/Jahr), um die angestrebte Leerstandquote von 2,00 % zu erreichen.

b) Standards und Qualitäten

Die Leerwohnungsinstandsetzung erfolgt vollumfänglich durch die HSG GmbH. Die personellen Kapazitäten hierfür sind im Jahr 2022 erweitert worden, um das o.g. Ziel zu erreichen.

Die Leerwohnungsinstandsetzung umfasst die Teilschritte:

- Abriss
- Elektroarbeiten
- Fliesenlegerarbeiten
- Heizung- und Sanitär
- Fußbodenlegearbeiten
- Maler
- Holz- und Fensterarbeiten
- Endreinigung

Für die Instandsetzung sind Muster, Materialien und Qualitäten standardisiert in zwei Kategorien (Basis und Standard) vorgegeben. Der Katalog der Bemusterung wird in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben. Hierbei fließt die Entwicklung der Kundenwünsche, der technische Fortschritt, die Möglichkeiten der Vereinheitlichung und wirtschaftliche Aspekte ein. Weiterhin werden vergleichende Analysen mit dem Standard der Wohnungsangebote am Markt durchgeführt.

Für jede Wohnung wird durch den Fachbereich Technik der SWG nach Objektbesichtigung ein spezifisches Leistungsverzeichnis erstellt und an die HSG beauftragt. Dabei

werden in Abstimmung mit dem Fachbereich Vermietung auch Einzelfallentscheidungen über die Ausstattung (z.B. Einbau Dusche statt Badewanne) getroffen. Prioritäten für die zeitliche Abarbeitung werden nachfrageorientiert vom Fachbereich Vermietung vorgegeben.

c) Aufwand

Die SWG wendet für die Leerwohnungsinstandsetzung je Wohnung durchschnittlich 7.100 € auf.⁴⁹ Gründe für den steigenden Aufwand sind einerseits der höhere Personalaufwand bei der HSG auf Grund der tariflichen Entwicklung und der enorme Preisanstieg bei Material. Andererseits ist festzustellen, dass der Umfang der Instandsetzung erheblich zugenommen hat, was auf die technische Entwicklung, verändertes Regelwerk (z.B. für die Elektroinstallation) und besonders die lange Laufzeit vieler Mietverträge und die damit verbundene hohe Abnutzung bzw. den hohen tatsächlichen und moralischen Verschleiß zurückzuführen ist.

Für die Bewältigung der Aufgaben in der Leerwohnungsinstandsetzung hat die SWG in der Mittelfristplanung ein Budget von jährlich 2,1 Mio. € vorgesehen.

4.1.1.5. Konzept zur Nachrüstung von Personenaufzügen

a) Handlungserfordernisse

Aufzugsanlagen bieten Komfort und sparen Zeit, wenn es um das schnelle Wechseln der Stockwerke geht. Gleichzeitig stellen sie eine Aufwertung der Immobilie dar und sind zunehmend ein entscheidendes Vermietungsargument. Außerdem ist die Aufzugsanlage unersetzliche Voraussetzung für die barrierefreie/-arme Gestaltung einer Immobilie, eine Herausforderung, die sich nicht zuletzt aus der demografischen Situation (viele ältere Mieter) stellt. Die Vorteile von Aufzugsanlagen liegen auf der Hand.

aus Mietersicht:

- Komfortsteigerung für Bewohner und Besucher
- Erleichterung des täglichen Transports von Lasten, z.B. des Einkaufs
- Ermöglichung der barrierefreien/-armen Erreichbarkeit der Wohnung (ältere Mieter und Menschen mit Behinderung), langfristiger Verbleib in der Wohnung möglich
- Vereinfachung der Mitnahme von Rollatoren, Rollstühlen, Kinderwagen

aus Vermietersicht:

- Verlängerung der Mietdauer im Alter (Mieterbindung)
- bessere Vermietbarkeit (nachfragegerecht)
- Wertsteigerung der Immobilie

⁴⁹ Jahreswert 2021

b) Ausstattung mit Personenaufzügen in 169 bewohnten Objekte der SWG (Stand 31.12.2021):

164 Wohngebäude mit 5.002 Wohnungen

davon:

- 30 Wohngebäude mit 1.070 Wohnungen, bei denen Aufzüge vorhanden sind (Neubau, Nachrüstung)
- 45 Wohngebäude mit 538 Wohnungen, bei denen Aufzugsnachrüstung nicht möglich oder erforderlich ist
- 89 Wohngebäude mit 3.394 Wohnungen, bei denen eine Aufzugsnachrüstung zu prüfen ist.

Abbildung 40 Ausstattung der Wohngebäude mit Personenaufzügen

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen	davon mit Aufzug erreichbar	Potential für Aufzugseinbau
SWG gesamt	164	5.002	1.070	3.394
Altbauten, denkmalgeschützte Gebäude, Gebäude mit weniger als 4 Geschossen	45	538	0	0
Neubauten (nach 1990) mit Aufzug	7	256	256	0
Blockbauweise ohne Aufzug	52	2.253	0	2.253
Blockbauweise mit Aufzug (vorgestellt)	5	190	190	0
industrieller Plattenbau ohne Aufzug	37	1.141	0	1.141
industrieller Plattenbau mit Aufzug	18	624	624	0

c) Konzeptionelle Überlegungen und weiteres Vorgehen

Der größte Teil des Bestandes der SWG sind die in Blockbauweise und später in industrieller Plattenbauweise errichteten Wohnhäuser der Baujahre ab 1950 bis 1990.

Bei den in Blockbauweise errichteten Wohngebäuden ist in einzelnen Objekten im Stadtgebiet (Jungfernstraße, Müncheberger Straße, Josef-Zettler-Ring) und in der Vorstadt (Albin-Köbis-Ring) der Anbau einer Aufzugsanlage erfolgt. Dabei haben sich zwei wesentliche Nachteile gezeigt: der erforderliche zusätzliche Anbau eines Baukörpers für den Aufzug und die Nichterreichbarkeit der Wohnungsebene und die damit verbundene Nichtgewährleistung der Barrierefreiheit.

Die in Plattenbauweise P2 errichteten Wohngebäude sind für den Aufzugseinbau besonders geeignet. Die Anzahl der Geschosse und die damit erreichbare Zahl von zu erschließenden Wohnungen ist i.d.R. am höchsten (5 oder 6 Geschosse).

Damit kann die erforderliche Modernisierungsumlage auf eine große Zahl von Mietparteien umgelegt werden und stellt für den einzelnen Mieter eine tragbare Mietmehrbelastung dar. Die gemachten Erfahrungen bestätigen eine hohe Akzeptanz bei den Mietern auch in Bezug auf die Mieterhöhung durch Modernisierungsumlage (bisher ca. 1,20-1,30 €/m²/Monat).

Auf Grund der Struktur der Gebäude ist die Aufzugsnachrüstung technisch unaufwendig zu realisieren. Der Aufzug kann in das sogenannte Treppenauge eingebaut werden, es ist also kein zusätzlicher Baukörper zu errichten, der Aufzug hält wohnungsebene auf jeder Etage und gewährleistet somit die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen. Die Standardlösung ist kostenseitig günstig (ca. T€ 120 je Aufzugsanlage, Stand 2021), langfristige Rahmenverträge zur schrittweisen Umsetzung des Einbauprogramms sind möglich und generieren Kostenvorteile und Planungssicherheit.

d) Maßnahmenplan

Die Konzentration auf die Nachrüstung der P2-Plattenbauten in den genannten Wohngebieten in standardisierter Form ermöglicht eine wirtschaftlich optimale und schnellstmögliche Steigerung des Anteils aufzugerschlossener Wohnungen.

Wegen des dortigen Bestandes an Plattenbaugebäuden erfolgt die Aufzugsnachrüstung zunächst weiterhin im Wohngebiet Hegermühle und im Bereich Otto-Grotewohl-Ring.

Die Priorisierung der Objekte erfolgt nach Bewohnerstruktur, Nachfragesituation und Lage im Wohngebiet.

Im Jahr 2021 wurde nach erfolgter europaweiter Ausschreibung für die Jahre 2022 bis 2026 ein Rahmenvertrag zur Umsetzung des Maßnahmenplans mit einer Aufzugsfirma abgeschlossen. Für diesen Zeitraum ist in der Mittelfristplanung ein Gesamtbudget von 6,2 Mio. € veranschlagt. Die Refinanzierung erfolgt mittelfristig über die Modernisierungsumlage. Damit sollen 12 Wohngebäude mit 570 Wohnungen durch 53 Aufzüge neu erschlossen werden.

Gesamtübersicht für das Wohngebiet Hegermühle:

Anzahl der Objekte:	28 Wohngebäude
Aufzugsbestand bis 2019	6 Objekte, 11 Aufzüge, 177 WE
Aufzugsnachrüstung 2020/21	3 Objekte, 12 Aufzüge, 130 WE
2022-2026	8 Objekte, 34 Aufzüge, 366 WE
	Am Herrensee 13-16
	Am Herrensee 24-28
	Am Marienberg 17, 19, 20

Am Herrensee 45 – 48
 Am Marienberg 57 – 62
 Am Herrensee 1 – 4
 Am Herrensee 5 – 8
 Am Herrensee 9 – 12

Investitionsvolumen: ca. 3,8 Mio. €

2027-2031

11 Objekte, 43 Aufzüge, 459 WE
 Am Herrensee 41-44
 Am Marienberg 21 - 23
 Am Annatal 21 - 23
 Am Annatal 24 - 28
 Am Annatal 29 - 33
 Am Annatal 34 - 36
 Am Annatal 37 - 40
 Am Annatal 41 - 44
 Am Annatal 45 - 48
 Am Annatal 49 - 52
 Am Annatal 53 - 56

Investitionsvolumen: ca. 5,5 Mio. €

Gesamtübersicht für das Wohngebiet Otto-Grotewohl-Ring:

Anzahl der Objekte: 15 Wohngebäude

Aufzugsbestand bis 2019 6 Objekte, 14 Aufzüge, 222 WE

Aufzugsnachrüstung 2020/21 2 Objekte, 8 Aufzüge, 96 WE

2022-2027

7 Objekte, 31 Aufzüge, 333 WE
 Otto-Grotewohl-Ring 35 - 39
 Otto-Grotewohl-Ring 40 - 43
 Otto-Grotewohl-Ring 4 - 8
 Otto-Grotewohl-Ring 9 - 13
 Otto-Grotewohl-Ring 14 - 17
 Otto-Grotewohl-Ring 18 - 21
 Otto-Grotewohl-Ring 60 - 63

Investitionsvolumen: ca. 4,0 Mio. €

Mit der Umsetzung des Konzepts werden im Zeitraum 2022 bis 2027 weiter 15 Wohngebäude mit 65 Aufzügen nachgerüstet. Damit steigt die Zahl der mit Aufzügen erschlossenen Wohnungen um 699 auf insgesamt 1.769. Damit wird ein Ausstattungsgrad von 39,63 % bezogen auf die erschlossenen Wohnungen (1.769) im Verhältnis

zu dem theoretisch sinnvoll mit Aufzügen erschließbaren Wohnungsbestand (insgesamt 4.464 WE) erreicht sein.

Ziel ist es, mit den Aufzugsnachrüstungen bis 2031 den Umfang der Aufzugsausstattung auf 56 Wohngebäude mit 2.228 WE (49,91 %) erschlossen zu haben.

4.1.1.6. Medienversorgung (TV, Internet, Multimedia)

Digitale Services werden auch und gerade im Zusammenhang mit der eigenen Wohnung immer stärker nachgefragt. Homeschooling, Homeoffice oder Videoconferencing sind spätestens mit der Corona-Pandemie keine abstrakten Begriffe mehr. Die Nachfrage nach höheren Bandbreiten und Signalstabilität wächst auch für die Nutzung von Streaming-Diensten oder den Aufbau privater Netzwerke beispielsweise für gaming-Nutzungen. Das klassische TV- und Hörfunkangebot in digitaler Qualität wird ergänzt durch eine zunehmende Vielfalt an spezialisierten Pay-TV-Formaten.

Für Mieter und Vermieter gleichzeitig muss die Medieninfrastruktur in Zukunft Möglichkeiten smarterer Anwendungen und effizienter Datenübertragung beinhalten.

a) Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG)

Zum 1. Dezember 2021 ist die Novelle und vollständige Neufassung des Telekommunikationsgesetzes in Kraft getreten. Sie dient der Umsetzung der EU-Richtlinie über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation. Ziele des Gesetzes sind der schnellere Ausbau des Glasfasernetzes einschließlich der Beschleunigung von Genehmigungsverfahren, die Sicherung von Wettbewerb zwischen den Anbietern und die Stärkung der Rechte von Verbrauchern. Jeder Bürger hat Anspruch auf einen Zugang zum Internet und Anbieterwahlfreiheit. Die Umlagefähigkeit der Kosten von Breitbandanschlüssen besteht nur noch für eine verkürzte Übergangszeit.

b) Umstellung der Netzebene 3 auf FTTB

Für eine den Vorgaben des TKMoG entsprechende zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Versorgung der Mieter wird das Ziel verfolgt, alle Gebäude der SWG an ein funktionsfähiges Glasfasernetz anzuschließen (FTTB – fiber to the building). Die SWG hat hierzu eine europaweite Ausschreibung vorgenommen, um einen geeigneten privaten Partner mit dieser Aufgabe zu betrauen. Im Ergebnis der erfolgten Vergabe wird die TELTA Citynetz GmbH, Eberswalde, im Rahmen eines abgestimmten Konzepts sämtliche Liegenschaften der SWG bis Mitte 2023 an das Glasfasernetz zur Versorgung mit einer dem jeweiligen Stand der Marktüblichkeit entsprechenden Bandbreiten und Datenraten anbinden.

c) Modernisierung und Umbau der Netzebene 4 in FTTH

Mit Auslaufen eines bestehenden Gestattungs- und Versorgungsvertrags mit einem privaten Anbieter zum 31.12.2022 geht das Hausnetz, also die in den Gebäuden verlegte Leitungsinfrastruktur (Netzebene 4), in das Eigentum der SWG über. Diese Infrastruktur besteht ganz überwiegend aus „Kupferdoppelader“ bzw. „Koaxialkabel“. In den Neubauten Lindenpromenade 13 und Otto-Grotewohl-Ring 2a und 2b sowie im

komplex modernisierten Hans-Beimler-Ring 6-11 sind bereits Glasfaserkabel eingebracht.

