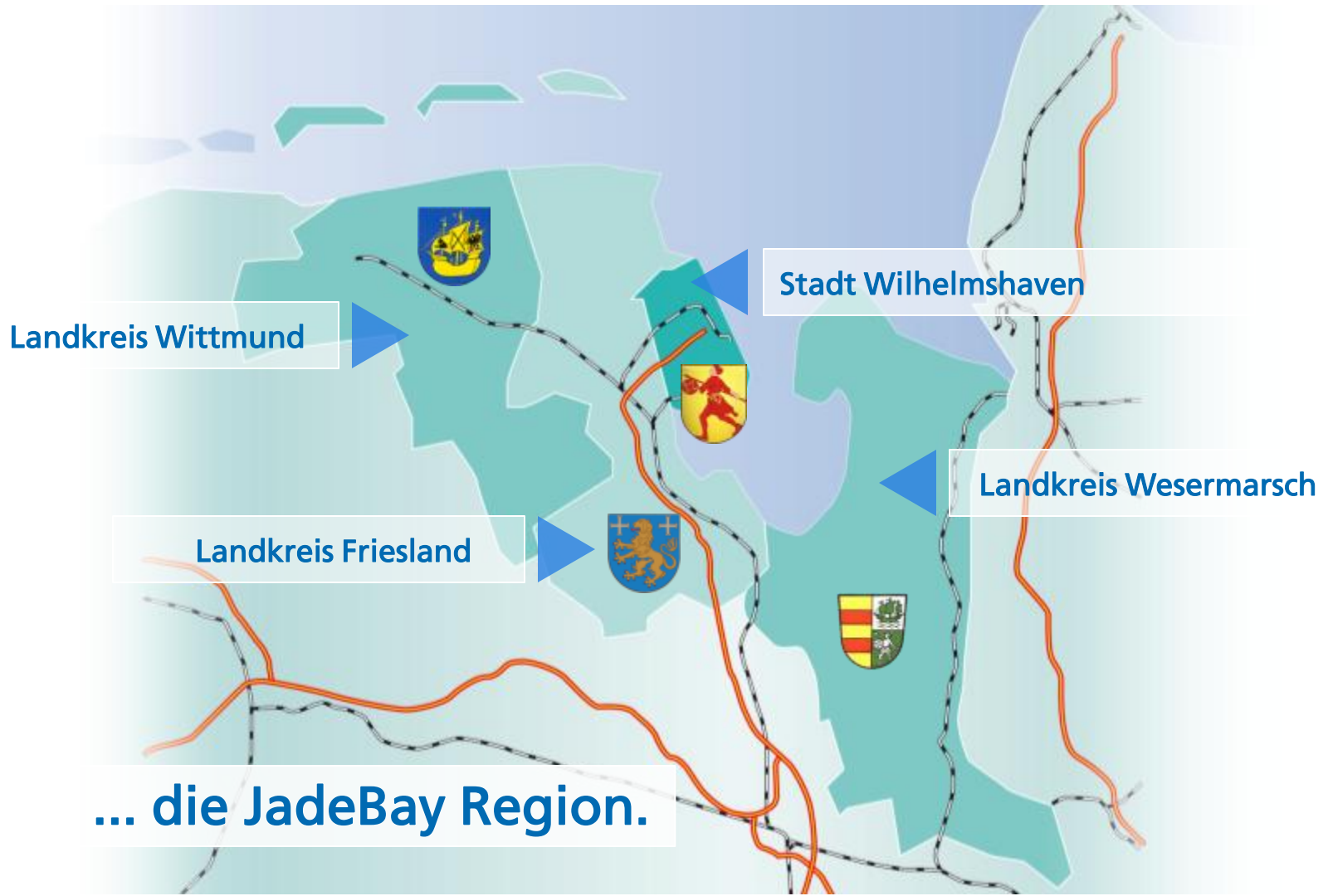


# JADEBAY

Wohnstandortentwicklung und deren Wechselwirkung mit der Wirtschafts- und regionalen Beschäftigungsentwicklung in der Jade Bay Region

03. Juni 2010

# Vier Gebietskörperschaften bilden ...



Die zunehmende Globalisierung der Märkte bietet heute neue Chancen, wassernahe Flächen für logistische oder montage- bzw. produktionsorientierte Unternehmen erfolgreich zu positionieren.

