



Christian Kielczynski

# Im Windschatten der Metropole

## Neue Herausforderungen für den Wohnungsmarkt in der Stadt Oranienburg

**Wenn über aktuelle Tendenzen der Stadtentwicklung diskutiert wird, geraten die Klein- und Mittelstädte in den suburbanen Räumen häufig in den Windschatten der Metropolen und Großstädte. Auch wenn die Herausforderungen für größere Städte augenscheinlicher sein dürften, so bleiben Klein- und Mittelstädte doch von aktuellen Entwicklungstendenzen nicht gänzlich unberührt. Suburbia hat mehr als nur Ausgleichsfunktion für die in den Großstädten nicht oder nur eingeschränkt zu befriedigenden Bedürfnisse. Ob mit oder ohne die Coronapandemie, kleine und mittlere Städte im Umland wachsender Metropolen stehen vor neuen Herausforderungen.**

Seit gut einem Jahrzehnt erlebt die Metropolregion Berlin ein starkes Wachstum. Insbesondere die Nachfrage nach Wohnraum hat erheblich zugenommen. Ausgelöst wird dieses vorwiegend durch Zuwanderung aus dem Ausland nach Berlin. Die dadurch entstandene Verknappung des Wohnungsangebots führte zu steigenden Mieten und Kaufpreisen für Wohneigentum in der Bundeshauptstadt und ihrem direkten Umfeld. Seit Mitte der 2010er Jahre ist auch die Stadt Oranienburg, nur wenige Kilometer von der Berliner Stadtgrenze entfernt, zunehmend von dieser Entwicklung betroffen. Während in den Jahren zuvor eher ein verhaltenes Wachstum der Einwohnerzahl, in den frühen neunziger Jahren sogar eine Abnahme zu verzeichnen war, hat sich dieses nunmehr innerhalb weniger Jahre erheblich verändert, sodass die Stadt Ende 2020 mehr als 46.000 Einwohner zählt.

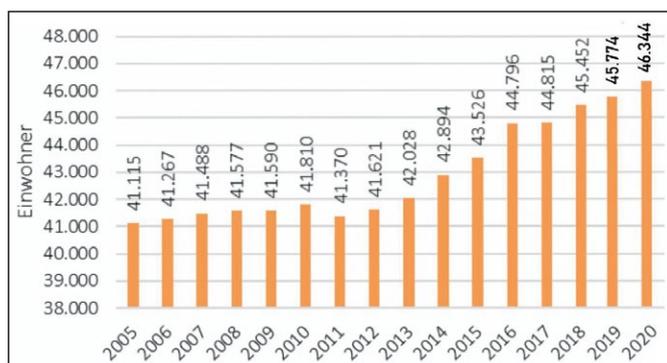


Abb. 1: Einwohnerentwicklung in Oranienburg 2005-2020 (Datengrundlage: Stadt Oranienburg, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Oranienburg geht aktuell von einer weiteren stetigen Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2040 aus. Im Jahr 2030 werden unter den aktuell getroffenen Annahmen 49.200 Personen in Oranienburg leben. Das bedeutet eine Zunahme der Bevölkerungszahl um rund 2.900 Personen beziehungsweise 6 % bis 2030 im Vergleich zu 2020. Bis 2040 erhöht sich die Bevölkerungszahl in Oranienburg auf rund 50.100 Personen (+3.800 Personen beziehungsweise 8 % im Vergleich zu 2020). Zum

Ende des Prognosezeitraums wird die Dynamik nachlassen, was neben einem abflachenden Wanderungssaldo auf den steigenden Einfluss des demografischen Wandels zurückzuführen ist. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung werden weniger Kinder geboren und mehr Menschen sterben.

Offensichtlich ist, dass der bisherige Einwohnerzuwachs Oranienburgs überwiegend auf die Zuwanderung aus der benachbarten Metropole Berlin zurückzuführen ist. So zogen von 2017 bis 2019 1.001 Personen mehr aus Berlin nach Oranienburg als umgekehrt. Die sich hier für die Stadt stellenden Herausforderungen sind allerdings nur bedingt durch die Stadt Oranienburg selbst zu beeinflussen, auch wenn diese Entwicklung nicht immer unkritisch betrachtet wird. Vielmehr ist eine angemessene Reaktion gefordert.