Ziel ist es, im Planungszeitraum eine schrittweise Ertüchtigung der Netzebene 4 in Richtung Glasfaser (FTTH – fiber to the home) zu erreichen. In jede Wohnung werden mindestens vier Fasern verlegt. Neben allen Neubauten wird der Austausch bei komplexen Gebäudemodernisierungsmaßnahmen mit vorgesehen.

d) Versorgung der Mieter mit digitalen Breitbandangeboten

Neben den digitalen Rundfunk-Basisleistungen (TV und Hörfunk unverschlüsselt) in entsprechender Qualität (HDTV usw.) stehen dem Mieter auf der Grundlage einzelvertraglicher Regelungen und Einzelinkasso umfassende Internet-, Telefonie- und Pay-TV-Angebote zur Verfügung. Die angebotene Bandbreite wird jeweils dem aktuellen Stand der Marktüblichkeit angepasst und ist damit für alle gängigen privaten home-office-, streaming-, gaming-, e-health- oder vergleichbaren Anwendungen jederzeit ausreichend leistungsstark ausgelegt.

e) Smarte Anwendungen

Mit dem Anschluss aller Liegenschaften und Gebäude an das Glasfasernetz und die vorhandene bzw. zukünftig glasfaserbasierte Gebäudenetzinfrastruktur schafft die SWG die Voraussetzungen, ab 2023 schrittweise gebäude- bzw. quartiersbezogene smarte Dienstleistungen anzubieten. Für die Betreibung solcher Lösungen werden in der Regel Kooperationsbeziehungen mit entsprechenden Anbietern abzuschließen sein. Dabei konzentriert sich die SWG zunächst auf solche Mehrwerte und Dienstleistungen, die auf die Erleichterung des Alltags für Ältere, den Gesundheitsschutz und die Sicherheit, die aktive Einflussnahme auf den Energieverbrauch und Energieeinsparungen sowie e-Mobilitätsangebote ausgerichtet sind. Ein erstes geplantes Pilotprojekt ist dabei die aktive Teilnahme der SWG am quartiersbezogenen e-Mobilitätsprojekt der Stadtwerke Gruppe Strausberg ab 2023.

4.1.1.7. Pkw-Stellplatzkonzept

a) Ausgangssituation und Ziele

Dem Wohnungsbestand von über 5.000 Einheiten stehen ca. 3.000 SWG-eigene Pkw-Stellplätze in unterschiedlicher Ausbauqualität zur Verfügung. Davon sind ca. 1.690 Stellplätze bewirtschaftet (vermietet). Das entspricht einem Anteil von 56 %.⁵⁰ Der Vermietungsstand liegt bei durchschnittlich 94 %. Aus historischen und standörtlichen Gründen besteht eine Mietpreisspanne zwischen 5,00 bis 20,00 €/Monat/Stellplatz. Im Jahr 2020 wurden aus der Vermietung Umsatzerlöse in Höhe von 193 T€ erzielt.

Für eine auch zukünftig erfolgreiche Vermietungsentwicklung ist davon auszugehen, dass je Wohneinheit ein sich in angemessener Nähe befindlicher Pkw-Stellplatz zur

⁵⁰ Stand 1.7.2021

Verfügung gestellt werden muss. (Vergleichend hat die Stadt Strausberg in ihrer Stellplatzsatzung bei Neubau bzw. Nutzungsänderung die Zahl der erforderlich nachzuweisenden Stellplätze für Wohnungen unter 100 m² auf 1 und für Wohnungen über 100 m² mit 2 festgesetzt.⁵¹⁾)

Mit der schrittweisen bedarfsgerechten Zurverfügungstellung und Bewirtschaftung von Pkw-Stellplätzen sollen

- die Einnahmen aus Vermietung gesteigert
- die Qualität der Außenanlagen in den Wohngebieten verbessert und
- Missstände (z.B. wildes Parken auf Grünanlagen) beseitigt werden.

b) Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen bei Bedarf im Wohngebiet

Im mittelfristigen Planungszeitraum ist für vier räumliche Schwerpunkte die Errichtung von zusätzlichen Pkw-Stellplätzen vorgesehen:

- Vorstadt - Wohngebiet Albin-Köbis-Ring (ca. 70 Stellplätze), 2022/23 im Zusammenhang mit der Überplanung eines Garagenkomplexes zum Wohnstandort; zusätzlich Prüfung Errichtung einer Parkpalette (ca. 80 Stellplätze)
- Stadtmitte - Fichteplatz (ca. 15 Stellplätze), 2023, wachsender Bedarf
- An der Hohensteiner Chaussee – Hans-Beimler-Ring (ca. 50 Stellplätze), 2023-25 im Zusammenhang mit der komplexen Modernisierung und Neugestaltung Außenanlagen
- Hegermühle (Anzahl offen), 2024-28 im Zusammenhang mit der komplexen Modernisierung und Neugestaltung Außenanlagen (Gesamtkonzept in Erarbeitung)

Für zukünftig neu zu errichtende Stellplätze soll der Mietzins die Kosten decken (unter Beachtung Lage des Stellplatzes und der Marktsituation).

c) Ertüchtigung vorhandener Standorte und Bewirtschaftung

Alle bestehenden Standorte von Pkw-Stellplätzen sind hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit und Bewirtschaftung zu optimieren. Räumliche Schwerpunkte sind hierbei die Bereiche „Neue Mühle“, Otto-Grotewohl-Ring, Philipp-Müller-Straße und Berliner Straße.

Ziel ist es, bis 2030 alle vorhandenen Stellplätze einer Vermietung zuzuführen und potenzielle Flächenreserven zu erschließen. Vorhandene unbefestigte Stellflächen sind baulich für eine Bewirtschaftung zu ertüchtigen. Hierzu wird ein jährliches Budget (ca. 120 T€) geplant.

Die Mietpreishöhe ist abhängig von Lage, Stellplatzdargebot und baulichem Zustand.

Die oben genannten Maßnahmen zur Förderung des Angebots zur E-Mobilität finden gleichlautend Anwendung.

⁵¹ Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg vom 4.11.2004 (Amtsblatt vom 16.6.2011)

d) Gewährleistung von E-Mobilität

Für jeden neuen Standort waren bisher anteilig Stellplätze mit E-Ladesäulen vorgesehen, welche im Unternehmensverbund durch die Stadtwerke Strausberg GmbH errichtet und betrieben werden (Rahmenvertrag besteht).

Zukünftig wird bei der Neuerrichtung bzw. Ertüchtigung von Pkw-Stellplätzen über die entsprechend der geltenden Bauvorschriften vorzusehenden infrastrukturellen Voraussetzungen (Verlegung von Elektrokabeln oder Leerrohren) zur entsprechenden Nachrüstung ab sofort ein Anteil von mindestens 10 % der Stellplätze mit fest installierten Wallboxen ausgestattet, um dem wachsenden individuellen Bedarf an Lademöglichkeiten für den eigenen E-Pkw Rechnung zu tragen. Diese Wallboxen werden im Rahmen des Stellplatzmietvertrages als fester Bestandteil des Stellplatzes mit vermietet.

Darüber hinaus ist die Einrichtung von Stellplätzen zur Umsetzung des E-Mobilitätskonzepts der Stadtwerke-Gruppe (E-Carsharing usw.) quartiersbezogen vorzusehen.

4.1.2. Bestandsentwicklung durch Neubauinvestitionen (teilräumlich)

4.1.2.1 Kurzfristige Neubauprojekte bis 2025

a) Vorstadt

Das Wohngebiet Vorstadt zeichnet sich vor allem durch seine günstige Anbindung an die S- und Regionalbahn nach Berlin (Bahnhof Vorstadt) aus. Auch mit dem PKW ist die Bundesstraße B5 und damit die Hauptstadt Berlin schnell zu erreichen. Darüber hinaus wird für die im Süden der Stadt befindliche Barnim-Kaserne eine Standortentwicklung durch die Bundeswehr (Aufbau von Rechenzentrum und ABC-Regiment) erwartet, welche die Entstehung sowohl militärischer als auch ziviler Arbeitsplätze erwarten lässt. Damit ist die Vorstadt ein Stadtgebiet mit zu erwartender überdurchschnittlicher Nachfrage.

Für die SWG gilt jedoch, dass das Angebot an eigenen Flächen gering ist. Diese Flächen müssen zudem zunächst einer Umnutzung zugeführt werden, da sie entweder heute als Garagenstandorte genutzt werden oder über waldähnlichen Baumbestand verfügen.

Landhausstraße 2/Ecke Ernst-Thälmann-Straße

Errichtung von 3 Wohngebäuden mit ca. 22 WE

Bauzeit: 2022-2023

Konzept:

Errichtung von drei Wohngebäuden in traditioneller Bauweise mit gutem Ausstattungsstandard, auch größere Familienwohnungen, auf Grund der räumlichen Situation entsteht ein abgeschlossenes, fast privates Ensemble mit Außenanlagen, welche durch die Mieter individuell genutzt werden können, E-Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück; Zielgruppe sind Familien mit gutem Einkommen, Zuzügler (Bundeswehr), Pendler nach Berlin, Best-Ager.



Ernst-Thälmannstrasse



Landhausstrasse

Abbildung 41 Landhausstraße 2, Ansichten

Landhausstraße/Ecke Am Kieferngrund „Wohnen am Kieferngrund“

Errichtung eines Wohngebäudes mit bis zu 40 WE

Bauzeit: 2023-2024

Konzept:

Errichtung des Gebäudes in Modulbauweise möglichst Holzbau auf einem ca. 4.200 m² großen Teilgrundstück des aktuell noch vorhandenen Gargenhofs, Schaffung von kleinen Wohnungen (1-2 Raum) mit teilweiser Ausstattung (Einbauküchen) und ggf. Rundum-Service, Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück; Zielgruppe sind insbesondere die durch die Gewerbeansiedlungen (Tesla) und den Ausbau des Bundeswehrstandorts Barnim-Kaserne zu erwartenden Arbeitskräfte, die zunächst (übergangsweise) eine Single-Wohnung mit Komfort nachfragen (Zweitwohnungssuchende). Als Interessenten kommen auch Auszubildende und Studierende (Berlinnähe) in Frage.

Voraussetzung für das Projekt ist die Entmietung und der Abriss des vorhandenen Garagenkomplexes mit 105 Einheiten. Hierfür ist die Kündigung der Verträge bis zum 31.12.2021 erfolgt, wobei die Kündigungsfrist ein Jahr beträgt. Die Planung soll im Jahr

2022 beginnen, Abriss und Baufeldvorbereitung unmittelbar nach dem Freizug, also Anfang 2023. Baubeginn könnte das 3. Quartal 2023 sein.



Abbildung 42 Lage des Baufeldes ca. 1/3 des vorhandenen Garagenhofs

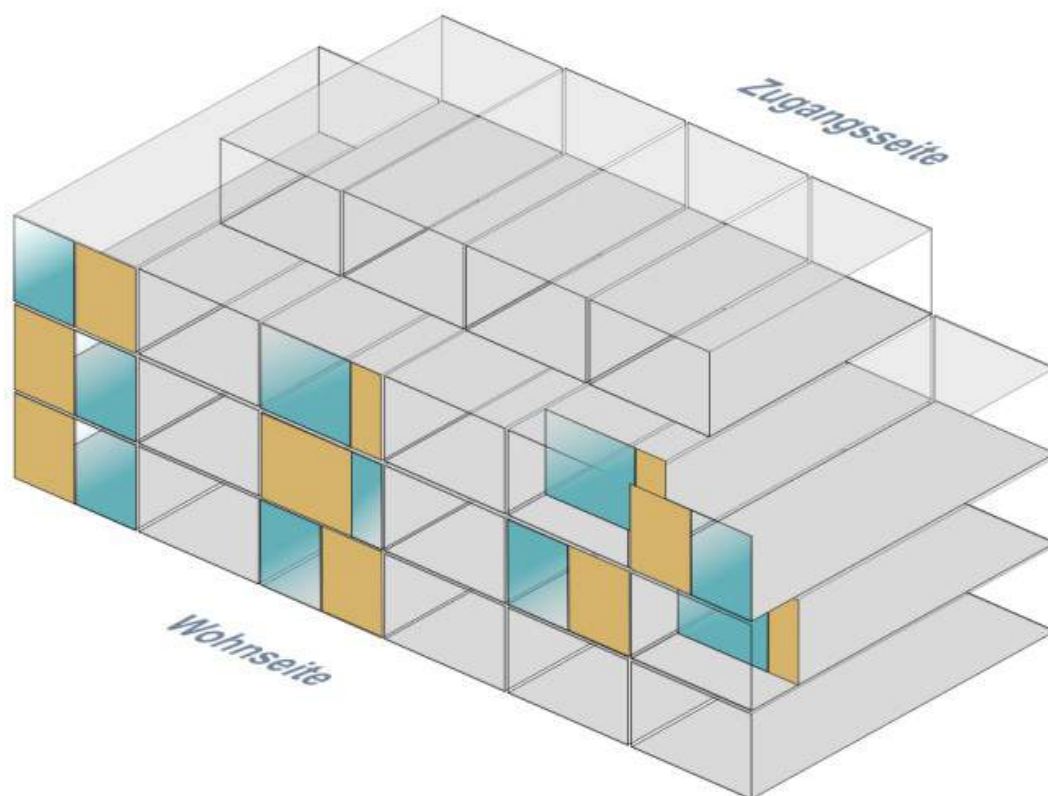


Abbildung 43 Beispiel für eine geplante modulare Gebäudestruktur

b) Stadtmitte

Hegermühlenstraße 11 (ehemaliger SWG-Betriebsstandort)

Errichtung von sechs (1. BA) plus eins (2. BA) Wohngebäude in offener Bauweise mit 3 Geschossen zzgl. zurückgesetztem Staffelgeschoss mit ca. 91 Wohnungen (ca. 8.000 m² Wohnfläche)

Bauzeit: 2023-2025

Konzept:

Entwicklung eines landschaftlich geprägten Wohnparks mit aufgelockerter Bebauung, straßenbegleitende Bebauung unter Einhaltung der bestehenden Bauflucht, im rückwärtigen Bereich landschaftlicher Übergang zum Annafließ, Naturraum bleibt erhalten, ebenerdige Pkw-Stellplatzanlagen auf dem Grundstück.



