

JadeBay GmbH Entwicklungsgesellschaft · Kutterstraße 3 · D-26386 Wilhelmshaven

T +49 (0) 4421 77 890-72  
F +49 (0) 4421 77 890-73  
info@jade-bay.com  
www.jade-bay.com

Teilnehmer/ erweiterter Teilnehmerkreis  
zum Thema Wohnstandorteentwicklung  
In der JadeBay Region

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Wilhelmshaven, den  
23.06.2010

## **Ergebnisprotokoll des 2. Gespräches zur Steuerung von Wohnstandorten in der JadeBay Region**

Guten Tag

Nachstehend einige zusammenfassende Worte zu dem Gespräch am 03.06.2010 im Hotel am Stadtpark.

Ein erstes Gespräch Ende Januar 2010 unter der Beteiligung der kommunalen Vertreter aus Stadt- bzw. Kreisplanung sowie Wirtschaftsförderung, JadeWeserPort und NBank hat ergeben, dass das Umfeld des JadeWeserPorts derzeit nicht für alle Zielgruppen ideale Wohnstandorte vorhält. Insbesondere das Angebot an Wohnungen für die vorwiegend gewerblichen Mitarbeiter im und am Hafen sowie ein hochwertiges Angebot für leitende Angestellte wird derzeit defizitär gesehen.

Der daraus resultierende, weitere Verlust von steuerzahlenden und konsumierenden Bürgern muss verhindert werden, um die Strukturen in der JadeBay Region kontinuierlich zu verbessern!

Aus diesem ersten Gespräch ist ein Auftragsdesign an einen externen Dienstleister entstanden, das es in diesem zweiten Gespräch zu diskutieren galt. Dazu wurde der Kreis der Teilnehmer um die der Sparkassen sowie Banken und Wohnungsbaugesellschaften erweitert. Weitere Immobilienmakler wurden hier noch nicht berücksichtigt, da die Zahl der Makler insgesamt zu groß erschien. Diese werden jedoch bei einer Auftragsvergabe an Dritte involviert und in den späteren Prozess eingebunden.

Erfreulich war die Beteiligung an diesem zweiten Gespräch, konnten die Gastgeber der JadeBay GmbH Entwicklungsgesellschaft 24 Teilnehmer begrüßen.

Der anschließenden Diskussion gingen drei Impulsreferate voraus. Diese lassen sich bei Interesse von der Internetseite der JadeBay GmbH unter [www.jade-bay.de](http://www.jade-bay.de) unter „Aktuelles“ ( Startseite oben rechts ) downloaden.

**Zusammengefasst lassen sich aus den Präsentationen folgende Inhalte festhalten:**

- 1) Allein der JadeWeserPort wird bis zum Vollbetrieb ( bis fünf Jahre nach Fertigstellung in 2012 ) ca. 6.000 Arbeitsplätze schaffen. Dazu kommen weitere Arbeitsplätze aus Investitionen in Kraftwerk, Häfen entlang der Unterweser, Kavernen, Luftfahrzeugbau und Tourismus.
- 2) Ca. 50% und somit 3.000 Arbeitsplätze im und am JadeWeserPort müssen durch Anwerbung von außerhalb der Region besetzt werden. Dieses Argument wird auch dadurch untermauert, dass gerade bei der Zielgruppe Familie/ Familiengründer und hier den 30-44 jährigen in den Jahren 2006 bis 2025 ein Rückgang um 21% von 86.600 auf 67.000 Personen in der JadeBay Region zu erwarten sein werden.
- 3) Somit werden ca. 3.000 neue Haushalte entstehen, die angemessenen Wohnraum verlangen.
- 4) Mindestens 50% der neuen Mitarbeiter im und am Hafen werden gewerbliche Mitarbeiter unterer bis mittlerer Einkommen sein. Inwieweit diese welche Entfernungen für die Anreise akzeptieren, kann nicht definiert werden. Durch Fahrgemeinschaften, ähnlich wie an großen Werkstandorten, ist sicherlich eine Fahrtzeit von bis zu 30 Minuten akzeptabel ( Erfahrungen aus Bremerhaven bestätigen das ). Infrage kommen somit die Stadt Wilhelmshaven selber, der gesamte LK Friesland, das südliche Wittmund und die nördliche Wesermarsch.
- 5) Unter der Annahme, dass 60% der zusätzlichen Nachfrage in Mietwohnungen und 40% in Eigenheime geht, würden 1.800 gut ausgestattete Wohnungen in nachgefragter Lage benötigt. Gerade hier werden Defizite gesehen, denn die Leerstände entsprechen oft nicht der gewünschten Größe oder Ausstattung. Zudem ist der Wohnungsbestand – gerade in Wilhelmshaven – oft älter als 60 Jahre.
- 6) Trotz des reichhaltigen Angebotes in allen Bereichen von Wohnungen und Häusern ist dringend Handlungsbedarf geboten. Das bestätigt auch die Jade Immobilien Management GmbH, die trotz eines Leerstandes über alle Einheiten von 7,5 % kaum „gute Wohnungen“ anzubieten hat.

