

# 1. Preis

**WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH**

Alexander-von-Humboldt-Straße 1, 03222 Lübbenau

# „Erfolgreiche Marketingkonzepte und –aktivitäten zur Kundengewinnung und Kundenbindung“



Nr. Wettbewerbsbeitrag: 14

## Bewerber

**Firma** WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH  
**Name, Vorname** Jakobs, Michael  
**Straße** Alexander-von-Humboldt-Straße 1  
**PLZ, Stadt** 03222 Lübbenau  
**Telefon, Telefax** 03542 8981-10 / 03542 8981-77  
**e-mail** [gf@wis-spreewald.de](mailto:gf@wis-spreewald.de)  
**Bearbeiter / Bearbeiterin** Jakobs, Michael

Mit der Unterschrift bestätigen Sie die Richtigkeit Ihrer Angaben.

Ort, Datum    Unterschrift, Stempel

Lübbenau, 22. Januar 2004

gez. Michael Jakobs  
Geschäftsführer

**Genossenschaft**



**Gesellschaft**



# „Erfolgreiche Marketingkonzepte und –aktivitäten zur Kundengewinnung und Kundenbindung“

## 1. Beschreibung der Konzepte bzw. Aktivitäten - Kurzfassung – (ggf. Langfassung im Anhang)

Nr. Wettbewerbs-  
Beitrag: 14

### Leerstandsabbau durch Schaffung zielgruppengerechter Angebote

- Seit 5 Jahren schafft die WIS zielgruppengerechte Angebote in ihrem Wohnungsbestand in Lübbenau und Altdöbern
- Mit Maßnahmen der komplexen Sanierung und mit Umbaumaßnahmen innerhalb der Wohnungen konnten folgende verschiedene Angebote geschaffen werden:
  1. 172 Wohnungen im gehobenen Standard (z. B. mit einem Erker erweiterte Wohnzimmer, Badewanne und Dusche, IuK-Technik, grundrissveränderte Wohnungen, ins Erdreich integrierte Garagen, geschmackvoll gestaltete Grünanlagen)
  2. 10 Gästewohnungen für die Besucher unserer Mieter und Touristen
  3. 5 voll möblierte und mit Haushaltsgeräten ausgestattete Wohnungen für Wohngemeinschaften
  4. 5 zusammengelegte 5-Raum-Wohnungen im P2 (ehem. 2 x 3-Raum-Whg.) zu günstigen Preisen für Familien
  5. 104 seniorenfreundliche Wohnungen mit Aufzügen, Laubengängen, besonders gestalteten Grünanlagen, Stellplätzen, Garagen etc.
  6. 12 möblierte Arbeitnehmer-Wohnungen
  7. 5 Maisonette-Wohnungen mit Wohnflächen bis zu 125 m<sup>2</sup>
  8. 2 Galerie-Wohnungen mit Wohnflächen um ca. 100 m<sup>2</sup>

## „Erfolgreiche Marketingkonzepte und –aktivitäten zur Kundengewinnung und Kundenbindung“

### Weitere Erläuterungen:

Nr. Wettbewerbs-  
Beitrag: 14

9. 247 Wohnungen im denkmalgeschützten Bereich der Lübbenauer Altstadt
  10. 10 im Verkauf befindliche Reihenhäuser, die aus zwei verbleibenden Etagen eines P1-Viergeschossers entstehen werden (5 Kaufverträge sind bereits vor dem Notar unterschrieben worden); diese Reihenhäuser haben Wohnflächen zwischen 100 und 127 m<sup>2</sup> und Grundstücksflächen zwischen 350 und 900 m<sup>2</sup>
- Eine weitere sehr erfolgreiche Maßnahme war die Anpassung der Mietpreise in den 4. u. 5. Etagen unserer durchweg komplex sanierten P2-Gebäude an den Markt. Mit Mietpreisen von 3,12 Euro (5. Etage) und 3,27 Euro (4. Etage) Netto-Kalt pro m<sup>2</sup> Wohnfläche konnte die Leerstandsquote in diesen Bereichen gravierend abgesenkt werden.
  - Die o. g. baulichen Maßnahmen zur Schaffung neuer zielgruppengerechter Angebote und die Anpassung bestimmter Angebotssegmente an den Markt weisen deutliche Erfolge in der Beeinflussung der Leerstandsentwicklung auf. So konnte die Leerstandsentwicklung in unserem vollmodernisierten Bestand (55,9 % des Gesamtwohnungsbestandes) von 8,65 % im Dez. 2001 auf 5,88 % im Dez. 2003 erreicht werden. Ein weiterer Erfolg besteht darin, dass von den 896 Wohnungen, die wir in den letzten 5 Jahren zielgruppengerecht saniert haben nur 22 Wohnungen leer stehen, das sind 2,46 %. Selbst diese Quote ist in ihrer Tendenz eher abnehmend.
  - Diese Ergebnisse sind um so erfreulicher, wenn man sich die Gesamtleerstandsquote der WIS in Höhe von 23,7 % und dem Bevölkerungsrückgang in Lübbenau beispielsweise seit Anfang 1999 von 17.377 auf 14.800 Einwohner (ca. 15 %) vor Augen führt.