Abbildung 44 Hegermühlenstraße 11, städtebauliches Konzept

4.1.2.2. Mittelfristige Neubauprojekte bis 2031

An der Hohensteiner Chaussee

Mühlenweg-West (ehemalige militärische Liegenschaft, BlmA)

Errichtung von drei Gebäuden in Zeilenbebauung mit ca. 98 Wohnungen und bis zu 14 Einzelgebäuden (Stadtvillen) mit ca. 140 Wohnungen

Bauzeit: 2024-2026

Konzept:

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) als bisherige Eigentümerin der ehemals militärisch und jetzt teilweise gewerblich genutzten Liegenschaft „Mühlenweg 6“ beabsichtigt die Verwertung einer zunächst 11 ha großen Teilfläche vorrangig für den Wohnungsbau (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau). Grundlage dieser Entwicklung ist die Durchführung eines B-Plan-Verfahrens (bisher: Aufstellungsbeschluss) einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplans.

SWG beabsichtigt, eine Teilfläche zu erwerben, um ca. 238 Mietwohnungen (2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen) zu errichten. Die SWG-Baufläche ist in zwei Teilbereiche untergliedert. Die südliche Bebauung (Fläche A) wird an der Anliegerstraße durch 3 – 4 geschossige Zeilenbauten gebildet, deren Wohnräume nach Süden ausgerichtet sind. Die nördliche Bebauung der Anliegerstraße (Fläche B) und die nördliche Bebauung des Otto-Grotewohl-Rings sollen durch versetzt angeordnete dreigeschossige Einzelgebäude zzgl. Staffelgeschossen offener gestaltet werden. Die Wohnräume können hier nach mehreren Himmelsrichtungen ausgerichtet und die Gebäude als Solitäre ausgebildet werden.

Damit das Projekt einen Beitrag zur Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik leisten kann und für Mietinteressenten mit mittleren Einkommen finanzierbar ist, sollen die Instrumente des flächensparenden Planens und Bauens angewendet werden (kompakte Bauform, systemische Bauweise, hoher Vorfertigungsgrad, Mehrspannererschließung zur Reduzierung von Verkehrsflächen und wirtschaftlichen Aufzugsanlagen).

Es ist im Interesse eines ausgewogenen Wohnungsangebots beabsichtigt, im Rahmen des Gesamtvorhabens 48 Wohnungen als sozial geförderte Wohnungen zu errichten. Das entspricht einem Anteil von 22 %.

Angesichts des zu erwartenden erheblichen Aufwands für Baufeldfreimachung (Abriss) und Erschließung ist die Umsetzung des Vorhabens an einen angemessenen Kaufpreis gebunden. Ein Kaufpreisangebot seitens der BlmA liegt bisher nicht vor.



Abbildung 45 Mühlenweg-Ost, geplante Wohngebäude und Außenanlagen

Garagenstandort Kirschallee

Errichtung von bis zu 4 Wohngebäuden (Mehrfamilienhaus) oder alternativ Reihenhausbauung mit ca. 36 Wohnungen

Bauzeit: 2029-2030

Konzept:

Der Standort arrondiert den Bereich Hans-Beimler-Ring, der komplex modernisiert wird. Im Übergang von der Großwohnsiedlung zum benachbarten Eigenheimstandort bietet das Areal städtebaulich die Möglichkeit, vier Einzelgebäude in Form von Stadtvillen zu errichten. Nach Marktlage und aus wirtschaftlichen Gründen kann hier auch ein Konzept mit 2 ½ - geschossigen Reihenhäusern umgesetzt werden. Zielgruppe sind hier Familien mit Kindern. Aktuell kann eingeschätzt werden, dass der Nachfrage nach zu mietenden Einfamilien-Reihenhäusern kein adäquates Angebot gegenübersteht. Für SWG wäre damit auch die Erschließung einer neuen Zielgruppe verbunden.



Abbildung 46 Bebauungsstudie Mühlensteinquartier, Senator Projektmanagement GmbH im Auftrag der SWG

Mühlensteinquartier

Errichtung von mehreren mehr geschossigen Wohngebäuden mit mindestens 100 WE

Bauzeit: 2025-2027 (als Alternative, falls Projekt Mühlenweg-West nicht zur Umsetzung gelangt); ansonsten ab 2030

Konzept:

Für den Standort ist zunächst ein städtebauliches Konzept zu entwickeln. Hierbei soll der erfolgreiche Lösungsansatz der Errichtung von Würfelhäusern analog der Bebauung auf der gegenüber liegenden Seite Otto-Grotewohl-Ring 2a/b weiterverfolgt werden.



Abbildung 47 Bebauungsstudie Mühlensteinquartier, Senator Projektmanagement GmbH im Auftrag der SWG

Garagenhof Landhausstraße/Albin-Köbis-Ring

Errichtung von mehreren Wohngebäuden mit mindestens 80 WE

Bauzeit: 2027-2029

Im zweiten Abschnitt der Überbauung des aktuell bestehenden Garagenhofs kann bei entsprechender Nachfrage das Konzept des modularen Bauens fortgesetzt werden und damit eine Wieder- und Weiterverwendung der Planungsergebnisse aus Abschnitt 1 „Wohnen am Kieferngrund“ erfolgen. Alternativ besteht die Möglichkeit unter Aufnahme der städtebaulichen Struktur des Wohngebiets „Albin-Köbis-Ring“ mit zeitgemäßen Baukörpern drei Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 Geschossen zu errichten.

4.1.2.3 Ankauf, Verkauf

Die SWG ist, was das eigene Grundstücksportfolio betrifft, ein Bestandshalter, deren Aufgabe es ist, eigenen Grundbesitz zu verwalten. Grundstückskäufe erfolgen daher aufgrund der weiteren Entwicklung dieser Areale mit Neubauten. Grundstücksverkäufe sind aufgrund gewerbesteuerlicher Aspekte nicht, oder nur im Ausnahmefall, möglich.

4.2. Kundenzufriedenheit, Kundenbindung und Dienstleistungsportfolio

Die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter mit ihrer Wohnsituation und ihrem Umfeld ist eines der wichtigsten Ziele der SWG. Daher hat die Schaffung eines nachhaltigen Wohnungsangebotes, welches auf die Bedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen (z.B. Azubis/Studenten, Singles, Paare, Familien oder Senioren) ausgerichtet ist oberste Priorität.

4.2.1. Mieterbefragungen und Mieterstammtische

In regelmäßigen Abständen führt die SWG Mieterbefragungen durch, zuletzt in den Jahren 2017 und 2021. Die hohe Rücklaufquote von 39 % im Jahr 2021 zeigt, dass diese Kommunikationsform auch in Zukunft ein bewährtes Medium darstellen kann. Ergebnisse dieser Befragungen werden ausgewertet und zu einzelnen Maßnahmen konkretisiert. Zum Beispiel verdeutlicht die sehr hohe Zufriedenheit (94 %) mit den „Vor-Ort-Mitarbeitern“ die gelungene Etablierung der Vor-Ort-Büros in den Wohnquartieren. Der hohe Stellenwert von Nachbarschaftshilfe deutet darauf hin, dass eine Erweiterung des Betreuungs- und Dienstleistungsangebots in Kooperation mit Partnern die Zufriedenheit der Mieter mit ihrer SWG weiter erhöhen kann.

Mieterstammtische finden mindestens zweimal jährlich statt. Sie bieten den Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit, ihre Bedürfnisse und Anliegen in angenehmer Atmosphäre vorzutragen und gleichzeitig einen schönen Nachmittag zu erleben. Dabei gilt das Versprechen, jedes Anliegen wird zeitnah beantwortet.

4.2.2. Zufriedenheit mit Wohnung und Service

Am deutlichsten messbar ist die Zufriedenheit der Mieterschaft bezüglich des technischen Zustandes der Wohnung. Hierzu entwickelt die SWG strategisch Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen weiter, welche über hohe Qualitätsstandards verfügen, den Energiebedarf im Gebäudebestand minimieren, aber weiterhin angemessene Mieten für ein dauerhaftes und zukunftsorientiertes Wohnen gewährleisten. Die Sanierungen erfolgen sukzessiv nach energetischen Maßstäben und tragen so zu einer besseren Klimabilanz bei. Eine laufende und zeitgemäße Optimierung und Anpassung von Bemusterungs- und Ausstattungsstandards der Wohnungen, sowie etwaige Prüfungen von Grundrissänderungen werden ebenfalls stetig vorgenommen. Hierzu gehören u.a. die Installation von Multimediasystemen, die Installation von zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen, die Bemusterung von Fliesen, Fußböden und Wandbelägen, sowie die Umsetzung eines festgelegten Standards bei Wohnungsinstandsetzungen.

Zugleich entstehen durch Neubau immer mehr Wohnungen, die den modernen und klimaschonenden Wohnungsanforderungen gerecht werden.

Den Bedürfnissen einer älter werdenden Mieterschaft soll unter anderem durch die Schaffung von Barrierefreiheit und die Bereitstellung von Dienstleistungsangeboten, die eine soziale Einbindung stärker ermöglichen, Rechnung getragen werden. Hierfür ist ein wesentliches Merkmal das Vorhandensein von Aufzugsanlagen. Um langfristig eine nachhaltige Vermietung auch in den oberen Etagen zu sichern, werden nach und nach immer mehr Wohngebäude mit modernen Aufzugsanlagen nachgerüstet.

Seitens der Mieterschaft werden auch Balkone immer stärker nachgefragt. Balkone bieten die Option sich jederzeit ungestört an der frischen Luft entspannen zu können. Die SWG erkennt dies an und wird in den kommenden Jahren Wohnblöcke mit Balkonen nachrüsten.

Mieterinnen und Mieter haben je nach persönlicher Lebenssituation unterschiedliche Bedürfnisse an ihre Wohnung. Die SWG berücksichtigt dies und nimmt, sofern dies möglich ist, Grundrissänderungen vor und geht auch neue Wege hinsichtlich der Gestaltung von Küchen und Bädern. So erhielten Bäder barrierefreie Duschen. Wichtiger, jedoch mit einem enormen Aufwand verbunden, ist die Veränderung der schmalen Küchen- und Badgrundrisse, zu Wohnküchen und Familienbädern, bei größeren Wohnungen die Schaffung eines zusätzlichen Gäste-WC. Diese Maßnahmen können nur Bestandteil komplexer Modernisierungen sein. Für die Zielgruppe der zeitlich befristet Wohnenden (z.B. Bundeswehrangehörige) wird durch den Einbau von Küchen eine wesentliche Verbesserung erreicht, weil der individuelle Einrichtungsaufwand verringert wird.

Um die Sicherheit der Mieter zu erhöhen werden bei Neubauten und Modernisierungen vermehrt moderne Schließanlagen eingebaut. Konkret bedeutet dies ein Schlüssel für den Hauseingangsbereich, für die Wohnung, für den Keller und ggf. für den Müllplatz. Dies entspricht den modernen Sicherheitsstandards und führt zu Verbesserungen der Servicequalität, da Reparatur- und Wartungsarbeiten wesentlich schneller durchgeführt werden können.

Auch bei den sukzessiv erfolgenden Neugestaltungen der Außenanlagen richtet sich die SWG nach den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter. Zum Beispiel werden moderne überdachte Fahrrad-, Kinderwagen- und Rollatorenboxen, Spielmöglichkeiten und barrierefreie Zugänge installiert. Der Zustand der Hauseingänge, Hausflure und Außenanlagen wird stetig verbessert. Einheitliche und ausreichend große Infotafeln in den Hauseingängen sorgen für eine Erreichbarkeit aller Mieter.

4.2.3. Ganzheitliche Mieterbetreuung und Kundenbindung

Eine kompetente und vielseitige Beratung in allen Belangen rund um das Wohnen und Verwalten ist für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SWG selbstverständlich. Um bestmöglich für die Mieterinnen und Mieter da zu sein, sind die Vor-Ort-Büros bereits im Jahr 2002 im Wohngebiet „Hegermühle“ und für die Wohngebiete „An der Hohensteiner Chaussee“ / „Stadtmitte“ eingerichtet worden. Daneben stehen auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Kundencenter in der Kastanienallee 40 gern zur Verfügung. Dies stärkt die Präsenz der SWG vor Ort und die Mieterinnen und Mieter können ihre Anliegen schnell und unkompliziert an der richtigen Stelle vorbringen. Der Anspruch aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SWG ist es, einen bestmöglichen Service zu bieten, bei dem Konflikte zielorientiert und gemeinsam gelöst werden. So können z.B. im Bedarfsfall im Rahmen einer sozialen Begleitung Hilfestellungen bei Antragsmodalitäten erfolgen oder auch die Vereinbarung von Ratenzahlungen getroffen werden.

Die SWG hat Anfang des Jahres 2022 zusätzlich ein neues Mieterportal eingerichtet, welches jederzeit über die Homepage der SWG erreicht werden kann. Seit Februar ist das Portal online und innerhalb der ersten vier Wochen haben sich bereits 1.200 Mieterinnen und Mieter angemeldet. Die Kommunikation zwischen der Mieterschaft und der SWG wird so erheblich vereinfacht. Mieterinnen und Mieter können zahlreiche Mietangelegenheiten (z.B. Schadensmeldungen) direkt, einfach und standortunabhängig online erledigen. Das Mieterportal aktualisiert automatisch den Bearbeitungsstand, so dass eine aktuelle Informationslage über die Abarbeitung stets gegeben ist. Es kann zudem als Ergänzung als Informationsplattform ergänzend zu den Infotafeln in den Hauseingängen genutzt werden. Auch die digitale Bereitstellung von Dokumenten kann über das Mieterportal erfolgen, es steht allen Mietvertragsparteien der SWG nach einmaliger Registrierung zur Verfügung.

