

# Portfolio-Kompass

## Zielgruppen identifizieren und bedienen am Beispiel von Solingen

Matthias Günther  
Pestel Institut

Ein Gemeinschaftsprodukt von:



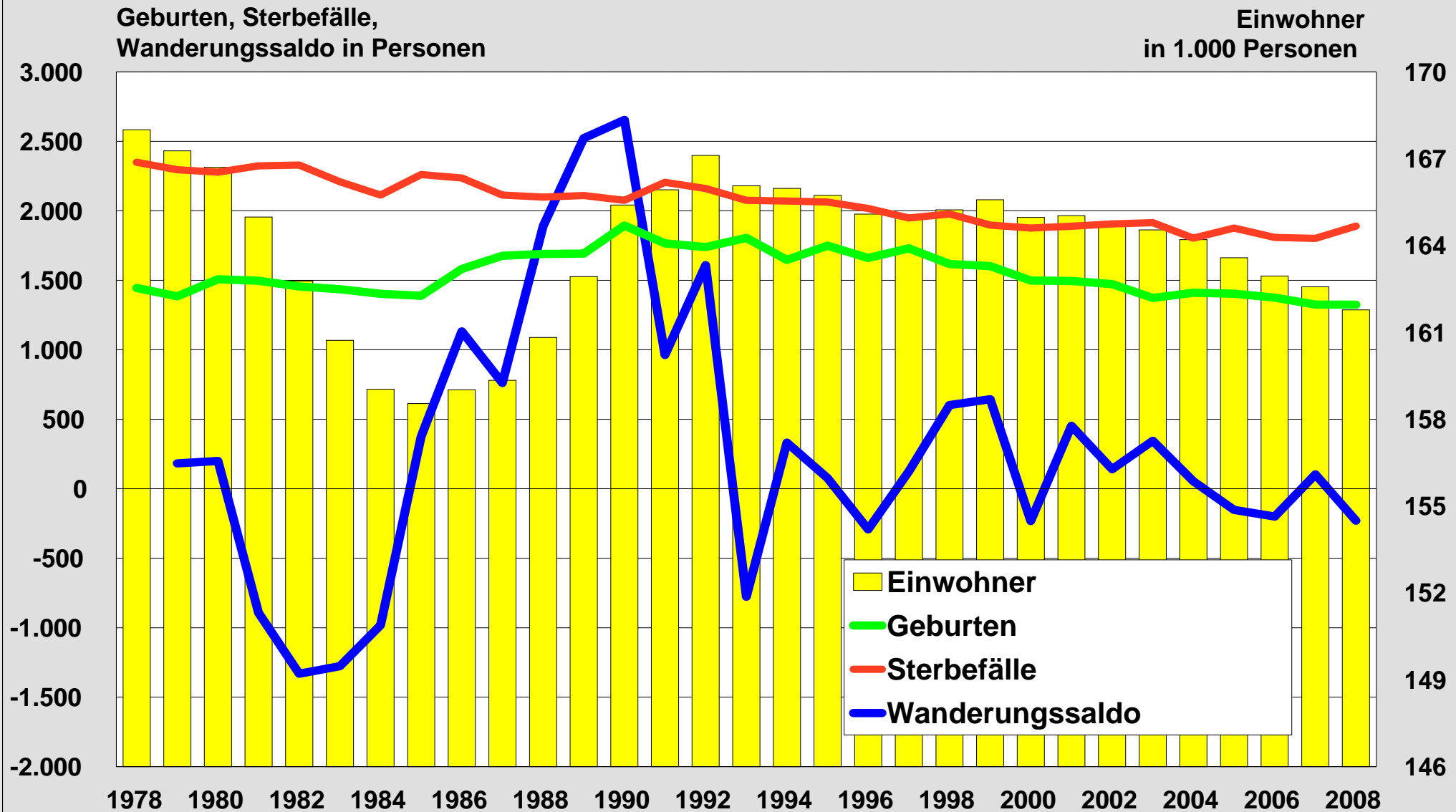
25.03.2010

# Was erwartet Sie in den nächsten 30 Minuten?

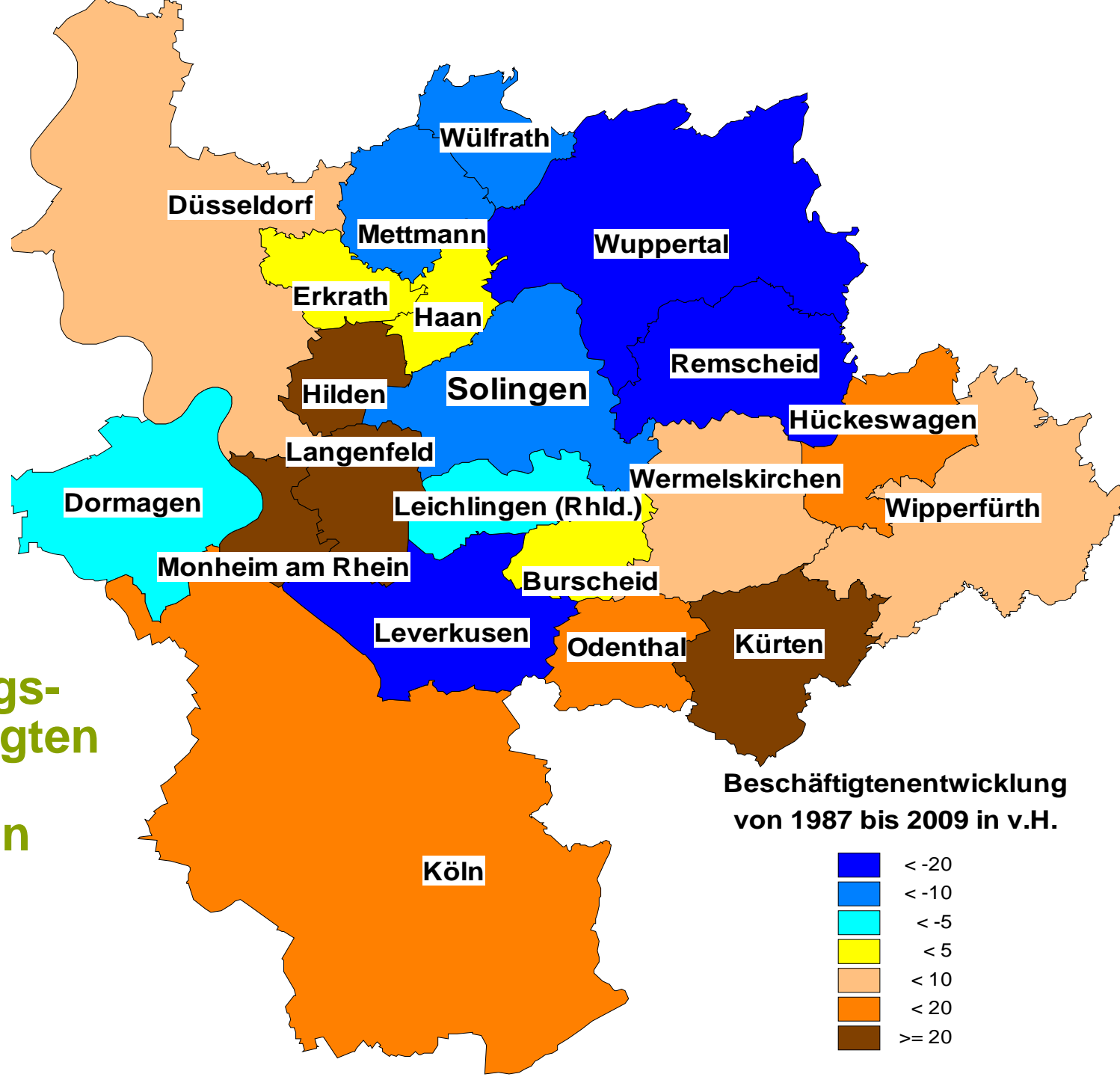
- 1 Regionale Rahmenbedingungen für den Solinger Wohnungsmarkt**
- 2 Mieterpotenziale in Solingen**
- 3 Generelle Empfehlungen für Akteure auf dem Solinger Mietwohnungsmarkt**
- 4 Der notwendige Abgleich mit dem Wohnungsbestand**
- 5 Empfehlungen zur weiteren Bestandsentwicklung**

