



Wohnungsmarktbericht 2013 für den Oberbergischen Kreis

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis



Impressum

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
Moltkestraße 42
51643 Gummersbach
Tel: 02261 88-6236
Fax: 02261 88-972 8062
Email: gutachterausschuss@obk.de

Bearbeitung und Layout

Andreas Nefzger
Arno Heedt
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Druck

Druckerei Oberbergischer Kreis

Preis für Druckexemplar

30,- €

Copyright

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung
sind nur auszugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung
eines Belegexemplars gestattet.

Oktober 2013

Inhalt

Anmerkungen zum Zensus 2011	4
Anmerkungen zum Mietspiegel 2013 bzw. 2015	5
Wesentliche Aussagen auf einen Blick	6
1. Einleitung	8
2. Wohnungsangebot	9
2.1 Wohnungsbestand	9
2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen	18
2.3 Wohnungsleerstand	28
2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	29
2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	34
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)	39
3. Wohnungsnachfrage	40
3.1 Demografische Faktoren	40
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	41
3.1.2 Pendler	50
3.1.3 Zu- und Abwanderung	52
3.1.4 Haushalte	56
3.2 Ökonomische Faktoren	60
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte	60
3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte	62
3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten	64
3.2.4 Arbeitslosigkeit	66
3.2.5 Transferleistungsempfänger	69
4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung	70
4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete	70
4.2 Grundsteuer	71
4.3 Bodenrichtwerte	72
4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser	74
4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen	76
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen	78
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	80
5. Mieten	81
5.1 Mietwohnungsbestand	81
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)	82
5.3 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen	84
5.4 Mietenvergleich	85
5.5 Mietspiegelentwicklung 1992 bis 2011	86
5.6 Mietspiegel 2013	88
6. Experten am Wohnungsmarkt	90
6.1 Befragung	90
6.2 Meinung	98

7. Städte und Gemeinden auf einen Blick	104
7.1 Bergneustadt	104
7.2 Engelskirchen	106
7.3 Gummersbach	108
7.4 Hückeswagen	110
7.5 Lindlar	112
7.6 Marienheide	114
7.7 Morsbach	116
7.8 Nümbrecht	118
7.9 Radevormwald	120
7.10 Reichshof	122
7.11 Waldbröl	124
7.12 Wiehl	126
7.13 Wipperfürth	128
8. Strukturdaten und wichtige Adressen	130
9. Quellenverzeichnis	131
10. Abbildungsverzeichnis	132
11. Fragebogen	134
12. Stichwortverzeichnis	135

Anmerkungen zum Zensus 2011

Die Zahlen im vorliegenden Wohnungsmarktbericht beziehen sich hauptsächlich auf die Fortschreibung der Zahlen aus dem Zensus von 1987. Da sich jedoch bei den jährlichen Fortschreibungen zunehmend Fehler eingeschlichen haben, wurde im Mai 2011 ein neuer Zensus durchgeführt. Dabei wurde die Anzahl der Wohngebäude, der Wohnungen (incl. Wohnheime) und die aktuelle Bevölkerungszahl ermittelt. Die Ergebnisse dieser Zensusumfrage standen erstmalig Mitte 2013 zur Verfügung.

Die meisten Tabellen dieses Berichtes beruhen auf einem Fünf- oder Zehn-Jahresvergleich. Da sich die Zensusdaten 2011 u.U. deutlich von den fortgeschriebenen 87-Zahlen unterscheiden, ist ein Vergleich der aktuellen Zahlen (Basis Zensus 2011) mit den Vorjahreszahlen (Basis Zensus 1987) schwierig.

Aus diesem Grunde werden in diesem Bericht (wenn möglich) die alten und die neuen Zahlen veröffentlicht, um zu zeigen, welche Qualität die alten Zahlen haben. Die Zahlen für Kapitel 2.1 (Wohnungsbestand 2012) werden von it.nrw nicht mehr auf Basis vom Zensus 1987 fortgeschrieben, es war jedoch teilweise möglich, diese durch eigene Berechnungen zu ermitteln. Die Bevölkerungsstatistik (Kap. 3.1.1) wurde allerdings noch für 2012 von it.nrw auf Basis der Zahlen von 1987 fortgeschrieben.

Die Fortschreibung der Zahlen des Zensus 2011 für 2012 wird für beide Themen (Wohnungen, Bevölkerung) voraussichtlich erst im Februar 2014 erfolgen.

Für den Landkreis Altenkirchen aus Rheinland-Pfalz sind momentan nur wenige Zahlen erhältlich.

Anmerkungen zur Fortschreibung des Mietspiegels

Der neue Mietspiegel für frei finanzierten Wohnraum im Oberbergischen Kreis ist im April 2013 veröffentlicht worden. Unter Federführung des Gutachterausschusses und unter Beteiligung des Mietervereins Oberberg, der drei Haus- und Grundbesitzervereine (Gummersbach, Hückeswagen, Waldbröl) sowie der Rheinischen Immobilienbörse e.V. wurde dieser mittels einer Online-Befragung neu abgeleitet und beschlossen. Eine Fortschreibung / Aktualisierung ist für 2015 geplant.

Hierfür wird erneut die Hilfe der Mieter, Vermieter, Hausverwalter und Makler im Oberbergischen Kreis benötigt. Denn nur wenn alle Beteiligten ausreichende Daten zur Auswertung zur Verfügung stellen, ist eine differenzierte, örtliche Aussage zulässig und wird auch bei Streitigkeiten gerichtlich anerkannt.

Bereits jetzt kann bei den beteiligten Institutionen der Fragebogen für den Mietspiegel 2015 ausgefüllt werden. Unter <http://mietspiegel.obk.de> ist das auch online möglich. Es werden keine personenbezogenen Daten erfragt. Alle Angaben werden zu jeder Zeit nach den geltenden datenschutzrechtlichen Vorgaben behandelt und an Niemanden weitergegeben.

Wesentliche Aussagen auf einen Blick

Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises (Stand 31.12.2012)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einw.
Bergneustadt	38	18 897	42,9	38,2	2,4
Engelskirchen	63	19 269	44,8	41,3	1,8
Gummersbach	95	49 722	43,8	42,3	0,9
Hückeswagen	51	15 139	44,4	38,2	0,3
Lindlar	86	21 071	43,4	35,8	0,6
Marienheide	55	13 595	42,2	39,1	0,5
Morsbach	56	10 435	42,9	43,4	1,6
Nümbrecht	72	16 598	42,8	43,5	1,7
Radevormwald	54	22 236	45,2	41,3	1,8
Reichshof	115	18 765	42,4	41,4	0,6
Waldbröl	63	18 947	41,5	40,2	0,7
Wiehl	53	25 266	44,7	45,9	1,5
Wipperfürth	118	21 392	43,1	40,1	1,4
Mittelwert	71	20 872	43,5	41,0	1,2

Oberbergischer Kreis und seine Nachbarn (Stand 31.12.2012)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einw.
Oberbergischer Kreis	919	271 332	43,5	41,0	1,2
Ennepe-Ruhr-Kreis	408	324 223	45,6	41,3	1,1
Märkischer Kreis	1061	419 976	44,1	40,1	0,5
Kreis Olpe	712	135 523	42,9	43,8	1,6
Kreis Altenkirchen	642	130 022	44,6	48,9	1,6
Rhein-Sieg-Kreis	1153	580 588	43,6	42,4	3,0
Rheinisch-Berg.-Kreis	437	277 997	44,9	44,8	2,6
Stadt Remscheid	75	109 352	44,4	42,1	0,5
Stadt Wuppertal	168	342 885	44,2	40,3	0,6
Mittelwert	620	287 989	44,2	42,7	1,4

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 2011

Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Oberbergischer Kreis – Daten und Trends (Stand jeweils 31.12.)

	2011		2012
--	------	--	------

Zensus 2011

Bevölkerung	272 287	↘	271 332
-------------	---------	---	---------

Zensus 1987

Bevölkerung	279 532	↘	278 523
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	50 988	↘	50 046
Bevölkerung 18 bis 65 Jahre alt	172 337	↘	172 110
Bevölkerung über 65 Jahre alt	56 207	↗	56 367
Durchschnittsalter (Jahre)	43,2	↗	43,5
Wohnungsbestand	120 934	↗	121 135
Wohnfläche pro Einwohner (m ²)	40,8	↗	41,0
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,31	↘	2,30

Allgemein

Wanderungssaldo (Personen)	-522	↘	-297
Arbeitslosenquote (%)	5,8	↗	6,0
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) (%)	3,8	↘	3,6
Preisgebundene Mietwohnungen	6710	↘	6502
Wohnungsleerstandsquote (%)	3,9 – 5,8 (2013)		
Baugenehmigungen / Wohnungen	359	↘	325
Baufertigstellungen / Wohnungen	364	↘	311

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, www.empirica-institut.de, Zensus 1987 und 2011
Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

1. Einleitung

Der dem nördlichen rechtsrheinischen Schiefergebirge zugehörige Oberbergische Kreis ist ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheins und dem sauerländischen Bergland. Das Gummersbacher Bergland in der Kreismitte bildet den höchsten Teil des Bergischen Landes. Dort sind zugleich die Quellgebiete der Agger und der Wupper. Schwerpunkte verdichteter Siedlungen liegen in den industriedurchsetzten Tälern.

In seiner derzeitigen Form entstand der Oberbergische Kreis durch die Kommunale Neugliederung zum 01.01.1975. Er zeichnet sich in besonderer Weise durch landschaftlichen Zusammenhang, Einheitlichkeit der Siedlungsstruktur und gemeinsame historische Beziehungen aus. Die aktuellen Berufspendlerverflechtungen weisen den Kreis als eigenständigen Wirtschaftsraum aus.

Oberberg ist zwar Teil des hochverdichteten Ballungsraumes an Rhein und Ruhr, ist jedoch deutlich anders strukturiert als die ballungskernnahen Kreise. Derzeit weist der Oberbergische Kreis bei einer Fläche von 918,5 km² rund 280 000 Einwohner auf. Die Industrie ist mittelständisch. Maschinen- und Fahrzeugbau, Edeltahlerzeugung, Stahl- und Leichtmetallbau, Eisen-, Blech- und Metallverarbeitung, Elektrotechnische Industrie und Kunststoffverarbeitung sind die wichtigsten Branchen. Oberberg ist Bestandteil des Ballungsraumes Köln. Solche hochverdichteten Wirtschaftsräume sind Kristallisationspunkte für Innovationen. Letzteres kommt u. a. in der hohen Patentdichte (Patentanmeldungen je 100 000 Einwohner) zum Ausdruck. Wichtiger Standortfaktor ist die Abteilung Gummersbach der Fachhochschule Köln. Sie hat ein für die Wirtschaft in Oberberg sehr leistungsfähiges Fächerspektrum. In den Standort eingebunden ist ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen.

Die Fernverkehrsverbindungen Richtung Köln (BAB A 4 und RB 25 „Oberbergische Bahn“) und in Nord-Süd-Richtung (BAB A 45) sind gut. Mit der für die nächsten Jahre angestrebten Weiterführung der Regionalbahn bis Hagen ergibt sich eine wesentliche Verbesserung der Anbindung an den nord- und mitteldeutschen Raum.

Abb. 1: Kreisübersicht

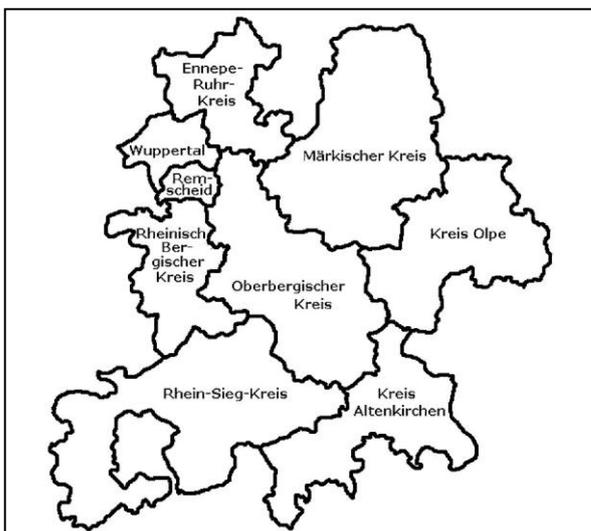


Abb. 2: Gemeindeübersicht





2. Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsbestand

Wohngebäudebestand und Baualtersklassen

Im Oberbergischen Kreis gibt es momentan ca. 73 000 Wohngebäude. Davon stammen rd. 16 000 (22 %) aus den Jahren bis 1948 und rd. 31 000 (43 %) aus den Jahren 1949 bis 1978. Ab 1979 wurden rd. 26 000 (35 %) Wohngebäude errichtet. Der hohe Anteil der Altbauten ist typisch für ländliche Gebiete, da hier die Bausubstanz vom Krieg weniger betroffen war als in den Großstädten. Diese beinhalten jedoch ein erhebliches Potential an Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen und für energetische Sanierungen.

Alle Städte und Gemeinden erlebten nach dem Krieg ab 1949 einen regelrechten Bauboom im Wohnungsbau, zurückzuführen auf die vielen Kriegsflüchtlinge aus den Großstädten und den Nachbarstaaten. In den 30 Jahren bis 1978 wurde zwischen 34 % (Nümbrecht) und 47 % (Wipperfürth) des Gesamtwohngebäudebestandes errichtet.

Abb. 3: Wohngebäudebestand nach Baualtersklassen

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp	OBK
Baujahr vor 1919	585	823	2085	570	538	419	400	829	795	965	588	938	585	10120
Baujahr 1919 bis 1948	272	539	1405	309	395	221	244	272	442	465	369	500	367	5800
Baujahr 1949 bis 1978	1958	2404	5861	1554	2405	1722	1545	1697	1908	2319	2161	3113	2520	31167
Baujahr 1979 bis 1986	384	584	1082	383	776	303	424	548	409	501	360	785	454	6993
Baujahr 1987 bis 1990	187	236	325	123	234	129	99	289	163	123	127	231	191	2457
Baujahr 1991 bis 1995	250	362	525	164	409	240	189	431	181	346	353	544	273	4267
Baujahr 1996 bis 2000	356	590	744	327	588	233	247	441	281	591	428	690	385	5901
Baujahr 2001 bis 2004	157	195	353	177	374	179	124	281	201	293	251	320	309	3214
Baujahr 2005 bis 2008	93	162	288	93	185	198	97	192	117	166	272	191	195	2249
Baujahr 2009 bis 2012	37	49	57	30	88	83	20	75	57	64	41	81	56	738
Insgesamt	4279	5944	12725	3730	5992	3727	3389	5055	4554	5833	4950	7393	5335	72906

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp	OBK
Baujahr vor 1919	14%	14%	16%	15%	9%	11%	12%	16%	17%	17%	12%	13%	11%	14%
Baujahr 1919 bis 1948	6%	9%	11%	8%	7%	6%	7%	5%	10%	8%	7%	7%	7%	8%
Baujahr 1949 bis 1978	46%	40%	46%	42%	40%	46%	46%	34%	42%	40%	44%	42%	47%	43%
Baujahr 1979 bis 1986	9%	10%	9%	10%	13%	8%	13%	11%	9%	9%	7%	11%	9%	10%
Baujahr 1987 bis 1990	4%	4%	3%	3%	4%	3%	3%	6%	4%	2%	3%	3%	4%	3%
Baujahr 1991 bis 1995	6%	6%	4%	4%	7%	6%	6%	9%	4%	6%	7%	7%	5%	6%
Baujahr 1996 bis 2000	8%	10%	6%	9%	10%	6%	7%	9%	6%	10%	9%	9%	7%	8%
Baujahr 2001 bis 2004	4%	3%	3%	5%	6%	5%	4%	6%	4%	5%	5%	4%	6%	4%
Baujahr 2005 bis 2008	2%	3%	2%	2%	3%	5%	3%	4%	3%	3%	5%	3%	4%	3%
Baujahr 2009 bis 2012	1%	1%	0,4%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, eigene Berechnung

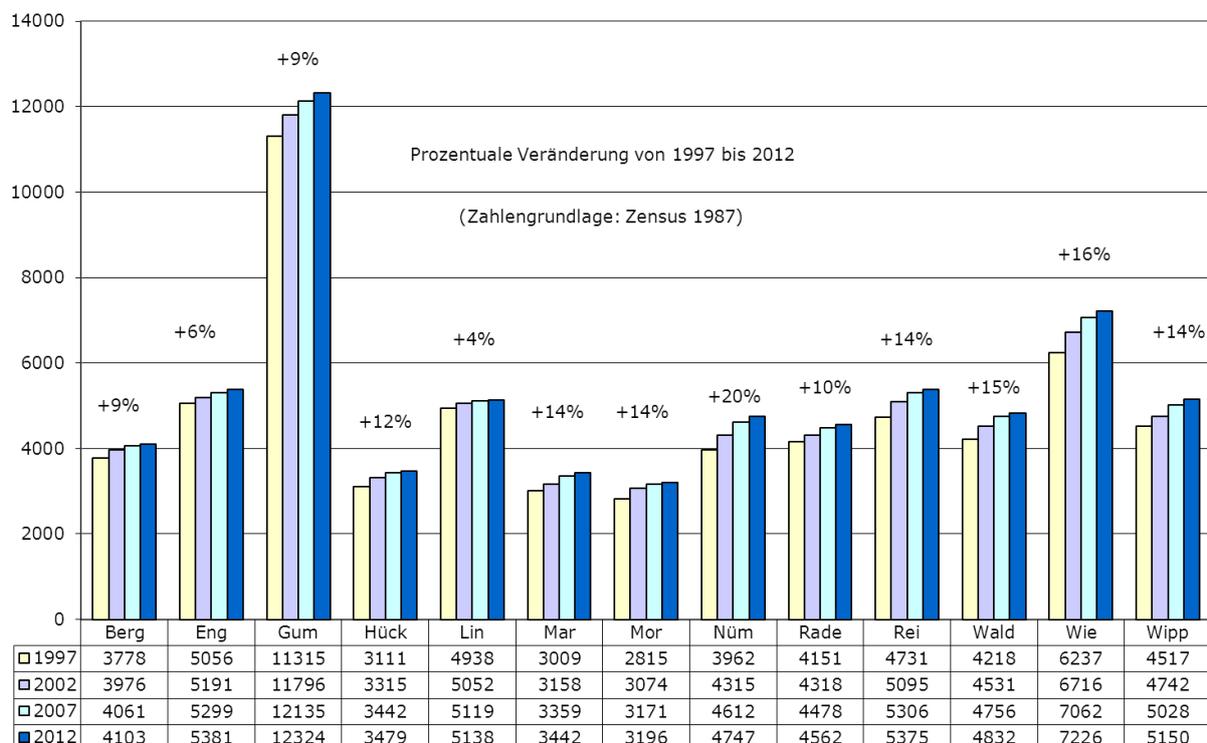
Anzahl der Wohngebäude

In den Nachkriegsjahren wurden vermehrt Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet, in den letzten zwei Jahrzehnten lag der Trend jedoch mehr im Einfamilienhausbereich. Die höchsten Zuwachsraten an Gebäuden wurden seit 1997 in Nümbrecht erreicht. Dort gab es eine Steigerung von 20 %. Wiehl (16 %) und Waldbröl (15 %) liegen knapp dahinter. Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 1996 in Bergneustadt und Gummersbach (je 9 %), Engelskirchen (6 %) und Lindlar (4 %) erreicht.