Bereits während des Vermietungsprozesses - für den es einen klar definierten Ablaufplan gibt - wird die herausgehobene Stellung der Kundenorientierung der SWG deutlich. Prüfungen der bestehenden Interessentendatenbank und Kontaktaufnahmen, Veröffentlichung von Wohnungsangeboten auf internen und externen Vertriebskanälen, flexible Besichtigungstermine oder virtuelle Wohnungsbesichtigungen gehören u.a. zum Repertoire.

Soziale Verantwortung für eine gute Nachbarschaft und ein attraktives Wohnumfeld ist den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SWG wichtig.

Die SWG bietet in den Quartieren mit den Kooperationspartnern

- Jugendsozialverbund Strausberg e.V.
- AWO
- Bürgerverein Hegermühle e.V.
- Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnraumbeschaffung (WIBB)

vielfältige soziale Dienstleistungen.

Mit dem Jugendsozialverbund Strausberg e.V. hat die SWG die Vereinbarung über das Leistungsangebot zur „Soziale Betreuung und Begleitung älterer Menschen“ im Projekt „Hilfreich sein“ geschlossen. Im Wohngebiet „An der Hohensteiner Chaussee“ hält die SWG altersgerechte Wohnungen vor und unterstützt die Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben im Rahmen einer Fehlbedarfsfinanzierung.

Der AWO Ortsverein Strausberg e. V. betreibt im Strausberger Wohngebiet Hegermühle, ein Familienzentrum, in dem Angebote für Kinder, Familien und Senioren zur Verfügung gestellt werden. Die SWG unterstützt den Verein u.a. bei der Umsetzung des Projektes „Offene Seniorenarbeit als generationsübergreifendes Angebot im Familienzentrum des Wohngebietes Hegermühle“. Mit diesem Projekt sollen Mieterinnen und Mieter Angebote zur Bewältigung von Alltagsproblemen erhalten. Da 12 % aller über 70jährigen Mieterinnen und Mieter im Wohngebiet Hegermühle leben, war es der SWG ein besonderes Anliegen, einen Partner zu finden, der auf die Bedürfnisse der Senioren eingeht. Vielseitige Aktivitäten, z.B. Sportgruppen, Kietztreffs mit Kaffee und Kuchen oder Ausflüge ins Umland helfen dabei Mieterinnen und Mieter vor einer möglichen Vereinsamung zu schützen. Hierfür wurde im Jahr 2021 ein Kooperationsvertrag mit einer zweijährigen Laufzeit geschlossen. In diesem verpflichtet sich die SWG das Projekt mit 12.000 € jährlich zu bezuschussen, zweckbezogene Veranstaltungen zu gestatten und bei der Öffentlichkeitsarbeit zu unterstützen.

Der Bürgerverein Hegermühle e.V. hat ein „Domizil“ für Kinder und Jugendliche geschaffen, welches durch einen Jugendsozialarbeiter, der aus dem „PK-Stellen-Programm“ des Landes Brandenburg und einem Jugendsozialarbeiter, von der Stadt Strausberg finanziert, betreut wird. Die „Kinder- und Jugendbegegnungsstätte DOMIZIL“ ist eine offene Einrichtung, in der Kinder und Jugendliche im Alter von 6 – 25 Jahren selbstbestimmt ihre Freizeit verbringen können. Es werden neben verschiedenen Projekten u.a. Tischtennis, Dart, Billard, Gesellschaftsspiele, Videoabende und Sportkurse angeboten. Zudem finden Workshops in der Kreativwerkstatt, Turniere und Exkursionen statt. Bei Bewerbungen, Hausaufgaben und Behördengängen wird geholfen. Die offenen Angebote sind eine Einladung für alle jungen Menschen zum Entdecken und Verwirklichen eigener Interessen und helfen dabei, soziales Verhalten zu entwickeln. Für diese herausragende Arbeit stellt die SWG einen monatlichen Basisbetrag in Höhe von 250 € zur Verfügung.

Die gemeinnützige Gesellschaft für Wohnraumbeschaffung, Instandsetzung, Beschäftigung, Betreuung mbH (WIBB) leistet Jugend- und Jugendsozialarbeit im Landkreis Märkisch-Oderland. Die SWG versorgt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten und entsprechend der üblichen betrieblichen Verfahrensweisen, auch von der WIBB betreute Jugendliche mit Wohnraum. Hierzu stellen die wohnungssuchenden Jugendlichen unter Mithilfe und Betreuung der WIBB den erforderlichen Wohnungsantrag. Gemeinsam mit

dem Landkreis Märkisch-Oderland stellt die WIBB für den Fall eines Mietvertragsabschlusses im Vorfeld die Mietzahlung sicher und betreut die Jugendlichen in der Anfangsphase des Mietverhältnisses mindestens ein halbes Jahr, im Bedarfsfall auch länger. Zusätzlich schließt die SWG im Bedarfsfall mit der WIBB Mietverträge mit dem vertraglich verbrieften Recht der Untervermietung ab. Die WIBB erfüllt in diesen Fällen alle vertraglichen Pflichten des Mieters und gewährleistet die Einhaltung des Mietvertrages durch die Nutzer der Wohnung.

Für die nahe Zukunft sind auch im Wohngebiet Vorstadt Initiativen geplant, die den regelmäßigen Austausch zwischen den Mieterinnen und Mietern unterstützen und Hilfestellungen im Alltag geben.

Gleichzeitig fördert und unterstützt die SWG Projekte und Veranstaltungen, welche die Chance auf eine nachhaltige Wirkung für die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Strausberg haben und einen aktiven Beitrag zu einer höheren Lebensqualität leisten. Dabei kommt dem Aspekt des „Mitmachens“ große Bedeutung zu.

Mit viel Engagement und Kreativität nehmen Mieterinnen und Mieter an den traditionellen Balkonwettbewerben teil, bei denen die besondere Gestaltung der Balkone und Vorgärten belohnt wird. Der Balkonwettbewerb wurde vor über 20 Jahren erstmals im Wohngebiet „Hegermühle“ ins Leben gerufen und trägt den Ursprungsgedanken „Verschönerung des Wohngebietes durch farbenfrohe Vielfalt“ nach wie vor inne. Die Ehrungen finden immer in einem feierlichen Rahmen statt, zum Beispiel bei einer Einladung zum Essen oder bei der Bürgerversammlung mit der Bürgermeisterin in Strausberg Vorstadt. Im Jahr 2020 fand der Wettbewerb erstmals im gesamten Bestand der SWG statt. Damit diese Tradition noch viele Jahre Bestand hat, würdigt die SWG mbH diese Arbeit jährlich mit Urkunden und Gutscheinen für lokale Blumen- und Gartenbaumärkte.

Die SWG startete im Jahr 2021 die Kampagne „Mit starken Wurzeln gut aufwachsen“, bei der alle frischgebackenen Eltern aufgerufen wurden, ihre Freude über den neuen Erdenbürger zu teilen. Für jedes neugeborene Baby pflanzt die SWG einen neuen Baum und begrüßt den neuen Erdenbürger zudem mit einem Willkommensgeschenk. Bislang wurden 18 Bäume in einem Innenhofbereich des Wohngebiets Otto-Grotewohl-Ring gepflanzt und die nachhaltige Aktion erfreut sich großer Beliebtheit. Eine Auswahl von Linden, Ahorn, Haselnuss, Zierkirsche, Maulbeere, Blutpflaume und Trompetenbaum sind eine Bereicherung und leisten einen wichtigen Beitrag zur Verschönerung der Außenanlagen, aber auch zur Verbesserung des dortigen Mikroklimas.

Als kleines Dankeschön für die zum Teil jahrelange Mietertreue organisiert die SWG Mieterfeste. Unterhaltsame Bühnenshows mit vielen lokalen und regionalen Künstlern, sowie eine Bastel- und Kinderschminkstraße, Hüpfburgen, Torwand- und Bogenschießen sind nur einige Glanzpunkte.

Die kammermusikalische Vortragsreihe „Zukunftsmusik in Strausberg“ erfreut sich einer großen Beliebtheit. Diese Konzerte werden in Zusammenarbeit mit der Kreismusikschule Märkisch-Oderland GmbH und dem Brandenburgischen Staatsorchester Frankfurt (BSOF) organisiert. Die Idee für diese besondere Kulturveranstaltung ent-

springt der langjährigen Kooperation zwischen der Kreismusikschule Märkisch-Oderland und der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft. Renommierete Musiker, insbesondere des Brandenburgischen Staatsorchesters, treten bei den im vierteljährlichen Rhythmus stattfindenden Sonntags-Kammerkonzerten auf und erfreuen nicht nur das Strausberger Publikum. Ein wichtiger Aspekt dabei: Musikprofis und Musikschüler knüpfen Kontakte und es kann sich eine Zusammenarbeit im Rahmen der musikalischen Bildungsarbeit entwickeln. Deshalb auch der Name „Zukunftsmusik“.

Damit sich die Mieterinnen und Mieter aller Generationen auch weiterhin bei der SWG wohlfühlen, sind auch in Zukunft vielfältige Projekte geplant. So werden auch Gestaltungen des Wohnumfeldes neu gedacht. Dabei liegt das Hauptaugenmerk stets auf einem größeren sozialen Miteinander und nachbarschaftlichem Zusammenhalt. Ein schön gestaltetes Wohnumfeld schafft eine angenehme Atmosphäre, trägt zu einer intensiveren Kommunikation und einer erhöhten Zufriedenheit bei.

4.2.4. Mieterbeiräte

Die SWG befürwortet und unterstützt Mieterbeiräte, welche den Zusammenhalt innerhalb der Mieterschaft stärken. Derzeit existiert ein aktiver Mieterbeirat im Wohngebiet Vorstadt „Straße des Friedens“. Dieser wird organisatorisch und materiell bei seiner Arbeit und bei den von ihm initiierten Projekten unterstützt. Im Laufe der Jahre konnte durch die vielfältige Arbeit des Mieterbeirates das partnerschaftliche Verhältnis, sowohl innerhalb der Mieterschaft, als auch zur SWG gestärkt werden. Regelmäßige Abstimmungen ermöglichen den Austausch wichtiger Hinweise und Vorschläge zur Optimierung der Wohnwerterhöhung, die angenommen und umgesetzt werden.

Die Stadt Strausberg hat Mitglieder der SWG-Mieterbeiräte wiederum in die Erarbeitung des Mietspiegels aktiv eingebunden.

4.3. Unternehmensentwicklung

4.3.1. Geschäftsfelderweiterung vs. steuerliche Situation

Das Geschäftsmodell der SWG fokussiert sich im Wesentlichen auf die Vermietung von Wohnungen. Daneben erfolgt im kleinen Rahmen die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Ferner findet der Neubau insbesondere von Wohnungen zu Bestandhaltungszwecken statt, der Neubau gewerblicher Objekte ist keine Kernaufgabe der SWG. Mögliche Geschäftsfelder wie die Position des Bauträgers, die Vorhaltung von möblierten Wohnungen, die Entwicklung von Gewerbegebieten oder der Bau von Sozialbauten im Auftrag der Stadt stehen strategisch nicht im Fokus. Grund ist, dass die SWG nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG mit einer geminderten Gewerbesteuer veranlagt wird. Die Chancen aus der möglichen Erweiterung der Geschäftsfelder für die Gesellschaft und die Stadt werden in Abwägung der gewerbesteuerlichen Auswirkungen regelmäßig überprüft.

4.3.2. Verbundprojekte Unternehmensgruppe

Die SWG ist eingebettet in den kommunalen Unternehmensverbund. Die eigenen Aufgaben ergänzenden Projekte werden soweit möglich im Unternehmensverbund realisiert, um die Kompetenzen der jeweiligen Unternehmensschwerpunkte gezielt einzusetzen. Für die folgenden Jahre werden im Verbund beispielsweise folgende Projekte realisiert:

- Ladeinfrastruktur an Mieterparkplätzen und öffentlichen Parkplätzen
- Car-Sharing-Angebote in den Quartieren
- Energetisch sinnvoll abgestimmte Ertüchtigung von Heizungs- und Gebäudetechniken
- Optimierung der Fernwärmeversorgung

In organisatorischer Hinsicht werden z.T. Querschnittsaufgaben gebündelt (Beispiel IT-Betrieb und Personalverwaltung), um die Kompetenzen zu stärken, Effizienzen zu steigern und notwendige Redundanzen in personeller und technischer Hinsicht zu schaffen.

4.3.3. Tochtergesellschaft HSG

4.3.3.1. Aufbau und Organisationsstruktur

Als 100-%ige Tochtergesellschaft der SWG liegt der Geschäftszweck der HSG auch zukünftig in der Durchführung handwerklicher Arbeiten und die Erbringung damit im Zusammenhang stehender Leistungen ausschließlich für die SWG mbH und im Einzelfall für verbundene Unternehmen. Die Leistungen sind den Gewerken Heizung/Sanitär/TGA, Elektro, Maler/Bodenleger, Maurerarbeiten/Abriss sowie Gebäudereinigung zuzuordnen.

Der HSG ist in vier Fachbereiche gegliedert, die von drei Handwerksmeistern sowie dem Betriebsleiter geführt werden. Der Bereich Gebäudereinigung wird im Verlauf des Jahres 2022 aufgelöst. Im Ergebnis des Marktvergleichs durch entsprechende Ausschreibungen bei der SWG musste festgestellt werden, dass die Treppenhausreinigung durch Dritte wirtschaftlicher zu erbringen ist.

4.3.3.2. Tätigkeitsschwerpunkte

Die Tätigkeitsschwerpunkte liegen in den vier Bereichen

- Reparaturen/Instandsetzungsaufgaben in bewohnten WE im SWG-Verwalterauftrag
- Leerwohnungsinstandsetzung nach Auszug zur Neuvermietung
- Sonderaufgaben (z.B. Treppenhausinstandsetzungen, Fassadensanierung, Sprechanlageninstallation)
- Absicherung des Bereitschaftsdienstes.

4.3.3.3. Strategische Ausrichtung

Der Vorteil des Vorhandenseins des Leistungsumfangs der HSG mbH liegt auf der Hand.

Die Organisationsprozesse und -abläufe laufen zwischen SWG (Auftraggeber) und HSG (Auftragnehmer) integriert ab. Qualitätsstandards sind gemeinsam entwickelt und werden umgesetzt. Auf kurzfristige Anforderungen bzw. Anforderungsveränderungen kann flexibel reagiert werden.