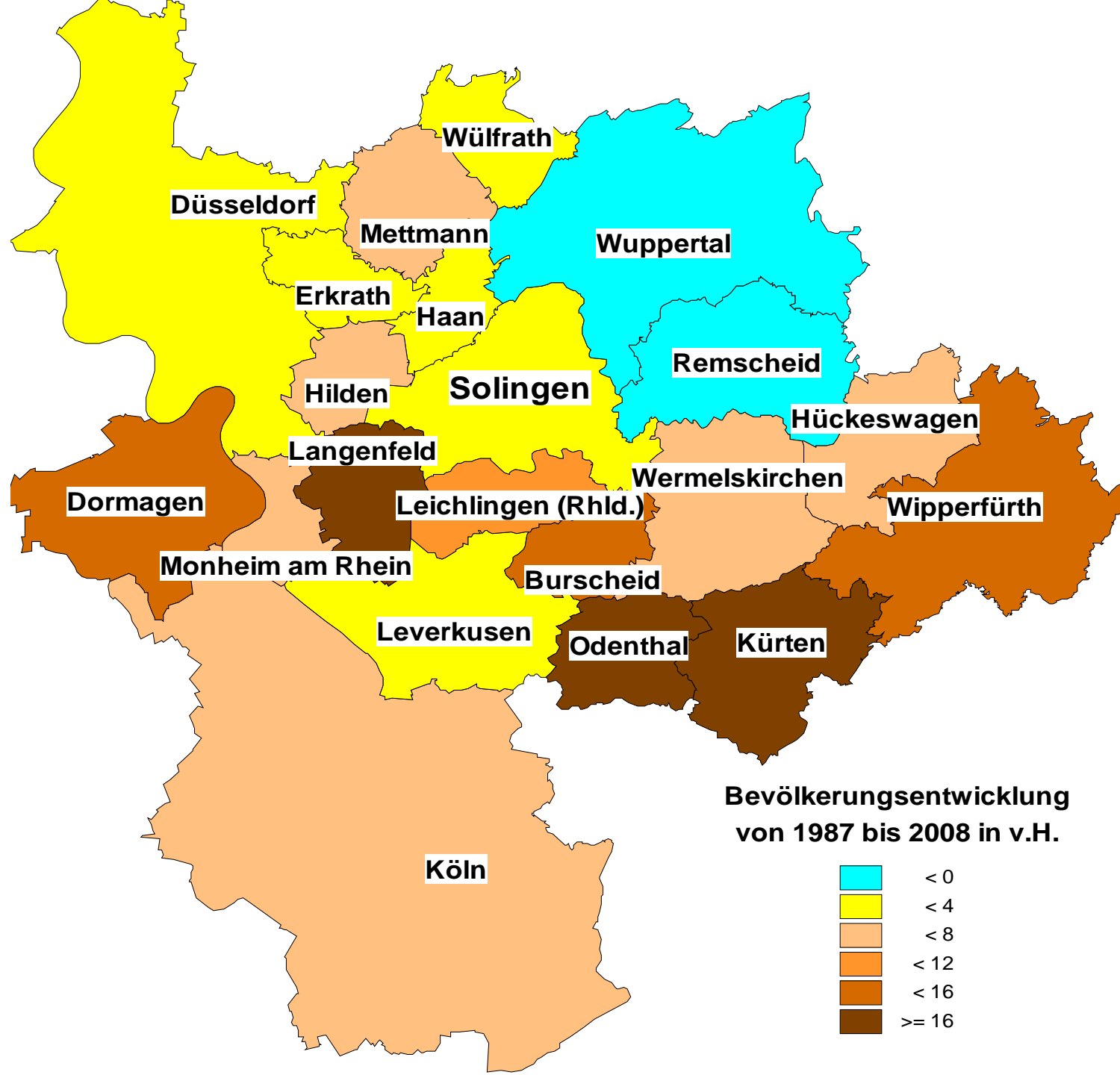
# Solingens Vergangenheit

# Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Solingen von 1978 bis 2008



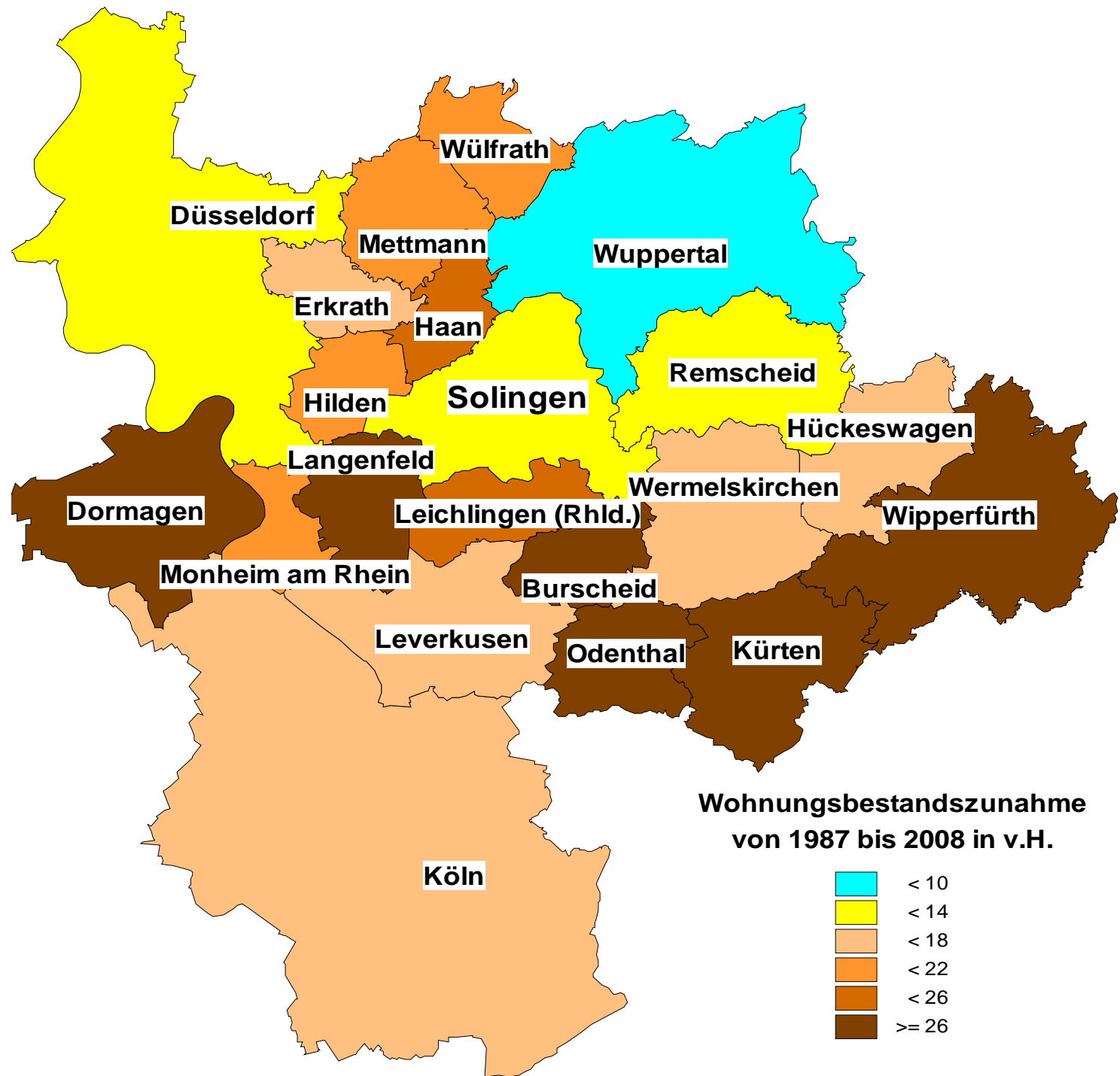
# Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) im Raum Solingen von 1987 bis 2009





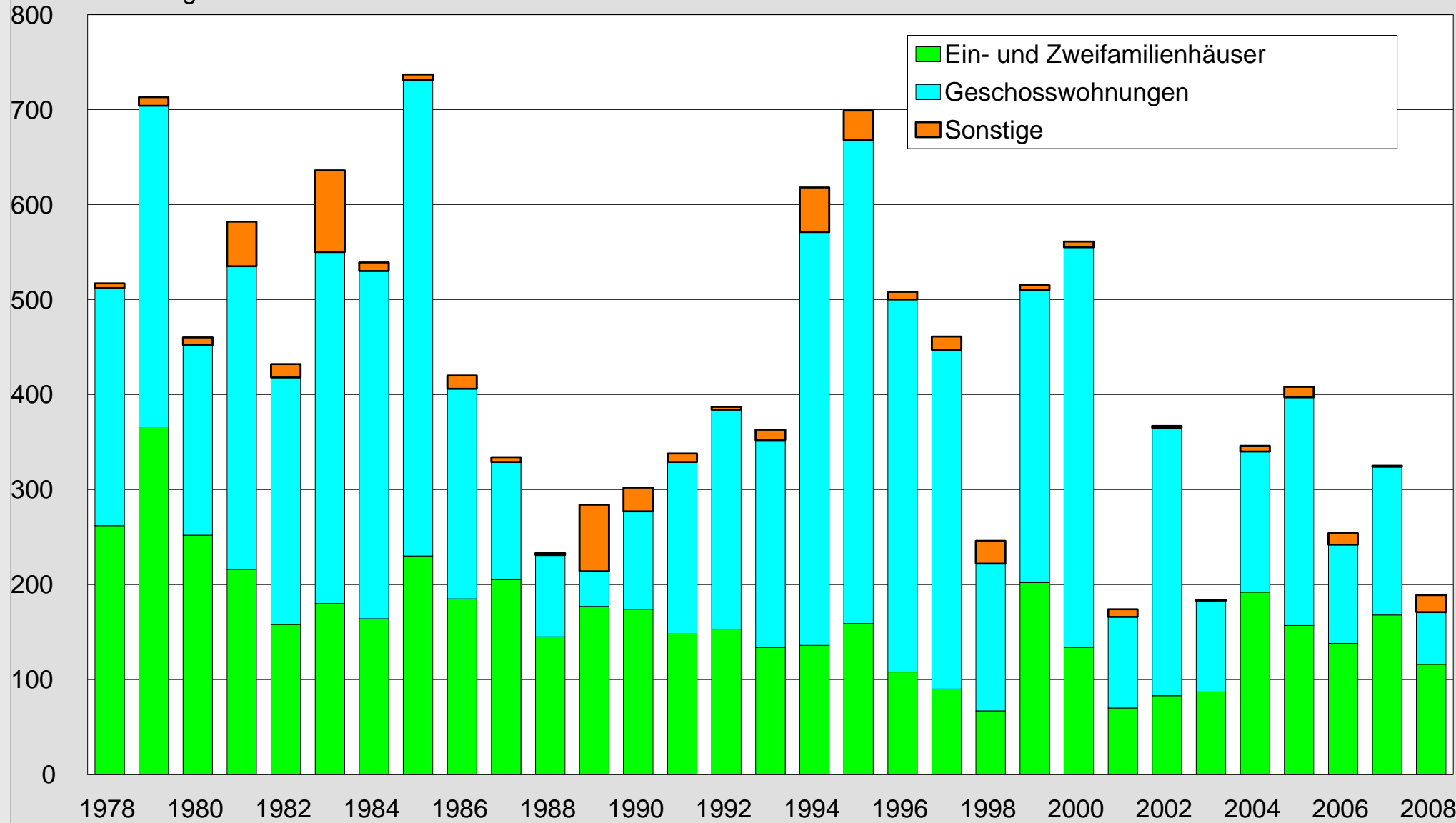
## Entwicklung der Bevölkerung im Raum Solingen von 1987 bis 2008