## Veränderungen der Anforderungen an den Wohnungsmarkt

Seit einigen Jahren ist die Preisdynamik in den Umlandgemeinden stärker als in Berlin selbst, sodass sich die Stadt-/Umland-Wanderung nun auch auf Städte und Gemeinden auswirkt, die früher z. B. aufgrund ihrer Entfernung zu Berlin noch im Windschatten der Entwicklung lagen, aber über eine gute verkehrliche Anbindung an die Bundeshauptstadt verfügen. So profitiert auch die Kreisstadt Oranienburg seit einigen Jahren von der Berliner Wohnungsmarktentwicklung, der Ausweichbewegungen der Berliner Wohnungssuchenden sowie von einer Zuwanderung aus ländlichen Bereichen.

Oranienburg profitiert dabei insbesondere vom Zuzug von Familien, die noch vergleichsweise bezahlbare Einfamilienhäuser und Baugrundstücke im Berliner Umland suchen. Durch diesen Zuzug konnte Oranienburg nicht nur die Geburtendefizite kompensieren, sondern auch die Einwohnerzahl von 2011 bis 2020 um rund 8 % erhöhen. Die Schattenseite der Nähe zu Berlin und des Bevölkerungswachstums ist der Anstieg des Miet- und Kaufpreinsniveaus. Die durchschnittliche Angebotsmiete pro Quadratmeter ist seit 2015 um rund

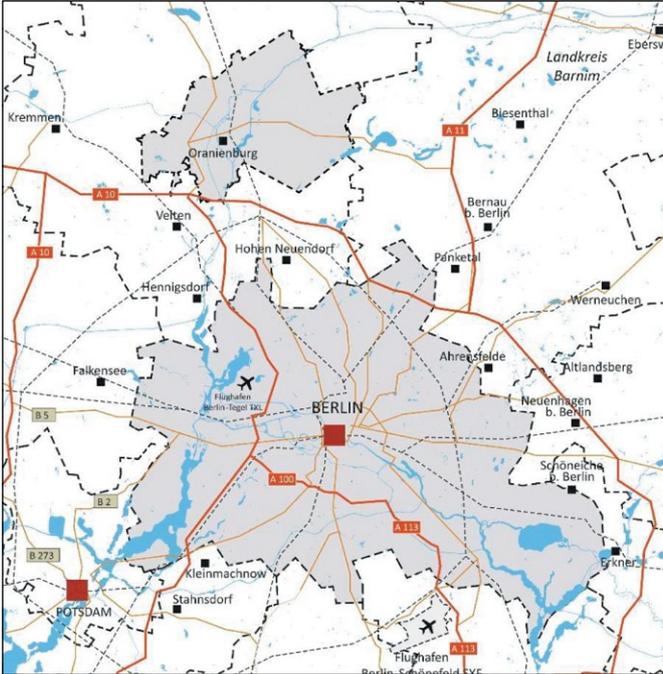


Abb. 2: Oranienburg, Lage im Raum (Quelle: complan Kommunalberatung GmbH, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035+ für die Stadt Oranienburg)

57 % auf 10,96 Euro/m<sup>2</sup> im Juni 2020 gestiegen. Die Angebotskaufpreise für Wohnungen stiegen im selben Zeitraum um rund 81 % auf rund 2.500,- Euro/m<sup>2</sup>. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich der Kaufpreis mit einem Anstieg um 108 % mehr als verdoppelt. Ein Ende dieser Entwicklung ist derzeit nicht abzusehen. Gleichzeitig zum Preisanstieg ist die Abnahme des Anteils an gefördertem Wohnraum zu beobachten. Die Bodenpreise fielen im

Jahr 2019 in Oranienburg mit 163,- Euro/m<sup>2</sup> dagegen noch vergleichsweise moderat aus. In nahezu allen südlich gelegenen Städten und Gemeinden liegen sie höher. Von den sich verändernden Anforderungen an den Wohnungsmarkt zeugen zahlreiche Neubauprojekte im Stadtgebiet, davon viele in einer für die Stadt Oranienburg bisher nicht üblichen Dichte.