Auch im 5-Jahresvergleich (1997-2002-2007-2012) gibt es in allen Städten und Gemeinden nur positive Veränderungen. Die Steigerungen fallen sehr unterschiedlich aus. Dies liegt daran, dass an manchen Orten durch Neubaugebiete im Einfamilienhausbereich schlagartig 100 und mehr neue Gebäude entstanden. So sind in Gummersbach 189 neue Gebäude seit dem Jahr 2007 entstanden, in Lindlar im gleichen Zeitraum nur 19.

Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden



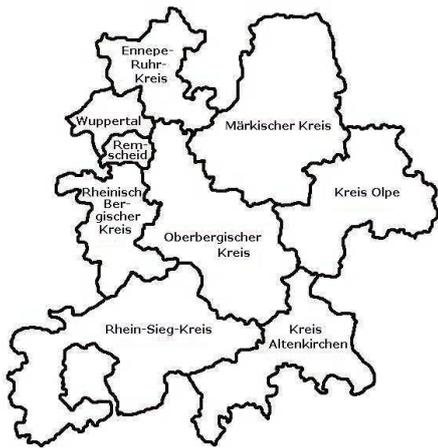
Zahlen vom Zensus (Mai 2011) und Veränderung gegenüber 1997

4275	5931	12705	3730	5990	3721	3385	5026	4530	5821	4943	7352	5321
+13%	+17%	+12%	+20%	+21%	+24%	+20%	+27%	+9%	+23%	+17%	+18%	+18%

Veränderung 2011 (WMB 2012) zu 2012

+1	+13	+16	0	+1	+6	0	+29	+24	+11	+7	+36	+11
----	-----	-----	---	----	----	---	-----	-----	-----	----	-----	-----

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

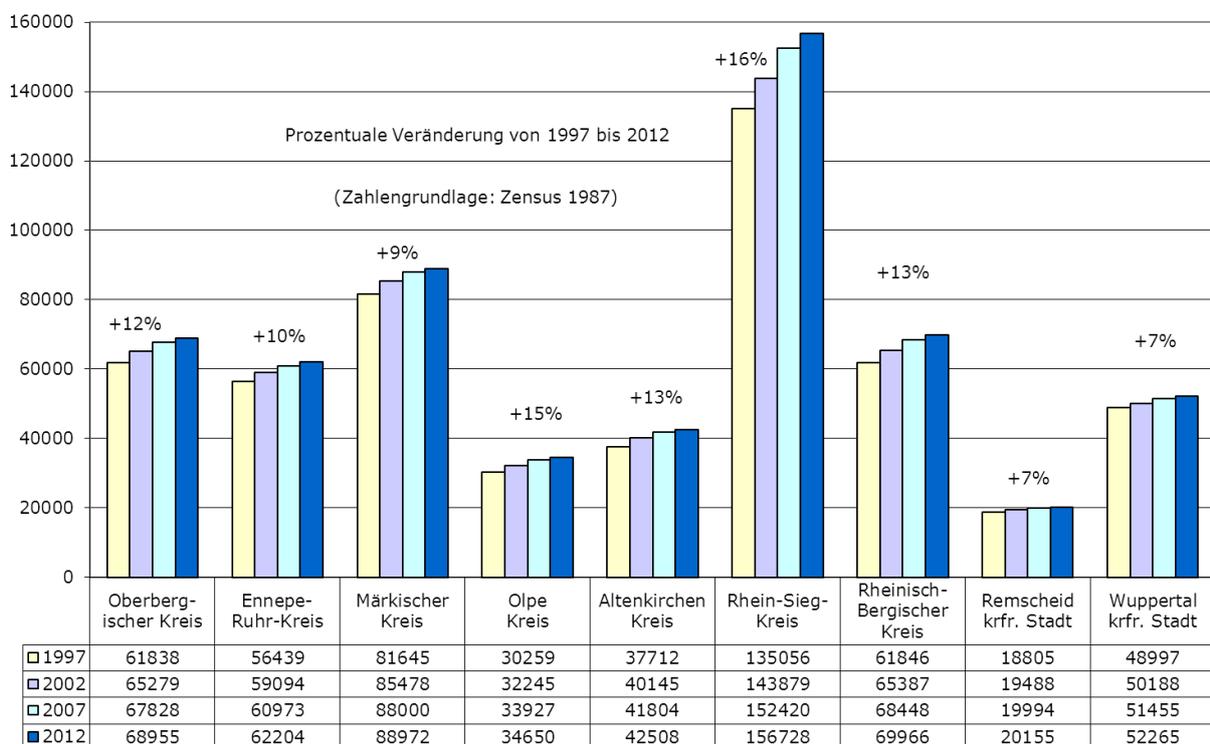


Im überregionalen Vergleich ist die Situation ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden im Oberbergischen Kreis. Fast alle Nachbarkreise/Städte und auch Oberberg haben seit 1997 einen zweistelligen Zuwachs im Gebäudewohnungsbau, Ausnahmen sind hier die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal. Dort liegt der Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau. Dabei werden pro Gebäude zwar viele Wohnungen geschaffen, in der Statistik erscheint jedoch nur ein neu geschaffenes Gebäude im Wohnungsbau.

Der Oberbergische Kreis liegt bei der Anzahl der Wohngebäude mit einem Plus von 12 % seit 1997 im Mittelfeld, Spitzenreiter ist der Rhein-Sieg-Kreis mit 16 %, gefolgt vom Kreis Olpe mit 15 %.

Zwischen den Jahren 1997 und 2002 wurden im Oberbergischen 3441 neue Gebäude im Wohnungsbau geschaffen. Zwischen 2002 und 2007 waren es 2549, seitdem nur noch 1127. Im gleichen Zeitraum (2007 – 2012) wurden im Rhein-Sieg-Kreis 4308 neue Wohngebäude errichtet, in den fünf Jahren davor sogar 8541.

Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise



Zahlen vom Zensus (Mai 2011) und Veränderung gegenüber 1997

72730	62832	91703	35590	160943	71379	20182	52678
+18%	+11%	+12%	+18%	+19%	+15%	+7%	+8%

Veränderung 2011 (WMB 2012) zu 2012

+155	+238	+156	+126	+137	+828	+238	+45	+137
------	------	------	------	------	------	------	-----	------

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

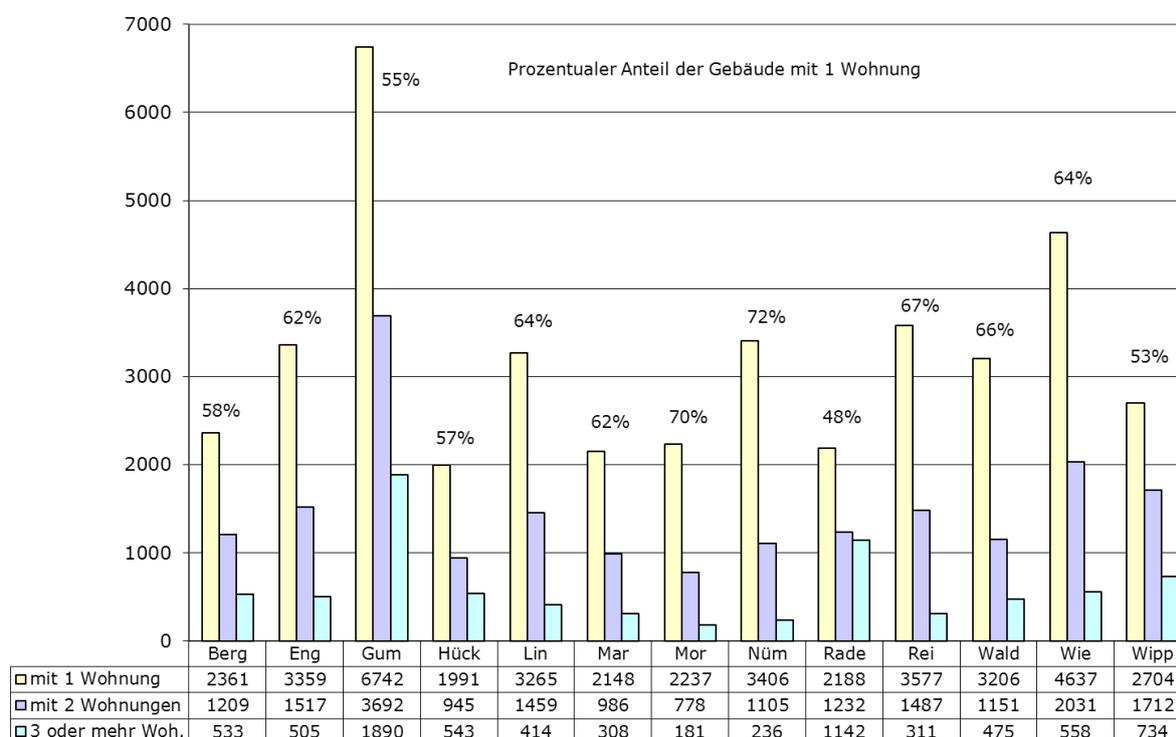
Gebäude nach Anzahl der Wohnungen

Die meisten Wohngebäude in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es in Gummersbach (12 324), die wenigsten in Morsbach (3196). Dazwischen liegen Wiehl (7226), Engelskirchen (5381), Reichshof (5375), Wipperfürth (5150), Lindlar (5138), Waldbröl (4832), Nümbrecht (4747), Radevormwald (4562), Bergneustadt (4103), Hückeswagen (3479) und Marienheide (3442).



Mit 72 % weist Nümbrecht den höchsten Anteil von Gebäuden mit einer Wohnung auf, gefolgt von Morsbach (70 %), Reichshof (67 %) und Waldbröl (66 %). Es folgen Lindlar und Wiehl (je 64 %), Engelskirchen und Marienheide (je 62 %), Bergneustadt (58 %), Hückeswagen (57 %), Gummersbach (55 %) und Wipperfürth (53 %). Am wenigsten gibt es in Radevormwald (48 %).

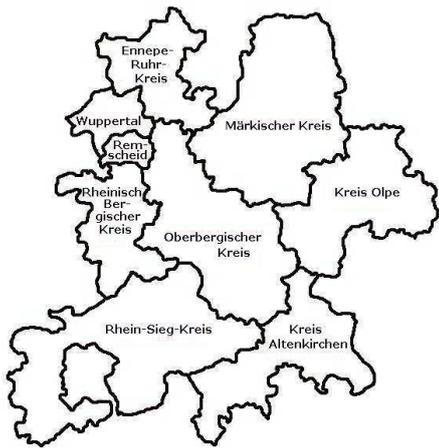
Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Zahlen vom Zensus (Mai 2011)

mit 1 Wohnung	2605	4020	7567	2259	3993	2477	2449	3672	2240	4078	3380	4847	3054
mit 2 Wohnungen	1088	1350	3051	861	1396	898	688	984	1121	1356	1034	1831	1526
3 - 6 Wohnungen	414	501	1702	519	541	293	238	307	958	354	447	576	622
7 - 12 Whg.	114	48	326	79	51	47	10	45	152	30	58	80	91
13 oder mehr Whg.	54	12	59	12	9	6	0	18	59	3	24	18	28

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

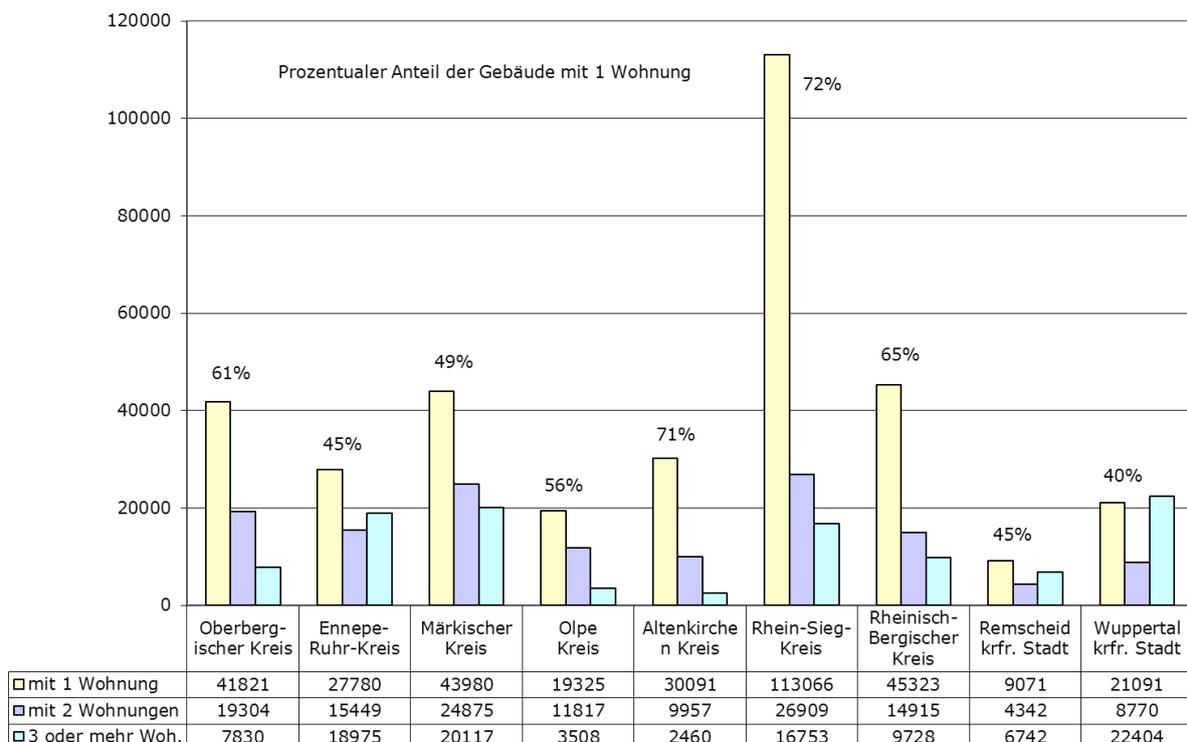


Als flächenmäßig größter Landkreis besitzt der Rhein-Sieg-Kreis die meisten Gebäude im Wohnungsbau (156 728). Es folgen der Märkische Kreis (88 972), der Rheinisch-Bergische Kreis (69 966) und der Oberbergische Kreis (68 955). Der Ennepe-Ruhr-Kreis (62 204) liegt knapp vor Wuppertal (52 265), danach der Kreis Altenkirchen (42 508) und der Kreis Olpe (34 650), zum Schluss kommt Remscheid (20 155).

Auch im prozentualen Vergleich weist der Rhein-Sieg-Kreis den größten Anteil an Einfamilienhäusern auf (72 %). Danach folgen Altenkirchen (71 %), Rhein-Berg (65 %), Oberberg (61 %), Olpe (56 %), das Märkische (49 %), Remscheid und der Ennepe-Ruhr-Kreis (je 45 %)

Die kreisfreie Stadt Wuppertal bildet hier die Ausnahme. Dort überwiegen die Gebäude mit drei und mehr Wohnungen (43 %), 40 % entfallen auf Gebäude mit einer Wohnung.

Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise



Zahlen vom Zensus (Mai 2011)

mit 1 Wohnung	46641	30231	47572	20540		119350	47949	9857	23082
mit 2 Wohnungen	17184	13133	22792	10905		22588	12720	3667	7196
3 - 6 Wohnungen	7472	14712	17322	3803		15614	8413	4643	13858
7 - 12 Whg.	1131	4130	3396	284		2763	1890	1773	7235
13 oder mehr Whg.	302	626	621	58		628	407	242	1307

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011

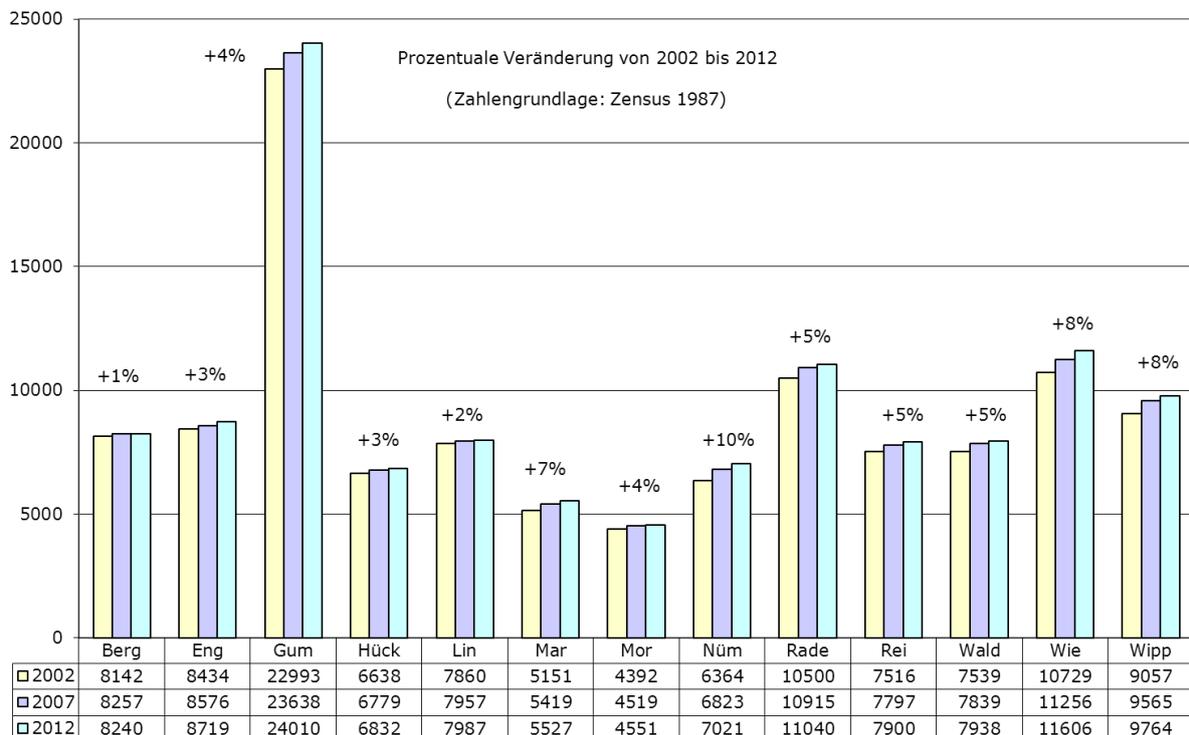
Anzahl der Wohnungen

Nachdem auf den Seiten 10 bis 13 die Anzahl der Wohngebäude aufgezeigt bzw. die Differenzierung nach Anzahl der Wohnungen vorgenommen wurde, zeigt die folgende Grafik die Gesamtanzahl der Wohnungen in den Städten und Gemeinden. Diese hat sich seit dem Jahr 2002 im Durchschnitt um 5 % erhöht. Nümbrecht liegt mit einem Plus von 10 % (+657 Wohnungen) weit darüber. Es folgen Wiehl, Wipperfürth (je +8 %) und Marienheide (+7 %). Den geringsten Zuwachs hatte Bergneustadt mit 1 %.