# Zunahme des Wohnungsbestandes im Raum Solingen von 1987 bis 2008

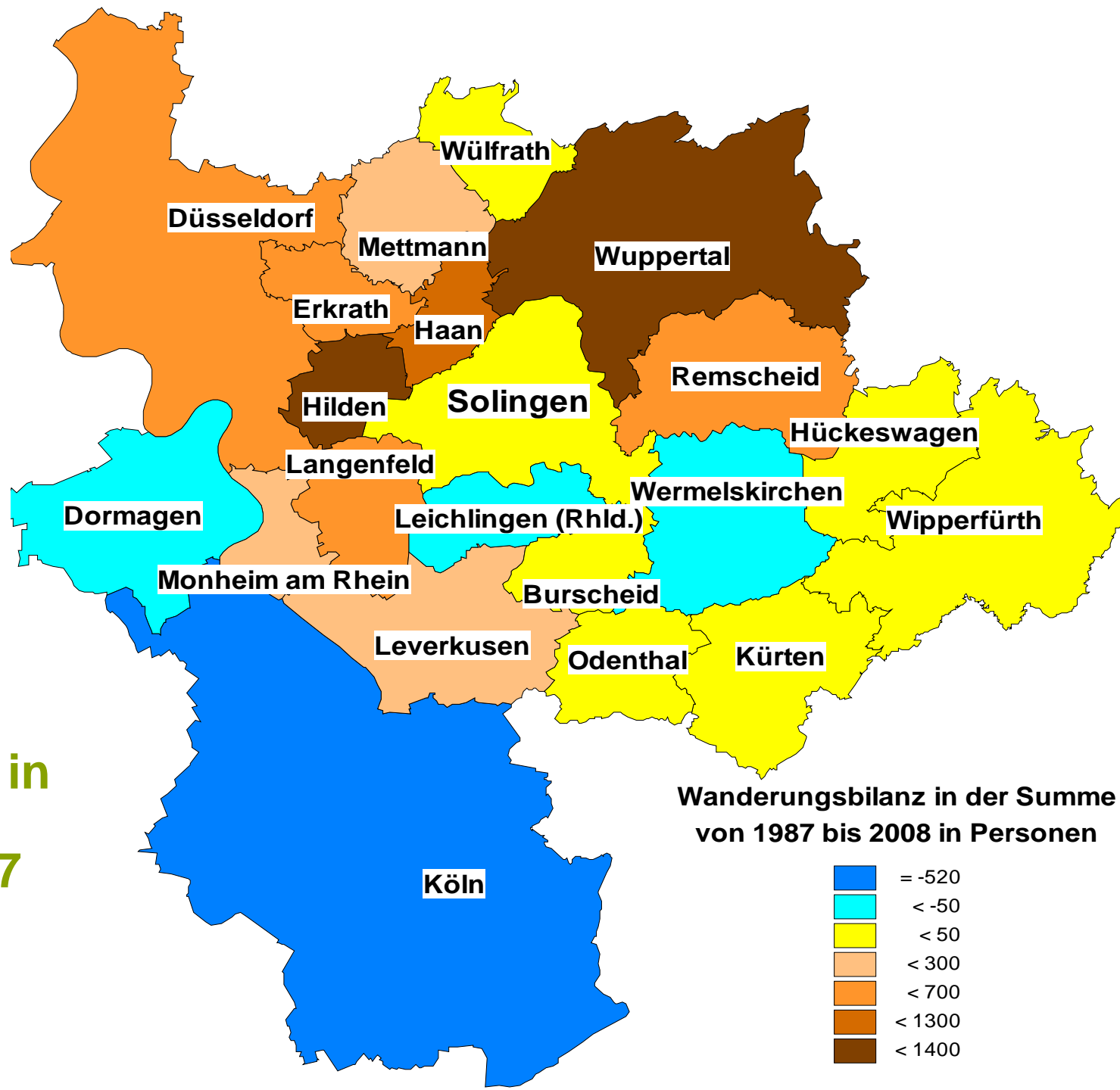


# Wohnungsbau in der Stadt Solingen von 1978 bis 2008

Wohnungen



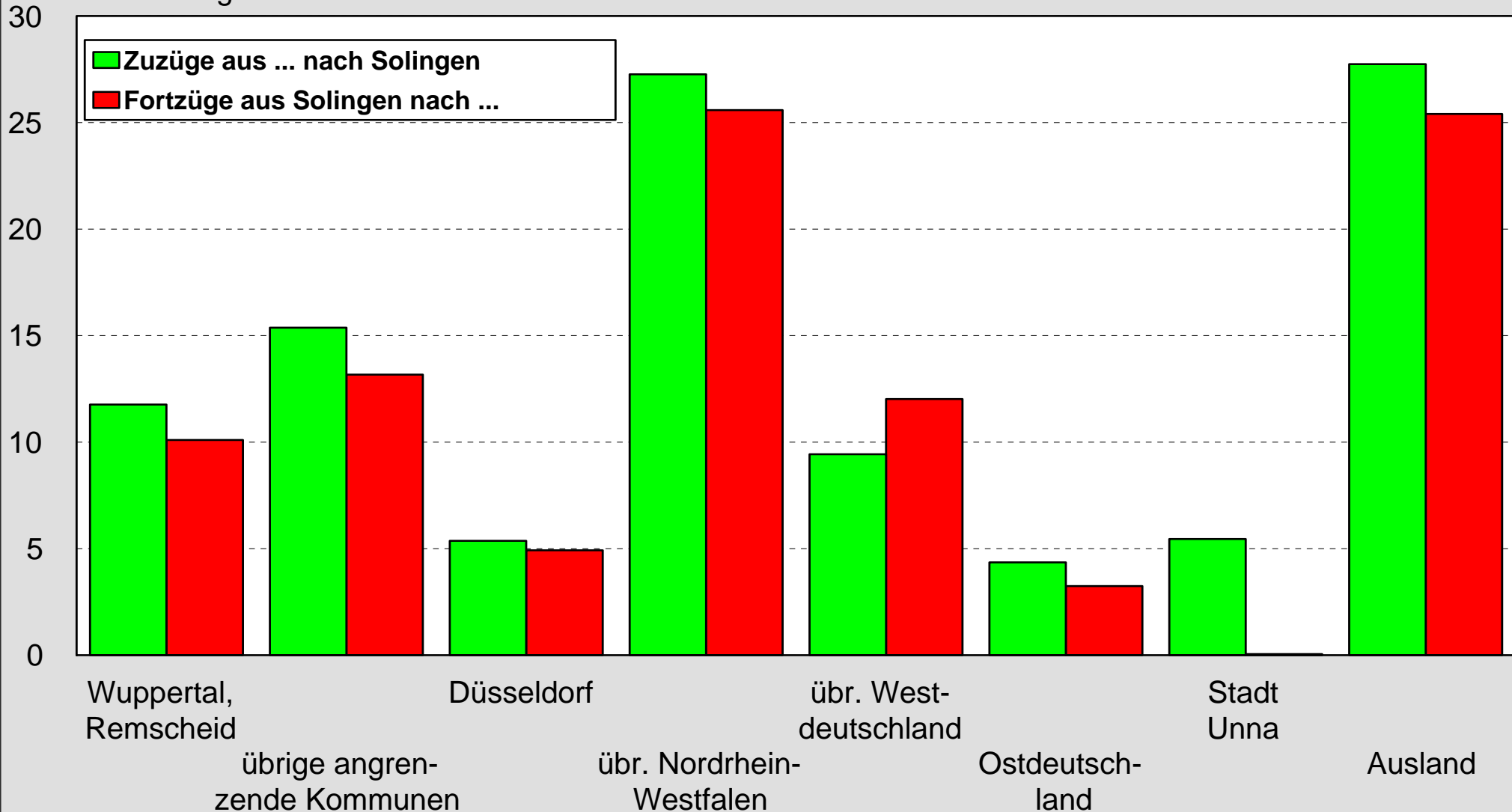




# Wanderungsbilanz der Stadt Solingen in der Summe der Jahre 1987 bis 2007

# Wanderungsvolumen der Stadt Solingen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1987 bis 2007

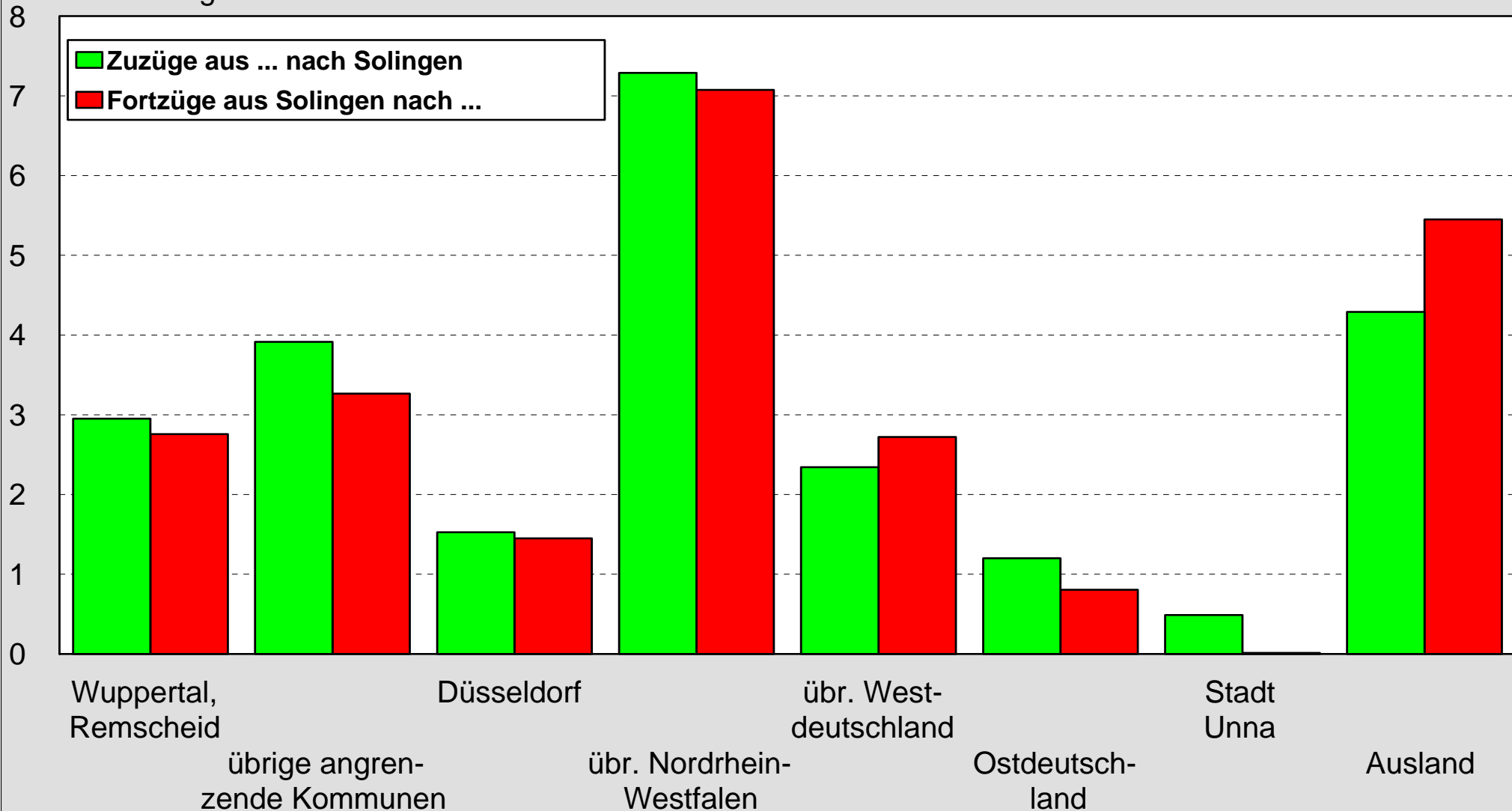
Wanderungsströme in 1.000 Personen



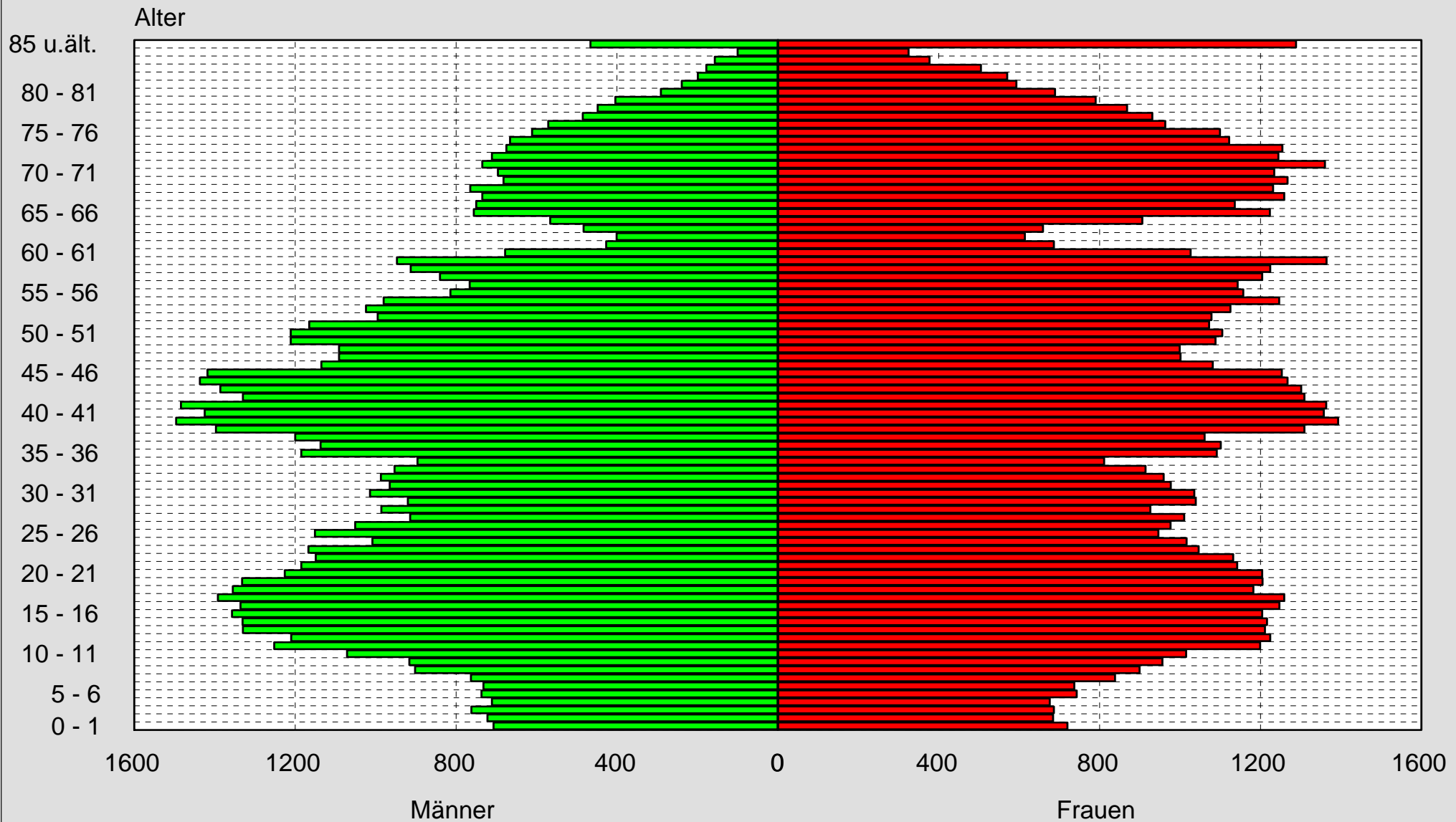
# Wanderungsvolumen der Stadt Solingen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 2003 bis 2007