Gleiches gilt für das Angebot an Häusern in Wilhelmshaven, Friesland, Wittmund und der Wesermarsch. Die Immobilien sind oft in den 60'er oder 70'er-Jahren gebaut und entsprechen heute trotz ihres Charmes oft nicht mehr energetischen, gestalterischen oder raumtechnischen Anforderungen.

- 7) Trotz der oben genannten Entwicklungen wird ein Leerstand bestehen bleiben, der prozentual zwischen Wittmund mit ca. 5% und Wilhelmshaven mit ca. 11 % liegen wird. Das bedeutet, dass nicht alle Quartiere entwickelt werden können.

- 8) Zusätzlicher Wohnraum ist somit nur noch zu realisieren, wenn es sich um attraktive Angebote in Nähe des Arbeitsplatzes oder wassernah Lagen bzw. hochwertig Angebote an exponierter Stelle für neue Bürger handelt. Gemeint sind hier trotz eines sich verbessernden Stadtbildes nicht attraktive Innenstadtlagen, die neu entstehen und die zu Umzügen einheimischer Bürger führen.
- 9) In Wilhelmshaven werden insbesondere der Stadtnorden für die gewerblichen Arbeitnehmer und der Stadtsüden für neue Zielgruppen in nach und nach zu renovierenden Altbauten sowie neuen, attraktiven Immobilien partizipieren.
- 10) Weitere Aspekte sind die noch stärkere Berücksichtigung der demografischen Belange und hier der baulichen Notwendigkeiten in generationengerechtem Umbau, da die Zahl der 65 – 79 jährigen Personen von 2006 bis 2015 um 13% und absolut von 54.700 auf 62.000 steigen wird.

### **Die anschließende Diskussion brachte folgende Ergebnisse:**

- 1) Herr Beckmann von der JadeWeserPort Vermarktungsgesellschaft gab zu bedenken, dass
  - die Region jetzt handeln muss, da die ersten Unternehmen derzeit in abschließenden Verhandlungen in den Erbbaurechten mit seiner Gesellschaft stehen würden und im 1. Quartal deren Bauarbeiten in der Logistics Zone beginnen,
  - das Interesse an Flächen am Hafen entgegen den Pressemeldungen sehr positiv verlaufen würde,
  - die intensive Bewerbung des Hafens und der Aspekt, dass dieser als öffentlicher Hafen allen Reedereien offenstehen würde, weitere Frequenz erwarten ließe,
  - das es bei den Arbeitsplatzzahlen von bis zu 6.000 lediglich um die 1. Ausbaustufe des JadeWeserPorts handeln würde. Planerisch habe man bereits mit einer Stufe zwei begonnen. Sollte mit der Realisierung in bspw. 10 Jahren begonnen werden, so würden weitere erhebliche Arbeitsplätze entstehen.

Zudem wurde der Wunsch seitens Herrn Beckmann geäußert, sich auf einer zentralen Internetseite dem Interessierten anzubieten. Darüber hinaus ist eine persönliche Anlaufstelle in der Art einer Neubürgeragentur ( idealerweise mit mehrsprachigem Personal ) zu empfehlen.

Dieser Überzeugung waren auch andere Teilnehmer dieser Runde, die es bedauerten, dass die einmal für ein Jahr eingesetzte Einrichtung in der Nordseepassage für Wilhelmshaven nicht mehr existent ist.

- 2) Herr Amerkamp, zuständig für die Stadtentwicklung in Wilhelmshaven, gab bekannt, dass es in Kürze für Wilhelmshaven einen politischen Grundsatzbeschluss gebe, der die weitere Entwicklung „Wohnen“ in

Wilhelmshaven skizziere. Davon würden  $\frac{3}{4}$  im Verdichtungsraum umgesetzt, was den Feststellungen dieses Gespräches entsprechen würde.