Die meisten Wohnungen gab es in 2012 in Gummersbach (24 010). Das entspricht einem Anstieg von 1017 Wohnungen seit dem Jahr 2002. In Wiehl (11 606) und Radevormwald (11 040) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



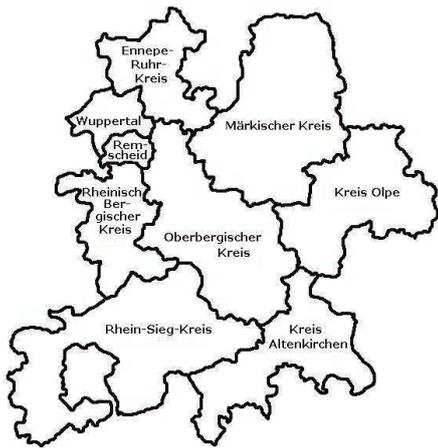
Zahlen vom Zensus (Mai 2011)

8600	9233	24795	7163	9327	6033	4816	7549	10813	8399	8155	11782	9759
------	------	-------	------	------	------	------	------	-------	------	------	-------	------

Veränderung 2011 (WMB 2012) zu 2012

-80	+30	+23	0	+1	+7	0	+63	+31	+12	+8	+89	+17
-----	-----	-----	---	----	----	---	-----	-----	-----	----	-----	-----

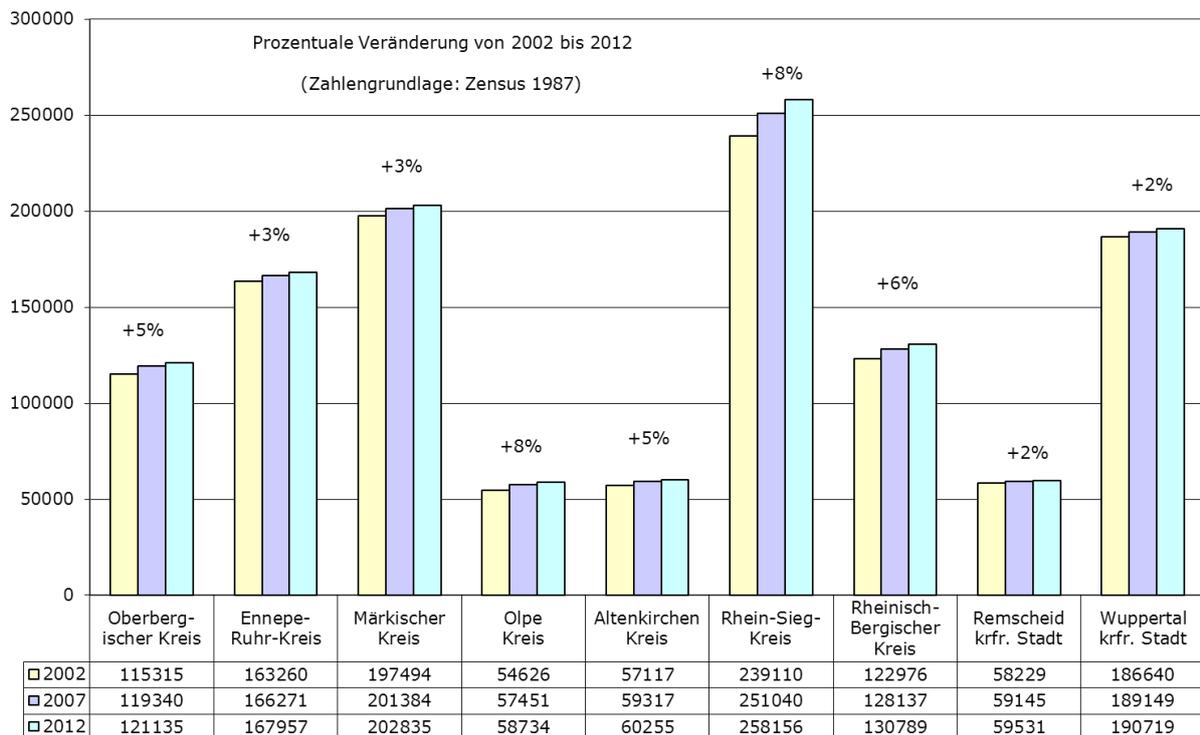
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen



Bei den Landkreisen liegt die durchschnittliche Steigerung seit dem Jahr 2002 bei 5 %. Die Kreise Olpe (+4108 Wohnungen) und Rhein-Sieg (+19 046) hatten mit 8 % die größte Steigerung, die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal mit 2 % die geringste.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einer Steigerung von 5 % (+5820 Wohnungen) auf Durchschnittsniveau, dort gab es im Jahr 2012 insgesamt 121 135 Wohnungen. Die meisten Wohnungen gab es im Rhein-Sieg-Kreis (258 156) und im Märkischen Kreis (202 835), was sich jedoch relativiert, wenn man die Anzahl der Wohnungen ins Verhältnis zu den Einwohnern setzt (Abb. 11).

Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise



Zahlen vom Zensus (Mai 2011)

126424	167556	207591	60405	264147	133276	57982	188472
--------	--------	--------	-------	--------	--------	-------	--------

Veränderung 2011 (WMB 2012) zu 2012

+201	+336	+251	+184	+167	+1526	+360	+131	+189
------	------	------	------	------	-------	------	------	------

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

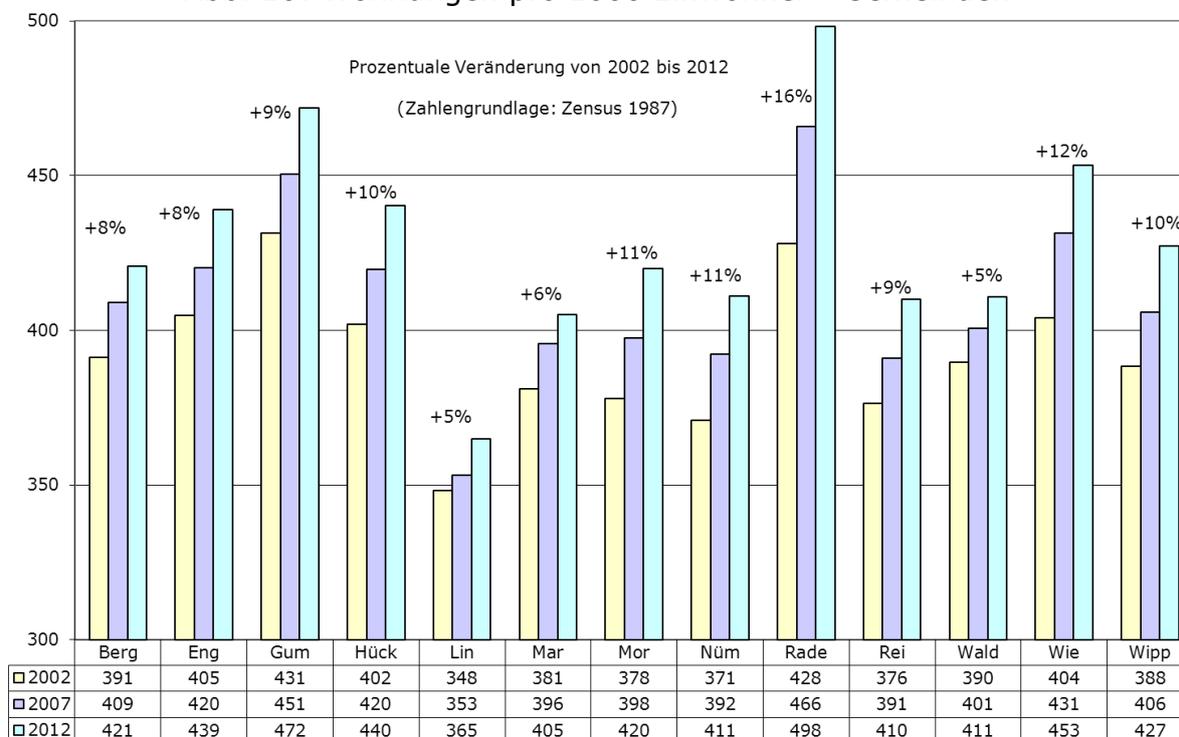
Wohnungen pro 1000 Einwohner

Im Jahr 2002 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 398 Wohnungen pro 1000 Einwohner, im Jahr 2007 bei 416 Wohnungen und im Jahr 2012 bei 435 Wohnungen. Die größte prozentuale Steigerung gab es in Radevormwald mit 16 % und Wiehl mit 12 %. Die geringsten Steigerungen hatten Lindlar und Waldbröl (je 5 %). Der Mittelwert der Steigerungen beträgt 9 %. Im gleichen Zeitraum ist jedoch die Bevölkerung im Oberbergischen um 4 % geschrumpft (Abb. 39), so dass diese Zahlen nicht alleine auf die Bautätigkeit zurückzuführen sind.



In Radevormwald gab es im Jahr 2012 die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (498), Gummersbach (472) und Wiehl (453) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen gibt es in Lindlar (365) und Marienheide (405). Der starke Anstieg in Radevormwald kann auf mehrere Faktoren zurückgeführt werden. Zum einen tragen die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, die Mitte der 90er Jahre begonnen wurde, Früchte. Zum anderen wurden in den letzten Jahren verschiedene größere Baugebiete neu erschlossen und vermarktet.

Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden



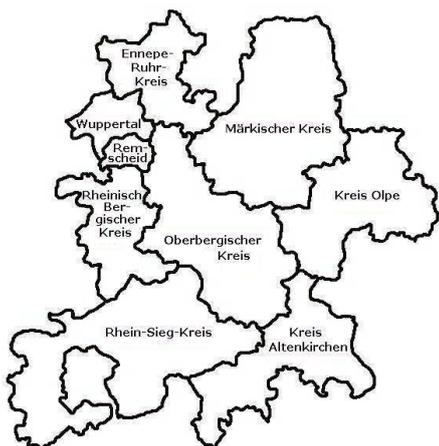
Zahlen vom Zensus (Mai 2011)

457	477	496	470	439	441	456	452	480	442	430	466	451
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Veränderung 2011 (WMB 2012) zu 2012

-5	+4	+2	+2	+2	+3	+1	+6	+4	+3	0	+4	+4
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	---	----	----

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

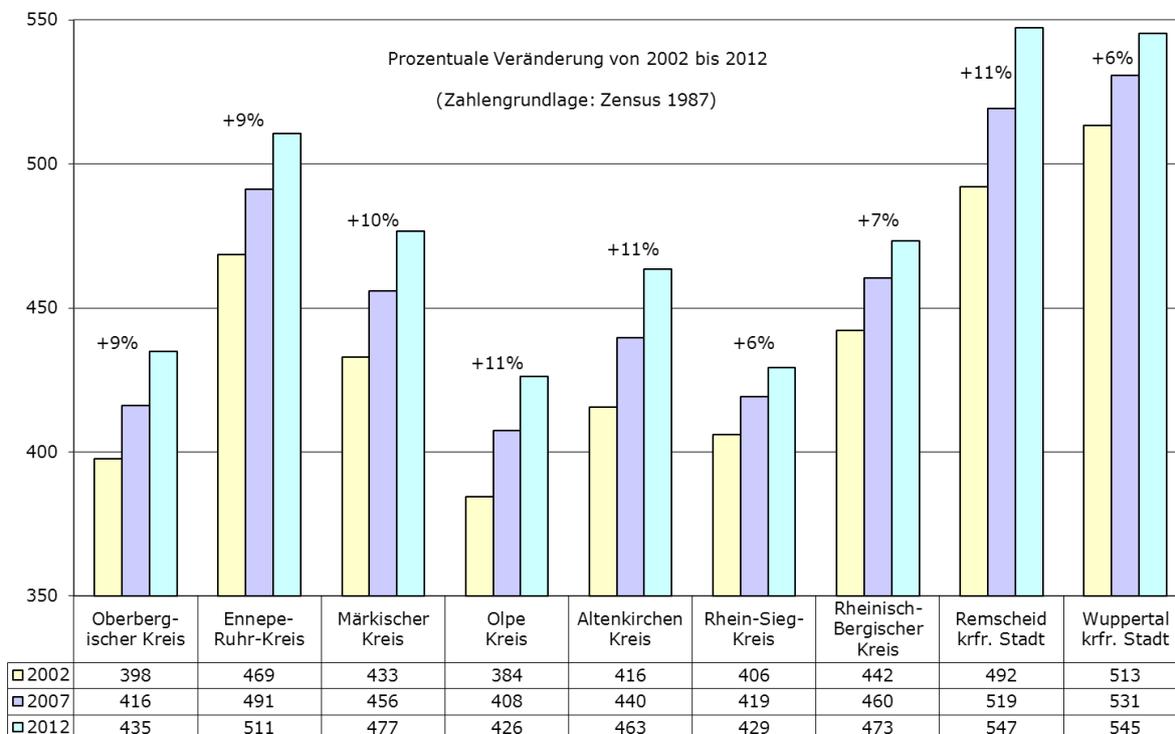


In den neun Landkreisen ist die Anzahl der Wohnungen pro 1000 Einwohner seit dem Jahr 2002 um rd. 9 % gestiegen. Damals lag der Durchschnitt noch bei 439 Wohnungen, im Jahr 2007 bei 460 und im Jahr 2012 bei 479 Wohnungen.

Die größte prozentuale Steigerung gab es in den Landkreisen Altenkirchen, Olpe und in der kreisfreien Stadt Remscheid (je 11 %). Der Oberbergische Kreis lag mit 9 % im Mittelfeld, im Rhein-Sieg-Kreis gab es mit 6 % die geringste Steigerung.

In den kreisfreien Städten Remscheid (547) und Wuppertal (545) gab es im Jahr 2012 die meisten Wohnungen pro 1 000 Einwohner, im Kreis Olpe (426), im Rhein-Sieg-Kreis (429) und im Oberbergischen Kreis (435) die wenigsten.

Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise



Zahlen vom Zensus (Mai 2011)

463	514	490	443	457	479	524	550
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Veränderung 2011 (WMB 2012) zu 2012

+2	+3	+4	+3	+4	+2	+1	+5	0
----	----	----	----	----	----	----	----	---

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

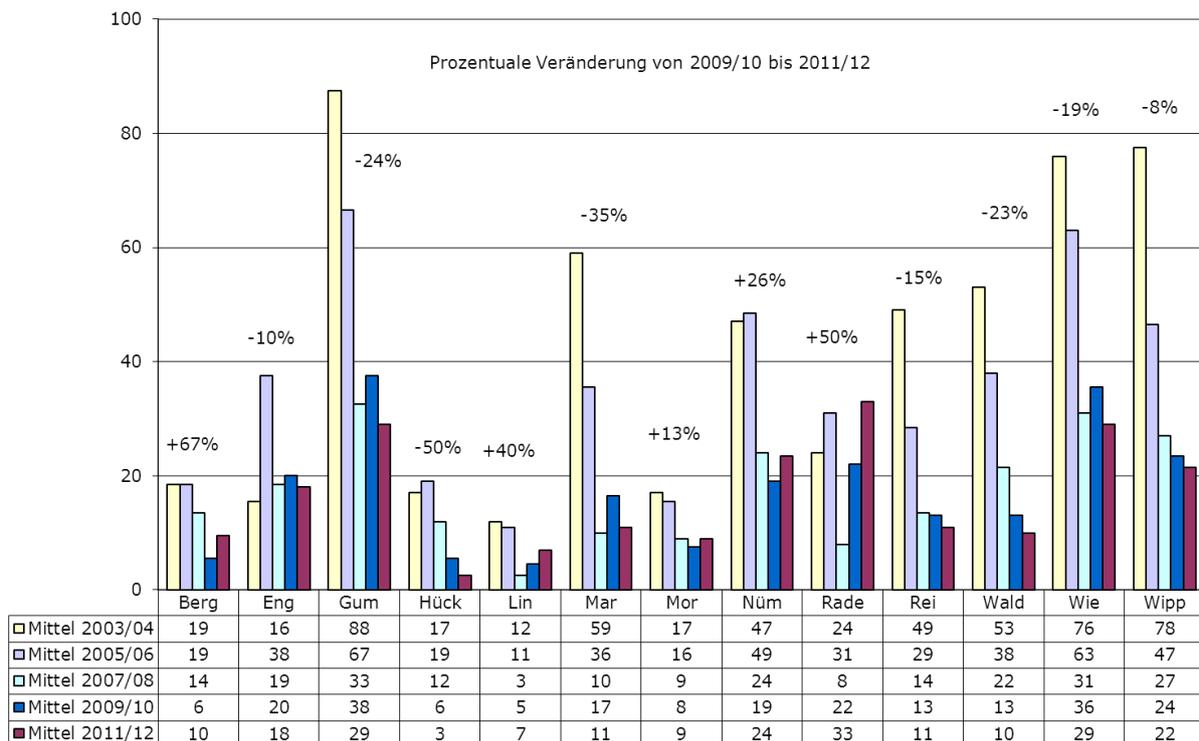
Baugenehmigungen, Wohngebäude

Die folgenden Abbildungen zeigen eine Übersicht über die erteilten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre. Im Oberbergischen Kreis gibt es fünf Bauämter, jedoch führen nicht alle eine rückwirkende Statistik. Deshalb werden hier die Daten von „www.it.nrw.de“ und „www.statistik.rlp.de“ verwendet.