Mit diesen städtebaulichen und wirtschaftlichen Impulsen gehen Herausforderungen für die Stadt einher. Das Angebot an Bauflächen verknappt sich, infrastrukturelle Folgekosten entstehen, Miet- und Kaufpreise steigen, Haushalte mit geringeren Einkommen haben zunehmend Schwierigkeiten, sich mit angemessenem (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen.

## Positive wirtschaftliche Entwicklung

Für die Stadt Oranienburg kann insgesamt eine positive wirtschaftliche Entwicklung konstatiert werden. Sowohl die Entwicklung der regionalen Kaufkraft als auch die der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verläuft positiv und deutlich überdurchschnittlich. Vor allem der starke Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Rückgang der Arbeitslosigkeit weisen auf den wirtschaftlichen Erholungsprozess und eine enge Verflechtung mit der benachbarten Metropole Berlin hin, belegen aber auch eine eigenständige Wirtschaftskraft der Kreisstadt Oranienburg. Allen Ängsten zum Trotz ist die Bevölkerungsentwicklung damit auch im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt zu betrachten.



Abb. 3: Aktuelles Bauvorhaben in der Oranienburger Innenstadt (Foto: Kielczynski)



Abb. 4: Schaffung von Wohneigentum in verdichteter Bauweise (Foto: Kielczynski)

## Grundsätze der Baulandentwicklung

Um auf die veränderten Anforderungen an den Wohnungsmarkt reagieren zu können, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg im April 2019, zusammen mit einem Beschluss über eine Baulandentwicklungsstrategie, einen Beschluss zur Bodennutzung in der Stadt Oranienburg, den „Baulandbeschluss“, gefasst. Ziel ist es, die zukünftige Baulandentwicklung im Sinne des Modells der sozialgerechten Bodennutzung und einer nachhaltigen Baulandentwicklung zu gewährleisten. Gemäß dem Beschluss sollen unter Berücksichtigung von Gleichbehandlung, Transparenz und Investitionssicherheit die Baulandentwicklung und das Wohnbaulandmanagement stärker auf die wichtigen und angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation notwendigen wohnungs- und sozialstrukturellen Ziele ausgerichtet werden.

Ziel der Baulandstrategie ist es, sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen zusätzliche Baupotenziale auszuweisen, um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum vom Ein- bis zum Mehrfamilienhaus zu ermöglichen. Da deutlich erkennbar ist, dass die durch die Bebauung von Baulücken verfügbaren Potenziale bei Weitem nicht den zunehmenden Bedarf decken können, ist eine der Handlungsempfehlungen der Baulandstrategie die Prüfung einer verträglichen Erhöhung der baulichen Dichte.

Von der Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB sollte jedoch nur nach Ausschöpfung aller anderen Optionen und dann nur mit Vorsicht Gebrauch gemacht wer-

den. Damit folgt die Baulandstrategie den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oranienburg formulierten Leitlinien der Stadtentwicklung, hier dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Ebenso wird die hervorgehobene Bedeutung der Kernstadt sowie der innenstadtnahen Bereiche für die künftige Stadtentwicklung berücksichtigt, insbesondere in den Themenfeldern der Wohnraumversorgung sowie der Qualifizierung der sozialen Infrastruktur.

Die Grundsätze zur Bodennutzung sollen die Voraussetzungen regeln, unter denen die Stadt Oranienburg zukünftig neue städtebauliche Planungen zur Schaffung von Bauland für den Bau neuer Wohnungen einleiten wird. Zentrales Element ist die Verpflichtung für Vorhabenträger, einen festgelegten Anteil des neugeschaffenen Mietwohnraums als geförderten Wohnraum zu errichten. Der Baulandbeschluss beinhaltet weiterhin den Auftrag, Vergaberichtlinien (soziale Kriterien, Bewerberauswahl) für städtische Einfamilienhausgrundstücke sowie bei der privaten Baulandentwicklung für den Einfamilienhausbereich zu erarbeiten. Die erforderlichen Verfahrensgrundsätze sollten im Anschluss erarbeitet und durch die Stadtverordnetenversammlung bestätigt werden.