Vier Branchenschwerpunkte stellen das Grundgerüst für die JadeBay Region:

- Maritime Industrie
- Energie und Chemie
- Luftfahrzeugbau
- Tourismus

Weitere Chancen und Perspektiven können sich für die Region positiv entwickeln:

- Gesundheits- und Vorsorgewirtschaft
- Bundeswehr (Marine und Luftwaffe)
- Dienstleistungen (z.B. Technical-Support-Center)

# Daten & Fakten

- Gebietskörperschaften Wilhelmshaven, Friesland, Wittmund und Wesermarsch
- ca. 21.703 Unternehmen
- Auf einer Fläche von ca. 2194 qkm
- ca. 330.000 Einwohner
- ca. 63% der Einwohner zwischen 15 – 64 (davon 15-29 = ca. 16%)
  - Niedersachsen = 65%
  - Deutschland = 67 %
- Einwohnerprognose bis 2025 (Niedersachsen – 1,4%, Deutschland – 3,2%)
  - Wesermarsch - 4,7 %
  - Friesland - 3,3 %
  - Wilhelmshaven - 8,4 %
  - Wittmund - 4,6 %
- BIP je Erwerbstätigen in Euro
  - Wesermarsch 66.174/Wittmund 44.640/WHV 59.103/Friesland 46.022
  - Niedersachsen 56.045/Deutschland 59.410

# Immobilienwirtschaft im Wandel

## Wirkungsketten beeinflussen sich wechselseitig

- 4,9 Billionen Euro Gebäudebestand in Deutschland
- Demographie-Wandel ist da! Bis 2050 ca. 8 Mio. Menschen weniger
- Bevölkerungszahl ist seit 2003 rückläufig, die Regionen sind unterschiedlich stark betroffen
- Trend Fachkräftepotentiale: 2010 (45 Mio.), 2025 (41 Mio.), 2050 (32 Mio.)
- 2,5 Mio. Wohnungen müssten seniorengerecht umgebaut werden
- Stadt & Land: Bestandsimmobilien rücken in den Fokus
- Kapital sucht Anlage – auch in C-Standorten (Immobilien und Infrastruktur)
- Wir brauchen einen Stadt- und Regionalumbau
- Es wird eine starke innerdeutsche Wanderungsbewegung geben
- Die Wohnformen werden sich generationsübergreifend verändern

# Beschäftigungsentwicklung in der Jade Bay Region (1)

Kernfrage: Wo kommt das Wachstum her – wo findet es statt?

- WHV hat bis dato keine oberzentrale Verwaltungsfunktionen für eine größere Region wahrgenommen. Das hatte zur Folge, dass sich Dienstleistungen nicht ausgebildet haben. Das ist Chance aber auch Nachteil zugleich.
- Ein neuer Tiefwasserhafen wird direkte und indirekte Beschäftigungswirkungen auf die Hafenstadt und die Region haben
- Die Beschäftigungswirkung auf der Terminalfläche und der hafenaffinen Industrie hinter der Terminalfläche wird mit ca. 6000 Arbeitsplätze prognostiziert
- Das sind ca. 3000 Haushalte, die sich im Verhältnis 40 % Eigenheime (= 1200) und ca. 60% Wohnungen (= 1800) aufteilen könnten (Annahme!)