In Radevormwald (33), Gummersbach und Wiehl (je 29) wurden in den Jahren 2011/2012 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Hückeswagen (3) hatte die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Lindlar (7) und Morsbach (9). Alle anderen Städte und Gemeinden hatten zweistellige Werte.

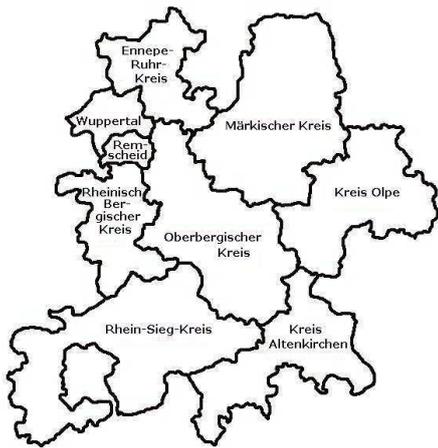
Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung Mittel 2010/2011 (WMB 2012) zu 2011/2012

+5	-6	-1	-2	+4	-6	+1	+2	-1	-1	-1	-4	+2
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

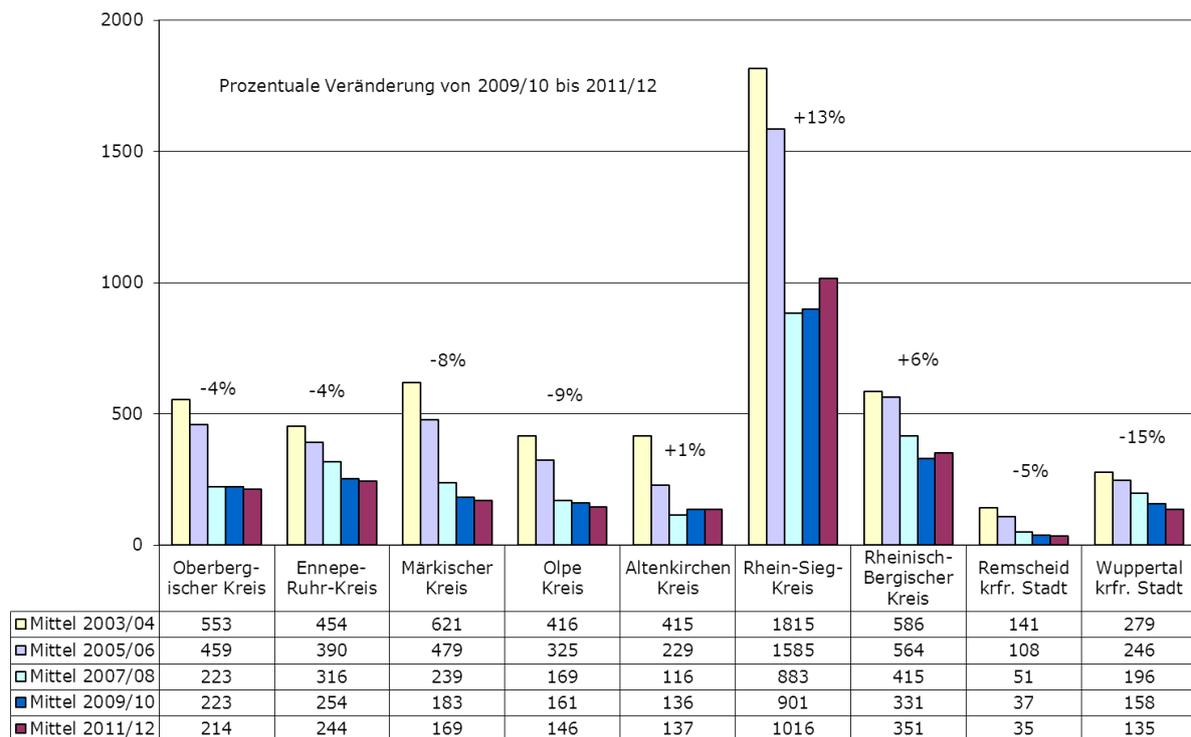
Quelle: www.it.nrw.de



Beim Vergleich der Kreise stellt man fest, dass in Oberberg in 2011/2012 4 % weniger Baugenehmigungen erteilt wurden wie in den Jahren 2009/2010. Nur in den Kreisen Rhein-Sieg (+13 %), Rhein-Berg (+6 %) und Altenkirchen (+1 %) wurden in den Jahren 2011/2012 (im Vergleich zu 2009/2010) mehr Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. In den anderen Landkreisen waren die Zahlen teilweise stark rückläufig.

Im Oberbergischen wurden in den letzten zwei Jahren im Mittel 214 Genehmigungen erteilt, vier Jahre davor waren es durchschnittlich 223. In den Jahren 2003/2004 lag der Mittelwert noch bei 553 Baugenehmigungen.

Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung Mittel 2010/2011 (WMB 2012) zu 2011/2012

-8	-17	+3	-5	+4	+66	+44	0	+4
----	-----	----	----	----	-----	-----	---	----

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

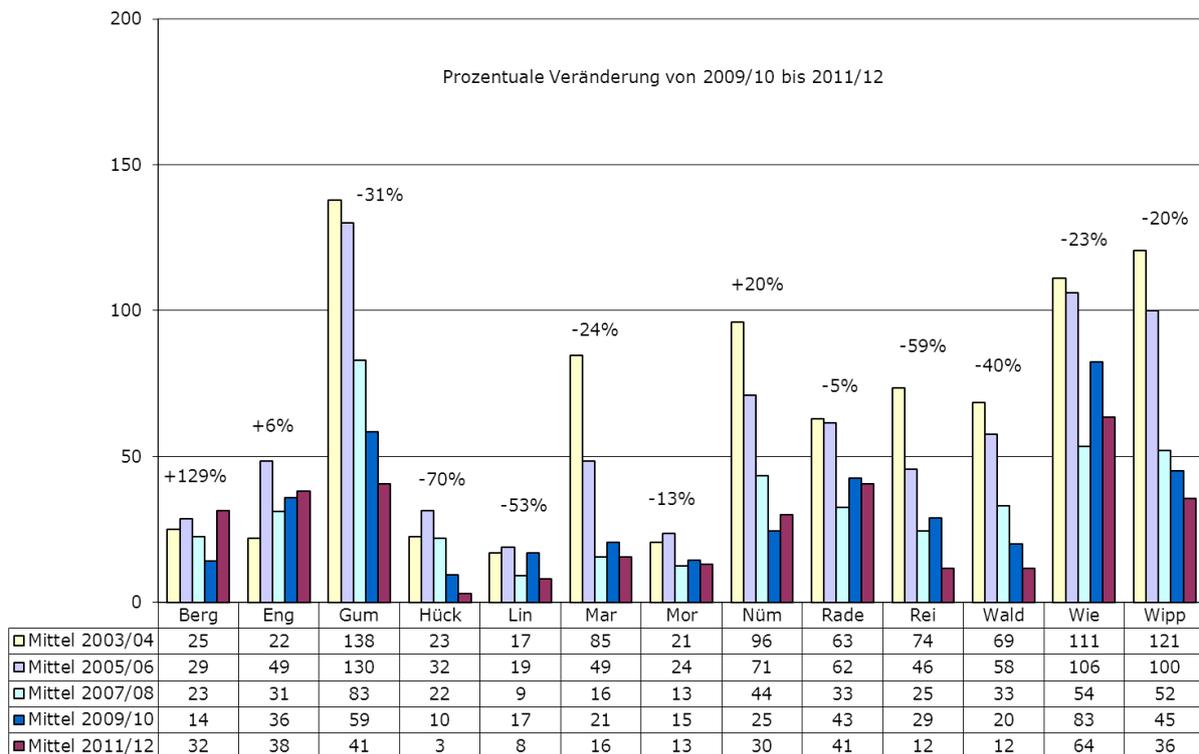
Baugenehmigungen, Wohnungen

Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2011/2012 in Wiehl (64) erteilt. Dahinter lagen Gummersbach und Radevormwald (je 41).



Vergleicht man die Abbildungen 12 und 14 miteinander, so zeigt sich, dass in Bergneustadt im Durchschnitt (2011/2012) 3,3 Wohnungen pro Wohngebäude genehmigt wurden, in Wiehl waren es noch 2,2 Wohnungen. In Reichshof (1,0), Lindlar (1,1), Hückeswagen, Radevormwald und Waldbröl (je 1,2) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt.

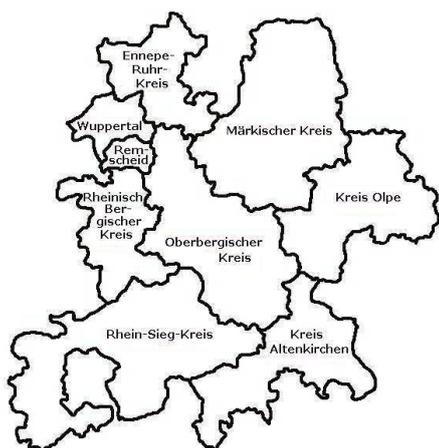
Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung Mittel 2010/2011 (WMB 2012) zu 2011/2012

+16	-7	+3	-5	+3	-6	+3	-2	-10	-3	-2	-17	0
-----	----	----	----	----	----	----	----	-----	----	----	-----	---

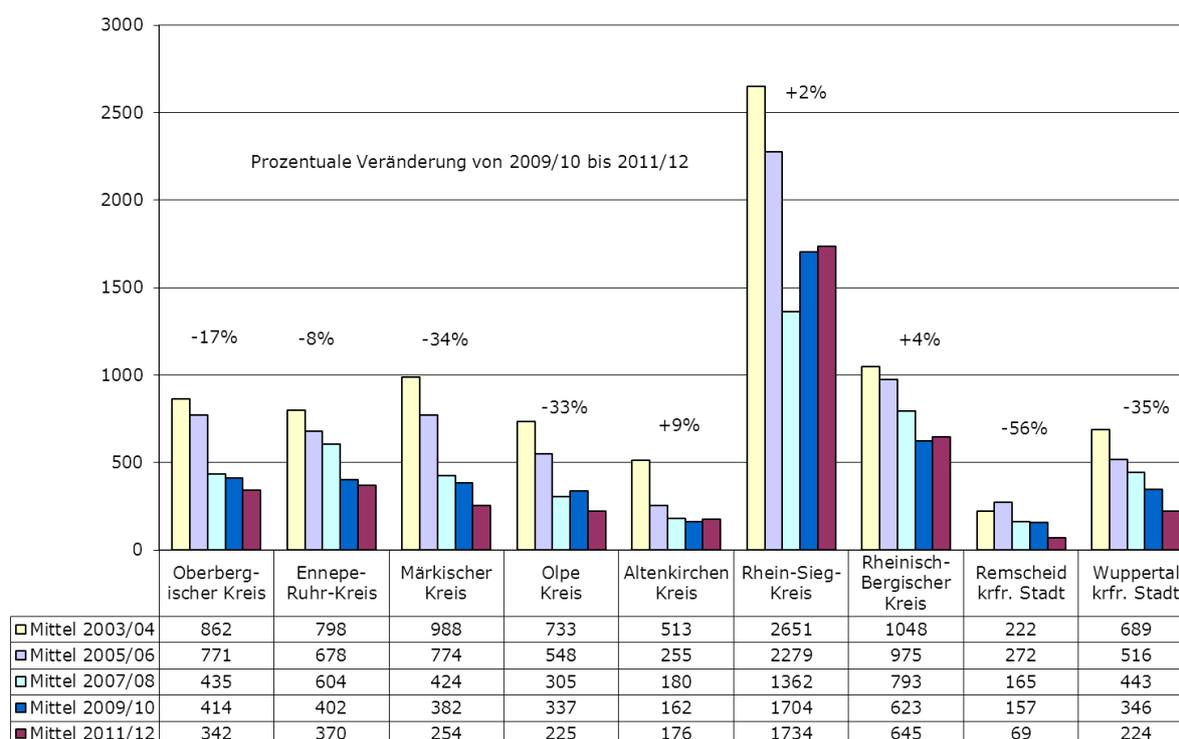
Quelle: www.it.nrw.de



Betrachtet man die Anzahl der durchschnittlich erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen zwischen 2009/2010 und 2011/2012, so erkennt man, dass lediglich die Kreise Altenkirchen (+9%), Rhein-Berg (+4%) und Rhein-Sieg (+2%) Steigerungen zu verzeichnen hatten. In allen anderen Kreisen waren Rückgänge festzustellen.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Minus von 17% an fünfter Stelle. Hier wurden im Schnitt in den letzten zwei Jahren 342 Wohnungen genehmigt, das entspricht 1,6 Wohnungen pro genehmigtem Wohngebäude.

Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung Mittel 2010/2011 (WMB 2012) zu 2011/2012

-27	-17	-59	-29	+23	+53	+61	-53	-28
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

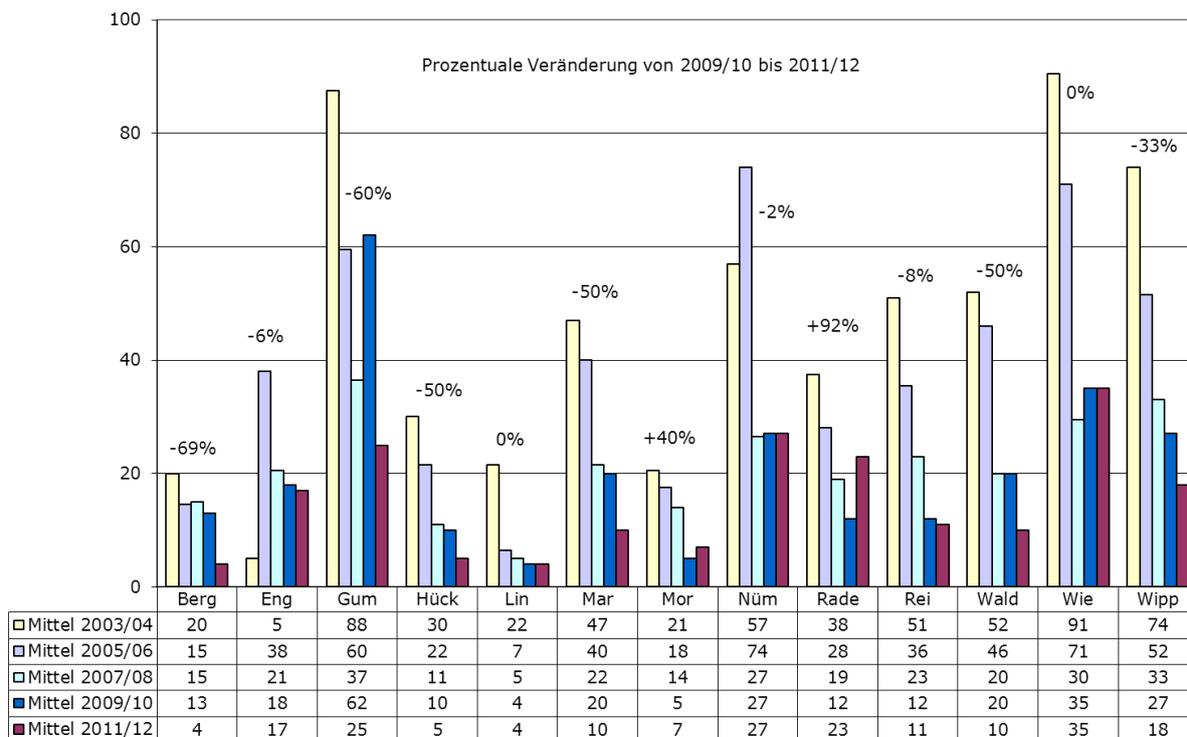
Baufertigstellungen, Wohngebäude

Generell führt nicht jede Baugenehmigung zu einer Baufertigstellung. So kann z.B. wegen finanzieller Schwierigkeiten ein Bau nach der Genehmigung nicht begonnen oder während der Bauphase nicht beendet werden. Der Mittelwert liegt bei den Gemeinden des Oberbergischen Kreises bei zwei Ausfällen pro 100 Genehmigungen. Außerdem werden viele Anträge im alten Jahr genehmigt und im neuen Jahr begonnen bzw. fertig gestellt, so dass man nur bedingt die Jahreszahlen „Baugenehmigungen“ und „Baufertigstellungen“ vergleichen kann.



Wiehl (35) hatte in 2011/2012 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Bergneustadt und Lindlar (je 4) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2009/2010 zu 2011/2012, so hat Bergneustadt (-69 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Radevormwald hingegen den größten Zuwachs (+92 %).

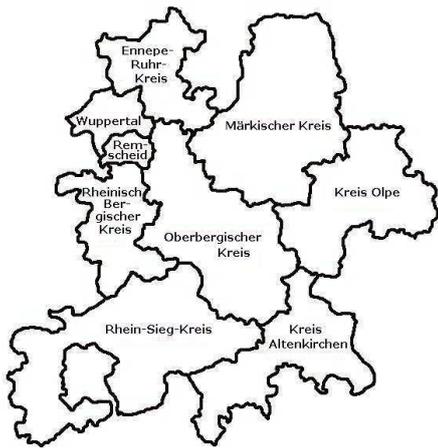
Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung Mittel 2010/2011 (WMB 2012) zu 2011/2012

-5	-2	-39	-5	-1	-3	0	+1	+6	+1	-4	+2	-6
----	----	-----	----	----	----	---	----	----	----	----	----	----

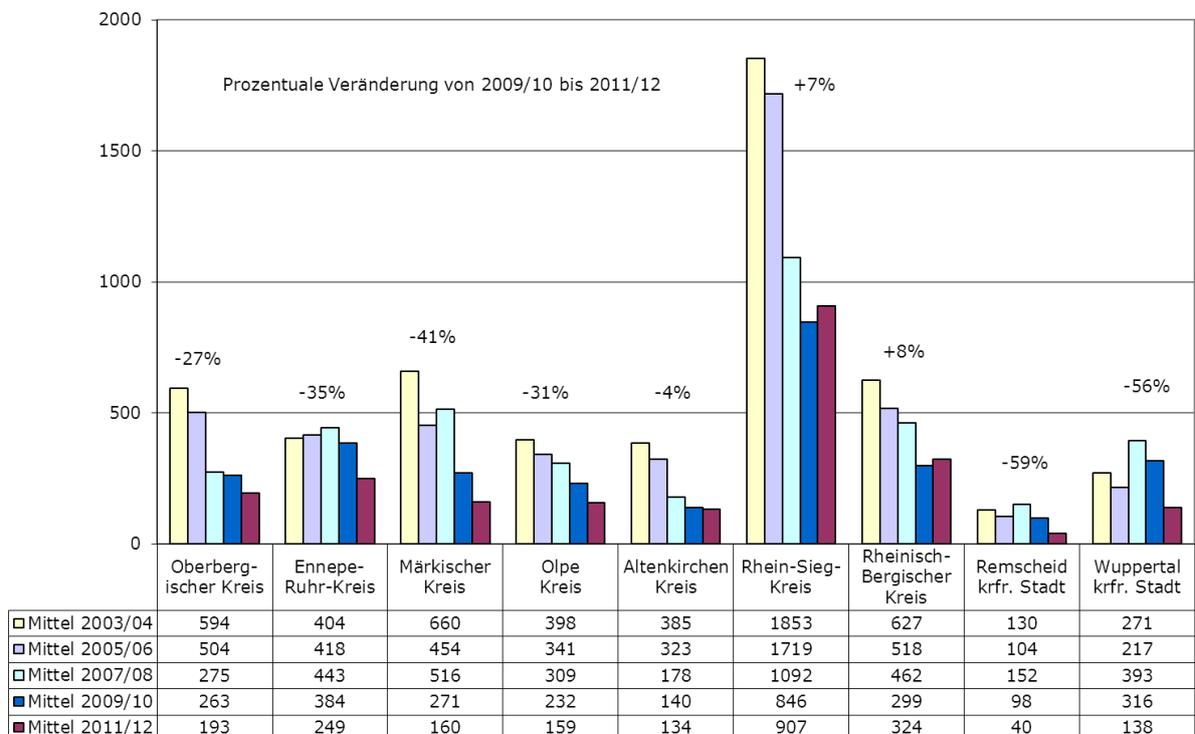
Quelle: www.it.nrw.de



Im Kreisvergleich liegt Oberberg (2009/2010 zu 2011/2012, -27 %) bei den fertig gestellten Wohngebäuden an vierter Stelle (Landkreisdurchschnitt: -26 %). Der Mittelwert lag im Oberbergischen in 2009/2010 noch bei 263 Wohngebäuden, in 2011/2012 bei 193. Den größten Einbruch erlebte die Stadt Remscheid mit einem Minus von 59 %. Dort verringerten sich die Fertigstellungen von 98 auf 40 Wohngebäude.