Auftragsvergabe und Erledigung erfolgen kontinuierlich im direkten Austausch, langwierige Ausschreibungs- und Vergabeprozesse entfallen.

Bei entstehenden Problemen hat SWG sowohl aus der Auftraggeber- als auch aus der Gesellschafterrolle (Personalunion in der Geschäftsführung) unmittelbaren Einfluss auf die Steuerung und Problembeseitigung.

Der aus der Organschaft entstehende Steuervorteil (Wegfall der Mehrwertsteuer) wird an die Mieter kostensenkend weitergegeben.

Unternehmerisch ist die Leerwohnungsinstandsetzung die strategisch wichtigste Aufgabe der HSG, weil es hier um die schnellstmögliche Wiederbereitstellung von instand gesetztem Wohnraum zur Vermietung und damit zur Umsatzsicherung bei der SWG geht. Auf Grund des Vergleichs mit bei der SWG durchgeführten Fremdvergaben kann festgestellt werden, dass HSG im Marktvergleich weit kostengünstiger, schneller und mit bester Qualität agiert.

Die personellen Kapazitäten der HSG wurden im Jahr 2022 so erweitert, dass der vollständige Umfang an jährlichem Leerwohnungsinstandsetzungsbedarf (im Durchschnitt ca. 300 – 310 Leer WE/Jahr aus Fluktuation) und der Abbau noch vorhandener Langzeitleerstände bis 2025 gedeckt werden kann. Die bisher über Fremdvergabe erfolgte Leerwohnungsendreinigung wird als neue eigene Aufgabe das Leistungsspektrum ergänzen.

Die HSG-Bereiche Elektro und Heizung/Sanitär sind integraler Bestandteil des Bereitschaftssystems bei Havarien im Wohnungs- bzw. Gebäudebestand der SWG.

4.3.3.4. Wirtschaftliche Entwicklung und Personal

Zwischen SWG und HSG besteht neben dem körperschaftlichen und gewerbesteuerlichen Organschaftsverhältnis ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Wesentliche organisatorische Aufgaben (Personal, Rechnungswesen, Controlling usw.) werden auch zukünftig im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch verbundene Unternehmen erbracht.

Die zukünftige Entwicklung und der wirtschaftliche Erfolg der HSG hängen wie bisher ausschließlich vom durch die SWG beauftragten Leistungsvolumen ab. Auf Grund der bei der SWG bestehenden Bedarfe bei Reparatur und Wohnungsinstandsetzung sind keine wirtschaftlichen Risiken zu erkennen. Im Einzelfall können über Sonderaufgaben

temporär vorhandene freie Kapazitäten ausgelastet werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das HSG bei Bedarf gebäudenähe Dienstleistungen für SWG erbringt, die diese auf Grund der steuerlichen Konstellation („erweiterte Kürzung“) nicht selbst erbringen darf.

Für den Planungszeitraum wird auf Grund des im Wesentlichen gleichbleibenden Aufgabenumfangs bei Leerwohnungsinstandsetzung und Reparaturen eine kontinuierliche Umsatzentwicklung bei ca. 3 Mio. €/Jahr prognostiziert. Wesentlichen Einfluss hat hierbei die Entwicklung beim Personalaufwand (tarifliche Entwicklung) und Materialaufwand (Kostensteigerungen). Diese Entwicklungen sind über die Anpassung der jeweiligen Stundenverrechnungssätze auszugleichen (Auskömmlichkeit), um ein ausgewogenes Jahresergebnis zu erzielen.

Alle organisatorischen Prozesse zwischen SWG und HSG (Aufträge, Rechnungslegung, Dokumentationen) sind bzw. werden bis 2024 digital abgewickelt.

Die Bezahlung der Mitarbeiter ist tarifgebunden. Es besteht für die HSG ein Haustarifvertrag, welcher an den Tarifvertrag für die Immobilienwirtschaft gekoppelt ist. Damit kann eine leistungs- und marktgerechte Bezahlung gewährleistet und einer Personalfluktuation entgegengewirkt werden.

Zur Fachkräftesicherung bildet die HSG fortlaufend in den einschlägigen Handwerksberufen ihres Aufgabenspektrums aus.

4.4. Innerbetriebliche Organisationsentwicklung

4.4.1. Organisationsstruktur einschl. Geschäftsbesorgung

Stellenstruktur / Organigramm 2021

Geschäftsführung Markus Döring / Irina Kühnel				
Stabstellen	L-Finanz	L-Technik	L-Wohnungswirt.	L-Vermietung/PR
	F	T	W	V
	1	1	1	1
RP, LS, PF 1	Finanz BH - Stellv. 1	Projektleitung 3	Stellv. BL 1	Vermietung 2
GF-Assistenz 1	Mieten BH 2	Instandhaltung 1	Stadt, Nord-Ost 3	Kundencenter 2
Archiv 1	Kreditoren BK 1		Hegermühle, Vorstadt 3	
	Controlling 1		Forderungsm. 1	
	Abrechnung BK 3		Sozialmanag. 1	
			Wohnungsabn. 1	
			Hausmeister 7	

Abbildung 48 Stellenstruktur/Organigramm 2021

Die Personalverwaltung, die IT-Verwaltung, das Fuhrparkmanagement, die Buchhaltung der HSG und Teile des Marketings werden mittels Geschäftsbesorgungsauftrag durch die Stadtwerke Strausberg GmbH für die gesamte Unternehmensgruppe durchgeführt.

4.4.2. Prozessoptimierung

Wesentlicher Teil der laufenden Prozessoptimierungen sind Digitalisierungsmaßnahmen (siehe 4.4.3). Darüber hinaus sind folgende Prozessverbesserungen im Fokus:

- Digitaler Rechnungsworkflow
- Digitaler Workflow JobRouter
- Mieterportal
- Homepage
- E-Postbox

4.4.3. IT und Digitalisierung

Die SWG steuert die zentralen wohnungswirtschaftlichen Prozesse mit dem Bestandsinformationssystem meviso von wowiconsult. Meviso ist eine komplexe Software-Lösung für das Gebäude- und Bestandsmanagement. Als technisches ERP-System verknüpft sie verschiedene Unternehmensbereiche miteinander, wozu auch mobile Endgeräte gehören. Offene Schnittstellen ermöglichen den Datenaustausch. Die Software ist modular aufgebaut und kann jederzeit erweitert werden.

Die buchhalterischen Prozesse werden im ERP-Programm immotion der GAP- Group abgebildet und die Planungs- und Controlling-Prozesse sind im Programm avestategy der BBT GmbH implementiert. Des Weiteren verfügt die SWG über ein digitales Archivsystem d.3 von develop für die kaufmännischen Akten und die Mieterakten. Mit Hilfe des Archivsystems d.3 können Dokumente und Ordner wie z.B. die elektronische Mieterakte direkt aus immotion gefiltert und zur weiteren Bearbeitung genutzt werden.

Seit dem Jahr 2019 führt die SWG Wohnungsabnahmen und Wohnungsübergaben (besteht aus Vorabnahme, Abnahme und Wohnungsübergabe) digital durch. Diese Praxis hat viele Vorteile. Sie ist direkt, übersichtlich und stellt sicher, dass alle wichtigen Informationen erfasst werden. Mittels Tablet werden Fotos vom Zustand der Wohnung bei der Übergabe und der Abnahme der Wohnung ermöglicht. Somit kann der tatsächliche Zustand der Wohnung dargelegt und im Streitfall auch bewiesen werden. Die Zählerstände werden ebenfalls digital erfasst, synchronisiert und in der Mieterakte bei meviso abgelegt. Die entsprechenden Zählerstandinformationen können automatisch an die Versorgungsunternehmen zur Abrechnung gesandt werden. Die Mieterinnen und Mieter erhalten im Anschluss alle Protokolle per E-Mail.

Die Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten und die Erfassung von Mängeln erfolgen seit 2018 durch die Hausmeister ebenfalls mit mobilen Endgeräten und der entsprechenden Software. Eine digitale Durchführung der Verkehrssicherungspflichten hilft, die Planung der Wartungsaufgaben, die Durchführung der offenen Maßnahmen und die Dokumentation mit minimierten Aufwand sicherzustellen. Für jedes Ob-

jekt und jede Wirtschaftseinheit stehen Kataloge und Protokolle bereit, welche die Verkehrssicherungspflichten in Intervalle gliedern, Textbausteine für die Erfassung bereithalten und die Archivierung von Fotos ermöglichen. Die Synchronisation erfolgt wiederum über eine Schnittstelle zu meviso und stellt so die weitergehende Bearbeitung durch den zuständigen Verwalter sicher.

In Zukunft hat sich die SWG eine weitere Automatisierung des internen Informationsflusses im Unternehmen, einen einheitlichen digitalen Ablageort der Dateien, die Einheitlichkeit der Dokumente und die Aktualisierung der Textbausteine zum Ziel gesetzt. Im Rahmen eines gruppenweiten IT-Strategieprojektes wurden hierzu Themenfelder erarbeitet und mit Maßnahmen unterlegt. Themenfeld ist zudem die weitere zielgerichtete Anpassung gruppenweiter Datenflüsse, die beispielsweise die Auftragsplanung und -abrechnung mit der HSG sowie die Planungs- und Konsolidierungsprozesse mit der Holding betreffen.

Um den gruppenweiten, aber auch kundenspezifischen Bedürfnissen an Datenschutz und IT-Sicherheit Rechnung zu tragen, werden regelmäßig zielgerichtete Maßnahmen, die bspw. themenbezogene Mitarbeiterschulung bis technische Audits durch IT-Sicherheitsexperten umfassen, durchgeführt.

Damit im Bereich Innovation Mehrwerte für Kunden und die Stadt generiert werden können, nutzt die SWG die individuellen Kompetenzen des SGS-Gruppennetzwerkes. So werden auf unserem Campus bspw. Lösungen der E-Mobilität, des Car-Sharing sowie der effizienten und nachhaltigen Versorgung der Stadt mit Energie (PV- und Mieterstromkonzepte, Rollout intelligenter Messsysteme) entwickelt und realisiert.

4.4.4. Personalentwicklung

Der Personalbestand der SWG ist aktuell ausreichend und weist eine große Stabilität auf. Die SWG bemüht sich intensiv um die Ausbildung von Fachkräften. Dies betrifft zum einen die Schulung und weitere Qualifizierung der Belegschaft, aber auch die Gewinnung neuer Mitarbeiter für das Unternehmen. Für die Belegschaft werden insbesondere die Weiterbildungsangebote der Akademie der Wohnungswirtschaft sowie der IT-Anbieter genutzt. Jährlich werden ca. 2 Ausbildungsplätze neu besetzt. Nach Abschluss der Ausbildung werden regelmäßig gute Absolventen in das Unternehmen integriert. Ab 2022 wird darüber hinaus ein erster, ab 2023 ein zweiter dualer Studienplatz angeboten.

Mit dieser gezielten Vorgehensweise zur Fachkräftesicherung mittels eigener Ausbildung können zum einen wesentliche altersbedingte Abgänge sukzessive ersetzt werden, als auch junge Menschen mit ihren neuen Impulsen und Fähigkeiten ins Unternehmen integriert werden. Der Herausforderung, das Know-how der langjährigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gut zu übertragen, gilt unsere besondere Aufmerksamkeit.

Mit der geplanten Erhöhung der Wohnungsbestände wird ein Aufbau von 2 Mitarbeitern erforderlich. Die weitere Digitalisierung der Prozesse wird dazu beitragen, auch zukünftig weiter steigende Anforderungen effizienter und in hoher Qualität umzusetzen.

Zu einem modernen Arbeitgeber gehört auch ein ansprechendes Arbeitsumfeld. Die Flexibilisierung der Arbeitszeiten und des Arbeitsortes wird für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter immer wichtiger und erhöht gleichzeitig die Arbeitgeberattraktivität. Gleichzeitig steht es im Spannungsfeld, eine gute Sichtbarkeit und Präsenz z.B. über die Öffnungszeiten der Mieterbüros und die Erreichbarkeit der Hausmeister und Verwalter für die Wahrnehmung der Serviceaufgaben gegenüber den Mietern vorzuhalten. Die SWG ermöglicht in diesem Rahmen zeitgemäß verschiedenste Teilzeitmodelle, flexible Arbeitszeitmodelle und mobiles Arbeiten.

Ferner ist das betriebliche Gesundheitsmanagement Bestandteil der Arbeitsprozesse der SWG. Neben einer gesundheitsfördernden Ausstattung an Arbeitsmaterialien und –räumen gibt es diverse Angebote des Gesundheitsmanagements, wie z.B. betriebliches Obst- und Gemüseangebot, gesundheitsfördernde sportliche Angebote, einen jährlichen Gesundheitstag mit unterschiedlichen Schwerpunktthemen und anderes.

4.4.5. Risikomanagement

Die SWG arbeitet nach dem im Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) formulierten Anforderungen. So können bei Erfordernis rechtzeitig entsprechende Gegenmaßnahmen vorgenommen werden.

Das Risikomanagement ist so angelegt, dass nicht nur bestandsgefährdende Risiken erkannt werden, sondern auch Abweichungen vom Wirtschaftsplan regelmäßig beurteilt werden.

Die Risiken der Finanzierung sind als Schwerpunkt im Risikomanagement einbezogen, um rechtzeitig u.a. Zinsänderungsrisiken begegnen zu können.

Dem Risiko anwachsender Forderungen aus Vermietung wird mit einem zentral und konsequent geführten Forderungsmanagement entgegengewirkt.

4.4.6. Compliance

Die SWG erstattet dem Überwachungsorgan Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich und mündlich über die wirtschaftliche Lage, Investitionen und Geschäften Bericht. Entsprechend werden Protokolle und Beschlussvorlagen angefertigt.

Die Geschäfte und Maßnahmen der SWG stimmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisungen und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans Aufsichtsrat überein. In der SWG ist ein Internes Kontrollsystem und eine systematische Risikoüberwachung eingerichtet. Zudem findet eine jährliche Interne Revision nach einem Revisionsplan mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung statt.