## Leerstandsabbau durch Schaffung zielgruppengerechter Angebote

### Ökologisch bewusstes Wohnen in der Straße der Einheit in Lübbenau

- Gehobener Wohnstandard
- Neugestaltung der Grundrisse
- Anbau von Erkern
- Dusche und Badewanne
- IuK-Technik
- großzügige Balkone
- tolles Wohnumfeld
- integrierte Garagen
- Solarthermie
- ausgebautes Dachgeschoss
- Maisonettewohnungen
- gefördert durch Mod.-Inst.-Darlehen des Landes



## Leerstandsabbau durch Schaffung zielgruppengerechter Angebote



**Seniorenfreundliches Wohnen mit vorgebauten Aufzügen und Laubengängen in der Robert-Koch-Straße in Lübbenau**

**Generationswohnen in Lübbenau**



## Leerstandsabbau durch Schaffung zielgruppengerechter Angebote

**Aus 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern → 2-geschossige  
Reihenhäuser in der August-Bebel-Straße, Lübbenau**



- aus 48 WE = 10 Häuser mit durchschnittlich 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- voll unterkellert mit Terrasse und Carport
- ca. 390 – 880 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

## Leerstandsabbau durch Schaffung zielgruppengerechter Angebote



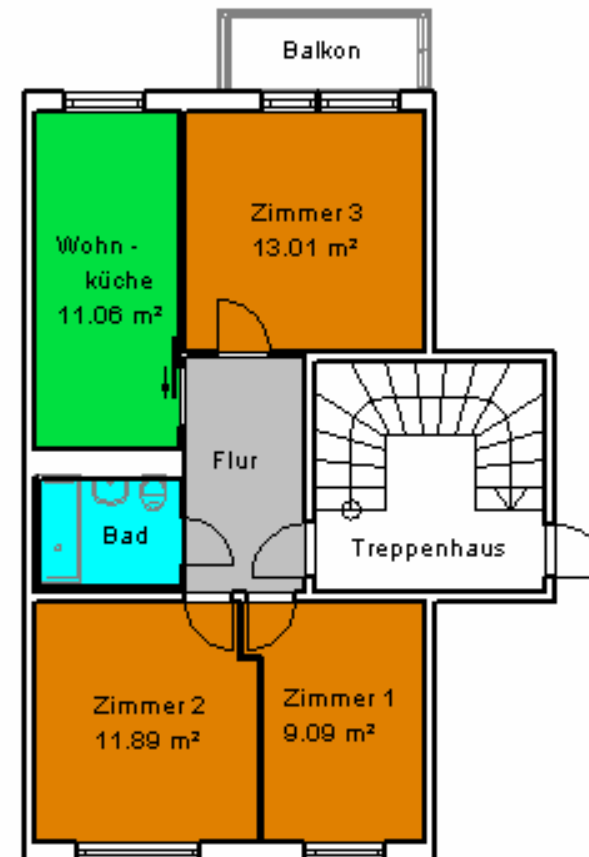
### WIS-Gästewohnungen





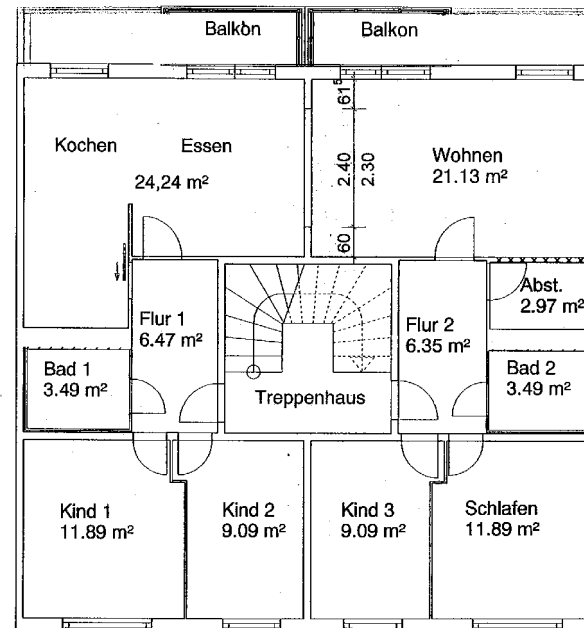
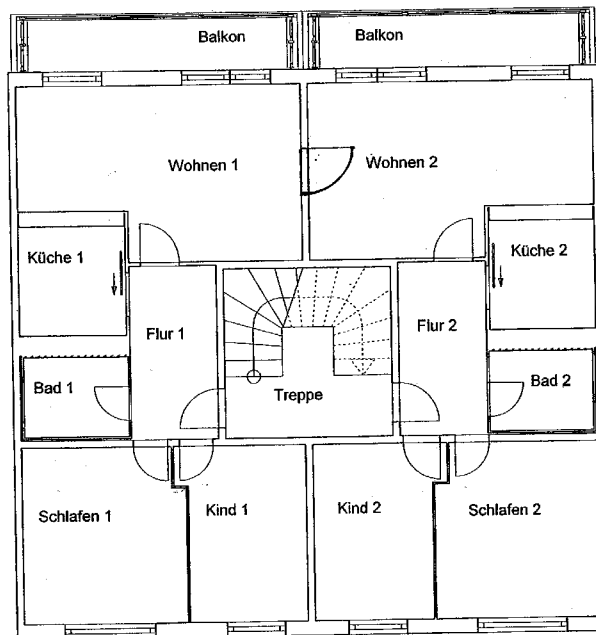
## Leerstandsabbau durch Schaffung zielgruppengerechter Angebote