Die Jahre 2003/2004 waren im Durchschnitt gesehen die Jahre mit den meisten Baufertigstellungen (alle Kreise: 5320). Vergleicht man diese Zahl mit der von 2011/2012 (2304), so entspricht dies einem Minus von 57 %.

Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung Mittel 2010/2011 (WMB 2012) zu 2011/2012

-58	0	0	0	+8	+30	+8	+9	-40
-----	---	---	---	----	-----	----	----	-----

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

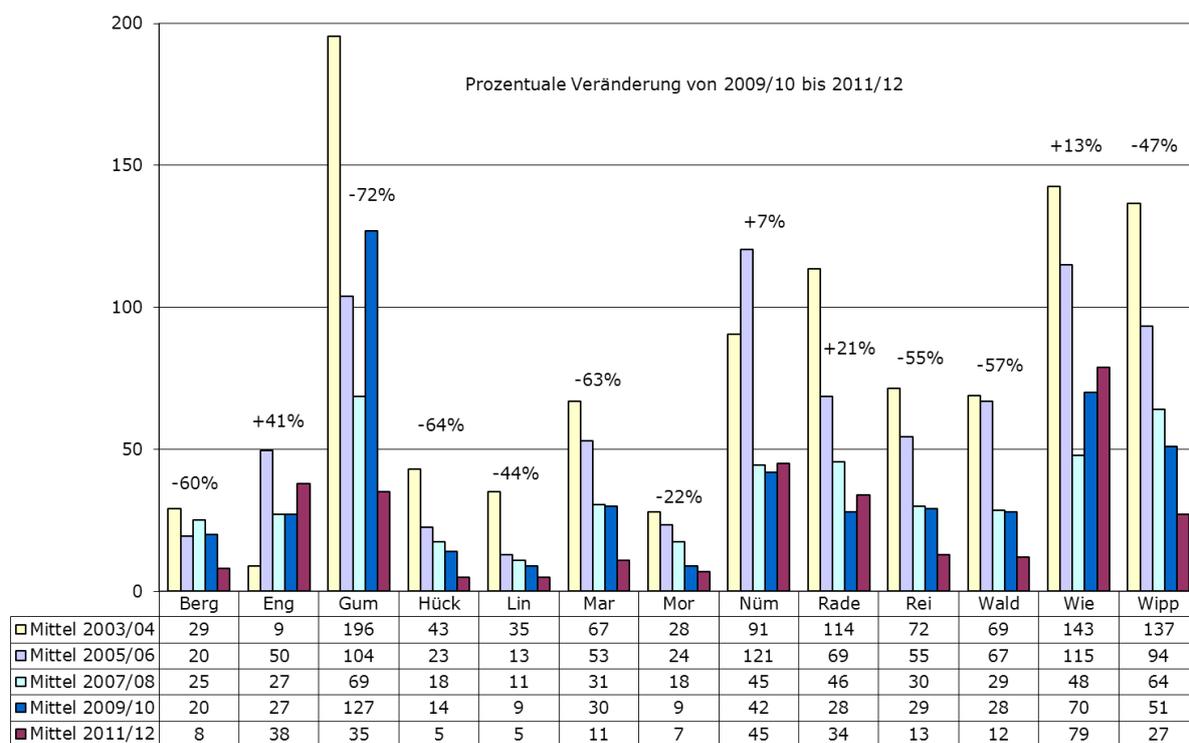
Baufertigstellungen, Wohnungen

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2011/2012 in Wiehl (79) und in Nümbrecht (45) fertig gestellt. Dahinter folgen Engelskirchen (38), Gummersbach (35) und Radevormwald (34).



Vergleicht man die Abbildungen 16 und 18 miteinander, so zeigt sich, dass in 2011/2012 im Durchschnitt in Wiehl 2,3 und in Engelskirchen 2,2 Wohnungen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Hückeswagen und in Morsbach (je 1,0) wurden dagegen nur Einfamilienhäuser gebaut.

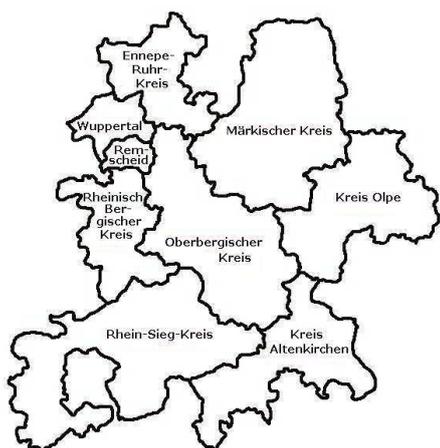
Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung Mittel 2010/2011 (WMB 2012) zu 2011/2012

-13	-3	-76	-10	-3	-7	-7	+14	-1	-9	-8	-5	-16
-----	----	-----	-----	----	----	----	-----	----	----	----	----	-----

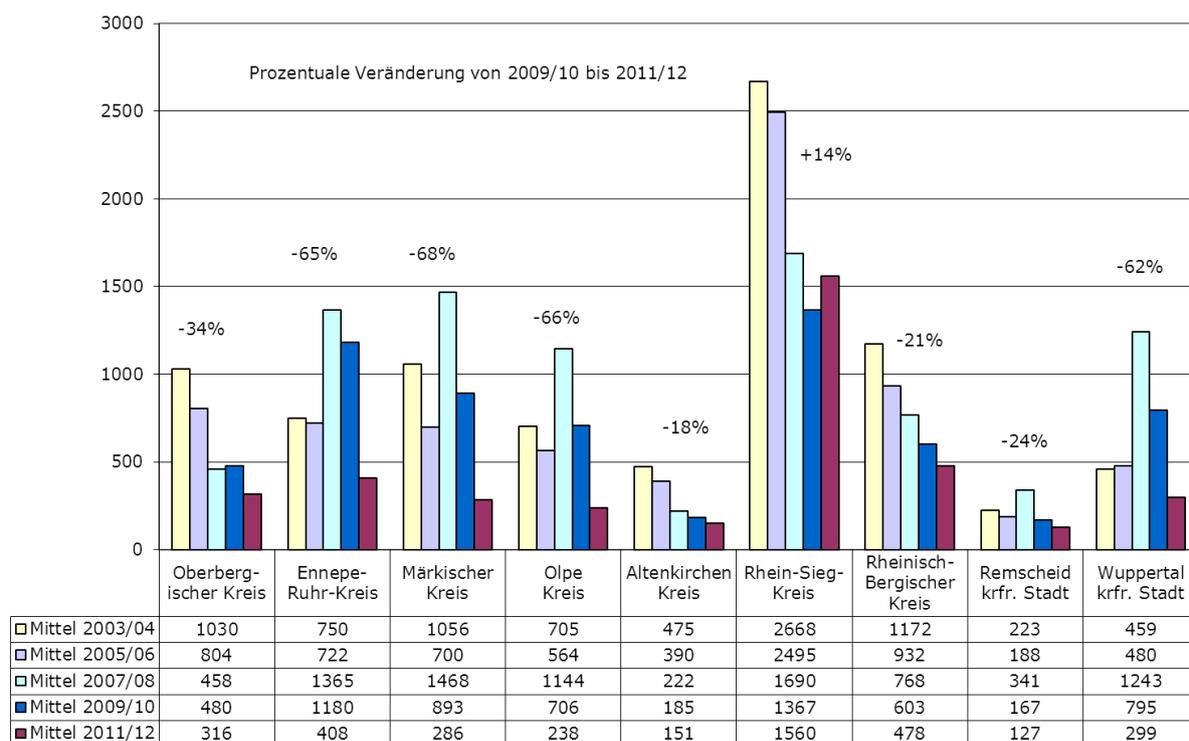
Quelle: www.it.nrw.de



Im Oberbergischen Kreis wurden in 2011/2012 im Mittel 316 Wohnungen fertig gestellt, das sind 34 % weniger als in den Jahren 2009/2010 (480 Wohnungen). Der Rhein-Sieg-Kreis hatte als einziger Landkreis eine positive Veränderung (+14 %). Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei einem Minus von 38 %. Der Märkische Kreis hatte den größten Einbruch (-68 %), gefolgt vom Kreis Olpe (-65 %).

So wurden in den Jahren 2011/2012 im Durchschnitt in Oberberg 1,6 Wohnungen pro Wohngebäude gebaut (2009/2010: 1,8 Wohnungen). In der kreisfreien Stadt Remscheid wurde der höchste Wert erzielt (3,2), im Kreis Altenkirchen der niedrigste (1,1).

Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung Mittel 2010/2011 (WMB 2012) zu 2011/2012

-139	+21	+1	-89	+8	+80	-101	+34	-85
------	-----	----	-----	----	-----	------	-----	-----

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

In allen Städten und Gemeinden sowie bei den Landkreisen haben sich die Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen in den letzten zehn Jahren verringert. Dies kann durchaus auf die Veränderung des Eigenheimzulagegesetzes zurückzuführen sein; diese Zulage wurde am 01.01.2004 reduziert und am 31.12.2005 ganz abgeschafft. Auch die zurückliegende Finanzkrise und die demografische Entwicklung haben sicherlich zu den sinkenden Zahlen beigetragen.

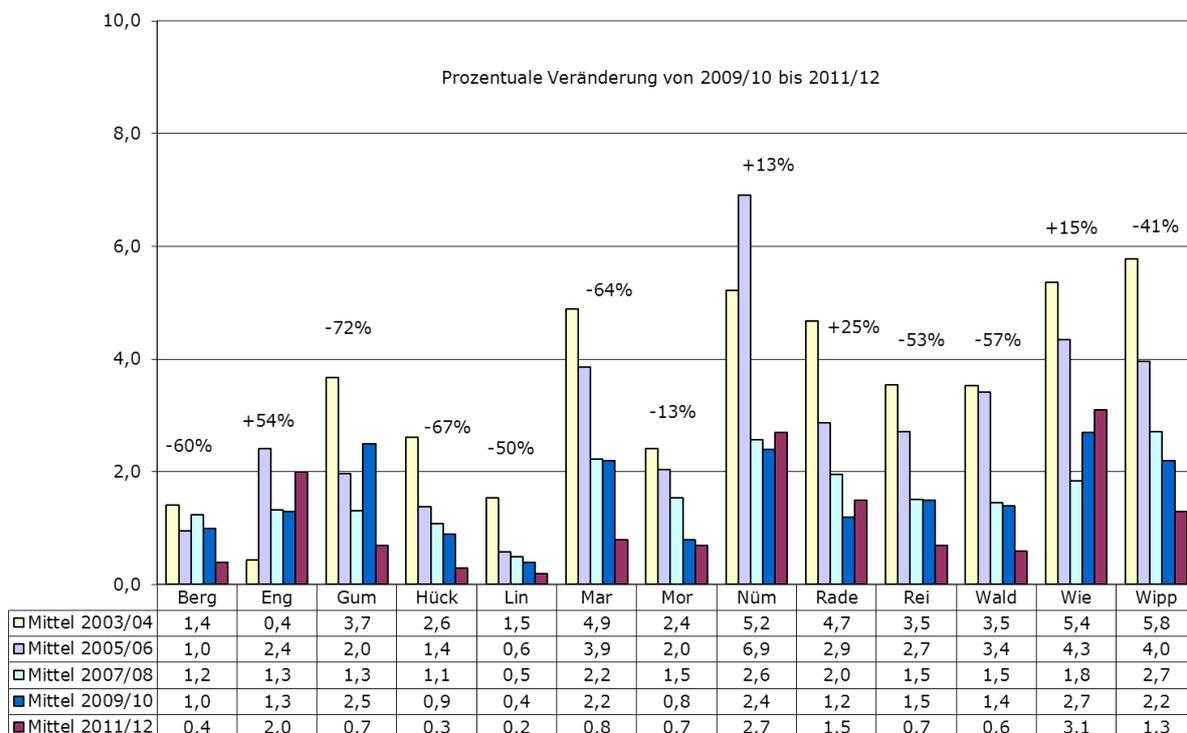
Baufertigstellungen, Wohnungen / 1000 Einwohnern

In den Jahren 2003/2004 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 3,5 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. 2007/2008 waren es 1,6 Wohnungen, 2011/2012 nur noch 1,2 Wohnungen. Wiehl (3,1) und Nümbrecht (2,7) lagen hier klar an der Spitze, gefolgt von Engelskirchen (2,0) und Radevormwald (1,5). Lindlar konnte mit 0,2 Wohnungen die wenigsten Baufertigstellungen in 2011/2012 verzeichnen.



Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2009/2010 und 2011/2012 schneidet Gummersbach mit einem Minus von 72 % am schlechtesten ab. Es folgen Hückeswagen (-67 %), Marienheide (-64 %) und Bergneustadt (-60 %). Engelskirchen verzeichnete mit einem Plus von 54 % den stärksten Zuwachs, Radevormwald (+25 %), Wiehl (+15 %) und Nümbrecht (+13 %) haben ebenfalls positive Zahlen.

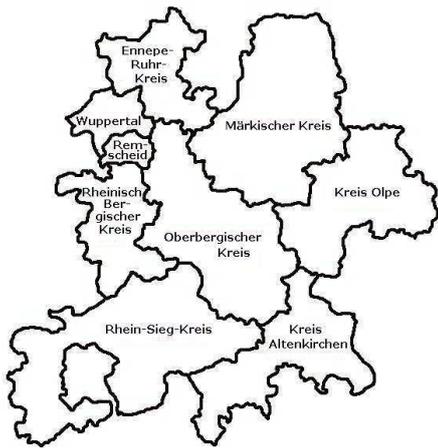
Abb. 20: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden



Veränderung Mittel 2010/2011 (WMB 2012) zu 2011/2012

-0,7	+0,2	-1,5	-0,6	-0,1	-0,5	-0,6	+0,9	-0,1	-0,4	-0,4	-0,2	-0,6
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Quelle: www.it.nrw.de



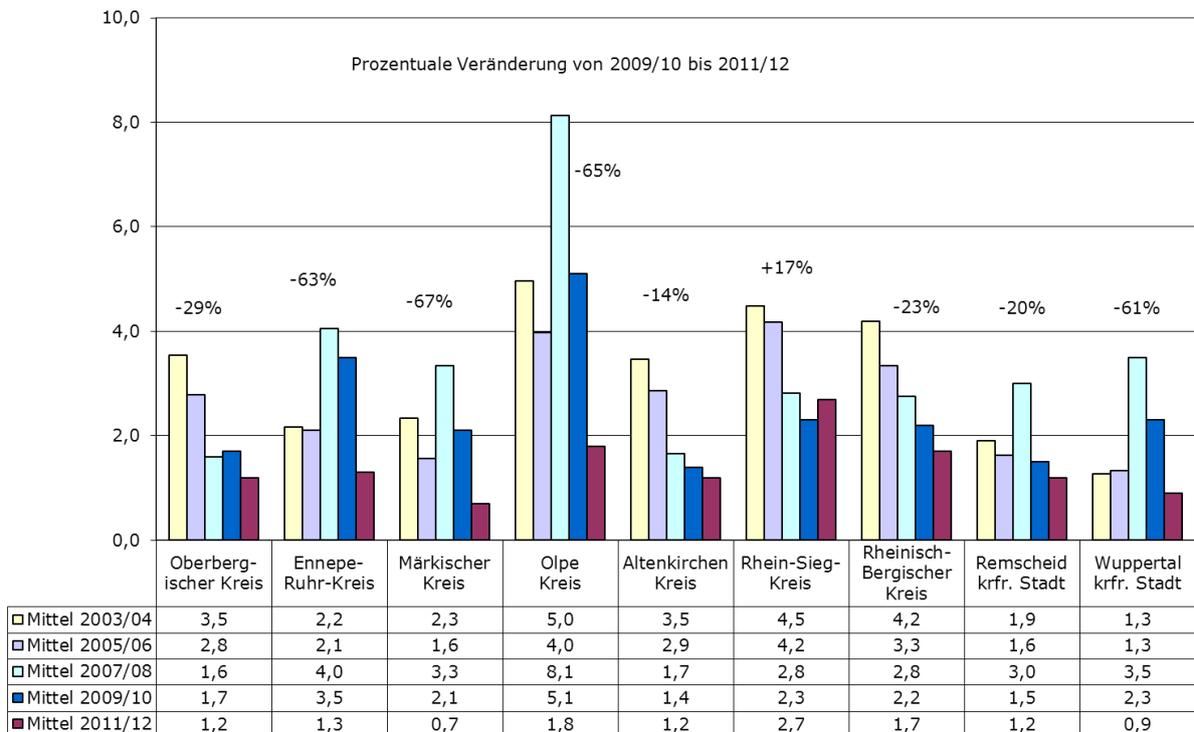
Betrachtet man die folgende Abbildung, so erkennt man, dass in den Jahren 2003 bis 2008 in den kreisfreien Städten und Landkreisen die meisten Baufertigstellungen registriert wurden. Seitdem sind die Zahlen rückläufig.