4.4.7. Marketing

Die Marketingstrategie des Unternehmens dient der Stabilisierung und dem Ausbau der eigenen Marktposition. Sie ist ausgerichtet auf eine zielgerichtete Vermarktung der bestehenden Wohnungs- und Gewerbeflächenangebote Angebote, die Vermittlung eines positiven Images und der Kommunikation mit und der Information von Mieterinnen

und Mietern sowie der interessierten Öffentlichkeit. Sie ist eingebunden in die Marketing-Aktivitäten der Stadtwerkegruppe Strausberg. Der abgestimmte Marketingauftritt von SWG und Gruppe verfolgt dabei die Ziele von Verstärkung und Ergänzung der Botschaften und nicht zuletzt des cross-selling.

Die Markenkernbotschaft der SWG lautet:

Mein Zuhause in Strausberg

Wir sind das städtische Wohnungsunternehmen. Als größter Vermieter prägen wir das Stadtbild von Strausberg maßgeblich mit und sind für unsere Mieterinnen und Mieter ein zuverlässiger Partner, persönlich ansprechbar und transparent. Uns liegt der soziale Frieden am Herzen und wir handeln gemeinwohlorientiert. Unsere Wohnungen sind ein gutes Zuhause für alle – preiswert, modern und sicher.

Die Umsetzung der Marketing-Strategie erfolgt über einen jährlich aktualisierten Marketing-Plan.

Folgende Bausteine in ihrem Zusammenspiel bestimmen den Marketing-Mix.

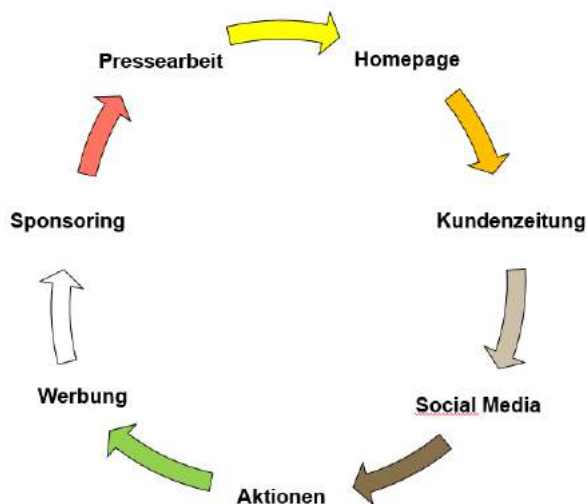


Abbildung 49 Marketing-Mix SWG

Pressearbeit

Pressemitteilungen zu aktuellen Themen

Homepage

Wohnungsangebote, Aktuelles, Mieterportal, Gruppeninformationen

Kundenzeitung (vierteljährlich)

„direkter Kanal“ zur Mieterschaft, Gruppeninformationen

Social Media

aktuelle Informationen, Wohnungsangebote

Aktionen

Mieterstammtisch, Mieterfest

Kampagnen (Blühwiesen, Baby-Begrüßungspaket, Balkonwettbewerb

Veranstaltungen (Fest an der Fähr, Zukunftsmusik)

Werbung

Presseanzeigen, Beiträge/Tafeln Lokalfernsehen, Fahrzeuge, Dienstbekleidung, Werbetafeln (City-Light, Straßenbahnen)

Sponsoring

Sport, Kultur, Soziales

Vereine, Institutionen, Veranstaltungen, Projekte, Aktionen

4.5. Gesellschaftliche Verantwortung

4.5.1. Soziales Engagement und Sponsoring

Als kommunales Unternehmen sieht sich die SWG in der Verantwortung, einen aktiven Beitrag zur Entwicklung der Bürger- und Stadtgesellschaft zu leisten. Wir wollen Vielfalt und ermöglichen sie. Die Begegnung, die gemeinsame Aktivität und das gute Zusammenleben von Menschen jeden Alters, unterschiedlicher Kulturen und Lebensformen sind unser Ziel.

Die SWG wird sich deshalb auch zukünftig in einem ihrem wirtschaftlichen Leistungsvermögen angemessenen Umfang (2021: ca. 70 T€) als Partner und Förderer bürgergesellschaftlicher Initiativen und Strukturen betätigen.

Schwerpunkt der Aktivitäten ist das Sponsoring in den vier Themenfeldern Kultur, Sport/Gesundheit, sozial orientierte Projekte und Umwelt/Ökologie basierend auf dem Prinzip von Leistung und Gegenleistung (Werbung, Image). Wobei ein besonderes Augenmerk auf die Nachwuchsförderung, also die Förderung von Kinder und Jugendlichen in geeigneten Projekten gerichtet wird.

Dabei ist die SWG durchaus darauf bedacht, dass ihre Aktivitäten auch der eigenen Mieterschaft direkt oder indirekt zugutekommen können. Wir fördern und unterstützen Menschen, die Nachbarschaften pflegen und sich für die Gemeinschaft im Quartier einsetzen.

5. Planungsrechnung

Der Planungshorizont betrifft die Jahre 2022 – 2032.

5.1. Bestandsplanung

5.1.1. Bestandsentwicklung

Durch die geplanten Neubauvorhaben wird die SWG ihren Wohnungsbestand bis zum Ende des Planungshorizontes um rund 200 - 230 Wohnungen erweitern. Einzelne Gewerbeeinheiten im Wohngebäuden sind dabei durchaus denkbar.

5.1.2. Leerstand

Die Gesellschaft plant den Leerstand auf eine jährliche Fluktuationsmasse von rund 100 Wohnungen zu senken. Dazu wurden die Kapazitäten der Instandsetzung von Leerwohnungen bei der Tochtergesellschaft Hausservice Strausberg GmbH aufgestockt.

5.1.3. Mieten

Die Mieten werden objektkonkret unter Beachtung der Neuvermietung aufgrund der Fluktuation, der Erhöhungen aus geplanten Modernisierungsmaßnahmen und der Mieten aus Neubauten geplant und fortgeschrieben.

5.1.4. Aufwand

Aufwandswirksame Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen werden entsprechend der Abschreibungen geplant.

Die Betriebskosten wurden nach Analyse der Vergangenheitswerte in die Zukunft fortgeschrieben und um zu erwartenden Betriebskosten der Neubauten ergänzt.

5.2. Organisationsplanung

5.2.1 Personalaufwand

Die Personalkosten unterliegen den tarifvertraglichen Änderungen und Anpassungen durch den Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Des Weiteren rechnet die SWG durch den Bestandszuwachs, im Planungsjahr 2030 mit einem personellen Zuwachs von zwei Mitarbeitern. Entsprechend werden sich ab diesem Planungsjahr die Personalkosten entwickeln.

5.2.2. Sonstiger betrieblicher Aufwand

Die Kostenplanung für den sonstigen betrieblichen Aufwand ist nach Analyse in die Zukunft fortgeschrieben.

5.3. Wirtschaftsplan

5.3.1. Erfolgsplan

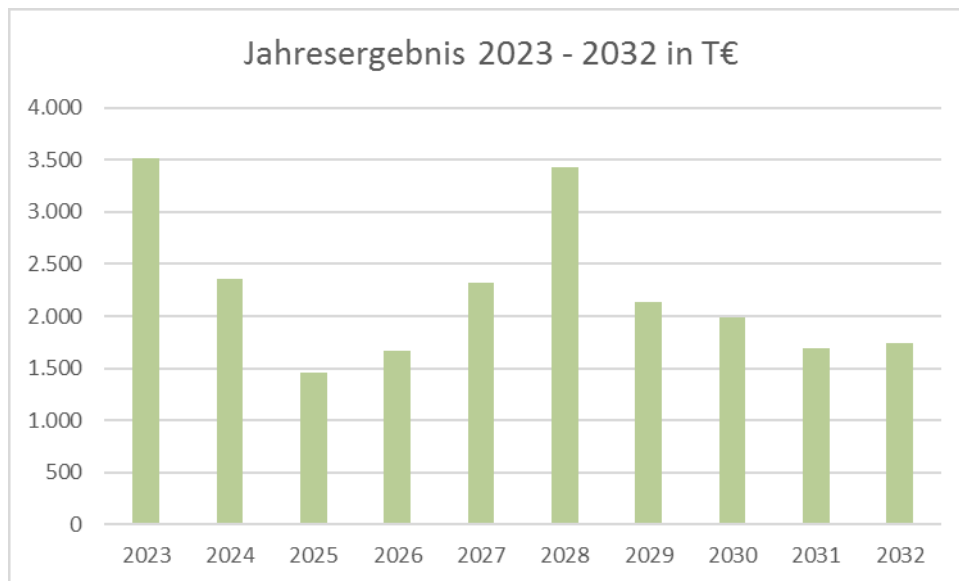


Abbildung 50 Jahresergebnis 2023 – 2032 in T€

Die SWG plant über den gesamten Planungszeitraum mit positiven Jahresergebnissen. Aufgrund der Konzentration im Planungszeitraum auf umfangreiche komplexe Modernisierungen und energetische Ertüchtigungen werden für diesen Zeitraum überdurchschnittliche Aufwendungen und bei Fortsetzung einer moderaten Mietenstrategie damit niedrigere Jahresüberschüsse geplant.

5.3.2. Ausschüttung

Die Ausschüttung an die Gesellschafter bleibt im Planungszeitraum konstant bei insgesamt 500 T€ p.a.

5.3.3. Finanzierung

Langfristige Investitionsprojekte für Modernisierung und Neubau werden von der SWG auch langfristig finanziert.

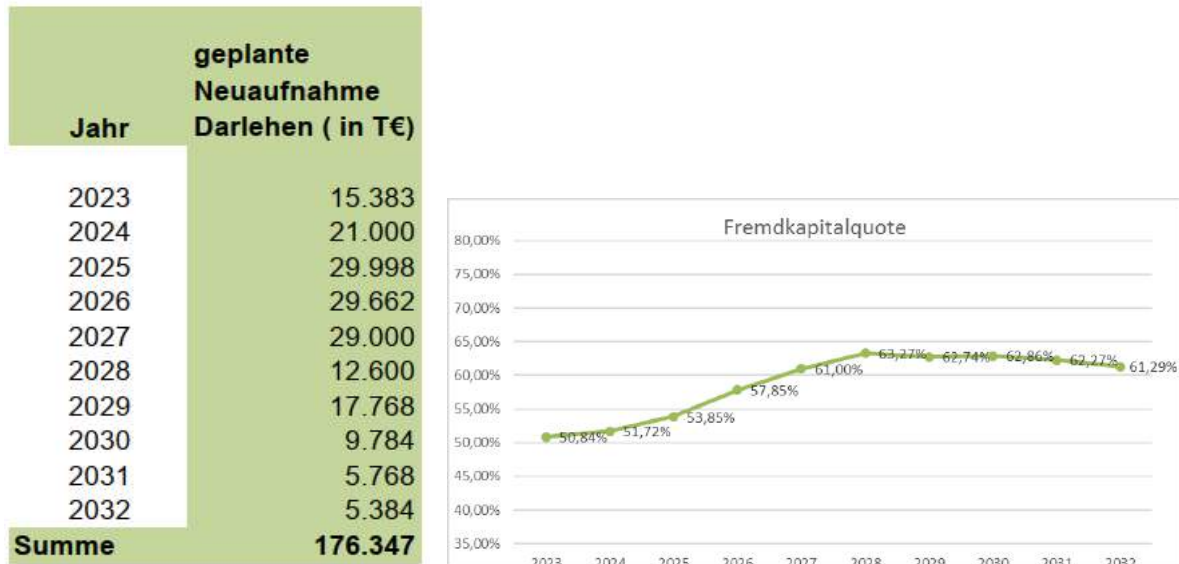


Abbildung 51 geplante Neuaufnahme Darlehen, Fremdkapitalquote

Durch die Erhöhung der Kreditverbindlichkeiten für Neubau- und Modernisierungstätigkeiten erhöht sich im Planungszeitraum auch die Fremdkapitalquote.

5.3.4. Liquidität

Die SWG plant mit einem jährlichen Liquiditätsstand von rund 1.000 – 4.000 T€ zum Ende eines jeden Planungsjahres.

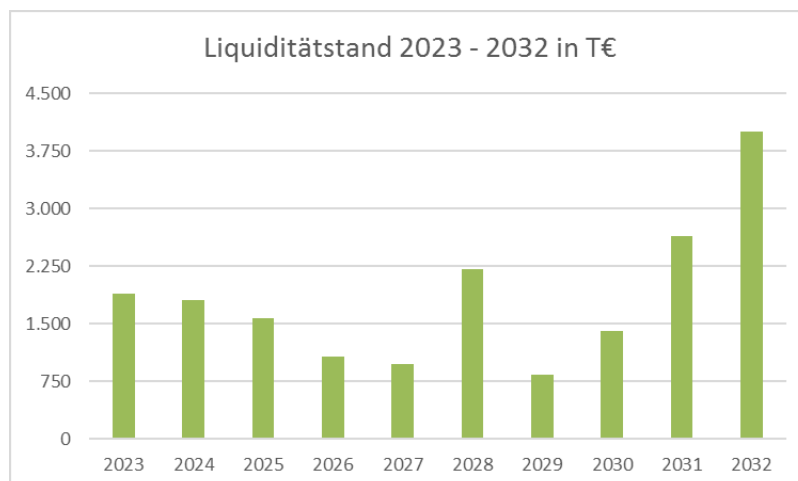


Abbildung 52 Liquiditätsstand

5.4. Erfolgskontrolle und Zielerreichung

5.4.1 Kennzahlen

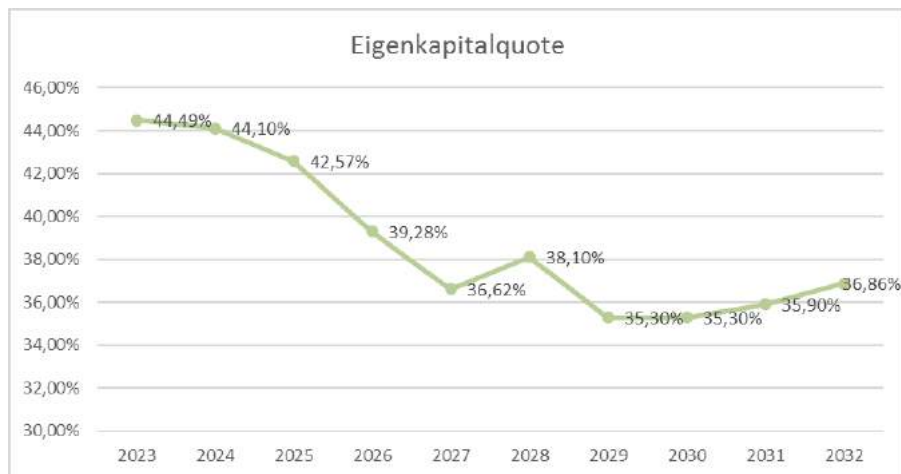


Abbildung 53 Eigenkapitalquote

Die Verringerung der Eigenkapitalquote ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Kreditverbindlichkeiten zurückzuführen.