Bei der Konkretisierung der Verfahrensgrundsätze zur Anwendung des Baulandbeschlusses ergaben sich jedoch Probleme. So blieb in Ermangelung geeigneter Daten unklar, wie groß der Bedarf z. B. für geförderte Wohnungen tatsächlich ist und inwiefern die Notwendigkeit zur Bevorzugung Einheimischer bei der Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke begründet werden kann. Ebenso

fehlte eine hinreichende Begründung für ein kommunales Zwischenerwerbsmodell. Auch die wohnungsstrukturellen Ziele konnten nicht rechtssicher definiert werden. Infolge dessen hat die Stadtverordnetenversammlung mit einer Entscheidung vom Juni 2020 die Anwendung des Grundsatzbeschlusses zur sozial gerechten Bodennutzung und Baulandentwicklung teilweise ausgesetzt und die Stadtverwaltung beauftragt, ein Wohnungsmarkt- beziehungsweise Wohnraumversorgungskonzept zu erstellen. Dieses soll Grundlage eines fortentwickelten Beschlusses bezüglich der wohnungs- und sozialpolitischen Komponenten der Wohnbaulandentwicklung werden.

## Ein Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Oranienburg

Mit der Vorlage des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Oranienburg in diesem Jahr sollen die Defizite des Baulandbeschlusses nunmehr behoben werden. Die Vorlage zur Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage einer anforderungsrechten und rechtssicheren Bodenpolitik und Baulandentwicklung ist noch für das Jahr 2021 beabsichtigt. Zentrale Aussagen des Wohnraumversorgungskonzepts sind:

- Das Angebot an Bauflächen verknappt sich, infrastrukturelle Folgekosten entstehen und die Miet- und Kaufpreise steigen, sodass Haushalte mit geringeren Einkommen zunehmend Schwierigkeiten haben, sich mit angemessenem (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen.
- Die Neubaubedarfe belaufen sich im Prognosezeitraum bis 2040 auf durchschnittlich 170 Wohneinheiten pro Jahr, überwiegend im Einfamilienhaussegment. Im selben Zeitraum nehmen die Neubaubedarfe für Eigenheime ab, während die für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zunehmen.
- Nicht alle Wohneinheiten müssen auf neu zu erschließenden Bauflächen entstehen, ein Teil entfällt auf den Ersatzneubau und Nachverdichtung auf derzeit bereits bebauten Flächen. Ziel sollte es sein, einen Teil der Nachfrage für Einfamilienhäuser in verdichtete Bauweisen umzulenken. Dies geschieht auch marktbedingt, wenn die Preise für Eigenheime so stark steigen, dass für den Nachfrager keine Alternative bleibt.
- Die Bedarfe für altersgerechte Wohnungen und Betreuungsangebote steigen in den kommenden Jahren aufgrund der Alterung der

Oranienburger Bevölkerung weiter an. Nach 2030 verstärken sich die Dynamik und die entsprechenden Wohnbedarfe wesentlich.

- Die Bedarfe an preisreduziertem Wohnraum stehen einem aktuellen Defizit von 260 bis 300 Wohnungen für kleinere Haushalte in den Preis- und Einkommensgrenzen der brandenburgischen Wohnraumförderung gegenüber. Durch den Wegfall von Belegungsbindungen erhöht sich der Bedarf bis 2030 weiter.
- Der Baulandbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Juni 2020 entspricht grundsätzlich den Bedarfen hinsichtlich der Wohnungsnachfrage in Oranienburg und dem Ziel, eine sozialgerechte Bodenordnung zu schaffen. Das Ziel, Wohnbaufläche im geförderten Segment zu erstellen, sollte zunächst beibehalten werden, bis an den Fertigstellungs- und Vermietungszahlen Umsetzungserfolge für den geförderten Wohnungsbau ablesbar sind.
- Die Belastung des Investors aus der Beteiligung an den Planungskosten, naturschutzrechtlichen Ausgleichskosten, sozialen Folgekosten und der Ertragsminderung durch den geförderten Wohnungsbau müssen angemessen sein.
- Die Orientierung an der Bodenwertsteigerung wird in Oranienburg nur in Einzelfällen ausreichen, um sämtliche kommunalen Kosten zu decken. Dafür sind die Bodenpreise und die planungsbedingten Wertsteigerungen in Oranienburg zu gering. Eine Priorisierung der Kostenbeteiligung ist daher notwendig.
- Entwickelt sich Oranienburg weiterhin so dynamisch, bietet es sich an, ein weitergehendes Modell zur Kostenbeteiligung zu prüfen.