# Visualisierung des JadeWeserPorts



# Strukturierung des JadeWeserPorts und der Logistik Zone



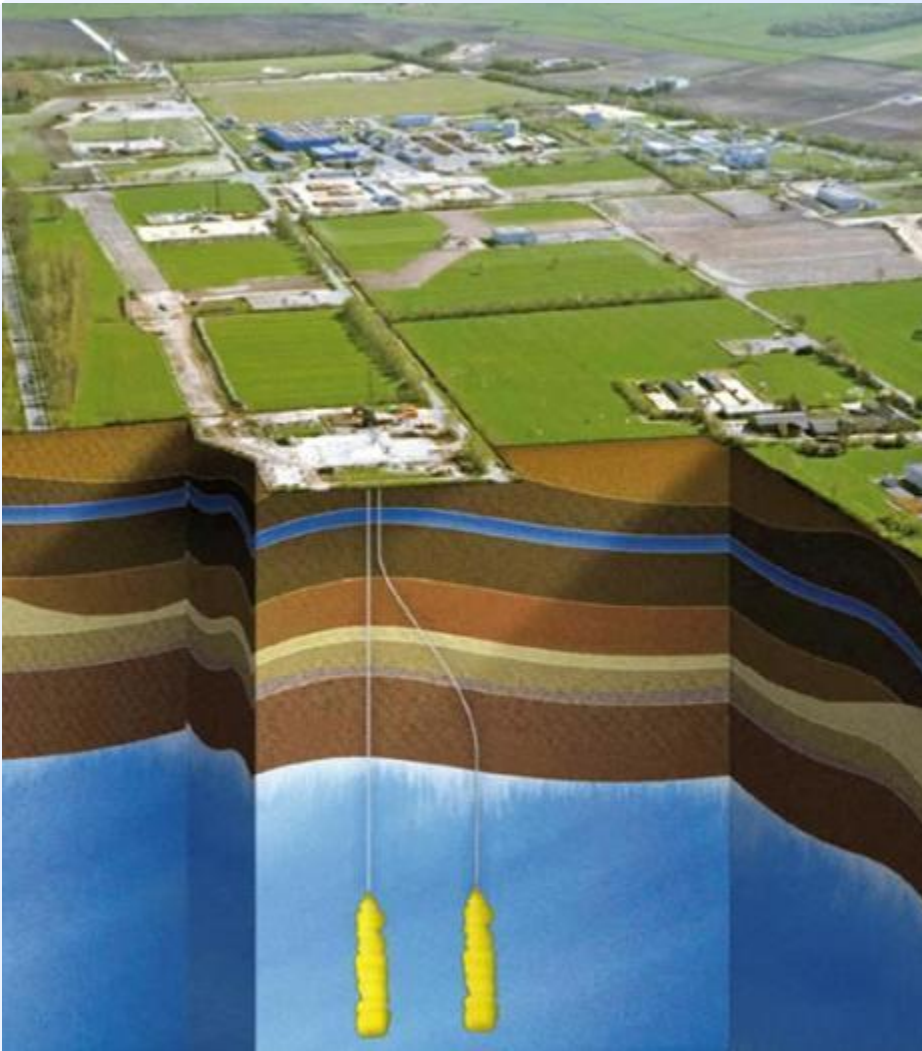
## Beschäftigungsentwicklung in der Jade Bay Region (2)

- Zusätzlich entwickeln sich weitere interessante Wirtschaftszweige, die nachhaltige Beschäftigungsimpulse vermuten lassen, z.B. aus den Bereichen Energie, Luftfahrzeugbau, Gesundheitswirtschaft.
- Welche Auswirkungen auch ein Weltnaturerbe Wattenmeer für nachhaltige Impulse für die Küstenregion haben wird, ist noch nicht bekannt. Erfahrungen aus Australien und den USA zeigen hier ein deutlich verstärktes Interesse an Besuchern aller Segmente (Tages-/Mehrtages-Gäste, Businessreisen ect.)

Wattwanderungen sind bei Touristen sehr beliebt.