### Wohnungen für Wohngemeinschaften



## Leerstandsabbau durch Schaffung zielgruppengerechter Angebote

### Zusammengelegte 5-Raum-Wohnungen zu günstigen Mietpreisen



## Leerstandsabbau durch Schaffung zielgruppengerechter Angebote

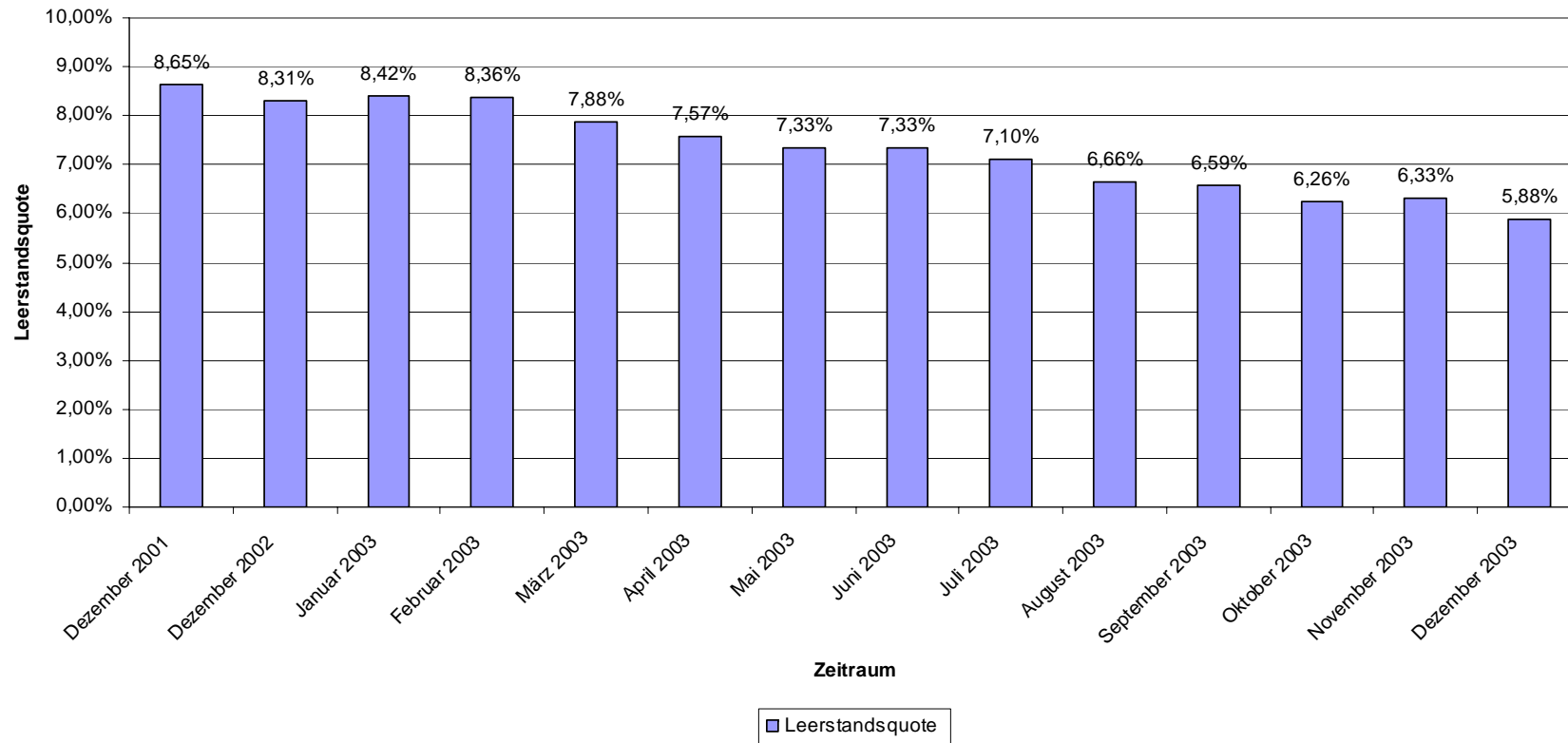
### Verbesserung von Infrastruktur: **wis-a-vis** am Roten Platz