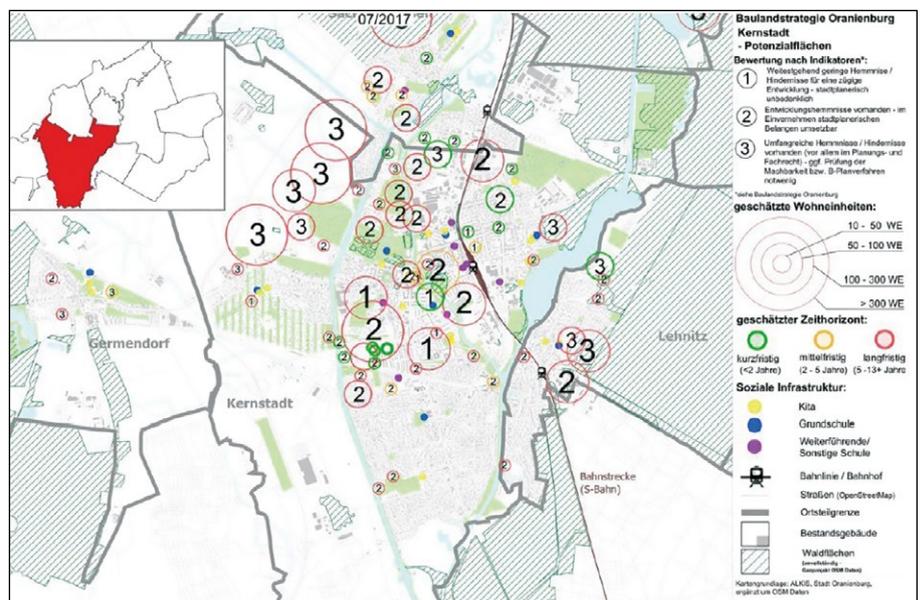


Abb. 5: Potenzialflächen in der Kernstadt (Quelle: Jahn, Mack & Partner Architektur und Stadtplanung, Baulandstrategie Oranienburg)



■ Für die Erweiterung des Baulandbeschlusses hinsichtlich der preisvergünstigten Abgabe von Baugrundstücken an Familien zu einem Einheimischenmodell ist kein konkreter Bedarf nachweisbar. Es besteht aber die Möglichkeit, ein entsprechendes Modell für die Begünstigung bestimmter Zielgruppen zu beschließen, das den vergaberechtlichen Vorgaben entspricht.

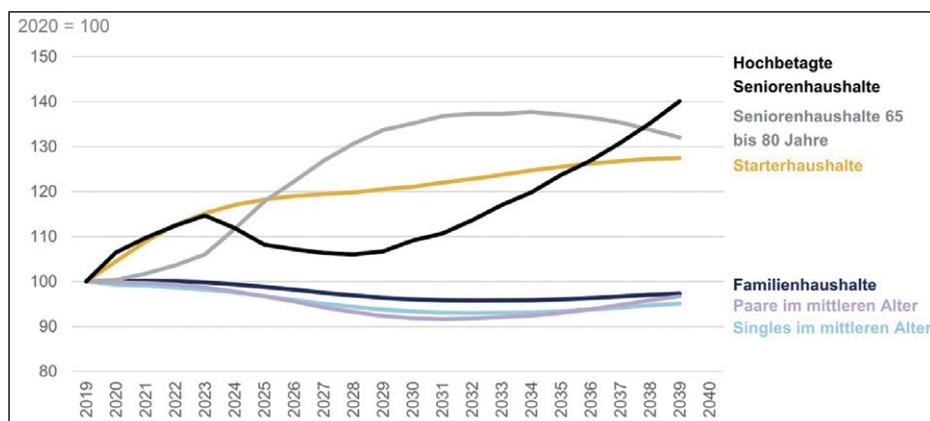


Abb. 6: GEWOS, prognostizierte Entwicklung ausgewählter Zielgruppen, Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Oranienburg