Seit der Aufnahme als Weltnaturerbe in die UNESCO-Liste verbucht der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer steigende Gästezahlen. Das belegt eine jetzt veröffentlichte Studie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN). **Der Tourismus im Nationalpark sorgt jährlich für einen Bruttoumsatz von mehr als 115 Millionen Euro und sichere mehr als 3.360 Arbeitsplätze.** Der Schutzstatus des Gebietes sei Hauptanziehungspunkt für knapp elf Prozent der 20 Millionen Tages- und Übernachtungsgäste. Wegen der intakten Natur komme eine weitaus größere Besucherzahl. Spezielle Angebote wie geführte Watt-Wanderungen und Vogelbeobachtungen seien sehr beliebt. Nach Angaben der Nationalparkverwaltung in Wilhelmshaven vom Dienstag wurden für die Studie im niedersächsischen Wattenmeer fast 25.000 Gäste befragt.

15.12.2009, NDR



## Kavernentechnologie der IVG in der JadeBay Region

Die Kavernen dienen der Speicherung Von Öl und Gas und trägt zur sicheren Versorgung der BRD bei.

In den vergangenen Jahren wurden bereits jährlich ca. 100 Mio. € investiert, wovon die heimische Wirtschaft mit jeweils ca. 40 Mio. € beteiligt war.

In den kommenden Jahren sollen weitere 90 Kavernen gebaut werden. Heute und mit Baubeginn in den 70er-Jahren stehen 40 Kavernen zur Verfügung, die für die Lagerung von Öl und Erdgas genutzt werden.

Das Investitionsvolumen geht in den Milliardenbereich und bietet weitere Ansätze für Folgeprojekte wie

- Informationszentrum
- Dienstleistungszentrum
- Freizeiteinrichtungen, da Sohle freigelegt wird.

## Luftfahrzeugbau in der JadeBay





## Werk Premium Aerotec in Varel

- Komponentenfertiger für Airbus
- ca. 1.200 Beschäftigte
- größter Arbeitgeber im Landkreis Friesland
- Kernkompetenzen in Zerspanung, Fertigungsmittelbau, automatisierte Baugruppenfertigung und Windkanalforschung.

## AeroPark Varel

Keimzelle für Investitionen in Logistik-, Ausbildungs- und Technologiezentrum

Herstellungskosten für die Fläche ca. 5 Mio. €

## Technologiezentrum Varel

- Baukosten von ca. 6,8 Mio. €;
- ca. 70 neue Arbeitsplätze
- Forschung in der Substitution von Aluminium auf Titan in der Zerspaltung
- Gründung des Vereins Machining Varel e.V. ( [www.machining-network.com](http://www.machining-network.com) )



## Ausbildungszentrum Varel

- Baukosten von ca. 5 Mio. €;
- 140 neue Ausbildungsplätze ( Verträge mit Ausbildungsunternehmen in Deutschland)
- Ausbildungsberufe : Zerspanungsmechaniker für Drehen und Fräsen, Mechatroniker
- TOP-Qualität in allen Skills
- Nach Ausbildung wichtige Schnittstelle in der Zusammenarbeit mit Premium Aerotec
- Kosten, zusätzlich zum Ausbildungsgehalt ca. 700,00 € per Monat





## Werk Premium Aerotec GmbH Nordenham

- Komponentenbauer im Flugzeugbau in Großblechfertigung und Schalenbau
- ca. 2.500 Mitarbeiter
- größter Arbeitgeber der Stadt Nordenham

## und jetzt

Weiterentwicklung des Standortes durch die zunehmende Substitution von Metallen in kohlefaserverstärkte Kunststoffe durch den Bau eines Technologiezentrums

Ein Beispiel für das Vertrauen in die neue Stärke der Region!