Der Rhein-Sieg-Kreis hat mit einem Plus von 17 % als einziger Kreis im Mittel 2011/2012 mehr Wohnungen pro 1000 Einwohner fertig gestellt als in den Jahren 2009/2010.

Der Mittelwert bei den Landkreisen liegt bei einem Minus von 36 %.

Oberberg lag in 2011/2012 mit 1,2 Wohnungen unter dem Landkreisdurchschnitt von 1,4 Wohnungen. Hier hoben sich der Rhein-Sieg-Kreis (2,7) und der Kreis Olpe (1,8) klar von den anderen Kreisen ab. Die wenigsten Wohnungen wurden im Märkischen Kreis (0,7) fertig gestellt.

Abb. 21: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Kreise



Veränderung Mittel 2010/2011 (WMB 2012) zu 2011/2012

-0,4	+0,1	0	-0,6	+0,1	+0,2	-0,4	+0,4	-0,2
------	------	---	------	------	------	------	------	------

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

2.3 Wohnungsleerstand

Im Mai 2011 wurden durch den letzten Zensus folgende Leerstände ermittelt:

Bergneustadt	7,3 %	Oberbergischer Kreis	4,5 %
Engelkirchen	4,5 %	Ennepe-Ruhr-Kreis	4,7 %
Gummersbach	4,7 %	Märkischer Kreis	5,3 %
Hückeswagen	7,7 %	Kreis Olpe	3,5 %
Lindlar	3,1 %	Kreis Altenkirchen	
Marienheide	4,1 %	Rhein-Sieg-Kreis	2,8 %
Morsbach	4,4 %	Rheinisch-Bergischer Kreis	3,2 %
Nümbrecht	3,8 %	Stadt Remscheid	6,4 %
Radevormwald	4,6 %	Stadt Wuppertal	5,7 %
Reichshof	4,8 %		-----
Waldbröl	5,1 %	Mittelwert aller Kreise	4,5 %
Wiehl	4,0 %		
Wipperfürth	3,6 %		

Die Firma empirica ermittelt jedes Jahr eine marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen auf Basis von Heizkostenabrechnungen, jedoch nur für Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen (ca. 60 % der vorhandenen Wohnungen). Für Deutschland und für NRW weist der empirica-Leerstandsindex im Jahr 2011 eine Leerstandsquote von 3,4 % aus, für den Oberbergischen Kreis 4,0 bis 6,0 %.

Im Oberbergischen Kreis gibt es 13 Städte und Gemeinden mit fast ebenso vielen Energieversorgern. Die Städte und Gemeinden sowie die meisten Energieversorger führen i.d.R. keine Statistiken über Wohnungsleerstände. Lediglich in zwei Gemeinden (eine im Nord-, eine im Südkreis) konnten die Energieversorger die Zahlen zur Verfügung stellen.

Im April 2013 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 3,9 % ermittelt, im Nordkreis 5,8 %. Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft eine Leerstandsquote von 9 %. Über einen Rückbau im Geschosswohnungsbau wird dort schon länger nachgedacht, da auch bei kompletter Sanierung und Modernisierung kaum eine Chance besteht, alle Wohnungen zu vermieten.

Eine weitere Wohnungsgenossenschaft im Oberbergischen Kreis hatte im Jahr 2008 noch eine Leerstandsquote von 12,5 %, in 2010 nur noch 8,6 % und Ende 2012 6,5 %. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die stetige Modernisierung des Wohnungsbestandes zurückzuführen.

Aus Datenschutzgründen können diese Genossenschaften und Gemeinden nicht genannt werden.

2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt zinsgünstige Darlehen für den Neubau oder den Ersterwerb von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen grundsätzlich nur noch in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau. Dies sind im Oberbergischen Kreis Engelskirchen, Hückeswagen und Lindlar.

Im Rahmen von kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten können jedoch auch künftig die Neuschaffung und der Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums in allen Kommunen gefördert werden, wenn dies aus dem Handlungskonzept abgeleitet ist und der Quartiersentwicklung dient.

Der Erwerb von gebrauchten Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird in allen Kommunen gefördert.

Insgesamt wurde im Jahr 2012 850 Millionen Euro für das Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt, 2013 nur noch 800 Mill. Euro. Die Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2013 sind preiswerten Wohnraum zu schaffen, die Quartiere demografiefest und sozial adäquat weiter zu entwickeln, die Unterstützung der Neuschaffung von qualitativem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum. Die Neuschaffung von studentischem Wohnraum sowie die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes sind weitere Ziele.

Ein Darlehen für den Bau oder Erwerb eines Eigenheims können alle Haushalte und Lebensgemeinschaften beantragen, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten und zu denen mindestens ein Kind oder eine schwerbehinderte Person (Behinderung min. 50 %) gehört.

Eine unverbindliche Beratung zu den Einkommensgrenzen bietet das Amt für Kreis- und Regionalentwicklung beim Oberbergischen Kreis.

Abb. 22: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Grenze 100%	mögl. Jahres- Bruttoeinkommen
1	18.010 €	28.288 €
2 (1 Kind)	22.350 €	40.924 €
3 (1 Kind)	27.330 €	42.409 €
4 (2 Kinder)	32.950 €	50.924 €
5 (3 Kinder)	38.570 €	59.439 €
6 (4 Kinder)	44.190 €	67.955 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2012

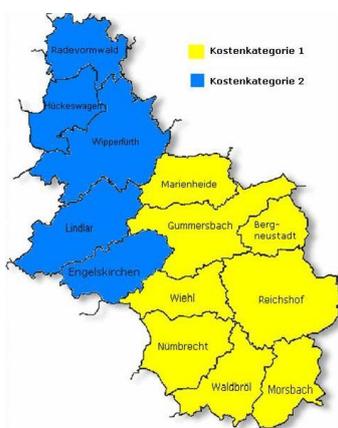
Die Höhe des Darlehens ist weiterhin abhängig vom Standort des Eigenheims. In Kommunen mit überdurchschnittlichen Kosten (K2) sind die Förderdarlehen höher als in Kommunen mit niedrigen Kosten (K1).

Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe

	Grundpauschale
Förderdarlehen K1	40.000 €
Förderdarlehen K2	60.000 €
je Kind	+5.000 €
zusätzlich Starterdarlehen	10.000 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2012

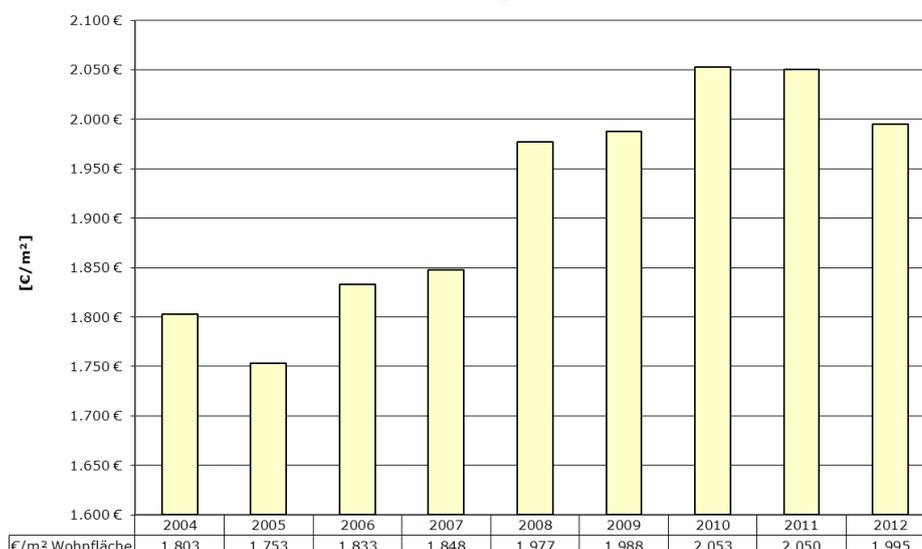
Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht



Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2012

Die Herstellungskosten für einen Neubau sind zwischen den Jahren 2005 und 2010 um 17 % gestiegen. In 2012 wurden im Durchschnitt im Oberbergischen Kreis 1.995 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, 2011 waren es noch 2.050 Euro pro Quadratmeter.

Abb. 25: Wohnraumförderung, Wohnflächenkosten, OBK



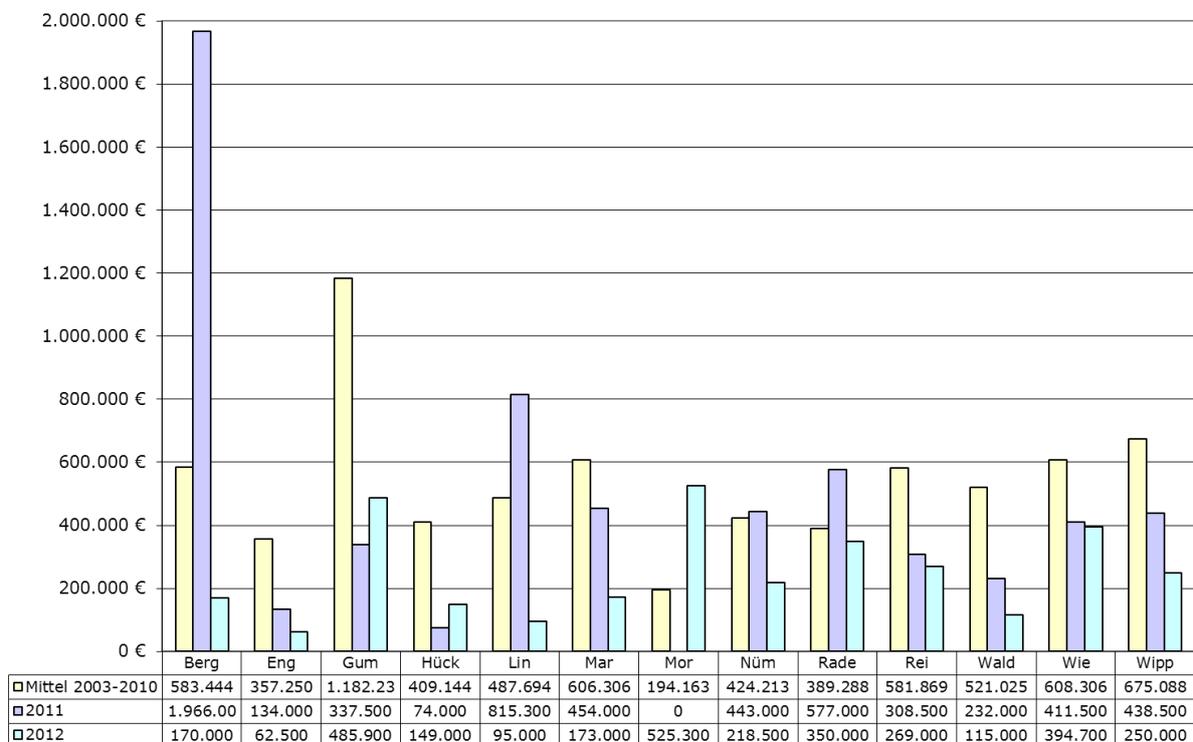
Quelle: OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die gesamten Fördermittel, die seit dem Jahr 2003 in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises beantragt und genehmigt wurden, wobei die Fördermittel der Jahre 2003 bis 2010 gemittelt wurden.

Bis zum Jahr 2010 wurden in Gummersbach im Durchschnitt immer Beträge über einer Millionen Euro zugewiesen, in den Jahren 2011 und 2012 wurde weniger ausgeschüttet. Im Gegenzug lag in Bergneustadt der Wert immer unter einer Million, 2011 wurden jedoch fast zwei Millionen Euro bewilligt, 2012 wiederum nur 170.000. Im gesamten Kreis wurde 2011 Wohnraum für sechs Millionen Euro gefördert, 2012 nur noch 3 Millionen.

Addiert man alle Werte, die seit dem Jahr 2003 ausgezahlt wurden, so kommt man auf eine Gesamtfördersumme von 66 Millionen Euro für den Oberbergischen Kreis.

Abb. 26: Wohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden

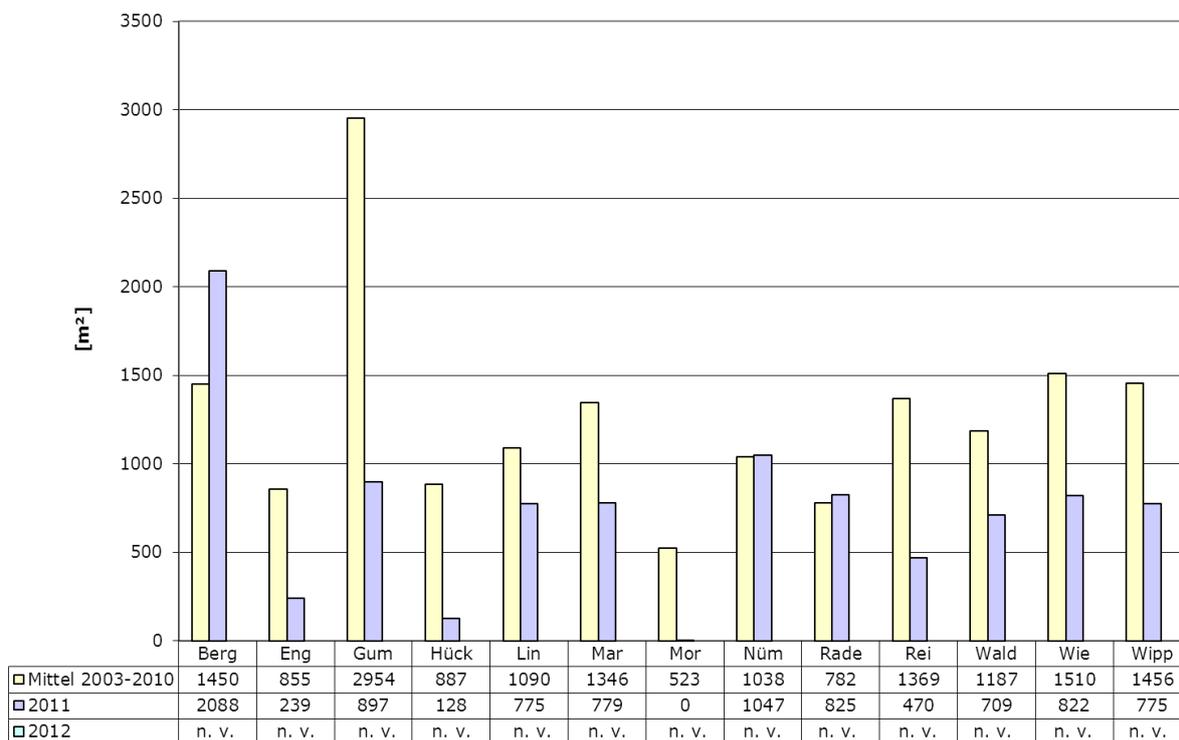


Quelle: OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung

In den Jahren 2003 bis 2011 wurden im Oberbergischen Kreis rd. 141 000 Quadratmeter Wohnfläche gefördert, das entspricht einem Jahresdurchschnitt von rd. 15 700 m². Für das Jahr 2012 waren keine Zahlen verfügbar.

Von den in 2011 geförderten 9554 Quadratmetern entfallen alleine 2088 m² auf Bergneustadt und 1047 m² auf Nümbrecht. Auch in Gummersbach (897 m²), Radevormwald (825 m²) und Wiehl (822 m²) wurde überdurchschnittlich viel Wohnraum gefördert. In Morsbach wurde kein Wohnraum gefördert, in Hückeswagen immerhin noch 128 Quadratmeter. Der oberbergische Durchschnitt beträgt 735 Quadratmeter.

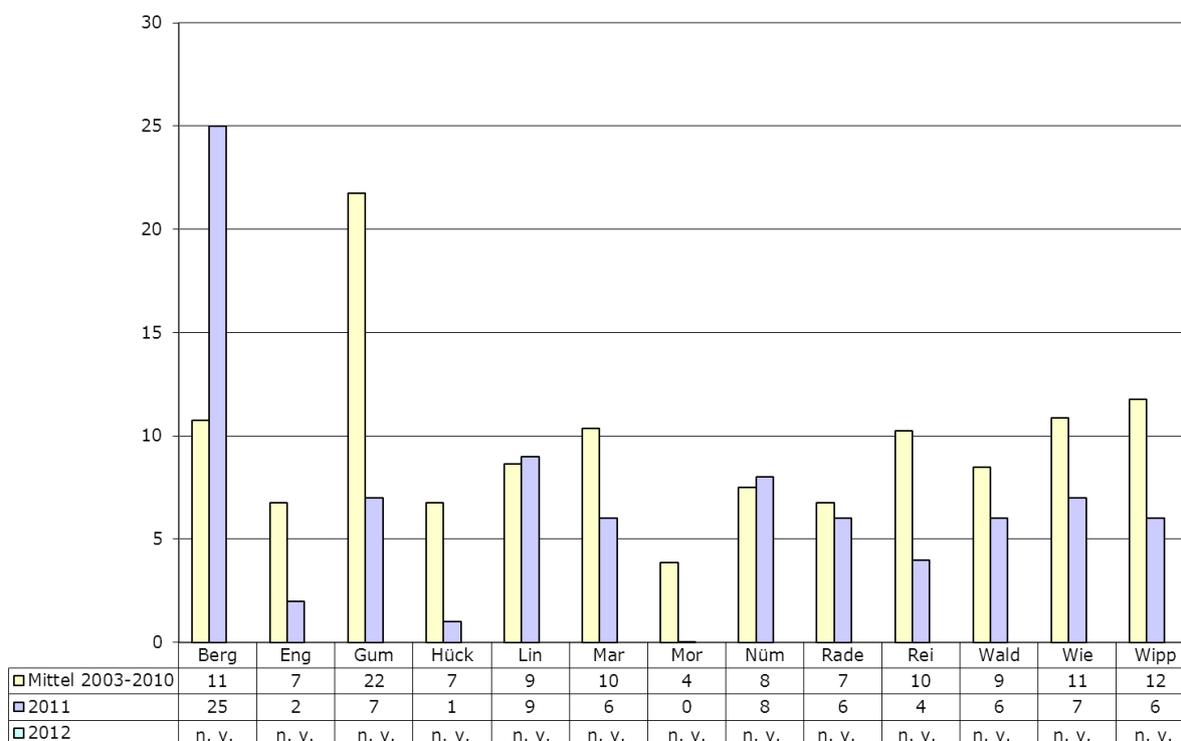
Abb. 27: Wohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung

In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wurden in den Jahren 2003 bis 2011 insgesamt 1083 Förderungsanträge bewilligt, dies entspricht einem Jahresdurchschnitt von 120 Anträgen. Für das Jahr 2012 standen keine Zahlen zur Verfügung, 2011 wurden 87 Anträge bewilligt. Die meisten gab es dabei in Bergneustadt (25), es folgen Lindlar (9) und Nümbrecht (8). Die wenigsten gab es in Hückeswagen (1), Engelskirchen (2) und Reichshof (4). Das Mittel lag bei sieben Fällen in 2011.