Wanderungsströme in 1.000 Personen

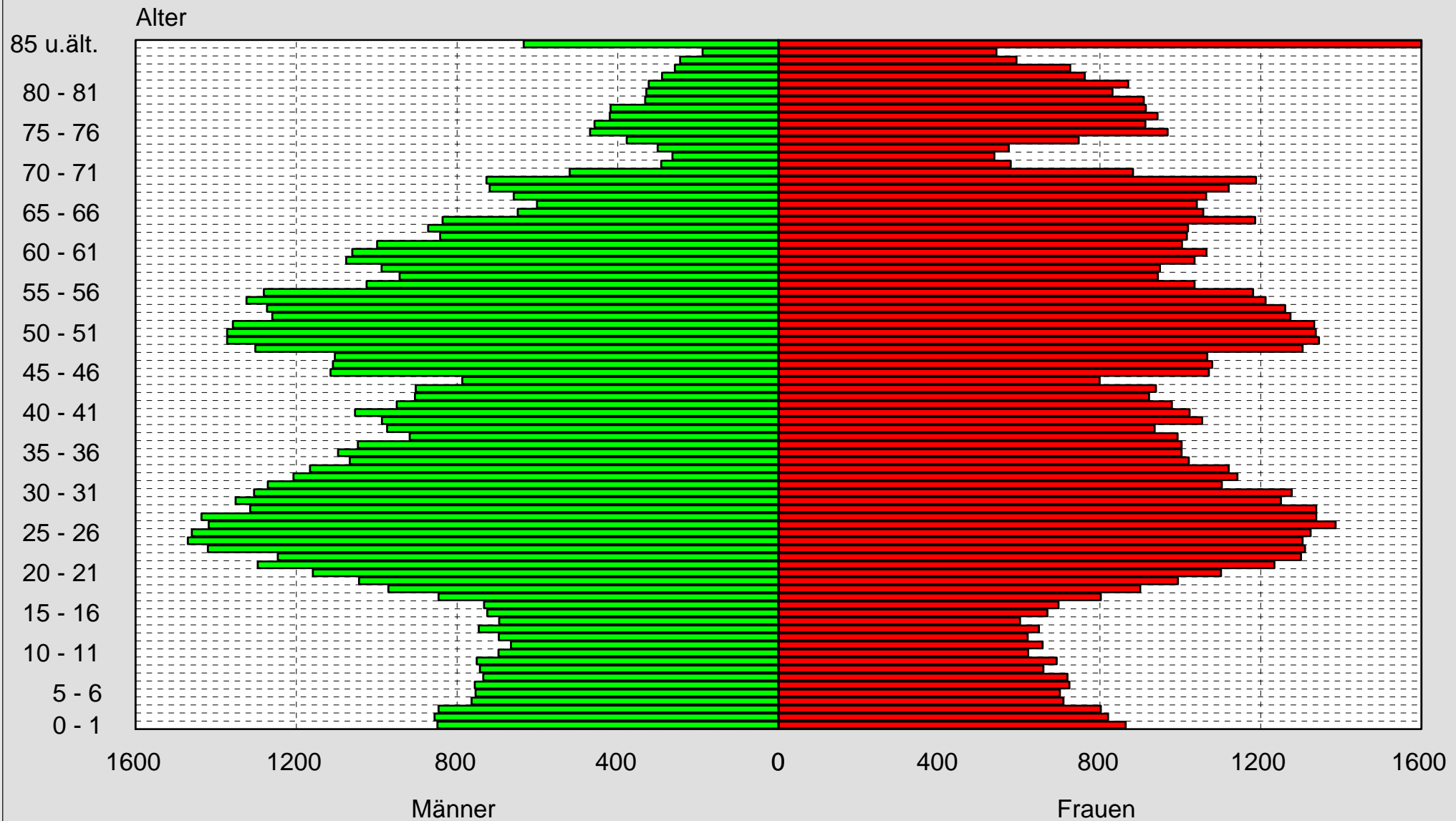
**Zuzüge aus ... nach Solingen**  
**Fortzüge aus Solingen nach ...**



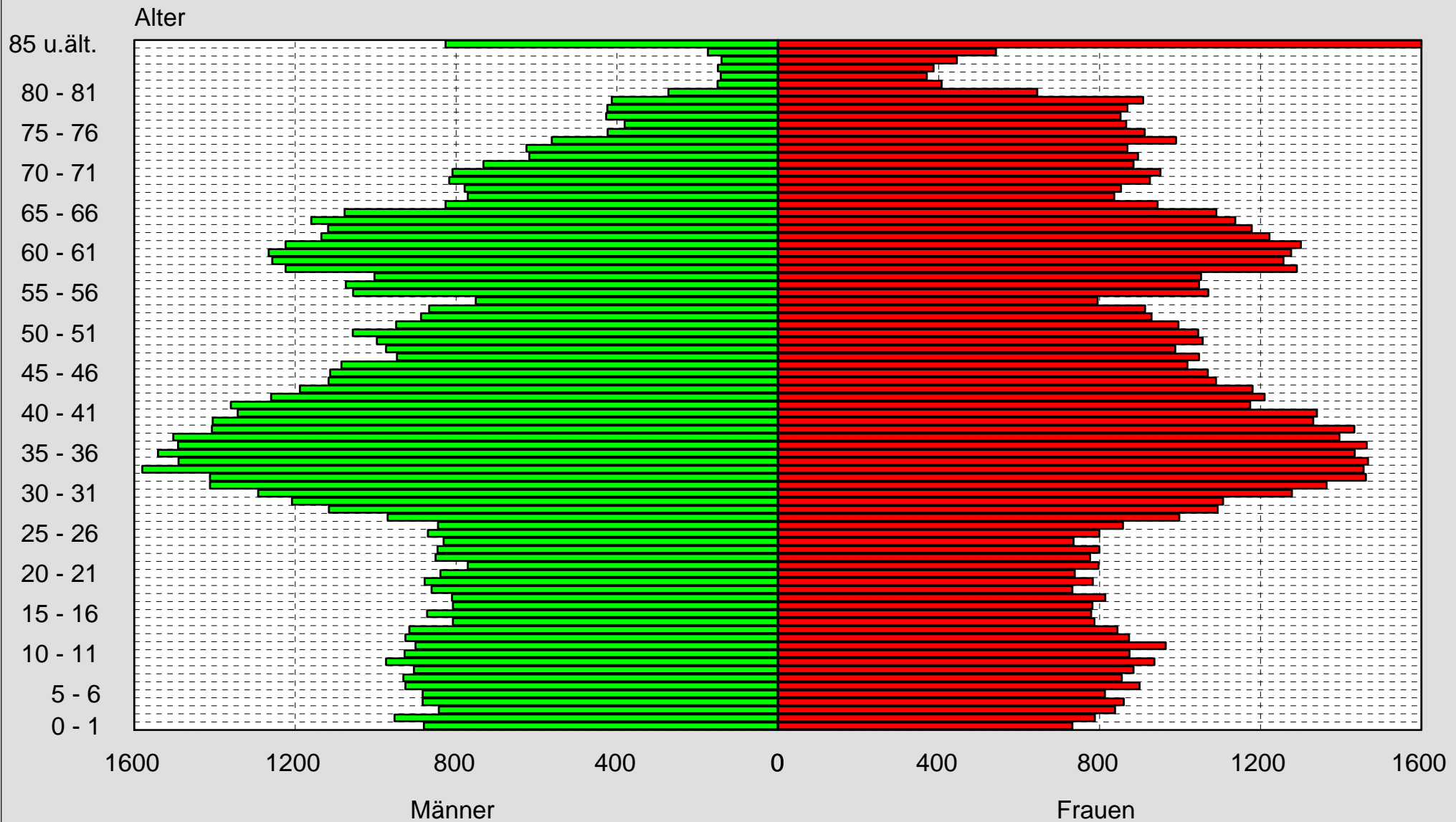
# Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Solingen 1978



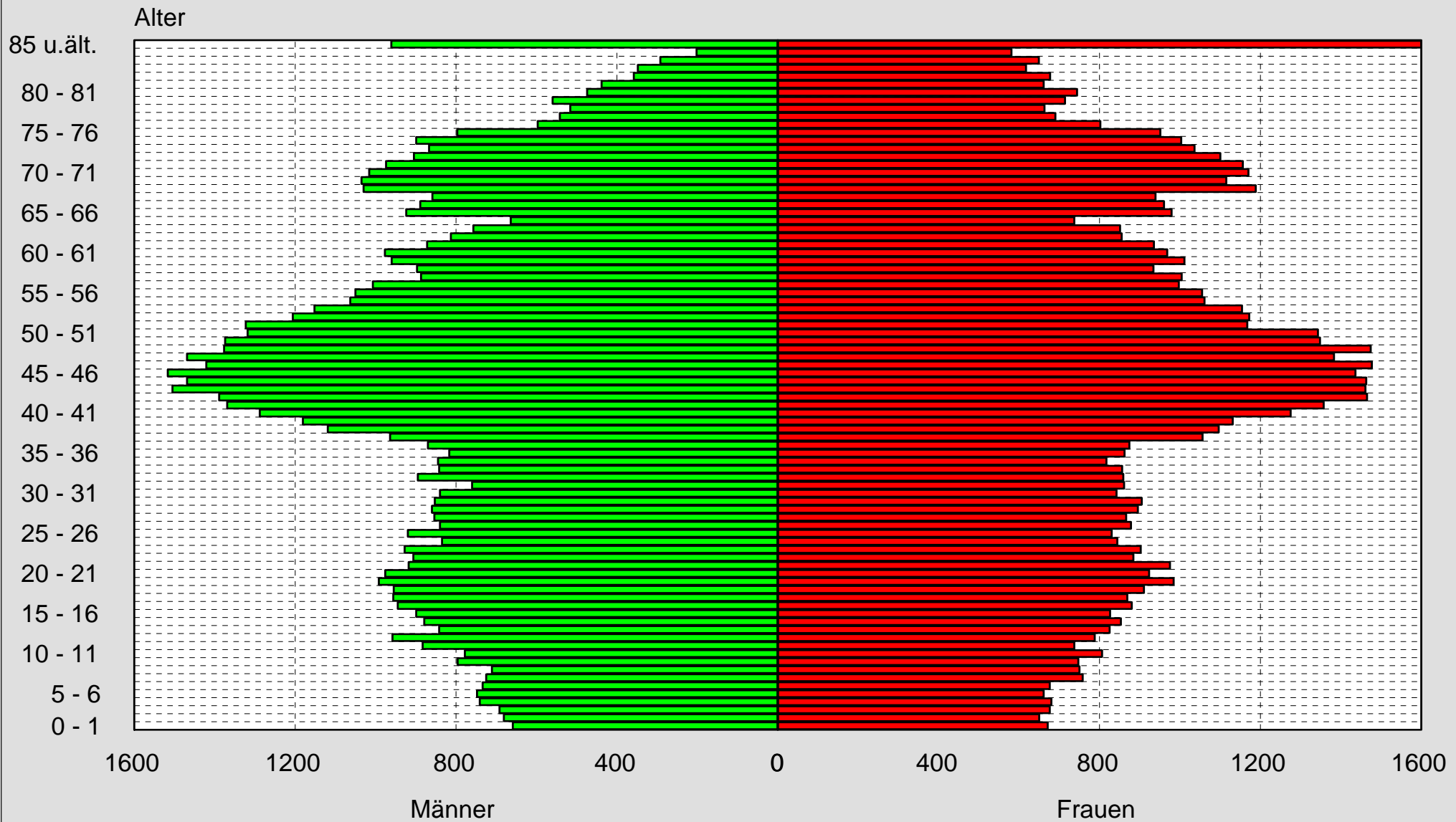
# Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Solingen 1988



# Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Solingen 1998



# Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Solingen 2008



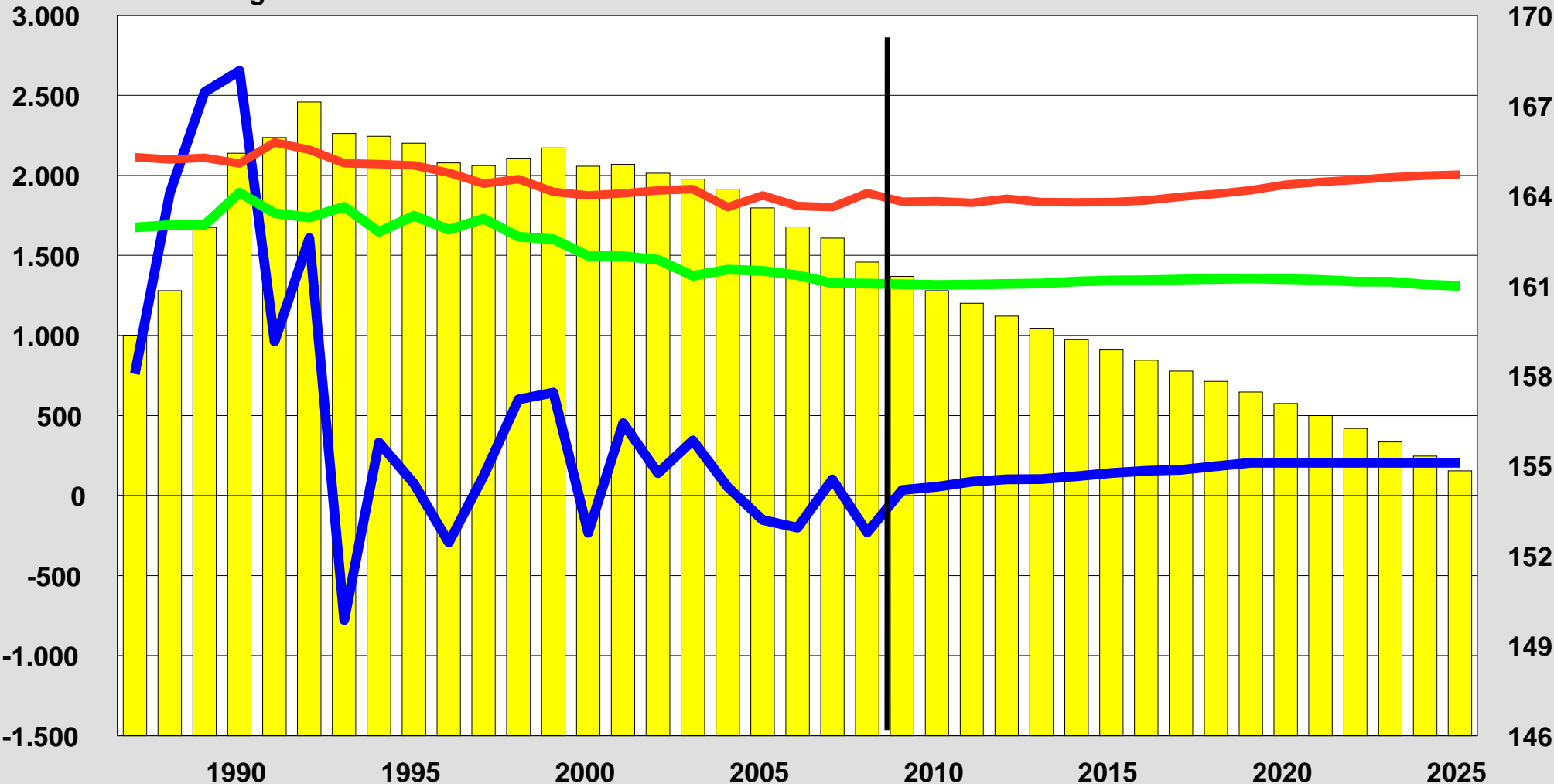
# Solingers Zukunft



# Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Solingen von 1987 bis 2025

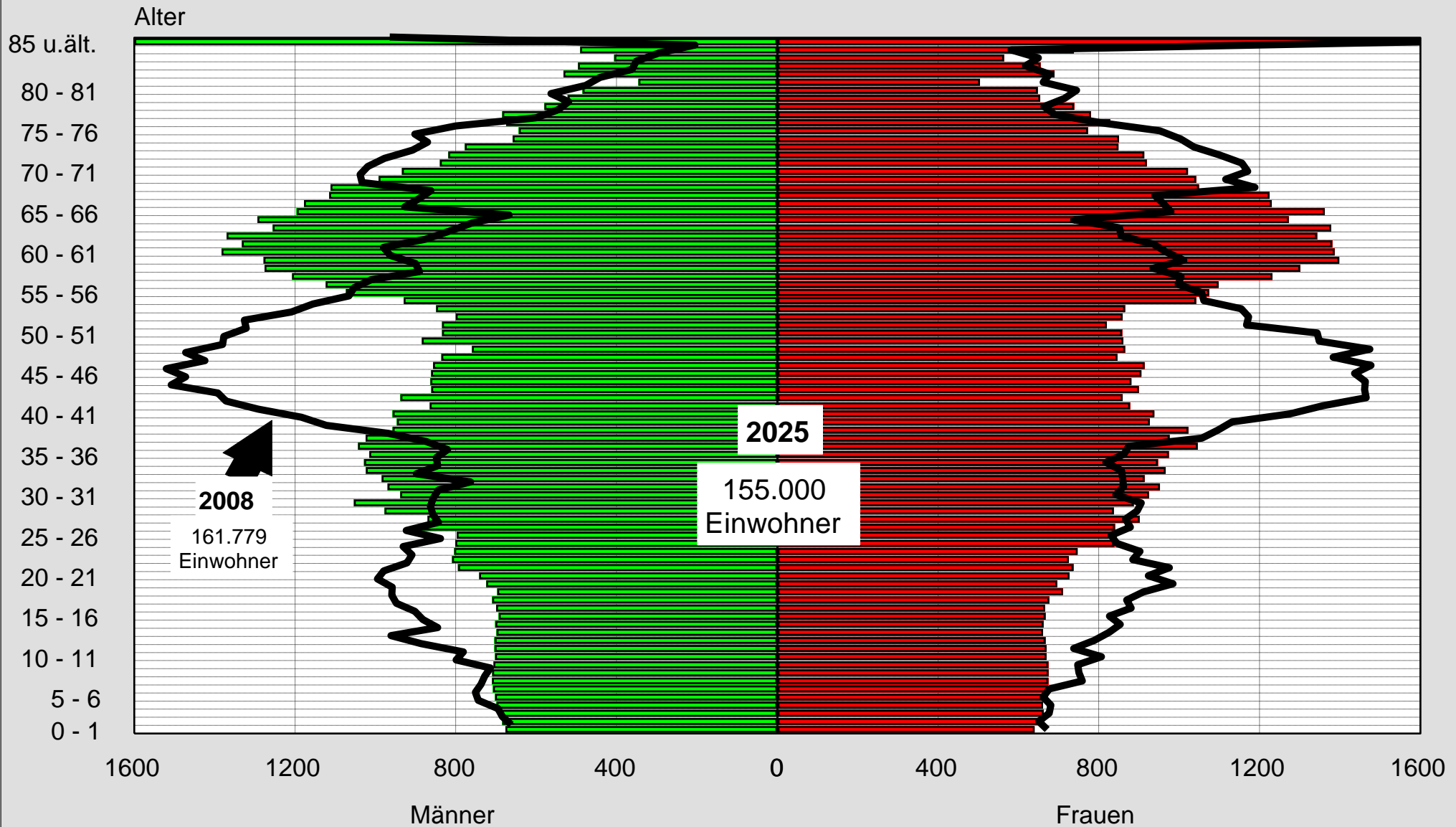
Geburten, Sterbefälle,  
Wanderungssaldo in Personen