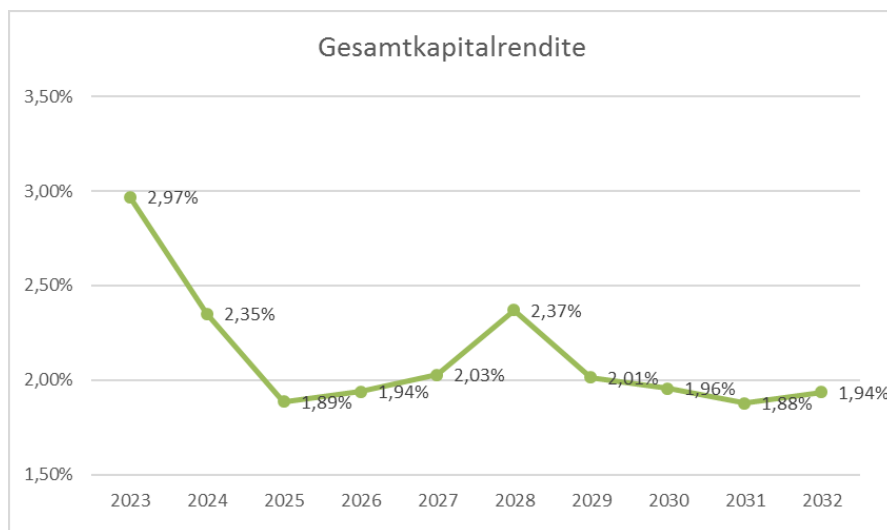


Abbildung 54 Gesamtkapitalrendite

Die Gesamtkapitalrendite gibt an, wie effizient das Unternehmen das ihr zur Verfügung stehende Kapital eingesetzt hat. Aufgrund der Strategie des hohen Mitteleinsatzes für komplexe Modernisierungen und energetische Ertüchtigungen werden im Betrachtungszeitraum die Renditeziele untergeordnet.

6. Zielerreichung und Maßnahmenplan

6.1. Immobilienportfolio

Handlungsfeld/Ort	Maßnahme	Zeitschiene
<u>Komplexe Modernisierung</u> Hans-Beimler-Ring 1-16	Pilotprojekt Hans-Beimler-Ring 6-11 beinhaltet u.a. wohnungsübergreifende Grundrissänderungen; energetische Sanierung; Dachdämmung, Erneuerung der Fenster, Fassadendämmung durch Wärmedämmverbundsystem, Ersetzung der bestehenden Einrohrheizung durch Zweirohrsystem, Dämmung der Kellerdecke, Erneuerung der Elektroinstallation; für HBR 12-16 und HBR 1-5 wird Sanierungskonzept des Pilotprojekts weiterentwickelt, zusätzlich Aufzugseinbau	2022 2023 - 2026
<u>Komplexe Modernisierung</u> Artur-Becker-Straße/ Heinrich-Rau-Straße	bei Erfolg der komplexen Modernisierung HBR, Fortsetzung in Artur-Becker-Straße/Heinrich-Rau-Straße	ab 2030
<u>Fassadensanierung</u> Otto-Grotewohl-Ring	bedarfsgerechte Fugensanierungen	2022 -2025
<u>Neugestaltung der Außenanlagen</u> Hans-Beimler-Ring	zukünftige Gestaltung zeichnet sich durch Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit aus; hoher generationsübergreifender Erlebniswert	2022 - 2026
<u>Komplexe Modernisierung</u> Wohngebiet Hegermühle	Erarbeitung teilräumliches Sanierungskonzept	2022
"Wohnringe" Am Herrensee (11 Objekte)	komplexe Modernisierung u.a., Fassadendämmung durch Wärmedämmverbundsystem, Ersetzung der bestehenden Einrohrheizung durch Zweirohrsystem, Dämmung der Kellerdecke, Erneuerung der Elektroinstallation; teilw. Strangsanierungen, Balkone, Dachdämmung; Möglichkeiten der Förderung im Rahmen der Gebietskulisse "Soziale Stadt" sind zu nutzen	ab 2023
Am Annatal (9 Objekte)	komplexe Modernisierung	ab 2030

Handlungsfeld/Ort	Maßnahme	Zeitschiene
Am Marienberg 65,66,67 (4 Objekte)	Sanierung der Sockelleitungen aufgrund des hohen Verschleißgrades und andauernder Havarien	2022
Schillerstraße Nr. 5 -13	Nachrüstung von 52 Balkonen (Vorstellbalkone)	2022 - 2023
<u>Energetische Sanierungen</u> Neubau	ab 01.01.2023 für alle Neubauten mindestens Umsetzung Energieeffizienzstandard 55;	ab 2022
Bestand	Umsetzung gebäudespezifische Maßnahmen im Rahmen komplexer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; energetische Sanierung erfolgt nach der Priorität "Energetischer Zustand", d.h. Wohngebäude mit der ungünstigsten Energiebilanz sind schnellstmöglich zu ertüchtigen	ab 2023
Contracting	Weiterführung des Contracting-Modells mit Stadtwerken, für die Nutzung von erneuerbaren Energien; bei dezentralen Anlagen Erarbeitung gemeinsame Lösungen für den Einsatz erneuerbarer Energien	fortlaufend
Fernwärmeversorgung	Absenkung der Vorlauftemperatur; technische Lösungen mit der Stadtwerke Strausberg GmbH	ab 2022
Photovoltaik	Ausbau von Photovoltaik; Vermietung geeigneter Dachflächen, Betreuung und technische Lösungen durch die Stadtwerke Strausberg GmbH; Pilotprojekt: Landhausstraße 2;	ab 2022
E-Mobilität Car-Sharing	Beteiligung am E-Carsharing-Projekt der Strausberger Eisenbahn GmbH, Quartierslösungen für klimaschonende Verkehre und E-Mobilität	ab 2023
E-Mobilität Ladeinfrastruktur	Ausstattung von Pkw-Stellplätzen mit Wallboxen zur Vermietung (mindestens 10 % der neu errichteten Stellplätze werden mit Wallboxen ausgestattet)	ab 2022

Handlungsfeld/Ort	Maßnahme	Zeitschiene
CO ₂ -Preis	ab dem 1.1.2023 teilweise Kostentragung abhängig vom energetischem Gebäudezustand; Untersuchung, Bewertung und Einordnung des eigenen Gebäudezustandes erforderlich	ab 2022
<u>Grundleitungen</u> Abbau des Sanierungsrückbaus	Grundleitungssanierung jährl. an 4-5 Objekten	stetig
<u>Leerwohnungsinstandsetzung</u>	ca. 300 - 310 Wohnungen/jährl., Ziel: länger leerstehende Wohnungen schrittweise bis 2025 vollständig einer Wiedervermietung zuzuführen (ca. 30 - 40 WE/Jahr), um die angestrebte Leerstandquote von 2,00 % zu erreichen	stetig
<u>Nachrüstung von Personenaufzügen</u>	Aufzugsnachrüstungen der P2-Plattenbauten in standardisierter Form ermöglichen eine wirtschaftlich optimale und schnellstmögliche Steigerung des Anteils aufzugerschlüsselter Wohnungen, Ziel: 56 Wohngebäude mit 2.228 WE verteilt über den SWG-Bestand werden erschlossen	bis 2031
Wohngebiet An der Hohensteiner (Otto-Grotewohl-Ring)	7 Objekte, 31 Aufzüge, 333 WE, Investitionsvolumen ca. 4,0 Mio. €	2022 - 2027
Wohngebiet Hegermühle	8 Objekte, 34 Aufzüge, 366 WE, Investitionsvolumen ca. 3,8 Mio. €	2022-2026
Wohngebiet Hegermühle	11 Objekte, 43 Aufzüge, 459 WE, Investitionsvolumen ca. 5,5 Mio. €	2027-2031
<u>PKW-Stellplatzkonzept/</u> Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen	Albin-Köbis-Ring ca. 70 Stellplätze	2022/2023
	Fichteplatz ca. 15 Stellplätze	2023
	Hans-Beimler-Ring Umbau Stellplatzanlage Kirschallee, ca. 50 zusätzliche Stellplätze	2023-2025
	Hegermühle (Anzahl offen)	2024-2028

Handlungsfeld/Ort	Maßnahme	Zeitschiene
<u>PKW-Stellplatzkonzept</u> Ertüchtigung vorhandener Standorte und Bewirtschaftung	schrittweise Erhöhung der Anzahl bewirtschafteter Stellplätze, potentielle Flächenreserven erschließen; unbefestigte Stellflächen sind baulich für eine Bewirtschaftung zu ertüchtigen (jährl. Budget ca. 120 T€); (räumliche Schwerpunkte: Bereiche "Neue Mühle", Otto-Grotewohl-Ring; Philipp-Müller-Straße; Berliner Straße)	bis 2030
<u>Neubau</u> Landhausstraße 2/Ecke Ernst Thälmann-Straße	Errichtung von 3 Wohngebäuden mit ca. 22 WE	2022-2024
<u>Neubau</u> Hegermühlenstraße 11	Errichtung von 6 (1.BA) + 1 (2.BA) Wohngebäude mit ca. 91 WE	2023-2025
<u>Neubau</u> Landhausstraße /Ecke Am Kieferngrund "Wohnen am Kieferngrund"	Errichtung eines Wohngebäudes mit bis zu 40 WE	2023-2025
<u>Neubau</u> Mühlenweg-West	Errichtung von 3 Gebäuden mit ca. 98 Wohnungen + bis zu 14 Einzelgebäuden (Stadt-villen) mit ca. 140 Wohnungen	2025-2027
<u>Neubau</u> Mühlensteinquartier	Errichtung von mehreren Wohngebäuden mit mindestens 100 WE	2025-2027 (falls Mühlenweg-West nicht umgesetzt wird, ansonsten ab 2030)
<u>Neubau</u> Garagenhof Landhausstraße/Albin-Köbis-Ring	mehrere Wohngebäude mit mindestens 80 WE	2027-2029
<u>Neubau</u> Garagenstandort Kirschallee	Errichtung bis zu 4 Wohngebäuden oder alternativ Reihenhausbauung mit ca. 36 WE	2029-2030
<u>Medienversorgung</u>	Umstellung der Netzebene 3 auf FTTB	bis Mitte 2023
	Modernisierung und Umbau der Netzebene 4 in FTTH	schrittweise bis 2030
	Versorgung der Mieter mit digitalen Breitbandangeboten	stetig

Handlungsfeld/Ort	Maßnahme	Zeitschiene
	smarte Dienstleistungen (z.B. e-Mobilitätsprojekt der Stadtwerke Gruppe Strausberg ab 2023)	stetig

6.2. Kundenzufriedenheit, Kundenbindung und Dienstleistungsportfolio

Handlungsfeld	Maßnahmen	Zeitschiene
<u>Kundenzufriedenheit, Kundenbindung und Dienstleistungsportfolio</u>	Mieterportal	seit Feb./2022
	Mieterbefragungen	alle drei Jahre
	Unterstützung der Mieterbeiräte organisatorisch und materiell	stetig
	Mieterstammtische	zweimal jährlich
	Kundenzeitung	ab 09/2022
	neue Homepage	ab 05/2022
	Kampagnen(Baby-Begrüßungspaket, Balkonwettbewerb, Veranstaltungen u.a.)	stetig
	gemeinsame soziale Dienstleistungen, mit Kooperationspartnern: Jugendsozialverbund Strausberg e.V., AWO; Bürgerverein Hegermühle e.V., WIBB	stetig
	Angebot sozialer Dienstleistungen für das Wohngebiet Vorstadt	ab 2023

6.3. Unternehmensentwicklung

Handlungsfeld	Maßnahmen	Zeitschiene
<u>Zielvorgabe der Gesellschafter zur Finanzierung der Verbund- bzw. öffentlichen Aufgaben</u>	Mindestausschüttung an Gesellschafter in Höhe von 500 T€ (davon 10 % an die Stadt)	jährlich
<u>Innerbetriebliche Organisationsentwicklung</u>	Prozessoptimierungen (u.a. digitaler Rechnungseingangsworkflow, digitaler Workflow JobRouter, Mieterportal, Homepage, E-Postbox);	stetig
	Datenschutz und IT-Sicherheit: regelmäßige Durchführung von themenbezogenen Mitarbeiterschulungen bis technische Audits durch IT-Sicherheitsexperten	stetig
	Risikomanagement	stetig
	Compliance	stetig
	Marketing Umsetzung des jährlich aktualisierten Marketing-Plan	stetig
<u>Personalentwicklung</u>	Angebot verschiedenster Teilzeitmodelle, flexible Arbeitszeitmodelle, mobiles Arbeiten; betriebliches Gesundheitsmanagement jährliche Neubesetzung von 2 Ausbildungsplätzen, nach Abschluss der Ausbildung werden gute Absolventen übernommen; Angebot dualer Studiengang; Aufbau von 2 zusätzlichen Personalstellen aufgrund der geplanten Erhöhung der Wohnungsbestände;	stetig/ab 2022

Handlungsfeld	Maßnahmen	Zeitschiene
<u>Verbundprojekte Unternehmensgruppe</u>	Ladeinfrastruktur an Mieterparkplätzen und öffentlichen Parkplätzen; Car-Sharing-Angebote in den Quartieren; energetisch Ertüchtigung von Heizungs- und Gebäudetechnik; Optimierung der Fernwärmeversorgung, Photovoltaikprojekt;	ab 2022
<u>Soziales Engagement und Sponsoring</u>	Partner und Förderer bürgerschaftlicher Initiativen und Strukturen (Kultur, Sport/Gesundheit, sozial orientierte Projekte und Umwelt/Ökologie)	stetig

7. Zusammenfassung

Realistische Ziel- und Maßnahmenorientierung

Den Vorgaben der Beteiligungsrichtlinie der Stadt Strausberg folgend, hat die SWG sich im Rahmen des strategischen Unternehmenskonzepts zunächst intensiv mit den Entwicklungszielen in den kommenden zehn Jahren auseinandergesetzt. Auf Grund ihres Status als kommunales Unternehmen und auf Grund der Einbindung in die Stadtwerkegruppe Strausberg, wurden diese Ziele nicht nur aus eigener unternehmerischer Sicht formuliert, sondern mit den Zielen der Stadtentwicklung abgeglichen, bei deren Umsetzung dem einzigen stadt-eigenen wohnungswirtschaftlichen Unternehmen auch in Zukunft eine wichtige Rolle zukommt, zumal alle Indikatoren darauf hindeuten, dass die Stadt Strausberg eine weiter wachsende Stadt mit Einwohneranstieg ist. Weiterhin waren die Ziele im Rahmen des Unternehmensverbunds abzugleichen, um sowohl die finanziellen Erfordernisse bei der langfristigen Finanzierung städtischer Querverbundaufgaben wie Betreibung der Straßenbahn und der Straussee-fähre, Betreibung des Sport- und Erholungsparks und des Flugplatzes einen wesentlichen Mitfinanzierungsanteil über eine stabile Gewinnausschüttung abzusichern als auch bestehende Chancen durch gemeinsame Projekte und Sektorenkopplung zu nutzen.