Abb. 28: Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung

Durchschnittlich wurden im Jahr 2011 im Oberbergischen Kreis 119 Quadratmeter Wohnfläche pro Fall gefördert (Abb. 27 und 28). Radevormwald (138 m²) liegt dabei im Vergleich weit vor den anderen Städten und Gemeinden. Es folgen Nümbrecht (131 m²), Marienheide (130 m²), Wipperfürth (129 m²), Gummersbach und Hückeswagen (je 128 m²), Engelskirchen (120 m²), Waldbröl und Reichshof (je 118 m²) und Wiehl (117 m²). Lindlar (86 m²) und Bergneustadt (84 m²) liegen weit unter dem Durchschnitt.

2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Mit diesem Förderprogramm des Landes NRW (2013: 450 Millionen Euro) soll es Investoren durch zinsverbilligte Darlehen erleichtert werden, auf unbebauten Grundstücken oder Brachflächen barrierefreie Mietwohnungen neu zu bauen, vor allem in den Städten und Gemeinden mit einem hohen oder überdurchschnittlichen Bedarfsniveau (Nachfrage) auf dem Mietwohnungsmarkt.

Abb. 29: Mietwohnraumförderung, Bedarfsniveau



Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2012

Die geförderten Wohnungen dürfen nur Haushalten der Einkommensgruppen A bzw. B zur Verfügung gestellt werden. Die folgende Tabelle enthält die Einkommensgrenzen und das für eine Förderung „maximal mögliche Brutto-Jahreseinkommen“ eines „normalen“ Arbeitnehmerhaushaltes.

Abb. 30: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Modell A		Modell B	
	Grenze 100%	mögl. Jahres-Bruttoeinkommen	Grenze 140%	mögl. Jahres-Bruttoeinkommen
1	18.010 €	28.288 €	25.214 €	39.203 €
2 (1 Kind)	22.350 €	40.924 €	31.290 €	54.470 €
3 (1 Kind)	27.330 €	42.409 €	38.262 €	58.973 €
4 (2 Kinder)	32.950 €	50.924 €	46.130 €	70.894 €
5 (3 Kinder)	38.570 €	59.439 €	53.998 €	82.815 €
6 (4 Kinder)	44.190 €	67.955 €	61.866 €	94.736 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2012

Die Angaben zum „Brutto-Jahreseinkommen“ können i.d.R. für Beamte und Selbstständige keine Anwendung finden. Dies gilt auch bei anderen Haushalts-Konstellationen (z.B. mehr als 2 Erwachsene) und Einkünfte aus anderen Einkunftsarten (z.B. Einkünfte aus Kapitalvermögen oder Vermietung und Verpachtung).

Für junge Ehepaare, 2-Personenhaushalte, schwerbehinderte Menschen und bei gesetzlichen Unterhaltsverpflichtungen von Haushaltsangehörigen gelten unter bestimmten Voraussetzungen Frei- und Abzugsbeträge, die ein höheres Einkommen erlauben.

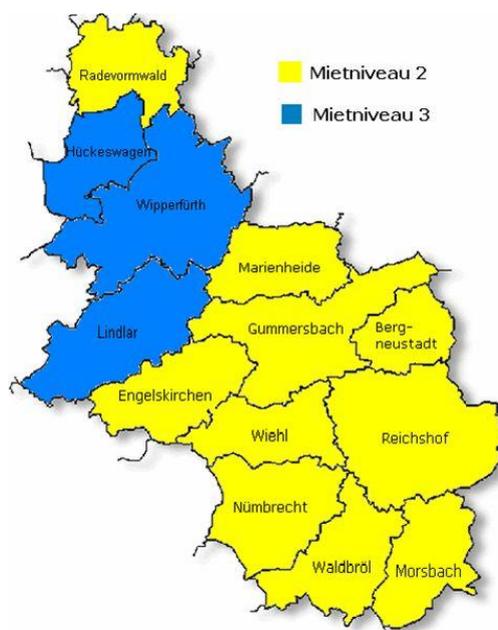
Werden die Einkommensgrenzen eingehalten so ist die Höhe des Darlehens (€/m², Abb. 31) abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, Abb. 32, M1 und M4 wurden nicht vergeben).

Abb. 31: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	850 €	365 €
M 2	1.050 €	520 €
M 3	1.350 €	790 €
M 4	1.500 €	965 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2012

Abb. 32: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht



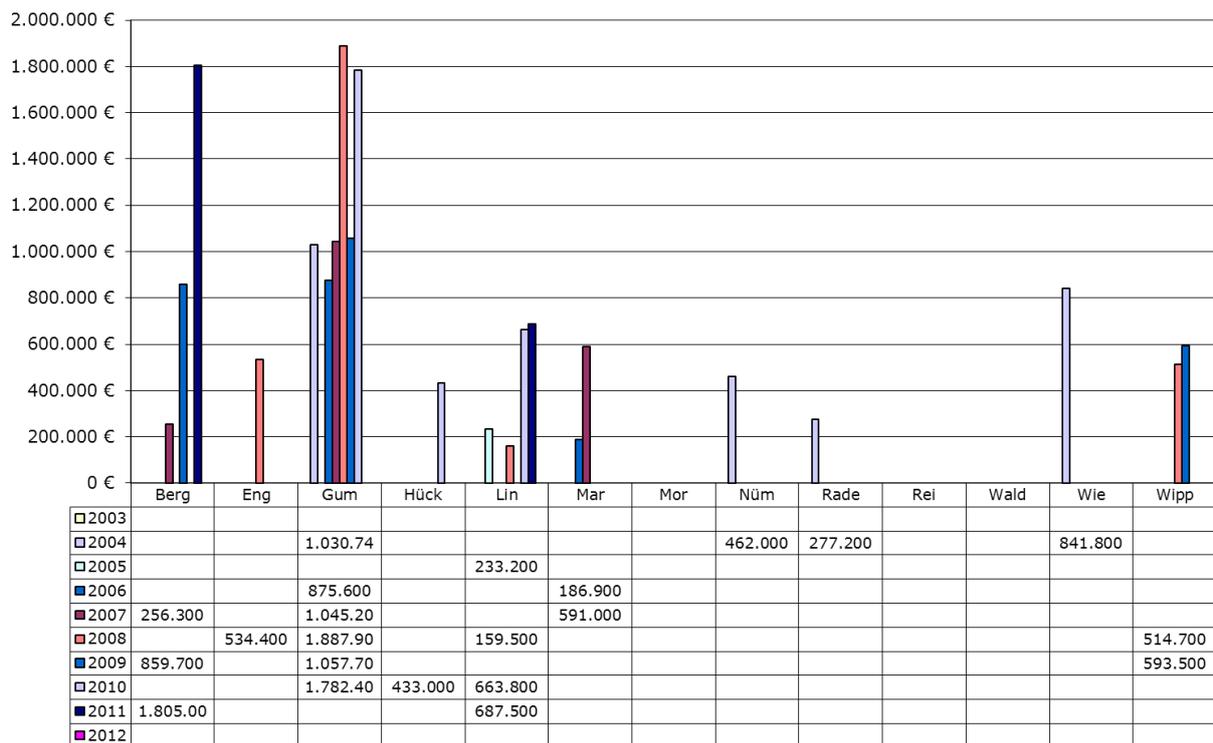
Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2012

Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sind im Jahr 2012 keine Förderdarlehen vergeben worden, im Jahr 2011 waren es noch 2,5 Millionen Euro

Diese verteilten sich auf Bergneustadt mit rd. 1,8 Millionen und Lindlar mit rd. 700.000 Euro. In den übrigen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wurde im Jahr 2011 kein Mietwohnraum durch den öffentlichen Träger gefördert.

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre miteinander, so ist Gummersbach die Region mit der größten Förderung. Insgesamt wurden hier ca. acht Millionen Euro verbaut, dies macht fast die Hälfte der gesamten Kreisförderung (16,8 Millionen Euro) aus. Es folgen Bergneustadt (2,9 Mill. €) und Lindlar (1,7 Mill. €).

Abb. 33: Mietwohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden

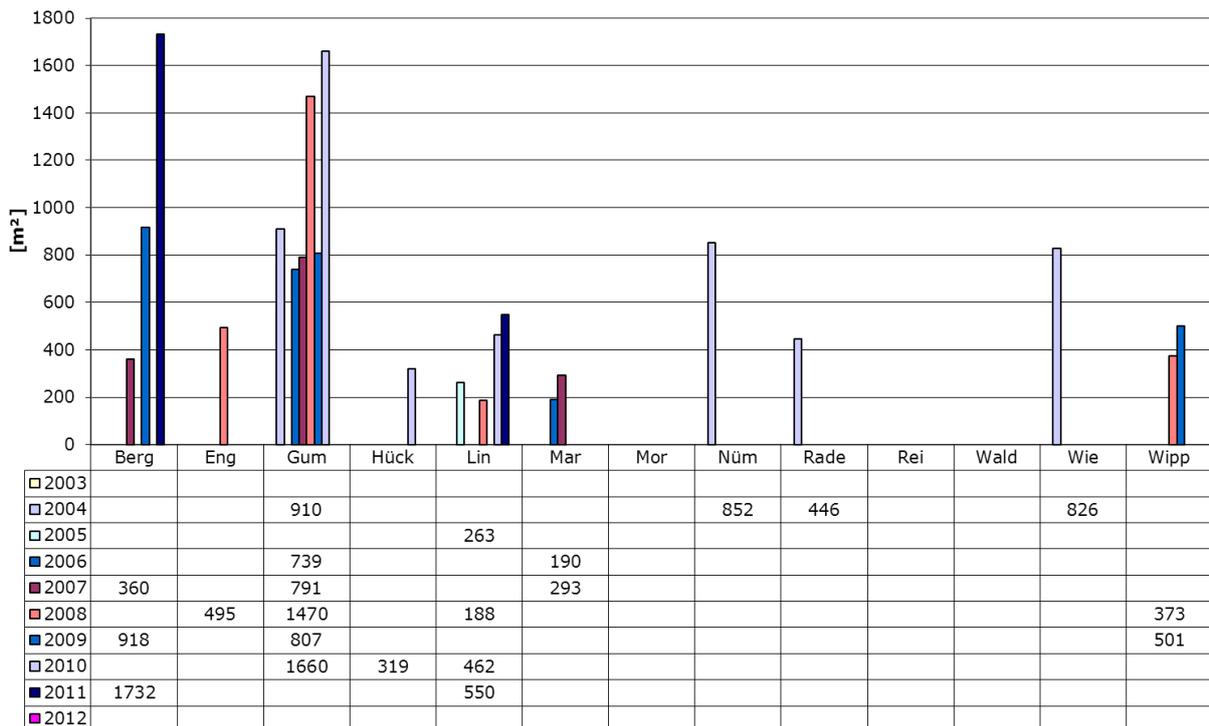


Quelle: OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung

Seit dem Jahr 2003 wurde in ganz Oberberg 15 145 Quadratmeter neuer Wohnraum im Mietsektor geschaffen. Dies entspricht 1515 m² Wohnfläche pro Jahr. In 2011 waren es 2282 Quadratmeter, in 2012 wurde keine Wohnfläche gefördert.

In Gummersbach wurde in den letzten zehn Jahren Mietwohnraum mit einer Gesamtfläche von 6378 Quadratmetern geschaffen, es folgen Bergneustadt (3009 m²), Lindlar (1462 m²) und Wipperfürth (874 m²). In den restlichen Städte und Gemeinden wurde sporadisch gebaut, in Morsbach, Reichshof und Waldbröl wurde kein Mietraum gefördert.

Abb. 34: Mietwohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden

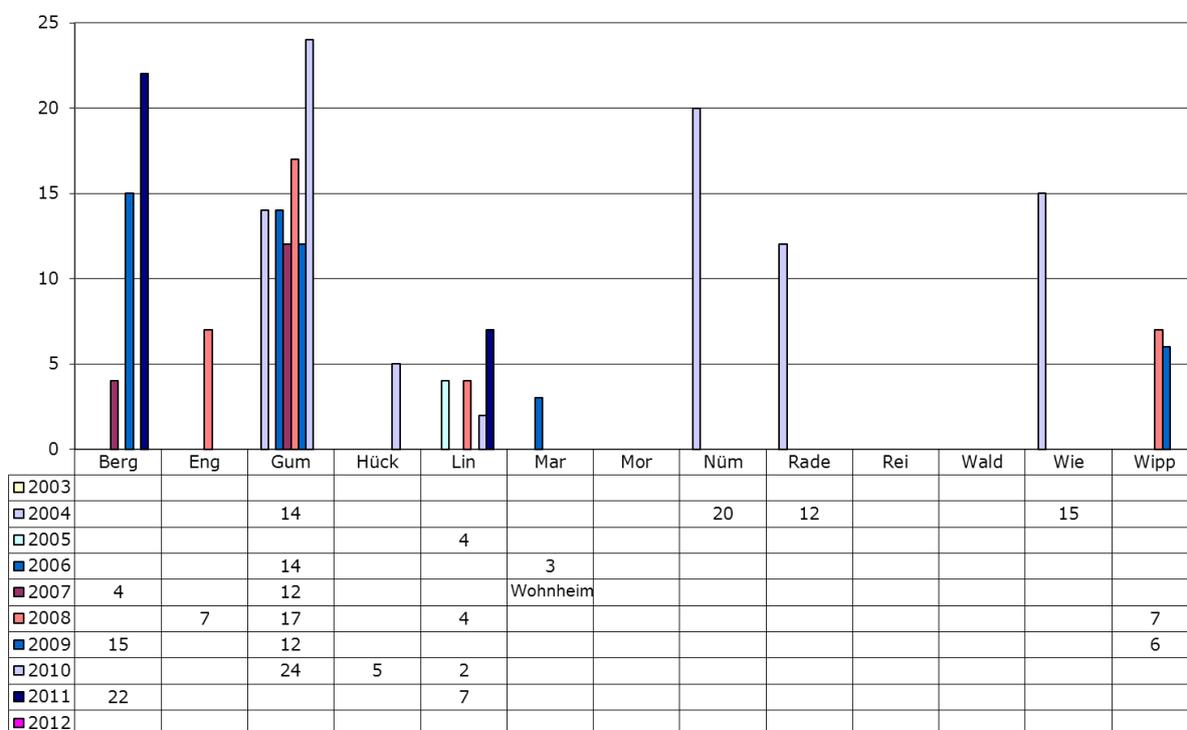


Quelle: OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung

Insgesamt wurden in den Jahren 2004 bis 2011 226 Wohnungen und Häuser im Mietbereich gefördert (93 davon in Gummersbach), 2003 und 2012 gab es keine Förderung.

Im Jahr 2010 wurden in Oberberg 31 Anträge genehmigt, 2011 waren es 29 (davon 22 in Bergneustadt). In Marienheide wurde 2007 ein Wohnheim mit 20 Wohnheimplätzen gefördert.

Abb. 35: Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung

Durchschnittlich wurden im Jahr 2011 im Oberbergischen Kreis 79 Quadratmeter Mietwohnfläche pro Fall gefördert (Abb. 34 und 35).

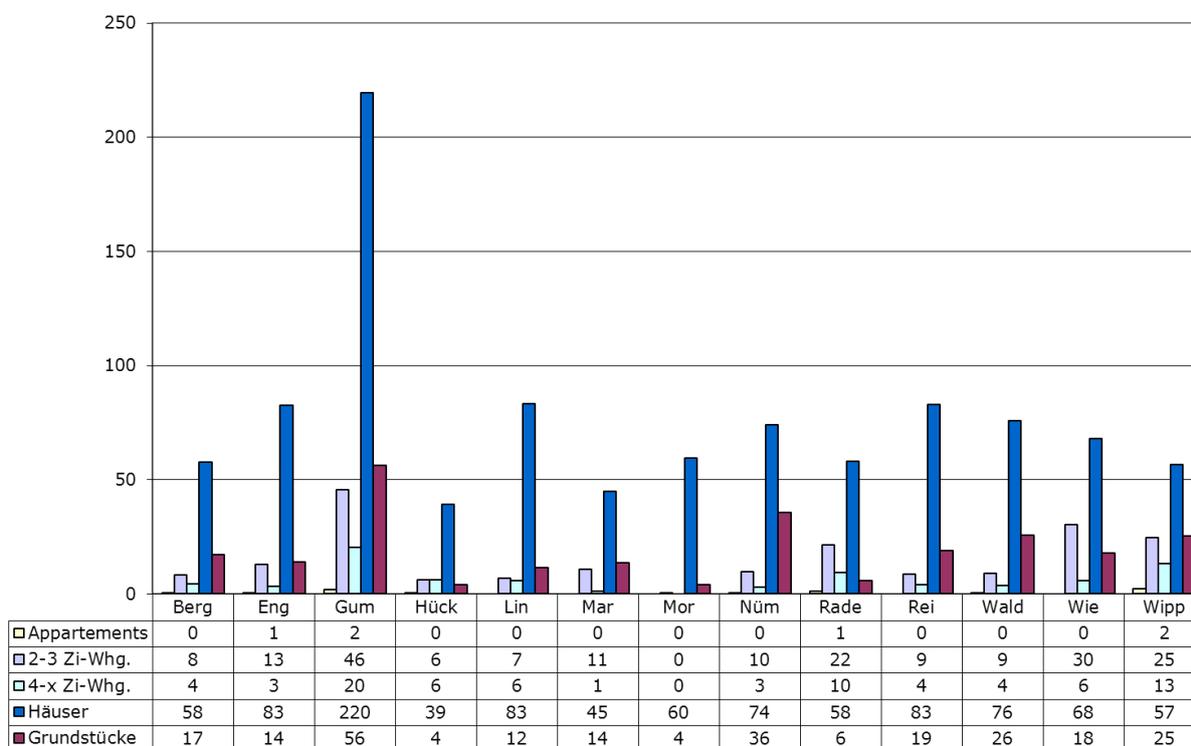
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)

In den verschiedenen Tageszeitungen des Oberbergischen Kreises findet man vergleichsweise wenig Immobilienangebote. Die wöchentlich erscheinenden und den Haushalten kostenlos zur Verfügung gestellten Anzeigenblätter bieten hier deutlich mehr Auswahl. Allerdings werden diese Zeitungen nur regional im Oberbergischen Kreis verteilt.