Einwohner  
in 1.000 Personen

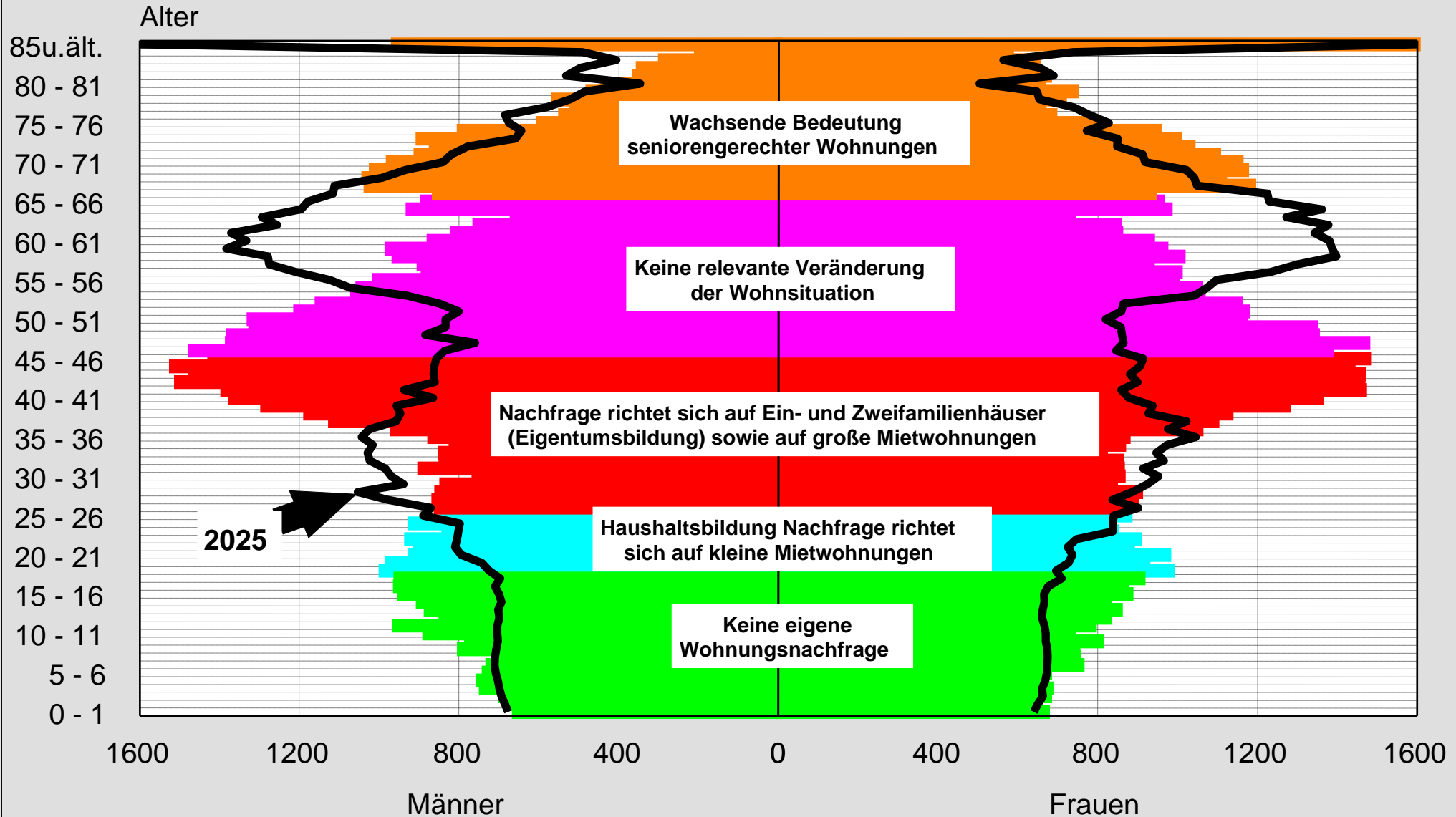


■ Einwohner   
 — Geburten   
 — Sterbefälle   
 — Wanderungssaldo

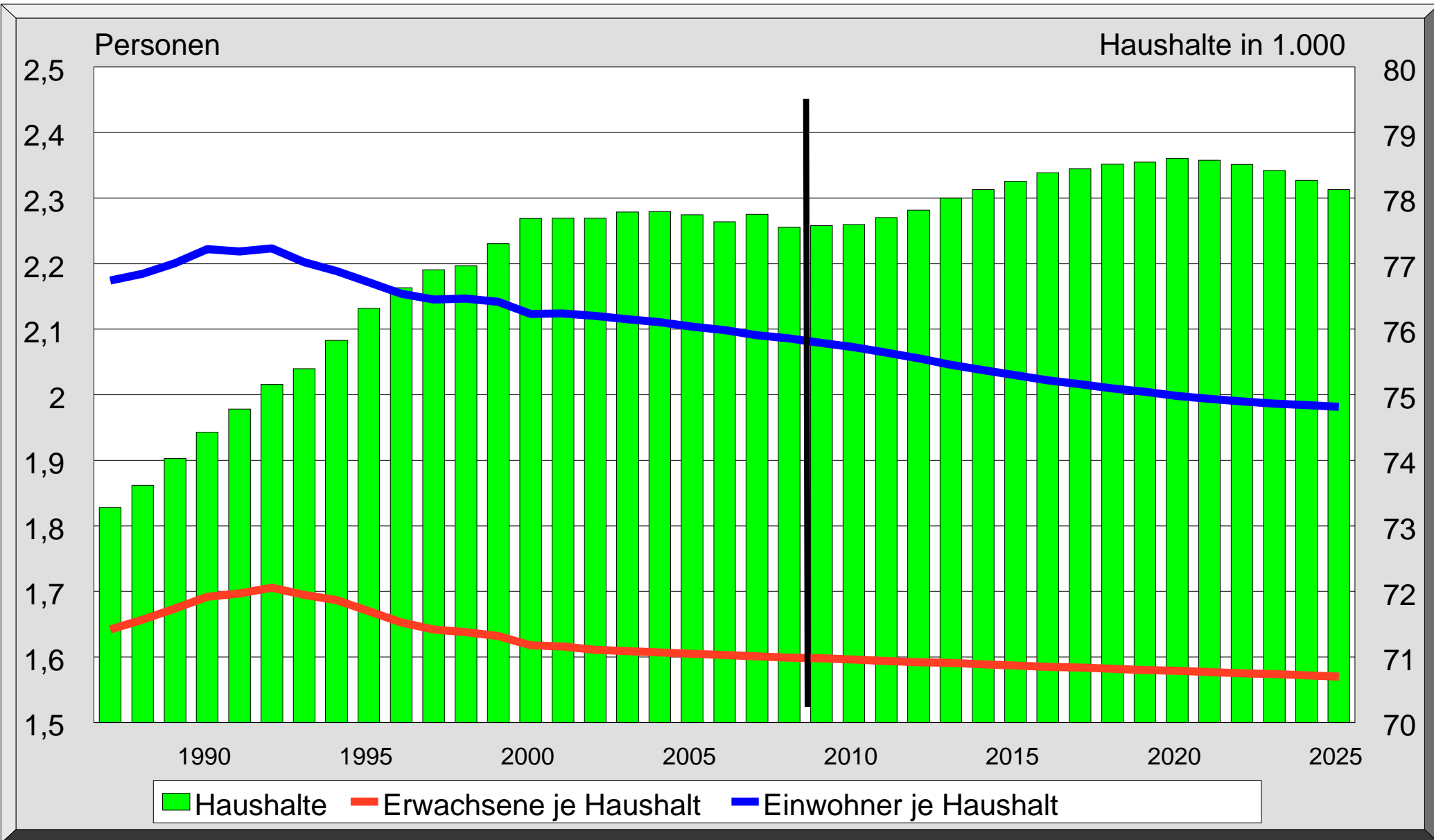
# Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Solingen 2025 sowie zum Vergleich die Altersstruktur des Jahres 2008



