

Vermarktung und Marketing

## Vermietungsfördernde Wohnungskosmetik für mehr Wohnqualität und gegen Leerstand – ein neues Erfolgsrezept

Demografischer Wandel, Wirtschaftskrise, (noch) mehr Fluktuation durch die von Arbeitnehmern geforderte Mobilität – es gibt viele Gründe dafür, dass immer mehr Wohnungsunternehmen über hohe Leerstandsquoten und die damit verbundenen Erlösschmälerungen klagen. „Dabei ist es oft so einfach, leer stehende Wohnungen schnell und relativ kostengünstig für die gezielte Neuvermietung fit zu machen: Das Konzept der vermietungsfördernden Wohnungskosmetik ist ein Erfolgsrezept, auf das bereits mehrere unserer Kunden setzen“, berichtet Kay Stolp, Geschäftsführer der auf Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft spezialisierten Beratungsgesellschaft Stolp und Friends (Osnabrück).



Hier stimmt der erste Eindruck: Hochwertiger Designbodenbelag, Wände und Decke frisch tapeziert und gestrichen, Heizkörper frisch gestrichen – so sieht ein Wohnzimmer nach der Aufwertung durch die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik aus.

Stolp und Friends ist seit 20 Jahren in der Wohnungswirtschaft zu Hause und entwickelt bundesweit integrierte Marketing- und Kommunikationskonzepte für Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen, Städte und Gemeinden. „Unter integriertem Marketing verstehen wir, dass wir uns intensiv mit den Produkten, der internen und externen Kommunikation sowie insbesondere auch mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Auftraggeber auseinandersetzen, um dann in gemeinsamen Prozessen Stärken und Verbesserungspotenziale aufzuzeigen. Wir führen regelmäßig Trainings und Workshops zu unterschiedlichen Themen durch – ein neuer Schwerpunkt war dabei nun schon mehrfach das Entwickeln von zielgruppenorientierten Wohnungsstandards, u. a. auch mit Hilfe der vermietungsfördernden Wohnungskosmetik“, erzählt Kay Stolp. Er hat auch ein Beispiel aus der Praxis parat: „Ein Kunde investierte zwar regelmäßig in umfassende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und initiiert mit unserer Unterstützung immer wieder neue erfolgreiche Vermietungsförderungsaktionen. Dennoch erkannten wir, dass die Wohnqualitäten im Bestand weiterhin deutlich erhöht werden mussten, um Mietinteressenten schon beim Erstkontakt zu begeistern und so die Leerstandsquote nach und nach weiter zu senken. Die Lösung: vermietungsfördernde Wohnungskosmetik.“

Stolp und Friends organisierten zunächst einen Erfahrungsaustausch mit ihrem Kunden, der Aufbaugemeinschaft Espelkamp, sowie eine umfassende Bestandsbesichtigung in Espelkamp. „Dabei haben die Gäste dann nicht schlecht gestaunt. Ob Bodenbeläge, Wandbekleidungen oder Badausstattungen – die dort bei der kosmetischen Wohnungs-

*Die WoWi-Kollektion des Einkaufsnetzwerks umfasst eine große Auswahl von qualitativ hochwertigen, praxisbewährten Produkten rund um das Thema vermietungsfördernde Wohnungskosmetik. Alle Produkte können zu attraktiven Konditionen bestellt werden, die Lieferzeit beträgt nur drei bis fünf Tage. Nähere Informationen im Internet unter [www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de). Ansprechpartner für das Einkaufsnetzwerk ist Berater Peter Burrichter, E-Mail: [info@netzwerkfdw.de](mailto:info@netzwerkfdw.de)*



aufwertung eingesetzten hochwertigen Produkte und der Gesamteindruck der neu gestylten Wohnungen haben die Kunden-Delegation spontan überzeugt“, berichtet Stolp. Im Anschluss daran wurden intensive konzeptionelle Vorbereitungen in Zusammenarbeit mit Stolp und Friends und in Kooperation mit liefernden bzw. ausführenden Betrieben aus dem Netzwerk für die Wohnungswirtschaft initiiert. Aus Portfolioüberlegungen kann das bedeuten, dass zunächst einige wenige leer stehende Wohnungen ausgewählt werden. Im weiteren Verlauf kann der Wohnungsbestand zukünftig auch in Markensortimente gegliedert werden, die mit den Produkten des Einkaufsnetzwerks aufgewertet werden. In diesem konkreten Beispiel bedeutete das: Nach der Grundreinigung der Wohnungen folgten die Malerarbeiten – alle Decken und Wände wurden frisch tapeziert und weiß gestrichen. Es wurden hochwertige Kunst-

stoff-Designbodenbeläge verlegt – und die Fliesenspiegel wirken durch eine revolutionäre Beschichtungstechnik jetzt wie neu.

Darüber hinaus wurden sämtliche Mängel beseitigt. Da ging es zum Beispiel um Türen, Türbeschläge, Türschlösser, Fenster, Wasserhähne, Steckdosen, Heizkörperventile, Lichtschalter und vieles mehr. So ist eine attraktive, einheitliche optische Gestaltungslinie entstanden. Einige Zitate aus den Workshops von verantwortlichen Mitarbeitern aus Vermietung und Technik verdeutlichen, wie nachhaltig begeistert alle Beteiligten vom Erfolg dieser Maßnahmen sind: „Die Wohnungen hat man nach Abschluss der Arbeiten kaum wieder erkannt.“ „Würden alle leer stehenden Wohnungen so aussehen wie die vier wohnungskosmetisch behandelten, hätten wir sicher kaum noch Probleme mit einer schnellen Neuvermietung.“ „Viele Mietinteressenten haben beim Betreten der Wohnungen ungläubig gestaunt, weil sie eine so hochwertige Ausstattung und ein praktisch einzugsfertiges neues Zuhause offensichtlich nicht erwartet hatten.“

Aufgrund dieser Erfahrungen wollen immer mehr Wohnungsunternehmen nun in Zusammenarbeit mit den Marketing-Spezialisten von Stolp und Friends und deren Kooperationspartner Einkaufsnetzwerk gezielte Qualitätsoffensiven starten. „Drei Wohnungsmodelle mit unterschiedlichen Qualitätsstandards und dementsprechend gestaffelten Nettokaltmieten sind Markenerkerne und Grundvoraussetzung für den Auf- und Ausbau einer zielgruppenorientierten Wohnungsmarkenfamilie. Darüber hinaus können zeitnah Musterwohnungen erstellt werden, in denen diese Standards allen Mietinteressenten zukünftig sehr anschaulich und hautnah präsentiert werden können“, erläutert Kay Stolp.

**Martin Göbel**

**Verblüffend: Dank einer bestehenden Beschichtungstechnik wirken die Fliesen wie neu, alle Fotos Kay Stolp**

*Kay Stolp, Geschäftsführer der auf Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft spezialisierten Beratungsgesellschaft Stolp und Friends (Osnabrück).*



Laksmibai schwingt die

## Kelle

als Maurerin. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können ihr helfen.

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)



**DESWOS**

Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und  
Siedlungswesen e.V.