

Entwicklung des Wohnstandortes Wilhelmshaven

03. Juni 2010



Historie JADE

- Gründung 1937 als städtische Wohnungsbaugesellschaft
- Privatisierung / Verkauf in 2000
- Dreimaliger Wechsel der Eigentumsverhältnisse (2004-2009)



Tätigkeitsfelder JADE

- Bestandsbewirtschaftung
- Vermietung
- Mietsonderverwaltung / WEG-Verwaltung
- Vertrieb – Eigenbestand in geringem Maße
- Stadtsanierung



Zahlen JADE (1)

- Wohneinheiten: ca. 7.000 WE + WEG
- Gewerbeeinheiten: 20 Einheiten
- Sonstige Einheiten: ca. 1.000 Einheiten
- Mitarbeiter: 53



Zahlen JADE (2)

- Nettomieteinnahmen: ca. 20 Mio. EUR p.a.
- Quadratmetermiete: \emptyset 4,35 EUR/m²
- Leerstand: ca. 530 WE (7,5%)
- Fluktuation: ca. 18% p.a.
- Mieterückstand: ca. 500 TEUR akt. MV
- Instandhaltungsvolumen: ca. 7 Mio. EUR
(17 EUR/m² p.a.)

Rahmendaten WHV

- Bevölkerungszahl: ca. 81.500
- Anzahl Haushalte: ca. 46.500
- Haushaltsgröße: ca. 1,7 Pers.
- Eigentumsquote: ca. 26%

➔ ca. 35.000 Mietobjekte in WHV

Marktteilnehmer WHV

- JADE: ca. 7.000 WE (20,0%)
- Spar & Bauverein: ca. 3.200 WE (9,2%)
- Bauverein Rüstringen: ca. 2.900 WE (8,3%)
- Annington: ca. 1.000 WE (2,9%)
- Pirelli RE: ca. 500 WE (1,4%)

Wohnungsmarkt WHV

- Niedrige Mietpreise
- Hohe Fluktuation
 - Abwanderung
 - Innerstädtische Wanderungstendenzen
- Homogene Wohnungsstrukturen
- Wenig hochwertiger Wohnraum im Mietbereich
- Wenige hochwertige Lagen (z.B. Wassernähe)

Trends

- Bevölkerungsrückgang (ca. 8% bis 2015?)
 - Arbeitsplätze
 - Image
- Überalterung der Bevölkerung
- Landflucht vs. Stadtflucht
- Neubaugebiete / Eigentumserwerb

- Kleinere Haushaltsgrößen
- Größerer Wohnraumbedarf

Auswirkung auf die Wohnungswirtschaft

- Steigende Leerstandsquoten
- Weiter steigendes Angebot / Konkurrenzsituation
- Veränderung der Nachfrage
- Fallende / stagnierende Mietpreise bei steigenden Erwartungen
- Anpassung des Produktes an die Nachfrage
- Hoher Investitionsdruck