# Wohnungsnachfragephasen im Lebenszyklus

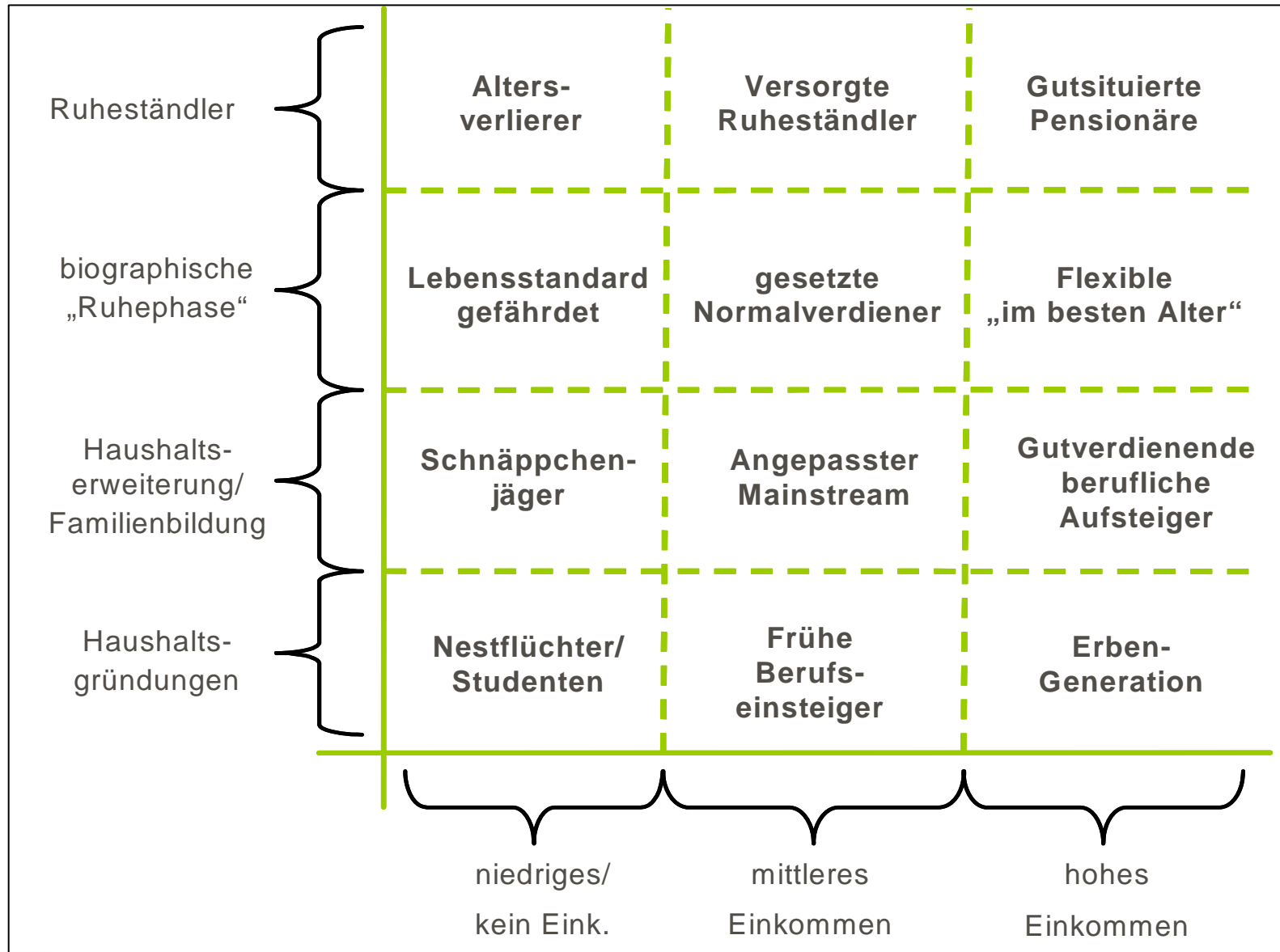


# Entwicklung der privaten Haushalte 1987 bis 2025



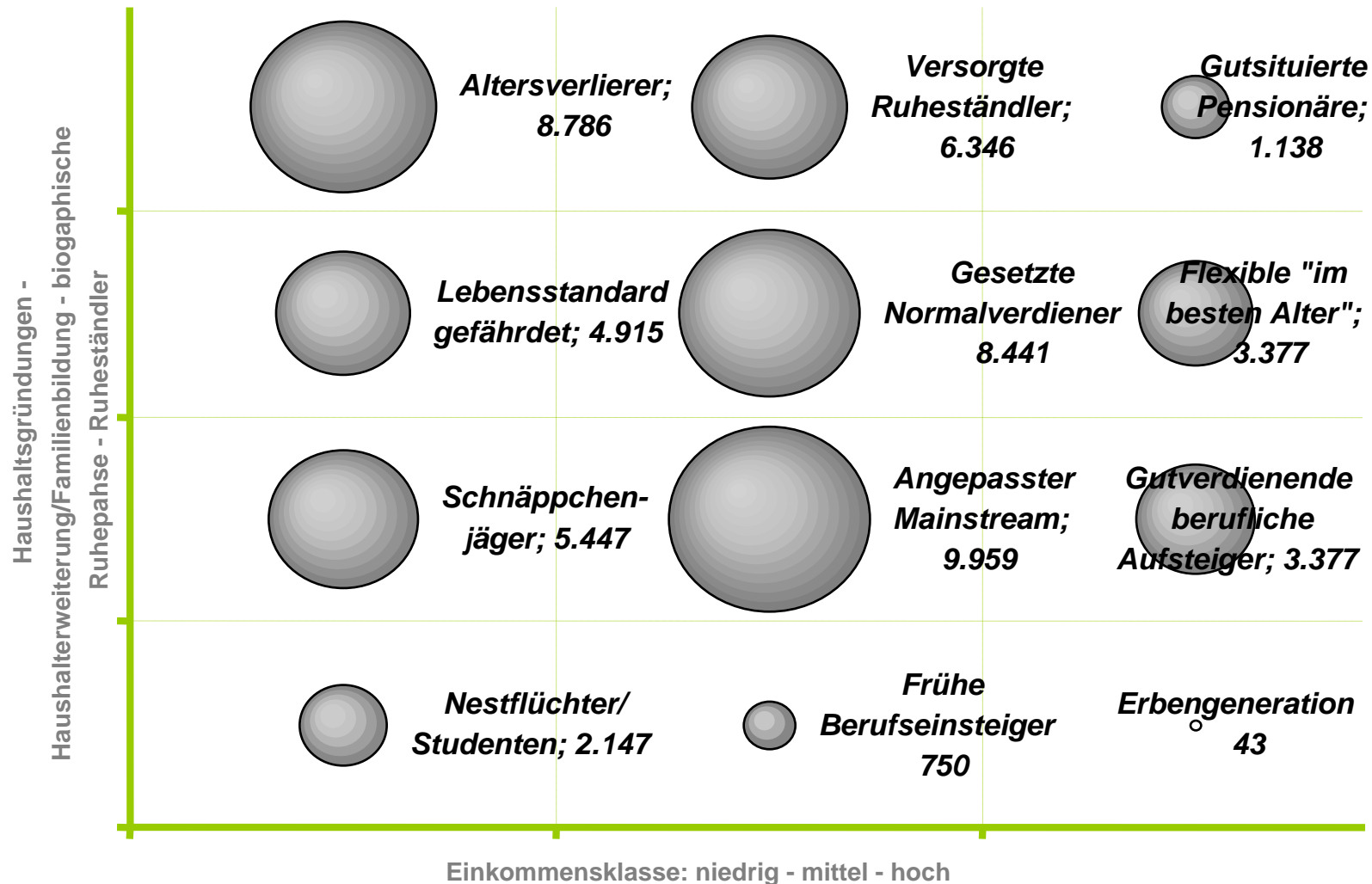
# Mieterpotenziale

# Mieterpotenziale in Solingen: Mietertypologie nach Einkommensklassen und Altersgruppen



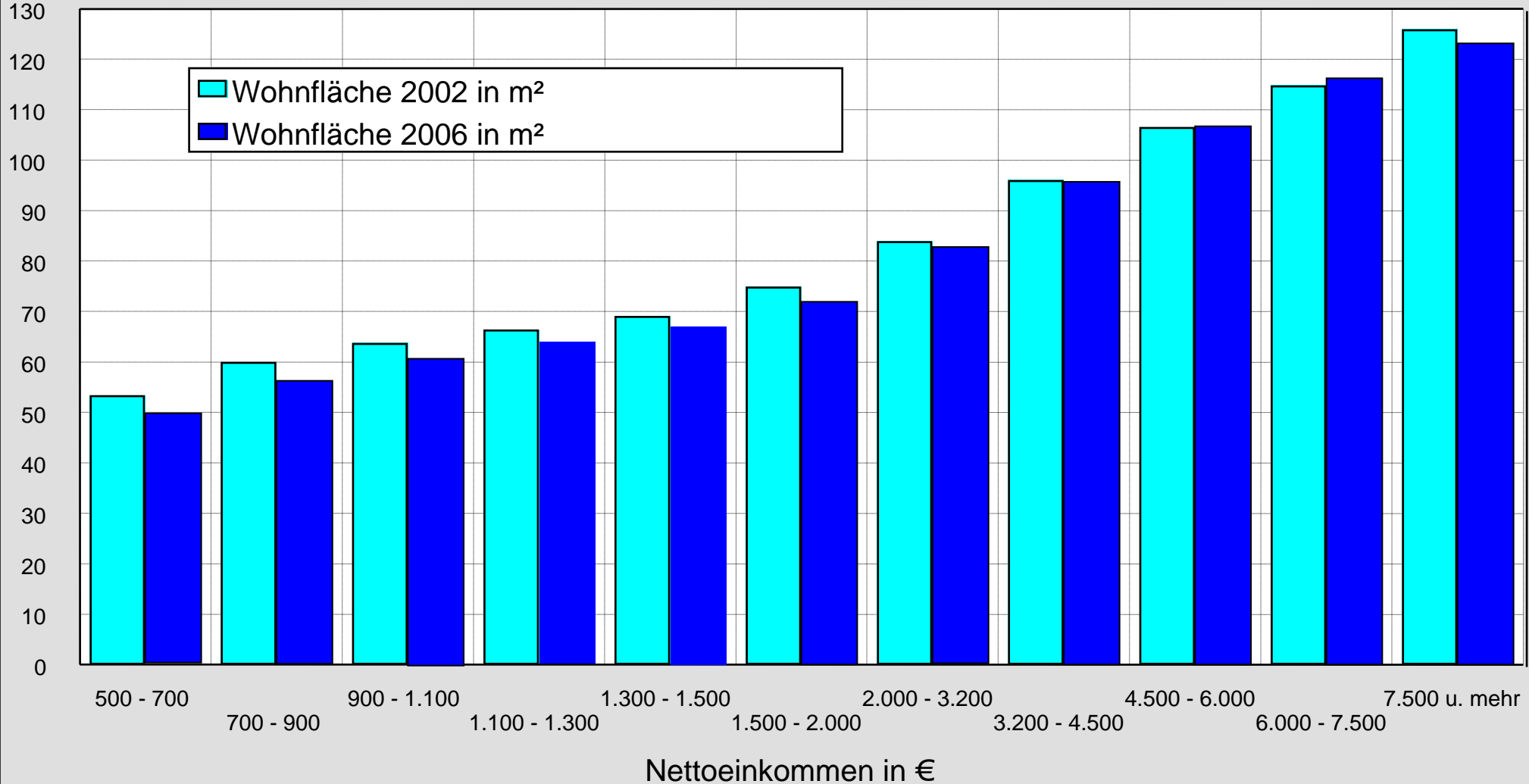
# Mieterpotenziale in Solingen: Solingens Mieterhaushalte im Jahr 2008

## Miertypologie nach Haushaltszahlen



# Konsumierte Wohnfläche je Mieterhaushalt nach dem Nettoeinkommen in den Jahren 2002 und 2006

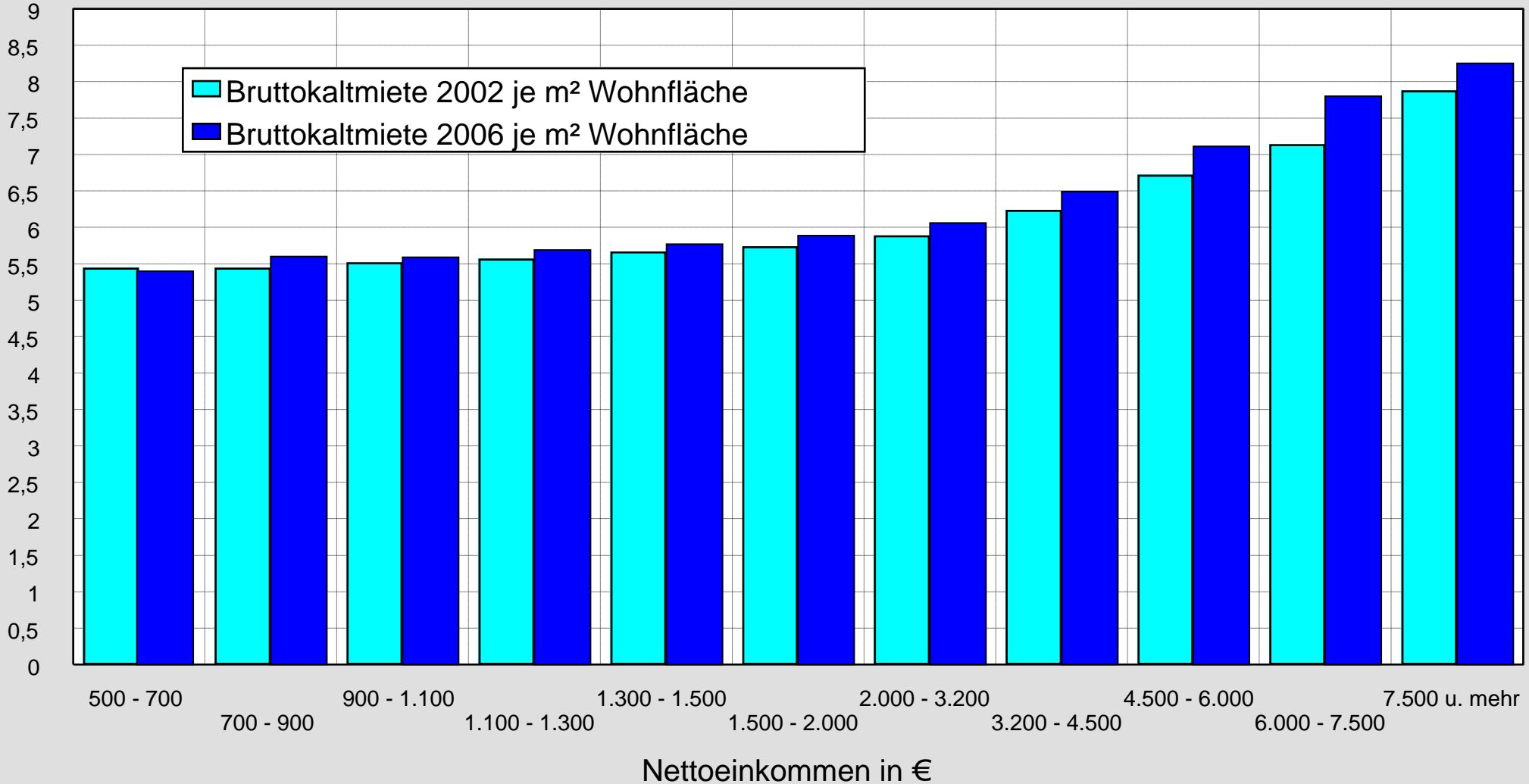
in m<sup>2</sup>



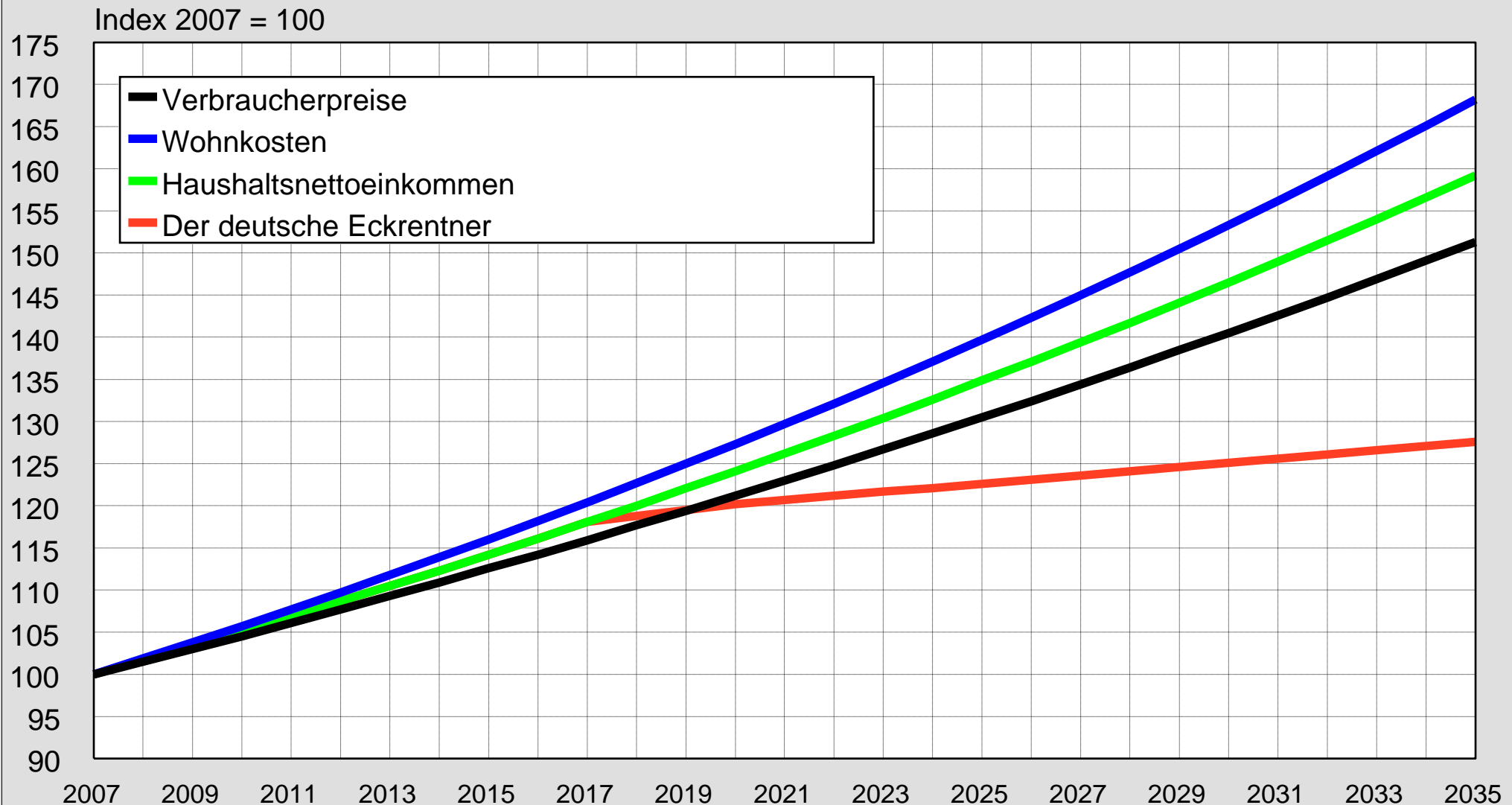


# Durchschnittliche Kaltmiete je m<sup>2</sup>-Wohnfläche nach dem Nettoeinkommen der Mieterhaushalte in den Jahren 2002 und 2006