- Schaffung von Gewerbeflächen und Sanierung von Wohnungen in Lübbenau



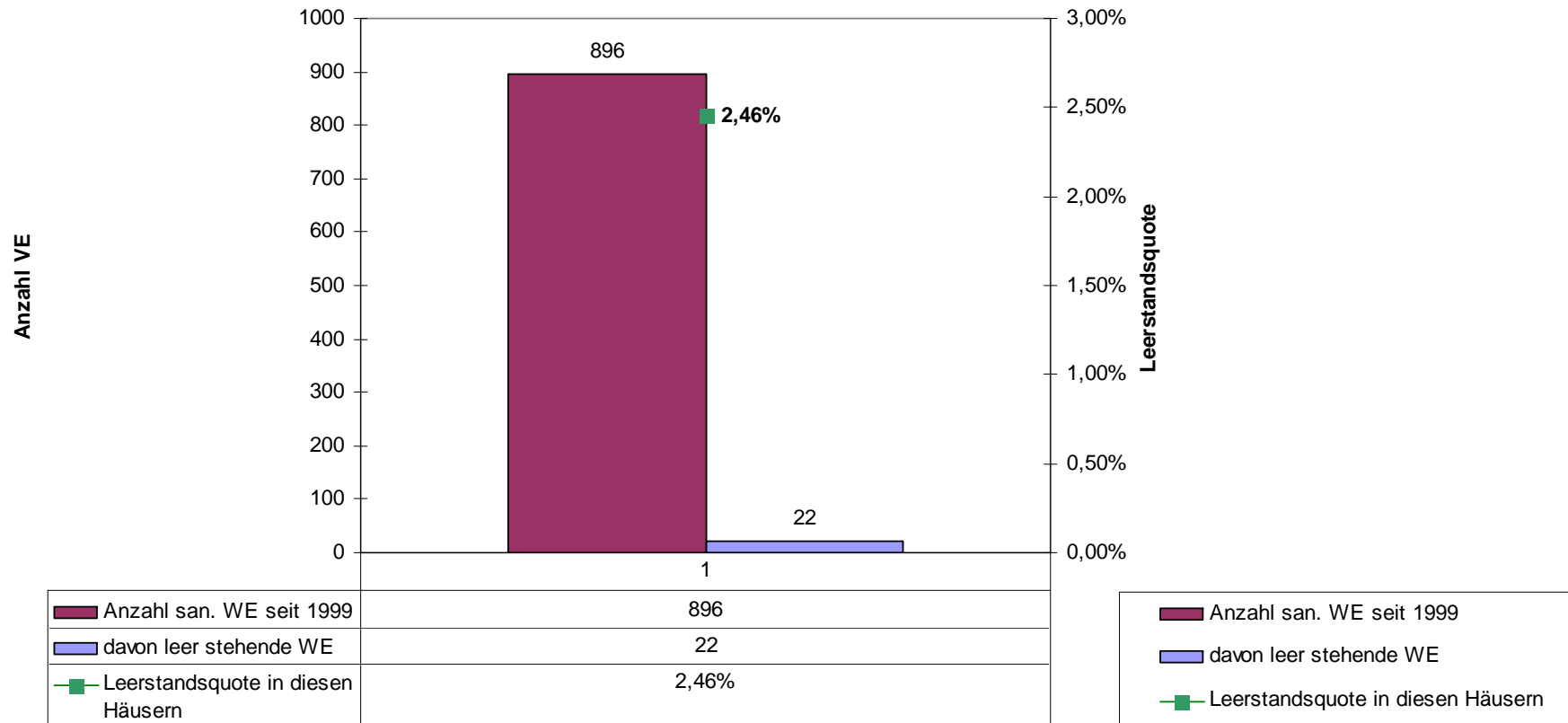
## Leerstandsabbau durch Schaffung zielgruppengerechter Angebote

Leerstandsentwicklung im vollmodernisierten Bestand der WIS  
(Stand 31.12.03)



## Leerstandsabbau durch Schaffung zielgruppengerechter Angebote

Leerstandsquote in seit 1999 sanierten Häusern der WIS  
(Stand 31.12.03)



## Leerstandsabbau durch Schaffung zielgruppengerechter Angebote

Sanierungsquote des WIS-Bestandes  
(Stand 31.12.03)

