Marketing

Gehoben, nicht abgehoben: Wie die SPAR + BAU mit der „Wiesbadenbrücke“ städtebaulich Zeichen setzt

Als in Wilhelmshaven über die Entwicklung der Südstadt am Banter See und am Großen Hafen diskutiert wurde, warnten Kritiker vor einer sozialen Segregation: Hier dürften keinesfalls nur Luxuswohnungen für Reiche entstehen. Heute baut dort die SPAR + BAU Wilhelmshaven zwar ein einzigartiges Wohnprojekt mit gehobener Ausstattung in bevorzugter Lage. Die Mieten sind aber immer noch angemessen. Dadurch sorgt die Genossenschaft dafür, dass die in der Vergangenheit von Abwanderung betroffene Stadt Wilhelmshaven attraktiv bleibt und wird.

So soll der Wohnkomplex „Wiesbadenbrücke“ der Wilhelmshavener SPAR + BAU einmal aussehen.

Das Gelände auf der Wiesbadenbrücke im Westen des Großen Hafens wurde ursprünglich militärisch genutzt. Auf der künstlich geschaffenen Halbinsel, der „Kohlenzunge“, wurden Schiffe der Kaiserlichen Marine Anfang des 20. Jahrhunderts mit dem „schwarzen Gold“ beladen. 1916 wurde das Areal zur Erinnerung an den im selben Jahr in der Skagerrak-Schlacht gesunkenen Kleinen Kreuzer „Wiesbaden“ in „Wiesbadenbrücke“ umbenannt. 2014 erwarb die SPAR + BAU das erste Teilstück des rund 50.000 Quadratmeter großen Areals, 2017 kam eine weitere Teilfläche dazu.

300 hochwertige Wohnungen zu fairen Mieten

Die Wiesbadenbrücke ist aufgrund ihrer Lage im Großen Hafen eigentlich prädestiniert, um hier für eine exklusive Klientel Luxuswohnraum zu bauen – die Nähe zum Wasser und zur Innenstadt schafft ein maritimes und gleichzeitig urbanes Ambiente: Das Areal liegt zentral zwischen der südlichen Innenstadt, dem

Naherholungsgebiet „Banter See“ und dem beliebten Südstrand mit gastronomischen Angeboten und Museen. Auch das populäre Kulturzentrum „Pumpwerk“ befindet sich sozusagen direkt vor der Haustür. Jetzt entstehen hier rund 300 Wohnungen, modern und hochwertig ausgestattet, barrierefrei und mit einzigartigem Blick auf den Großen Hafen, aber zu fairen Mieten – ein repräsentatives Projekt, in das die SPAR + BAU rund hundert Millionen Euro investiert. Im Sommer 2019 sollen die Arbeiten für den ersten Bauabschnitt starten.

Von jeder Wohnung aus haben die Mieter Aussicht auf den Großen Hafen.

Sozialer Wohnungsbau war dort nie geplant

Dass sich so ein Bauvorhaben nicht mit Sozialmieten finanzieren lässt, liegt auf der Hand. Aufgrund des allgemein niedrigen Mietniveaus besteht generell nur geringer Bedarf an sozialem Wohnungsbau in Wilhelmshaven. Deshalb, so Peter Krupinski vom Vorstand der SPAR + BAU: „Sozialer Wohnungsbau war auf der Wiesbadenbrücke nie geplant. Wir wollten hier bewusst von Anfang an qualitätsvolle, freifinanzierte Mietwohnungen anbieten.“ Denn gehobener Mietwohnraum sei in Wilhelmshaven stark nachgefragt. Mit dem Projekt „Wiesbadenbrücke“ möchte die Genossenschaft diesen Bedarf erfüllen und gleichzeitig für neue, zusätzliche Zielgruppen attraktiv werden: Das sind zum einen ältere Ehepaare, die ihr Hauseigentum verkauft haben und sich jetzt am Beginn eines neuen Lebensabschnitts nach einer Wohnung umschauen, die ihnen hohen Komfort und ein urbanes, grünes und gleichzeitig ruhiges Umfeld bietet. Zum anderen zielt die SPAR + BAU auf junge, gut verdienende, kinderlose Paare – sogenannte „Dinks“: Double Income, no Kids. „Natürlich würden wir uns freuen, wenn auch Familien auf die Wiesbadenbrücke ziehen würden“, bemerkt Krupinski. Für diese Zielgruppe bietet die SPAR + BAU mit mehr als hundert Einfamilienhäusern zur Miete bereits entsprechenden, bedarfsgerechten Wohnraum, der zum Beispiel über mehr Platz zum Spielen für die Kinder verfügt. Mit dem Neubau „Wiesbadenbrücke“ erweitert die Genossenschaft außerdem ihr Immobilienporfolio und damit auch den Kreis potenzieller Mitglieder.