in m<sup>2</sup>



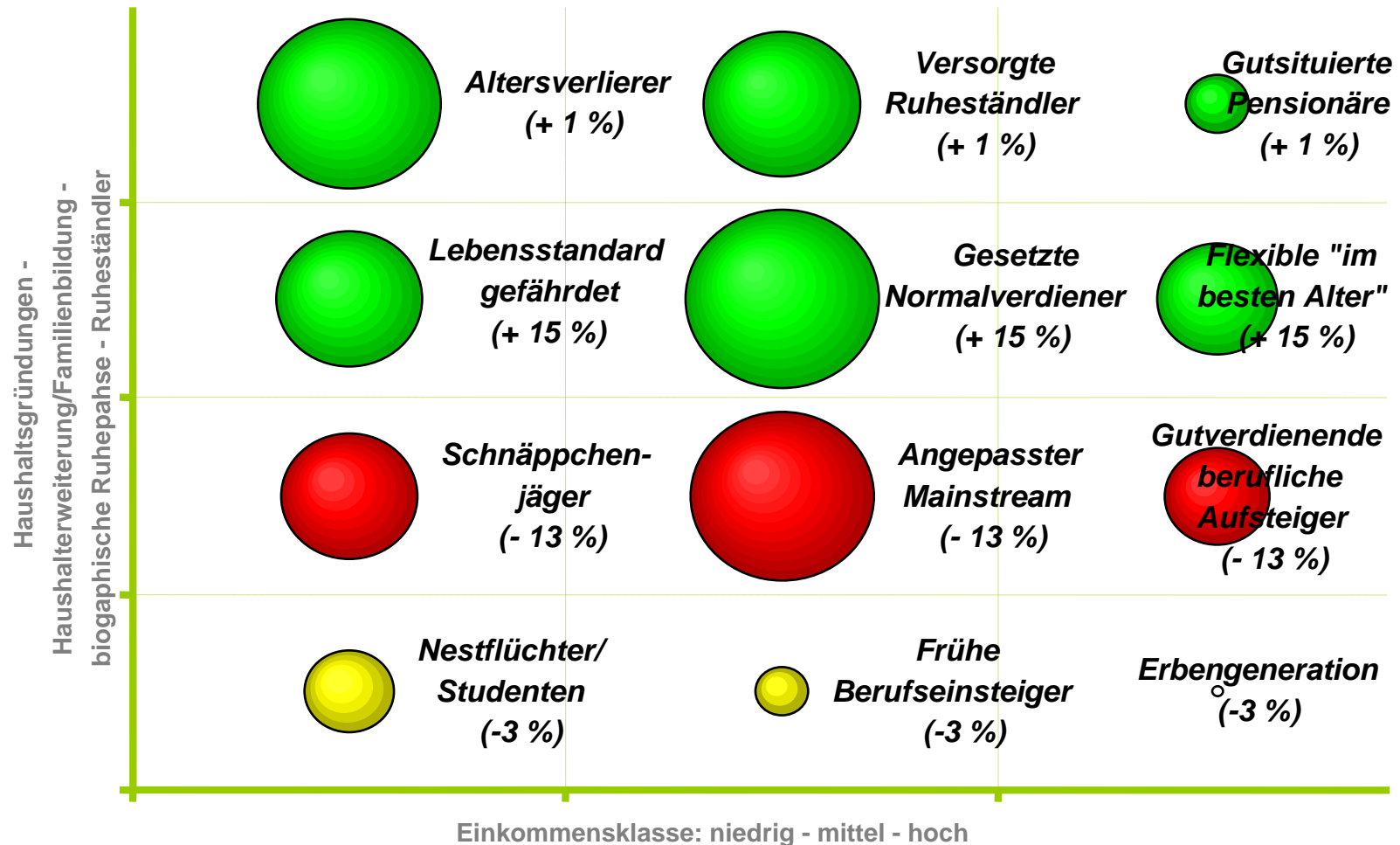
# Entwicklung von Verbraucherpreisen, Wohnkosten, Haushaltsnettoeinkommen und der so genannten Eckrente 2007 bis 2035 \*)



\*) Ausgehend von einer Senkung des Rentenniveaus um 20% gegenüber heute

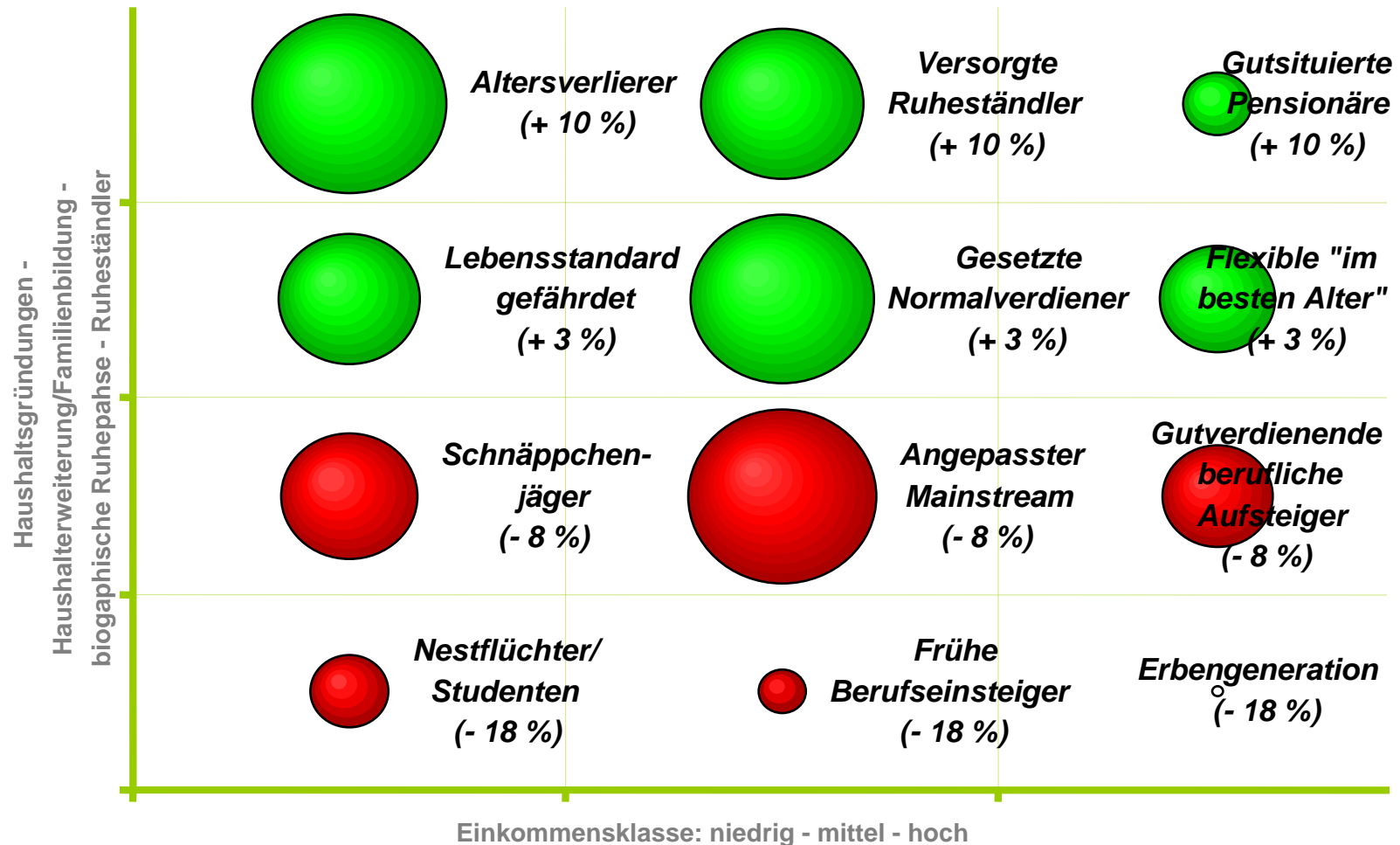
# Mieterpotenziale in Solingen: Solingens Mieterhaushalte im Jahr 2015

## Mietertypologie, mittelfristige Entwicklungsperspektive



# Mieterpotenziale in Solingen: Solingens Mieterhaushalte im Jahr 2025

## Mietertypologie, langfristige Entwicklungsperspektive



# Generelle Empfehlungen für Akteure auf dem Solinger Mietwohnungsmarkt

- Das eigene Wohnungsangebot muss in entspannten Wohnungsmärkten technisch dem aktuellen Stand entsprechen.
- Bei allen technisch erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bleibt zu beachten, dass das Budget der Mieterhaushalte fürs Wohnen (d. h. inklusive der Heiz- und Betriebskosten) dauerhaft begrenzt bleibt.
- Wohnungszusammenlegungen sollten vermieden werden. Die Zahl der Haushaltsvergrößerungen ist bereits rückläufig und für die Zukunft sind verstärkte Wechsel älterer Haushalte in kleinere Wohnungen zu erwarten.
- Die Ausdifferenzierung des Marktes innerhalb der Stadt Solingen wird zunehmen.
- ....

# Der Abgleich mit dem Wohnungsbestand und den Mietern des Kunden

- Wie stellt sich die Größenstruktur der Wohnungen im Vergleich zum übrigen Solinger Mietwohnungsmarkt und den zu erwartenden Veränderung dar.
- In welchem Ausmaß sind Modernisierungs- oder Erneuerungsmaßnahmen erforderlich.
- Wie stellt sich die Preisstruktur der Wohnungen im Vergleich zum übrigen Solinger Mietwohnungsmarkt und den zu erwartenden Veränderung dar.
- Wie stellt sich die Altersstruktur der Wohnungen im Vergleich zum übrigen Solinger Mietwohnungsmarkt und den zu erwartenden Veränderung dar.
- .....

# Empfehlungen zur weiteren Bestandsentwicklung

Im Sinne eines marktfähigen Bestandes müssen in der weiteren Bestandsentwicklung folgende Gesichtspunkte aus dem „klassischen Marketing-Mix“ miteinander in Einklang gebracht werden. Es werden konkrete Empfehlungen hinsichtlich

- Produktpolitik,
- Preispolitik,
- Vertrieb und
- Kommunikation

Ausgesprochen und mit bereits formulierten Planungen abgeglichen.