Ausgehend von dieser Zieldefinition sind strategische Maßnahmen zur Zielerreichung abgeleitet und zeitlich eingeordnet worden, welche sowohl die wirtschaftlichen Bereiche als auch die eigene Organisationsentwicklung umfassen.

Letztlich ist das Konzept darauf ausgereichtet, das der Gesellschaft übertragene kommunale Wohnungsvermögen in seiner Substanz und seinem Wert nachhaltig zu bewahren und durch gezielte Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen auch langfristig marktgerecht vermietungsfähig zu halten.

Der Planungszeitraum wird geprägt sein von einem kontinuierlichen Bestandsumbau für ein energie- und ressourcenschonendes, zeitgemäßes und dabei immer noch bezahlbaren Wohnen. Der festgestellte erhebliche Instandsetzungsrückstau an den Gebäuden, insbesondere des Baualters 1970 bis 1989 stellt dabei eine große Herausforderung dar, weil dieser noch zusätzlich durch die zukünftig erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Energiewende überlagert wird. Hinzu kommt, dass auch die Programme zur Aufzugsnachrüstung und der barrierearmen und zeitgemäßen Neugestaltung der Außenanlagen einschließlich der Errichtung zusätzlicher Stellplätze weitergeführt werden müssen. Diese Aufgaben werden die wesentlichen Eigenmittel der Gesellschaft beanspruchen, so dass im Planungszeitraum nicht mit einem Gewinnanstieg gerechnet werden kann und Neubauinvestitionen i.d.R. durch Darlehen finanziert werden müssen.

Chancen und Risiken ständig überwachen

Die SWG kann und wird die für sie bestehenden Chancen aus der erwarteten weiteren Entwicklungsdynamik des Standorts ergreifen. Die Lage Strausbergs im unmittelbaren Metropolenraum und die Entstehung neuer Arbeitsplätze werden die Nachfrage nach Wohnraum weiter ansteigen lassen.

Das strategische Unternehmenskonzept ist in einer Zeit entstanden, die verglichen mit der Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte eine durchaus extrem zu nennende gesellschaftliche Ausnahmesituation darstellt. Seit Beginn des Jahres 2020 hat die Corona-SARS-CoV-2-Pandemie bis zum jetzigen Zeitpunkt im Mai 2022 das Leben der Menschen und die Abläufe im Wirtschaftsleben global, national und lokal in bisher nicht gekannter Weise beeinflusst und zu einer tiefgreifenden Krise geführt, die auch die Wohnungswirtschaft, hier vor allem auf der

Beschaffungs- und Kostenseite, negativ beeinflusst. Die Inflation in Deutschland hat inzwischen einen historischen Höchststand erreicht.

Seit Februar 2022 wird die Dramatik der Situation durch den völkerrechtswidrigen Einmarsch Russlands in die Ukraine noch einmal verschärft. Die Folgen dieses Krieges in Europa und der sich anschließenden Sanktions- und Boykottmaßnahmen führen zu einer weltweiten allgemeinen Verunsicherung, bis hin zur Sorge der Ausbreitung des militärischen Konfliktes. Die bestehenden Wirtschaftskreisläufe wurden teilweise zum Erliegen gebracht, weshalb auch die Energie- und Ressourcenversorgung für Deutschland von großen Risiken geprägt ist.

Diese Situation stellt ein erhebliches Risiko auch für die SWG dar. Aktuell ist nicht abzusehen, wann und wie der Anstieg der Kosten (Material, Energie usw.) und die bestehenden Lieferengpässe (teilweise ist kein Baumaterial mehr verfügbar) beendet werden kann. Auf Grund der galoppierenden Inflation ist mit einem deutlichen Zinsanstieg zu rechnen, der die notwendigen Investitionen weiter verteuern wird.

Im Laufe des Jahres wird nach eigenen Aussagen die Bundesregierung die Rahmenbedingungen für die Energiewende und im Rahmen dessen die energetischen Anforderungen an die Gebäudesubstanz neu definieren und die Anforderungen deutlich erhöhen. Sollte dieses Vorgehen nicht durch eine ausreichende Fördermittelbereitstellung flankiert werden, ergeben sich zusätzliche Risiken, für die erfolgreiche Entwicklung der SWG und bezahlbares Wohnen.

Ausblick

Es ist deshalb erforderlich, die strategischen Maßnahmen aus dem Unternehmenskonzept ständig neu zu bewerten und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung und für die konkreten Jahrespläne und Umsetzungsmaßnahmen operativ anzupassen. Es wird davon ausgegangen, das vorliegende Konzept nach fünf Jahren zu evaluieren. Einige Teilkonzepte, insbesondere das zur energetischen Ertüchtigung sind nach Vorliegen der neuen gesetzlichen Regelungen zeitnah fortzuschreiben.

Die Erarbeitung des strategischen Unternehmenskonzepts erfolgte im Wesentlichen im Team der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft selbst. Für bestimmte Analysen und Prognosen wurde die Expertise Dritter hinzugezogen. Damit ist gewährleistet, dass sich Belegschaft und Management der Gesellschaft mit den Zielen und Maßnahmen des Konzepts umfassend identifizieren. Das sollte die beste Grundlage sein, wie bisher als Team mit hohem Können und Einsatzbereitschaft an der Umsetzung zu arbeiten und die SWG als dienstleistungs- und kundenorientierten größten Wohnungsvermieter der Stadt stabil weiter zu entwickeln.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Unternehmen der Stadtwerke-Gruppe	10
Abbildung 2 Altersaufbau der Bevölkerung Land Brandenburg (in 1000 Personen)	15
Abbildung 3 Einwohnerentwicklung Strausberg 2000 bis 2020	20
Abbildung 4 Wanderungen Berlin ↔ Berliner Umland	20
Abbildung 5 Wanderungen Berlin ↔ MOL	21
Abbildung 6 SWG Annahme Bevölkerungsentwicklung Strausberg	24
Abbildung 7 Übersicht Mietwohnungen in Strausberg	27
Abbildung 8 Marktanteil der SWG in Strausberg	27
Abbildung 9 bekannte Wohnungsbauprojekte in Strausberg in Bau, in Planung, in Projektentwicklung/B-Plan-Verfahren, Stand 06/2021 (EFH Einfamilienhaus, MFH Mehrfamilienhaus, DH Doppelhaus, RH Reihenhause, MW Mietwohnung, ETW Eigentumswohnung)	28
Abbildung 10 Spannen ortsüblicher Vergleichsmieten bei Neuvermietung in Strausberg nach Baualtersklassen	29
Abbildung 11 Spannen Nettokaltmieten bei der SWG nach Baualtersklassen	30
Abbildung 12 SWG Betriebskosten pro m ²	30
Abbildung 13 2019 BeKo-Vergleich SWG mit Landkreisen	31
Abbildung 14 2018 BeKo-Vergleich SWG mit Landkreisen	32
Abbildung 15 Wohnungsschlüssel	33
Abbildung 16 Muster Energieausweis	36
Abbildung 17 Anzahl der Objekte im Verhältnis zu Energieeffizienzklassen	37
Abbildung 18 Alter der Mietinteressenten nach Gruppen U55/Ü55	40
Abbildung 19 Herkunft der Neumieter aus dem Land Brandenburg	41
Abbildung 20 Herkunft der Neumieter nach Bundesländern	41
Abbildung 21 Einkommen und Mietpreisvorstellung 2021	42
Abbildung 22 Mieterwünsche Ausstattung 2021	43
Abbildung 23 Entwicklung der Ein- und Auszüge seit 2016	45
Abbildung 24 Kündigungsgründe 2021	46
Abbildung 25 Erstattung nach KdU-Richtlinien in Strausberg (Vergleichsraum 2) von 2019 bis 2021	49
Abbildung 26 Vergleich Erstattung – Angebotsmieten in 2 Wohnquartieren	50
Abbildung 27 Verhältnis Haushaltseinkommen – gewünschte Wohnungsgröße	52
Abbildung 28 Lageplan „Mühlensteinquartier“ an der Hohensteiner Chaussee	54
Abbildung 29 Lageplan Garagenstandort Kirschallee	55
Abbildung 30 Lageplan Buchhorst/Jungfernststraße	56
Abbildung 31 Lageplan Hegermühlenstraße 11 (ehemaliges SWG-Betriebsgelände)	57
Abbildung 32 Lageplan Landhausstraße 2/Ecke Ernst-Thälmann-Straße	58
Abbildung 33 Lageplan Landhausstraße/Am Kieferngrund	59
Abbildung 34 Grünfläche Paul-Singer-Straße	60
Abbildung 35 Lageplan nördlich Rudolf-Egelhofer-Straße	61
Abbildung 36 Anzahl Gewerbeeinheiten	62
Abbildung 37 prozentuale Verteilung der Gewerbeflächen der SWG	63
Abbildung 38 Auszug Bilanz per 31.12.2020	64
Abbildung 39 Balkonnachrüstung Schillerstraße, Planer: Senator GmbH	71
Abbildung 40 Ausstattung der Wohngebäude mit Personenaufzügen	78
Abbildung 41 Landhausstraße 2, Ansichten	85
Abbildung 42 Lage des Baufeldes ca. 1/3 des vorhandenen Garagenhofs	86
Abbildung 43 Beispiel für eine geplante modulare Gebäudestruktur	86
Abbildung 44 Hegermühlenstraße 11, städtebauliches Konzept	87
Abbildung 45 Mühlenweg-Ost, geplante Wohngebäude und Außenanlagen	89
Abbildung 46 Bebauungsstudie Mühlensteinquartier, Senator Projektmanagement GmbH im Auftrag der SWG ..	90
Abbildung 47 Bebauungsstudie Mühlensteinquartier, Senator Projektmanagement GmbH im Auftrag der SWG ..	90
Abbildung 48 Stellenstruktur/Organigramm 2021	99
Abbildung 49 Marketing-Mix SWG	103
Abbildung 50 Jahresergebnis 2023 – 2032 in T€	106

<i>Abbildung 51 geplante Neuaufnahme Darlehen, Fremdkapitalquote</i>	<i>107</i>
<i>Abbildung 52 Liquiditätsstand</i>	<i>107</i>
<i>Abbildung 53 Eigenkapitalquote</i>	<i>108</i>
<i>Abbildung 54 Gesamtkapitalrendite</i>	<i>108</i>

Abkürzungsverzeichnis

<i>AWO Ortsverein Strausberg e.V.</i>	<i>Arbeiterwohlfahrt Ortsverein Strausberg e.V.</i>
<i>BauGB</i>	<i>Baugesetzbuch</i>
<i>BBT</i>	<i>Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgische Wohnungsunternehmen GmbH</i>
<i>BBU</i>	<i>Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.</i>
<i>BHKW</i>	<i>Blockkraftheizwerk</i>
<i>BlmA</i>	<i>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</i>
<i>BSOF</i>	<i>Brandenburgisches Staatsorchester Frankfurt</i>
<i>ERP-System</i>	<i>Enterprise Resource Planning – System</i>
<i>FTTB</i>	<i>Fibre to the Building</i>
<i>FTTH</i>	<i>Fibre to the Home</i>
<i>GAP-Group</i>	<i>Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH</i>
<i>GE</i>	<i>Gewerbeeinheiten</i>
<i>GewStG</i>	<i>Gewerbesteuergezet</i>
<i>HSG</i>	<i>Hauservice GmbH</i>
<i>INSEK Strausberg 2035</i>	<i>Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035</i>
<i>KdU</i>	<i>Kosten der Unterkunft</i>
<i>MOL</i>	<i>Landkreis Märkisch-Oderland</i>
<i>OvM</i>	<i>Ortsübliche Vergleichsmiete</i>
<i>SSG</i>	<i>Stadtwerke Strausberg GmbH</i>
<i>STE</i>	<i>Strausberger Eisenbahn GmbH</i>
<i>SWG</i>	<i>Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH</i>
<i>TGA</i>	<i>Technische Gebäudeausrüstung</i>
<i>TKMoG</i>	<i>Telekommunikationsmodernisierungsgesetz</i>
<i>WE</i>	<i>Wohneinheiten</i>
<i>WIBB</i>	<i>Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnraumbeschaffung, Instandsetzung, Beschäftigung, Betreuung mbH</i>

Impressum

Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
Geschäftsführer: Markus Derling, Irina Kühnel
Kastanienallee 40
15344 Strausberg

Telefon: 03341 345 200
Telefax: 03341 345 299
E-Mail: info@swg-strausberg.de