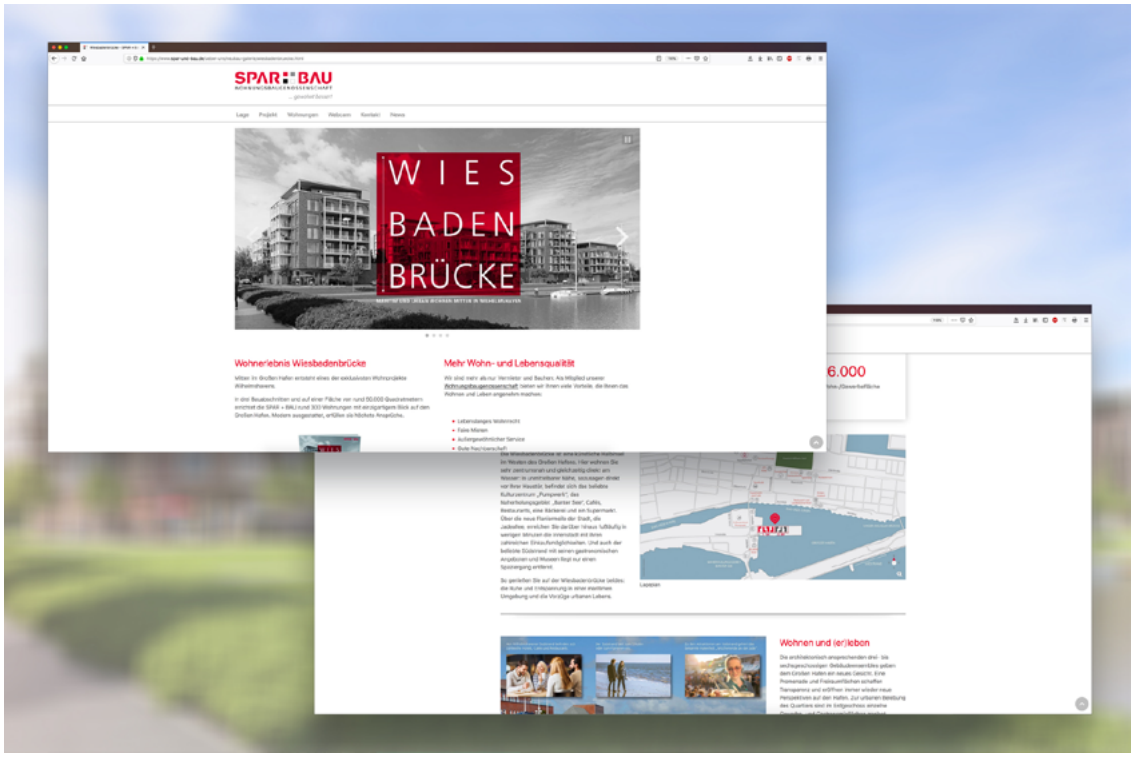
Das Exposé zur „Wiesbadenbrücke“ lässt sich auch bequem von der Projektwebsite runterladen. Alle Grafiken: SPAR + BAU/stolp+friends