Columbia Hotel Wilhelmshaven, exklusives 4 Sterne Haus am Innenhafen  
Eröffnung Juli 2009, 120 Zimmer sowie 25 Suiten, mehr unter [www.columbia-hotels.com](http://www.columbia-hotels.com)

## Das Weltnaturerbe Wattenmeer und die Faszination der Natur!



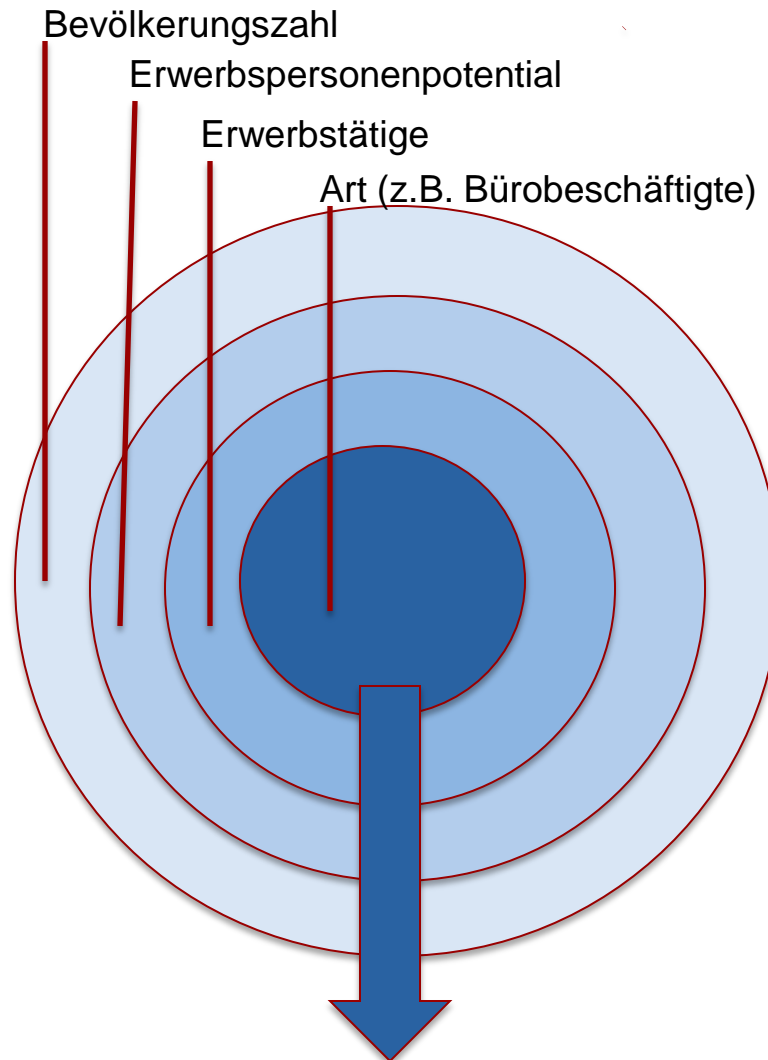
# Wohnstandorte – Welche Wohnformen werden nachgefragt?



Wohnangebote für zukünftige Bedarfe identifizieren und deren Umsetzung fördern:

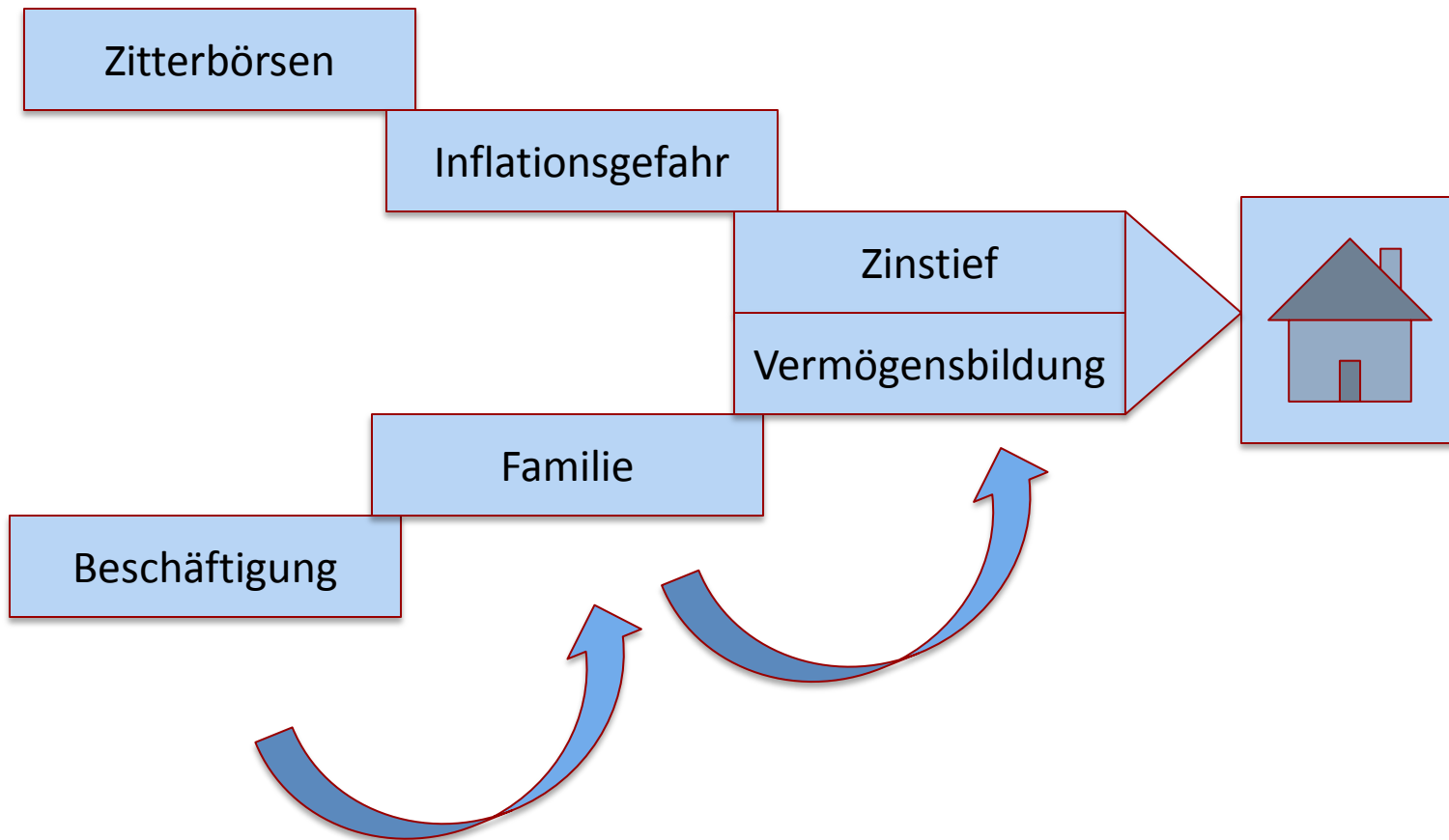
- Altengerechtes Wohnen (Seniorenwohnen)
- Nachbarschaftliches Wohnen
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Modernes Wohnen (z.B. Smart Home)
- Kurzzeit-/Servicewohnen
- Ökologisches Wohnen
- Mehr-Generationswohnen
- Innovatives Wohnen (Wohnen auf/am Wasser)

# Elemente der zukünftigen Nachfrage nach Gewerbeflächen als Einflussgröße für die Wohnnachfrage



Quelle: Aberdeen Research,

# Wohnungsnachfrage und Eigentumsbildung: Aktuelle Einflussfaktoren



# Wohnstandorte – Was können wir heute schon tun?



- Stadtquartiersentwicklungen voranbringen
- Altbauten-Sanierungsprogramme ausweiten
- Eigentumsbildungs-Modelle für Singles und junge Familien
- Nutzung von immobilienwirtschaftlichen Ressourcen im ländlichen Raum verfügbar machen (z.B. Resthöfe)
- Angebote für Wohnformen der Zukunft umsetzen
- Wohnstandorte-Beratung für Familien und Unternehmen
- Family Services/Family Hosting /Arriving Services
- Käuferberatungen (Vermögensbildung, Finanzierung)
- Verkäuferberatungen (Wertermittlungen, Vertriebswege)
- Mobilitäts-Management und Beratung

# Wichtige Themen der Zukunft

- **Stadtumbau**

Unter Stadtumbau versteht man den kontinuierlichen Prozess, der die städtebauliche, wohnwirtschaftliche und infrastrukturelle Marktbereinigung und Anpassung der bestehenden Stadt an die sich wandelnden Bedarfe von Bevölkerung und Wirtschaft steuert.