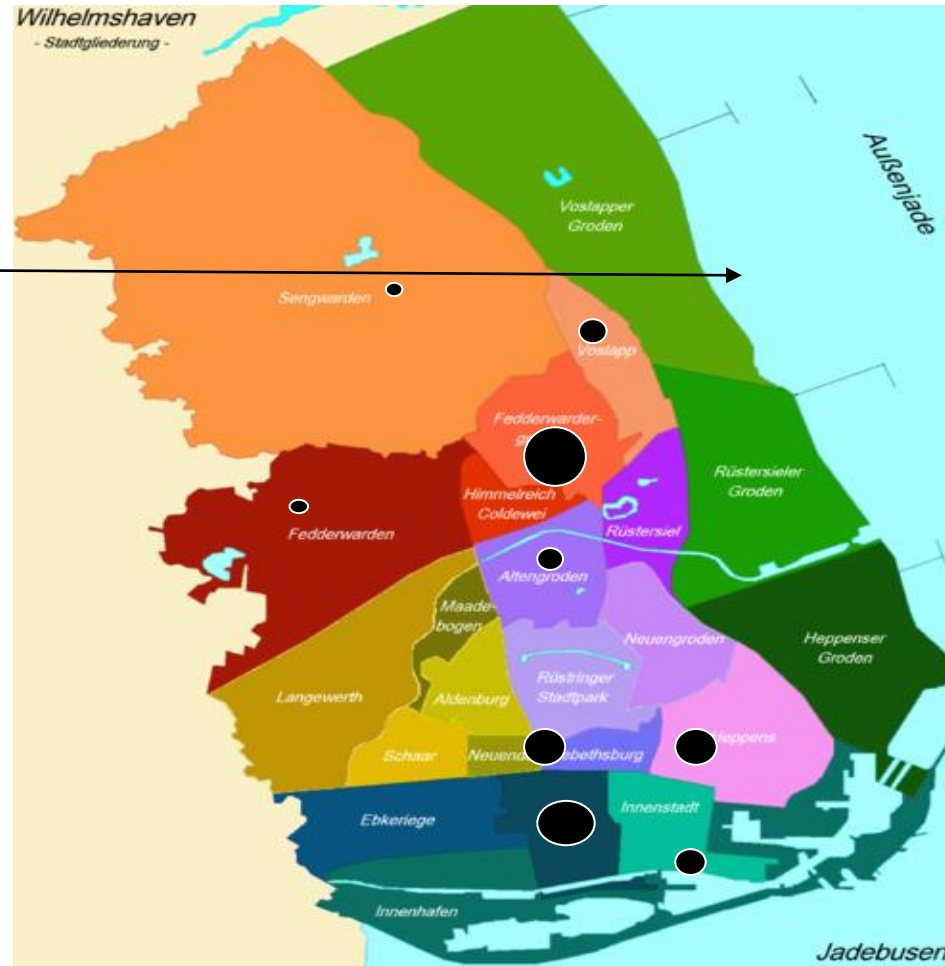
Veränderung der Nachfrage

- Günstiger, funktionaler Wohnraum weiterhin im Fokus
 - Niedrige Einkommen
 - Transfergeldbezieher
 - Niedrige Renten
 - Studenten
- Seniorengerechte Wohnformen
 - Barrierefreiheit
 - Servicewohnen
 - Seniorenwohnanlagen
- Hochwertiger Wohnraum in guten Lagen
 - Qualitativ hochwertige Wohnungen in bevorzugten Gebieten
 - Wohnen am Wasser
- Sonderwohnformen
 - Kurzzeitwohnen / Servicewohnen
 - Generationenübergreifendes Wohnen

Entwicklungspotentiale WHV



Stadtteile WHV



Karte von
Wilhelmshaven.

● - Markiert sind die
Stadtteile, in denen die
JADE Objekte verwaltet.

Entwicklungspotentiale heben

- Direkt auf Nachfrage reagieren
- Nachfrage aller Qualitätsstufen und Wohnformen komplett abdecken
- Segregation vermeiden
- Nachverdichtung und Revitalisierung (Altbausanierung) statt Neubau in reinen Neubaugebieten

Chance für die Südstadt

- Leuchtturmprojekt Wiesbadenbrücke
- Sanierungsgebiet Westliche Südstadt:
 - gründerzeitliche Bebauungsstruktur
 - zwischen Einkaufsgebieten und Wasserlage
 - soziale Vielfältigkeit in der Bewohnerstruktur
 - Potenziale im Bestand sowie Neubaumöglichkeiten

Impressionen Südstadt



Chance für den Stadtnorden

- Gewachsener Wohnstandort
- Hohe städtebauliche Qualität
- Hohe Qualität der Infrastruktur
 - Gute Verkehrsanbindung (Ausnahme ÖPNV)
 - Gute soziale Infrastruktur
 - Gute Einkaufsmöglichkeiten
- Hohe Wohnqualität in unmittelbarer Nähe zu den Arbeitsplätzen
- Möglichkeiten zur Nachverdichtung

Impressionen Fedderwardergroden



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**



IMMOBILIEN
MANAGEMENT

JADE



3 Wilhelmshaven

4 Fedderwarden

ALDEN-GRODEN

MAADE-BOGEN

NEUEN-GRODEN

ALDEN-BURG

Stadtpark

PÄDAGOGEN-

Heppenser

Groden

LANGEWERTH

WIESENHOF

VILLEN-VIERTEL

VIERTEL

SCHAAR

NEUENDE

SIEBETHS-BURG

TONN-DEICH

HEPPENS

EUROPA-VIERTEL

EBKERIEGE

JADE-VIERTEL

HANSA-VIERTEL

Kiripark

ACCUMERSIEL

SCHAAR-DEICH

BANT

SÜD-STADT

CITY

HESSENS

Großer Hafen

Jadebusen

Wilhelmshaven

9
Flugplatz
Wilhelmshaven
Friesland

Außen-groden