„Wollen damit kein großes Geld verdienen“

Das Wohnprojekt „Wiesbadenbrücke“ trägt sich über eine Mischfinanzierung, die nach Lage der Wohnung, der Geschossigkeit und der Wohnungsgröße differenziert. Mieter einer der Penthousewohnungen im sechsten Obergeschoss und mit der besten Aussicht dürften demnach am tiefsten in die Tasche greifen. Doch auch der teuerste Mietzins, den die SPAR + BAU für die Wiesbadenbrücke verlangt, dürfte immer noch zurückhaltender ausfallen im Vergleich zu den Mieten, die ein privater Investor für diese Lage und diese Ausstattung verlangen würde. „Wir streben eine durchschnittliche Kaltmiete von zehn Euro pro Quadratmeter an“, sagt Vorstand Krupinski. Und auch im Vergleich zur durchschnittlichen Nettokaltmiete für eine Neubauwohnung in Wilhelmshaven, die bei 8,50 Euro pro Quadratmeter liegt, bewegt sich die von der SPAR + BAU geforderte Miete durchaus im Rahmen. Nochmal Peter Krupinski: „Wir werden und wollen mit der Wiesbadenbrücke kein großes Geld verdienen.“ Für die Genossenschaft sei es ebenso wichtig, die Stadtentwicklung weiter voranzutreiben und Wilhelmshaven (noch) attraktiver zu machen. Zusätzliche Finanzierungshilfen erhält die SPAR + BAU durch einen grundschuldfreien Kredit der Europäischen Investitionsbank (EIB), Kredite der KfW sollen ebenfalls abgerufen werden.

Mittlere und gehobene Einkommen in der Stadt halten

Ihr Ziel, die Stadtentwicklung zu fördern, dürfte die SPAR + BAU mit ihrem Vorzeigeprojekt erreichen. Der südliche Teil der Innenstadt war jahrelang als Wohngebiet nicht gefragt. Inzwischen ist dort durch das städtische Stadtentwicklungskonzept und dem damit verbundenen Strukturwandel ein kulturelles und urbanes Milieu entstanden, das die Südstadt als attraktives Wohngebiet deutlich aufwertet. Der repräsentative und hochwertige Neubau der SPAR + BAU trägt einen entscheidenden Teil dazu bei. Und er sorgt dafür, dass mehr Menschen mit mittlerem und gehobenem Einkommen in die vormals von Einwohnerschwund betroffene Stadt ziehen – oder sich entscheiden, dort wohnen zu bleiben. Die rund 3.000 leerstehenden Wohnungen, darunter viele sogenannte „Schrottimmobilien“, die der Stadt Wilhelmshaven Sorgen bereiten, sind eher nicht dazu geeignet, diese Zielgruppen anzulocken.



Eine Projektwebsite fasst die wichtigsten Informationen auf einen Blick zusammen.

Gezieltes und frühzeitiges Marketing wichtig

Um genau diese Wunsch-Zielgruppen zu erreichen, begann die SPAR + BAU, ihr Neubauvorhaben mit professioneller Hilfe adäquat und frühzeitig zu vermarkten. Das Team von stolp+friends entwickelte für die Wiesbadenbrücke ein Konzept mit aufeinander abgestimmten Marketinginstrumenten. Zentrales Medium ist eine Projektwebsite, auf der alle wesentlichen Informationen anschaulich und auf einen Blick für den Nutzer zusammengefasst sind, auch die Aufnahmen einer Webcam sind integriert. Das Exposé zur Wiesbadenbrücke unterstreicht durch seine Gestaltung die Hochwertigkeit des Bauprojekts. Interessenten können es nicht nur gedruckt erhalten, sondern ganz unkompliziert von der Projektwebsite herunterladen. Das Team von stolp+friends ist auch für den Projektflyer sowie für die Texte und die Gestaltung der Messestellwände verantwortlich. Damit das Projekt auffällig und qualitätsvoll präsentiert wird, organisierte die Agentur ein besonderes Stellwandsystem mit integrierter rückwärtiger Beleuchtung, das außerdem mobil und leicht auf- und abzubauen ist.

Neubau erzeugt Imagetransfer

Methodisches und vor allem frühzeitiges Neubaumarketing dient aber nicht nur dazu, die gewünschten Zielgruppen anzusprechen und dem Wohnungsunternehmen dadurch mehr Planungssicherheit zu verschaffen. Ein weiterer wichtiger Effekt ist der Imagetransfer vom Neubau auf das Wohnungsunternehmen: Der Glanz der „Wiesbadenbrücke“ strahlt auf die gesamte Dachmarke „SPAR + BAU“ aus. Oder, um im Bild zu bleiben: Das Projekt „Wiesbadenbrücke“ im Großen Hafen ist der Leuchtturm, der die SPAR + BAU zum Strahlen bringt.

Christine Nagel

Christine Nagel ist Konzeptionerin und Texterin bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück entwickelt für Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland u. a. zielgruppenorientierte Marketingkonzepte für kleine und große Neubauprojekte.