## Demografische Entwicklung

Für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsangebots sind auch die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen zu berücksichtigen. Das zukünftige Bevölkerungswachstum wird nicht durch alle Altersgruppen gleichermaßen getragen. Während insbesondere in den höheren Altersgruppen eine starke Zunahme der Bevölkerungszahl zu erwarten ist, ist in den mittleren Altersgruppen ein Rückgang der Bevölkerungszahl vorhersehbar. Die Zahl der Unter-18-Jährigen wächst zunächst bis zum Jahr 2030 an (+8 % gegenüber 2020), danach setzt allerdings ein leichter Rückgang ein; bis 2040 wird die Zahl der Unter-18-Jährigen unter den getroffenen Annahmen allerdings weiterhin über dem Ausgangsbestand von 2020 liegen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung mit 17 % bleibt über den Prognoseverlauf weitgehend konstant. Auch hierauf muss das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Oranienburg Rücksicht nehmen.

## Zielgruppen und zukünftige Handlungsfelder

Für die Stadt Oranienburg ergeben sich neue Herausforderungen zur Gewährleistung einer auch zukünftig ausgeglichenen Wohnraumversorgung für die sich verändernde Einwohnerstruktur. Die anstehenden Aufgaben lassen sich folgenden, besonders relevanten Handlungsfeldern zuordnen:

- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnungsneubau,
- preisgünstiger Wohnraum für relevante Zielgruppen,
- Schaffung höherwertiger Angebote im Miet- und Eigentumssegment.

Wie im Umland vieler Metropolen ist das Einfamilienhaus für Familien auch in Oranienburg immer noch die bevorzugte Wohnform. Die Wohnungsmarktprognose macht deutlich, dass Oranienburg weiterhin die Zuwanderung benötigt, um seine Einwohnerzahl zu halten und ggf. zu erhöhen. In diesem Segment ist besonders die Zielgruppe der Familienhaushalte relevant, um in Zeiten des demografischen Wandels eine gesunde Altersstruktur in der Bevölkerung

zu bewahren. So können auch bestimmte Infrastrukturen, wie etwa Schulen und Kitas, weiterhin ausgelastet und gesichert werden.

Aber auch für das Mehrfamilienhaussegment besteht eine breite Nachfrage durch verschiedene Zielgruppen. Aus den steigenden Immobilienpreisen, die es immer weniger Haushalten erlauben, sich ein Eigenheim zu leisten, sowie den steigenden Zahlen kleiner Haushalte nimmt die Nachfrage auch in diesem Segment zu. Im Bereich kleiner, preisgünstiger und möglicherweise geförderter Mietwohnungen sind insbesondere kleine Seniorenhaushalte, Starterhaushalte, Auszubildende und Arbeitskräfte mit geringen Einkommen sowie Alleinerziehende als Nutzer zu nennen.

Nicht im Fokus der kommunalen Daseinsvorsorge steht hingegen hochpreisiges Wohnen im Mehrfamilienhaussegment. Die Zielgruppen hierfür besitzen entweder bereits Wohnraum oder können sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen. Dennoch können die Zielgruppen dieses Segments auch für den Wohnungsneubau relevant sein. So können z. B. preisgünstige Neubauwohnungen innerhalb eines Neubauprojektes quersubventioniert und durch den Umzug in eine neue Wohnung können im Bestand benötigte Eigenheime freigezogen werden.

Auch in Oranienburg wird die Zahl der Seniorenhaushalte und älterer Singlehaushalte zunehmen. Damit verbunden ist ein zunehmender Pflegebedarf mit Betreuungs- und Unterstützungsformen im eigenen Haushalt. Eine Unterstützung könnte insbesondere bei der Suche nach beziehungsweise durch die Bereitstellung von bedarfsgerechten Bauflächen oder Objekten für ambulante Pflegestützpunkte erfolgen. Auch besondere Wohnformen, wie betreutes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen, sind Bestandteil der Wohnraumversorgung. Die Praxis hat jedoch gezeigt, dass sich betreutes Wohnen immer mehr gegenüber dem Mehrgenerationenwohnen etabliert.