Definition nach Friesecke (2009)

- **Aspekte des Stadtumbaus**

- Demographische Aspekte (Bevölkerungsrückgang, Wachstum, Gentrification, Migration)
- Städtebauliche Aspekte (Quartiersbildung, Refurbishment, Verfall, Zerstörung)
- Finanzwirtschaftliche Aspekte (Kommunale Haushaltswirtschaft, Stadttrendite, Infrastrukturverantwortung)

Quelle Aberdeen Research

# Preise im Vergleich

Mittlere Lage	Haus (Kaufpreis in Tsd. €)	Wohnung (Kaufpreis/€/qm)	Haus/Wohnung (Miete/€/qm)
Hamburg	270 - 550	1500 - 2800	6 - 9
Kiel	170 - 250	800 - 1400	5,50 - 7,50
Bremen	200 - 400	1200 - 1800	5 - 6
Hannover	200 - 300	1000 - 1800	5 - 7
Oldenburg	150 - 220	1000 - 2000	5 - 7
Osnabrück	140 - 250	800 - 1400	4 - 6
Berlin	160 - 350	1300 - 1900	6 - 7,50

Quelle: Capital 06/2010

# Fazit

Die Agglomerationsräume stehen unter einem permanenten Filtering-up Druck, während dezentrale Räume gegen das Filtering-down ebenso permanent ankämpfen müssen. In Zeiten knapper öffentlicher Haushalte werden Immobilieninvestoren ihre Entscheidungsblickwinkel mehr denn je von einzelnen Objekten lösen müssen und das Stadtquartier bzw. -viertel in den Mittelpunkt ihrer Entscheidungen stellen.

Die Erweiterung des Investitionsspektrums auf infrastrukturelle Maßnahmen wie z. B. Ver- und Entsorgung, sozialer Infrastruktur (Kindergärten, Schulen) wird dabei mehr die Regel denn die Ausnahme sein.

# Wohnstandorte - Entwicklung



Die Umsetzung einer gemeinsamen und vor allem bedarfsgerechten Entwicklung des Wohnraums in der Jade Bay-Region stellt eine bedeutende Aufgabe dar:

Der Projektansatz sieht folgende Schritte vor:

- Bestandsaufnahme der Wohnangebote nach Menge, Qualität und Preis
- Dynamische Verfolgung der regionalen Zukunftspotenziale durch den neuen Tiefwasserhafen „JadeWeserPort“ als starkes Wirtschaftsprojekt aber auch anderen Industriezweigen
- Zusammenarbeit mit den regionalen Marktakteuren aus Wirtschaft und Politik
- Aufbau eines Wissens- und Expertennetzwerkes für eine überregionale Bedarfsdeckungs-Strategie
- Definition von Zukunftsprojekten für die lokalen und regionalen Schwerpunktbildungen und Definition der Steuerungsinstrumente
- Verbindung der gewerblichen Flächenabsorption mit den Wohnungsbedarfen in der Zukunft
- Orientierung aller am Prozess Beteiligten für die Entwicklungsanforderungen und Aufbau eines Marketingprozesses

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Detlef Breitzke

JadeBay GmbH · Entwicklungsgesellschaft  
Kutterstraße 3 · 26386 Wilhelmshaven

Tel: +49 (0)44 21/7 78 90-72 · Fax: +49 (0)44 21/7 78 90-73

E-Mail: [d.breitzke@jade-bay.com](mailto:d.breitzke@jade-bay.com)

Internet: [www.jade-bay.com](http://www.jade-bay.com)

