

Vom Plattenbau zum Geckohaus

Zielgruppenorientierte Vermarktung mehrerer Wohnobjekte in Berlin



8-9 Beim Frühlingsfest verlagert sich das Angebot nach draußen. Sonnenschein und Sekt locken Besucher und Interessenten.

Vorträge zu immobilien-spezifischen und -fremden Themen, wechselnde Ausstellungen von verschiedenen lokalen Künstlern lassen den Immobilien-shop zu einem Treffpunkt werden, steigern den Bekanntheitsgrad und nehmen eventuelle Berührungspunkte.



Die Geschichte des Gecko-Haus begann 1984 mit der Planung der Neubebauung des Berliner Bersarinplatz durch eine Magdeburger Architektengruppe. Zwischen 1985 und 1987 wurde ein Ensemble von Plattenbau-Wohngebäudetypen der Wohnungsbauserie 70 (WBS 70) des Wohnungsbaukombinats Berlin (WBK Berlin) errichtet.

Schnell entwickelten sich die acht- bzw. fünfgeschossigen Häuser am Bersarinplatz zum Prestigeobjekt der damaligen „Hauptstadt der DDR“, aber nach der Wende ebenso schnell auch zum Sanierungsfall.

Als die Londoner International Real Estate die Häuser übernahm verlangte die finanzierende Bank ein Sanierungskonzept. Dieses Konzept erwies sich als rein technisch orientierter Entwurf im Stil der 90er Jahre, konservativ-traditionell und alles andere als passend zum Standort.

Denn der Bersarinplatz bietet wenig Attraktivität für konservative, meist ältere Menschen. Ganz im Gegenteil, der

Bersarinplatz in der Mitte zwischen Prenzlauer Berg und Friedrichshain, liegt exakt im Schnittpunkt der Wanderwege jugendlicher Nachtschwärmer.

Gegenwart und Zukunft

Ein neues Konzept musste her, denn der hohe Leerstand von Wohnungen in Berlin und das vorhandene Plattenbaukonzept verlangten nach pfiffigen Ideen.

Die „Bersarinplatz GmbH“ beauftragte das Beratungsunternehmen Centacon GmbH, deren Geschäftsführer Michael O. Schmutzer gemeinsam mit dem Institut Innovatives Bauen in Plankstadt zunächst einmal den Standort und dessen Menschen unter die Lupe nahmen.

Das Zielgruppenmodell des IIB Instituts, Dr. Hettenbach GmbH, ist aufmerksamen Lesern des IMMOBILIEN-PROFI bereits vertraut. Menschen lassen sich in drei Lebenswelten einordnen, die bevorzugt Traditionell- Gegenwart- oder Zukunftorientiert sind. Ferner sind weitere Differenzierungen



Zwei Ausstattungsvarianten: Cotto und Move

lich 4,50 Euro pro Quadratmeter auf ein angemessenes Niveau zu heben.

Scenescout

Michael Schmutzer band einen Scenescout ein, um mehr über Sitten und Gebräuche der potentiellen Mieter zu erfahren. Würden junge Menschen in einen Plattenbau ziehen? Die Antwort war positiv, wenn das Angebot durch besondere Ausstattungsdetails entsprechend betont wurde.

So konzentrierte man sich in erster Linie auf die Bäder, die laut Schmutzer einen hohen Emotionalisierungsfaktor haben. Gleichzeitig konzentrierte man sich auf die Grundrisse. Viele, ursprünglich familienorientierte, Großwohnungen musste hinsichtlich einer Eignung für

Rechts: Michael Schmutzer stellt das Geckohaus vor.

Unten: das Vermietungsbüro von Expeditionsteilnehmern besichtigt. Rechts u.: Blick auf den Bersarinplatz.

Wohngemeinschaften überarbeitet werden. Es wurden Zusatzbäder eingebaut, dafür musste teilweise die Küche geopfert. Dies alles macht aus tristem Plattenbau noch kein Traumobjekt, aber das Profil wurde weiter auf die avisierte Zielgruppe geschärft.

Der Scenescout vom Ideenkontor Berlin fand schließlich auch den Namen Gecko-Haus, weil diese Eidechsen bei jungen Leuten sehr beliebt sind. Heute zieren metergroße Geckos die Häuser am Bersarinplatz. Eine eigene Internetseite www.geckohaus.de lädt Besucher ein, Grundrisse oder Mietpreise zu prüfen und an offenen Besichtigungen teilzunehmen. Die Quadratmetermiete konnte auf 6,50 Euro gesteigert werden.

Einseitiger Mietvertrag

Interessenten werden sofort geduzt, sie können bei Interesse eine Selbstauskunft im Internet auszufüllen und den Mietvertrag downloaden. Mit dem Mietvertrag gelang der Centacon ein besonderes Kunststück, der Vertrag passt auf eine Seite, weil, so Michael O. Schmutzer, „das meiste sowieso über das Mietrecht geregelt ist“. Mitglieder des CompetenceClubs konnten sich während der „Expedition Berlin“ an Ort und Stelle ein Bild von den Geckohäusern machen. www.geckohaus.de/