Da das Erreichen der Ziele der Wohnungsmarktentwicklung nicht allein durch den Wohnungsneubau gewährleistet



Abb. 7: Neubauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft in der „Weißen Stadt“ mit vom Land Brandenburg geförderten Wohnraum (Foto: Kielczynski)

werden kann, was auch nicht im Sinne einer kosten- und flächensparenden Siedlungsentwicklung liegen dürfte, ist auch die Bestands- und Quartiersentwicklung von großer Bedeutung. Auch bei vollständiger Realisierung des prognostizierten Neubaubedarfs bis 2040 werden die neu hinzukommenden Wohnungen nur einen Teil des gesamten Wohnungsbestands ausmachen. Ein Schwerpunkt der Wohnungsmarktsteuerung bildet daher die Ertüchtigung und Weiterentwicklung des gegenwärtig bestehenden Wohnungsangebots. Neben der laufend vorzunehmenden Instandhaltung beziehungsweise Instandsetzung von Wohnungsbeständen sind die wichtigsten Schwerpunkte der Bestandsentwicklung die energetische Ertüchtigung sowie die altersgerechte Anpassung des Bestandes an die Bedarfe der, im Zuge des demografischen Wandels, älter werdenden Haushalte.

Die Initiative zur Bestandsentwicklung muss von den Eigentümern ausgehen, die Stadt kann in diesem Punkt lediglich unterstützen. Der Wohnungsbestand in Oranienburg ist zu nicht geringen Teilen im Besitz von selbstnutzenden Eigentümern oder Kleinstvermietern. Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigt insbesondere diese Eigentümergruppe Beratung und Unterstützung zu möglichen Umbaumaßnahmen und Förderungen durch unabhängige Stellen.

Innerhalb der Gruppe der Wohnungssuchenden sind Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine staatlich geförderte Wohnung erheben könnten, die wichtigste relevante Zielgruppe. Da sich der Trend zu mehr älteren und kleineren Haushalten fortsetzen wird, wird auch der Bedarf im Segment kleiner, bezahlbarer Wohnungen in Oranienburg zukünftig steigen. Daher sollte auch zukünftig in Oranienburg im Neubau preisgünstiger Wohnraum entstehen, um den

Bedarf zu decken. Die für Oranienburg rechnerisch ermittelten, quantitativen Bedarfe sind anhand der Vermietungssituation für neu erstellte geförderte Objekte zu verifizieren. Zeigt sich ein Nachfragerückgang oder gar Vermarktungsproblem, sollte die im Baulandbeschluss derzeit festgelegte Quote von 35 % geförderten Mietwohnraums nachjustiert werden.

Da die meisten Arbeitskräfte zu einer der genannten Zielgruppen gehören, ist deren Zugang zum Mietwohnungsmarkt – insbesondere für diejenigen, die eine neue Stelle antreten – von großer Bedeutung, da sie sich nicht schon mit Beginn der Aufnahme ihrer Tätigkeit an Wohneigentum binden möchten. Auf die besondere Situation

von Arbeitskräften kann eingegangen werden, indem sie im Rahmen von Vergabekriterien bei Konzeptvergabeverfahren und bei der preisvergünstigten Vergabe von Einfamilienhausgrundstücken berücksichtigt werden, sofern sie die festgelegten sozialen Kriterien erfüllen.

## Fazit

Auch Klein- und Mittelstädte in den suburbanen Räumen können sich der Entwicklung in den Metropolen nicht entziehen. Es bedarf jedoch eines Blicks über die eigenen Stadtgrenzen hinaus, um die Herausforderungen zu erkennen, die die Städte in Suburbia zu bewältigen haben. Kluge und vorausschauende Bauland- und Wohnungspolitik ist gefragt, um nachhaltigen Nutzen aus den Entwicklungsimpulsen zu ziehen. Kirchturmpolitik ist nicht der richtige Ansatz, vielmehr ist regionales Denken für lokales Handeln gefragt.



**Christian Kielczynski**

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung,  
Leiter des Stadtplanungsamtes der Stadt  
Oranienburg

## Quellen:

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Oranienburg

complan Kommunalberatung GmbH, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035+ (INSEK) für die Stadt Oranienburg

Jahn, Mack & Partner, architektur und stadtplanung, Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft, Prof. Dr. Guido Spars, Baulandstrategie Oranienburg