- 3) Herr Grundmann stellte als Geschäftsführer der Jade Immobilien Management GmbH fest, dass er anstrebe, auf der Basis der zukünftigen Erwartungen eine Umstrukturierung der Gesellschaft einzuleiten. Die Gesellschafter sollen bewogen werden, mehr als bisher zu investieren, um den Leerstand auf unter 5% zu reduzieren.
- 4) Herr Marquardt von der Volksbank Jever weist darauf hin, dass es in Friesland demnächst neue Angebote geben wird, die das hochwertige Wohnen bedienen. Friesland, so Herr Marquardt, könne jedoch bereits heute auf alle Anfragen attraktiv eingehen. Eine landkreisubergreifende Erfassung von Quantitäten und vor allem Qualitäten ist der Volksbank Jever jedoch nicht bekannt.
- 5) Für die Wesermarsch ist das Thema nur bedingt interessant, da davon ausgegangen werde, dass man nur geringfügig partizipieren würde. Insbesondere, so Herr Jochen Paukstedt aus dem Bereich Kreisentwicklung und Planung aus Brake, wird von entscheidender Bedeutung seien, welche Strecken die neuen Mitarbeiter bereit wären, zu fahren.
- 6) Der Landkreis Wittmund erhofft sich, so die Kollegen Richard van Dullen und Dörte Kaminski der RVB Immobilien GmbH, vom JadeWeserPort zu profitieren. In Wittmund und den umliegenden Gemeinden werden – ähnlich wie in Friesland – attraktive Immobilien angeboten.
- 7) Alle Teilnehmer waren sich darin einig, dass die Auswahl des Wohnortes heute bei durchschnittlich bis besser Verdienenden nicht am Angebot in der Region generell scheitere, sondern dass es sich bei den Verlusten außerhalb der Region und vor allem in Richtung des Raumes Oldenburg um das vermeintlich attraktivere Lebensumfeld und somit Image handele.

Dem müsse entschieden entgegen gewirkt werden und hier kann die JadeBay als Standortmarketinggesellschaft einen entscheidenden Teil dazu beitragen.

Gleiches gilt auch für die Makler in der Region. Diese müssen noch mehr kundenorientiert als objektorientiert agieren und ein komplettes Paket an Standortfaktoren anbieten.

- 8) Zur Finanzierung weiterführender Studien durch externe Dienstleister wurde eine generelle aber unverbindliche Bereitschaft ausgesprochen, die Mitfinanzierung zu ermöglichen. Die JadeBay GmbH wird dazu Angebote einholen und dann erneut auf die Teilnehmer zukommen. Unter Umständen könnte es gelingen, Mittel des Landes Niedersachsens als Kofinanzierungsmittel einzusetzen.

**Somit hat sich das bereits im Januar 2010 von der NBank mitentwickelte Auftragsdesign kaum verändert. Nachstehend soll dieses noch einmal zusammengefasst werden.**

**A) Bestandsaufnahme**

- 1) Beschreibung des quantitativen Wohnungsangebots und des Leerstands nach Größe, Alter, Lage und Sanierungsstand der Wohnungen unter Berücksichtigung der regional vorhandenen Expertisen ( bspw. durch Wohnungsbaugesellschaften oder andere).
- 2) Stärken/Schwächenanalyse der Qualitäten des Wohnungsbestandes über Erhebung der Wohnzufriedenheit und eventueller Umzugsabsichten
- 3) (eventuell Erhebung der Wohnwünsche)

**Komplett an externen Dienstleister.**

**B) Zukunftspotenziale (durch den Jade-Weser-Port)**

- 1) Darstellung der Beschäftigungssituation und der Zukunftsaussichten (ohne Jade-Weser-Port)
- 2) Erstellung von Szenarien zur Beschäftigungswirkung des Jade-Weser-Ports
- 3) Erstellung von Szenarien zur Zuwanderungsentwicklung und damit verbunden zusätzlicher, potenzieller Wohnungsnachfrage (Entwicklung des Leerstandrisiko)
- 4) Überlegungen zum Qualifikationsprofil der zukünftig Beschäftigten anhand vergleichbarer Logistikstandorte in Europa; Darstellung des quantitativen und qualitativen Fachkräftebedarfs.

**Ziffern 1 – 4 sind bekannt und können von hier eingebracht werden.**

- 5) Eventuell Ableitung der zukünftig vorherrschenden Lebensstile (Annahmen aus der Milieuforschung) und der dadurch präferierten Wohnraumnachfrage

**Ziffer 5 wäre extern durch den Dienstleister zu konkretisieren.**

### **C) Handlungserfordernisse**

- 1) Abgleich von Wohnungsbestand und zukünftig erwarteter quantitativer und qualitativer Wohnungsnachfrage; Aufzeigen von „Lücken“.
- 2) Festlegung der Wohnungsneubau und –Umbaunotwendigkeiten mit Empfehlungen zum zukünftigen Standard der Wohnungen.
- 3) Empfehlungen zur Entwicklung von Wohnbauland und Nutzung vorhandener Potenziale.
- 4) Konkrete Handlungsempfehlungen zur Entwicklung und Vermarktung des Wohnraumbestandes für zukünftige Arbeitnehmer anhand von Beispielen.
- 5) Klärung der Frage eines einheitlichen Ansprechpartners für alle Fragen rund um das Thema „Arbeiten und Leben in der Region“

### **Komplett an externen Dienstleister.**

Sobald weitere Schritte einzuleiten sind bzw. die Größenordnung eines Angebotes durch einen externen Dienstleister feststeht, werden wir erneut auf Sie zukommen.

Mit freundlichen Grüßen

Detlef Breitzke  
( Geschäftsführer )

Frank Schnieder  
( Marketing )