Im Durchschnitt werden pro Woche 74 Häuser, 17 Wohnungen und 11 Grundstücke zum Verkauf angeboten. Gesucht werden durchschnittlich 19 Häuser, zwei Wohnungen und zwei Grundstücke. Da die Lagebezeichnung nicht immer eindeutig ist, wird auf eine Untergliederung für die Städte und Gemeinden verzichtet.

Für auswärtige Kaufinteressenten bietet das Internet eine geeignete Plattform, eine passende Immobilie zu finden. Dabei kann nach Städten / Gemeinden und teilweise sogar nach speziellen Straßen gesucht werden. Diese Art der Suche bietet den großen Vorteil, dass man sich durch Fotos und ausführliche Beschreibungen bereits einen sehr guten Überblick über das Objekt verschaffen kann. Einer der weniger bekannten Anbieter (folgende Abb.) sammelt aus allen anderen Immobilienportalen die Anzeigen, die Ihren Suchkriterien entsprechen.

Abb. 36: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt



Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2012 jeden Monat durchschnittlich 6 Appartements (2011: 5), 195 2-3-Zimmer-Wohnungen (209), 80 4-x-Zimmer-Wohnungen (85), 1003 Häuser (1056) und 250 Baugrundstücke (234) zum Verkauf angeboten.

3. Wohnungsnachfrage

3.1 Demografische Faktoren

Vom Oberbergischen Kreis wird ein Demografiebericht in ausführlicher Form herausgegeben. Da die demografischen Faktoren jedoch unmittelbar Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen, werden nachfolgend die hier wichtigen Zahlen in aggregierter Form aufgeführt.

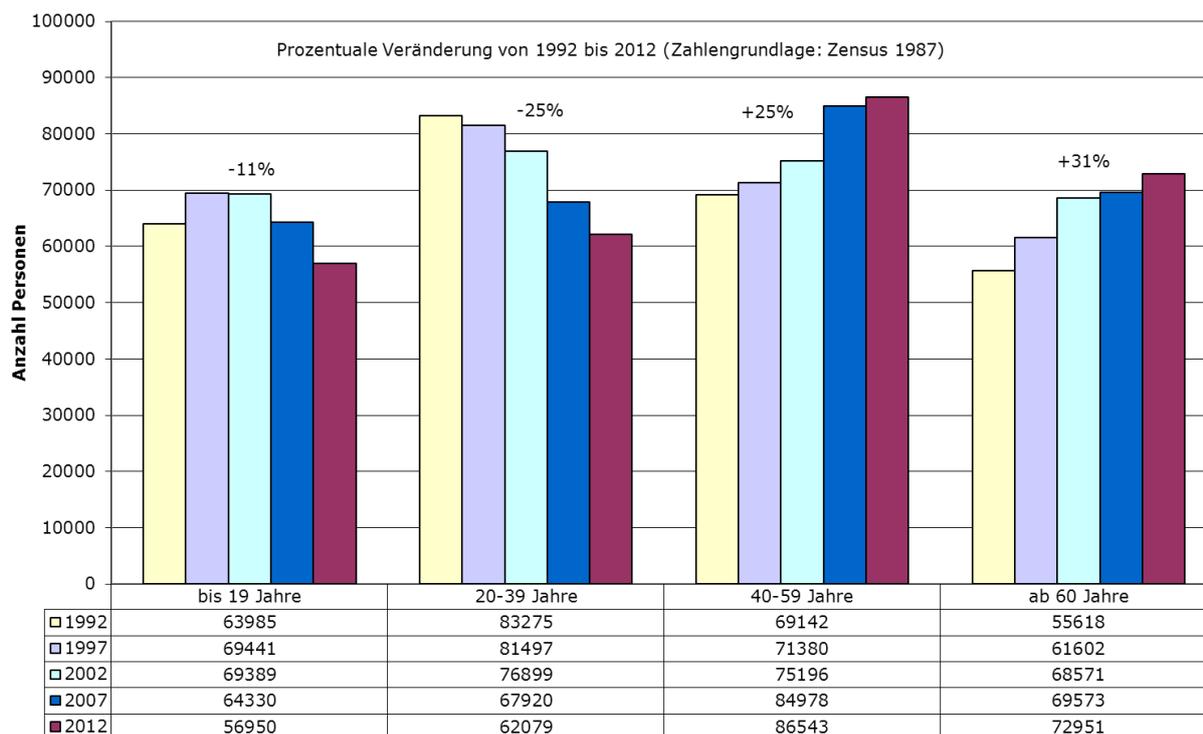
Die Daten vom Zensus 2011 und deren Fortschreibung liegen noch nicht für alle Bereiche vor. Deshalb basieren die folgenden Grafiken auf der Fortschreibung der Zensusdaten von 1987.

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die jährlichen Geburtenzahlen liegen in Deutschland seit 1972 unter den jeweiligen Sterbefällen und sind von durchschnittlich 2,5 Kindern pro Frau auf 1,4 Kindern gesunken.

Im Oberbergischen Kreis gab es zwischen 1992 und 2012 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 11 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 25 % (siehe auch Kap. 3.1.3, Abwanderung). Die Zahl der 40-59-Jährigen ist jedoch im gleichen Zeitraum um 25 % und die ab 60-Jährigen um 31 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Abb. 37: Bevölkerungsentwicklung - OBK



Veränderung 2011 - 2012

-1230	-319	-290	+830
-------	------	------	------

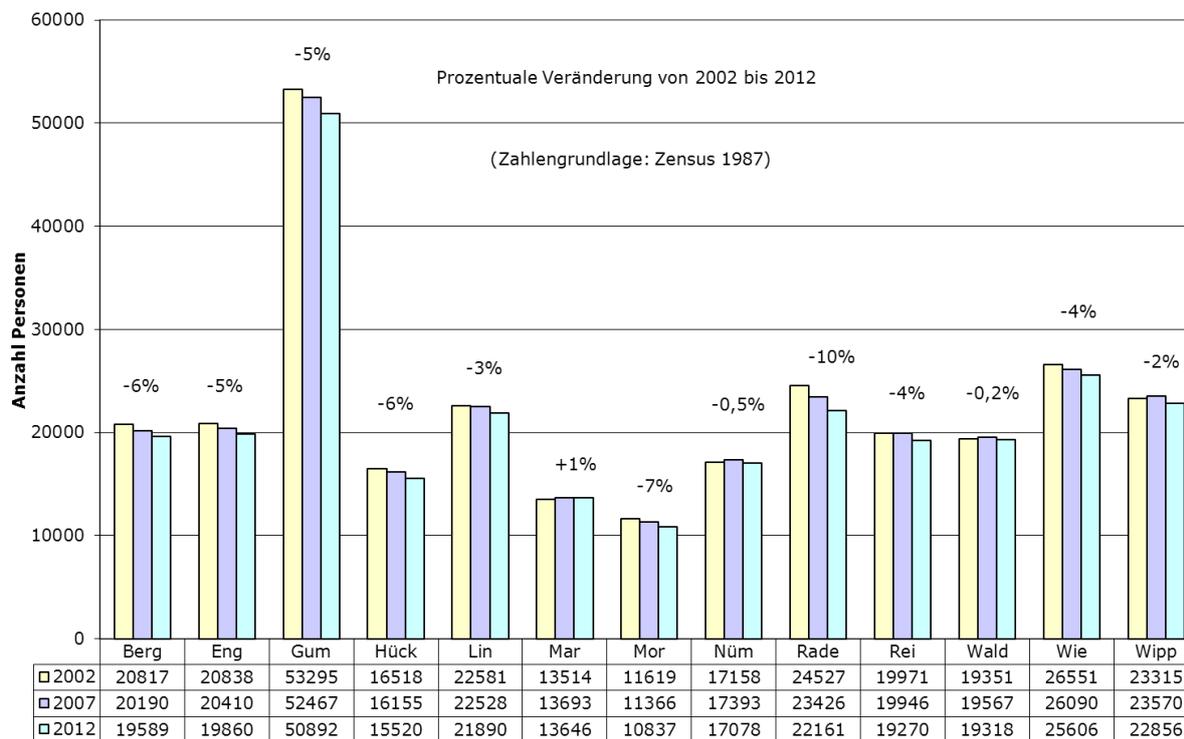
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987



Die meisten Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Die einzige Ausnahme ist Marienheide (+1 %). Den stärksten Rückgang hat Radevormwald (-10 %), gefolgt von Morsbach (-7 %), Bergneustadt und Hückeswagen (je -6 %). Engelskirchen und Gummersbach haben jeweils ein Minus von 5 %.

Die Stadt Gummersbach ist mit 50 892 Einwohnern in 2012 die bevölkerungsreichste Kommune; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2001 um 2403 Personen gesunken. Morsbach hat mit 10 837 Personen die wenigsten Einwohner.

Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



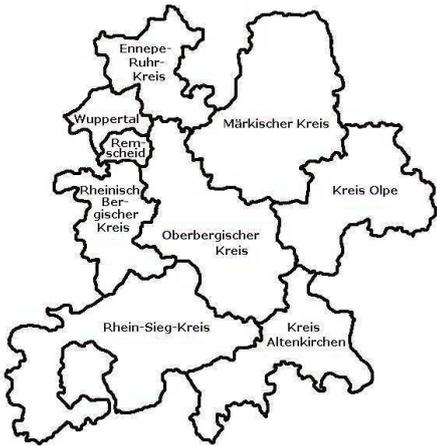
Zahlen vom Zensus (Mai 2011)

18799	19368	49951	15256	21252	13687	10565	16700	22518	19017	18964	25274	21660
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Veränderung 2011 - 2012

+49	-117	-131	-79	-99	-78	-33	-90	-146	-95	+18	-38	-170
-----	------	------	-----	-----	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----	------

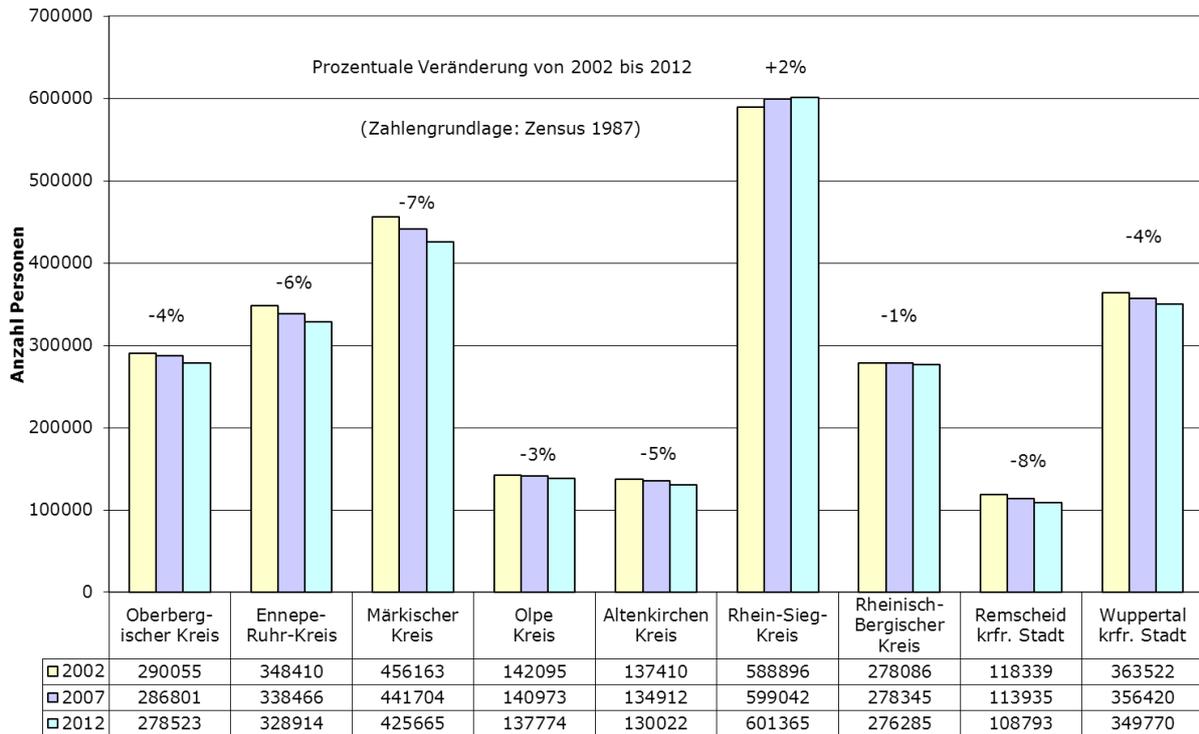
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011



Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 12 469 Personen (+2 %) gewachsen. Dies ist auch der einzige Zuwachs im Vergleich aller Kreise. Die größten Verluste hatten die kreisfreie Stadt Remscheid mit 8 % (-9546 Personen), gefolgt vom Märkische Kreis (-7 %) und dem Ennepe-Ruhr-Kreis (-6 %).

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Minus von 4 % (-11 532 Personen) im Mittelfeld. Kleinere Rückgänge hatten der Kreis Olpe (-3 %) und der Rheinisch-Bergische Kreis (-1 %). Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 4 %.

Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



Zahlen vom Zensus (Mai 2011)

273011	326049	423819	136491		578252	278183	110708	342661
--------	--------	--------	--------	--	--------	--------	--------	--------

Veränderung 2011 - 2012

-1009	-956	-2720	-632	-828	+933	+112	-803	+300
-------	------	-------	------	------	------	------	------	------

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011

Bevölkerungsalter

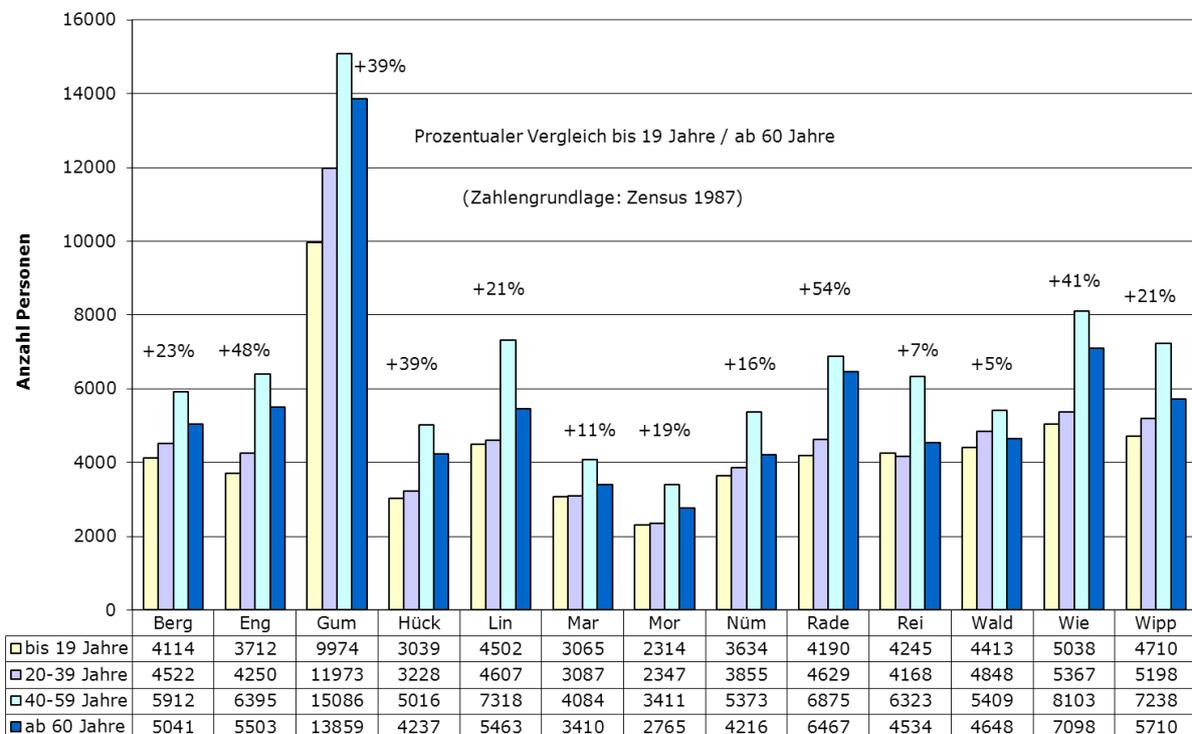
In allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die 40- bis 59-Jährigen (86 543 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.



Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Radevormwald mit 54 % am größten. In Engelskirchen (+48 %), Wiehl (+41 %), Gummersbach und Hückeswagen (je +39 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 28 %. Nur in Waldbröl, Reichshof und Marienheide ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu ab 60-Jährigen nahezu ausgeglichen. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.

In allen Städten und Gemeinden ist die Gruppe der unter 20-Jährigen von 2011 nach 2012 kleiner geworden und die der über 60-Jährigen größer geworden. Die Altersverteilung, die früher einer Pyramide entsprach, entwickelt sich immer mehr zur Zwiebelform.

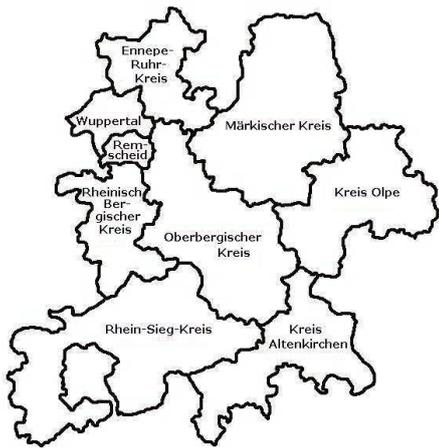
Abb. 40: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Veränderung 2011 - 2012

bis 19 Jahre	-53	-104	-132	-60	-89	-79	-14	-128	-146	-85	-68	-116	-156
20-39 Jahre	+23	-80	-14	-47	-58	+1	-44	-13	-25	-15	+62	-34	-75
40-59 Jahre	+6	-13	-99	-23	-49	-13	-8	-19	-52	-3	-25	+1	+7
ab 60 Jahre	+73	+80	+114	+51	+97	+13	+33	+70	+77	+8	+49	+111	+54

Quelle: www.it.nrw.de (31.12.2012)

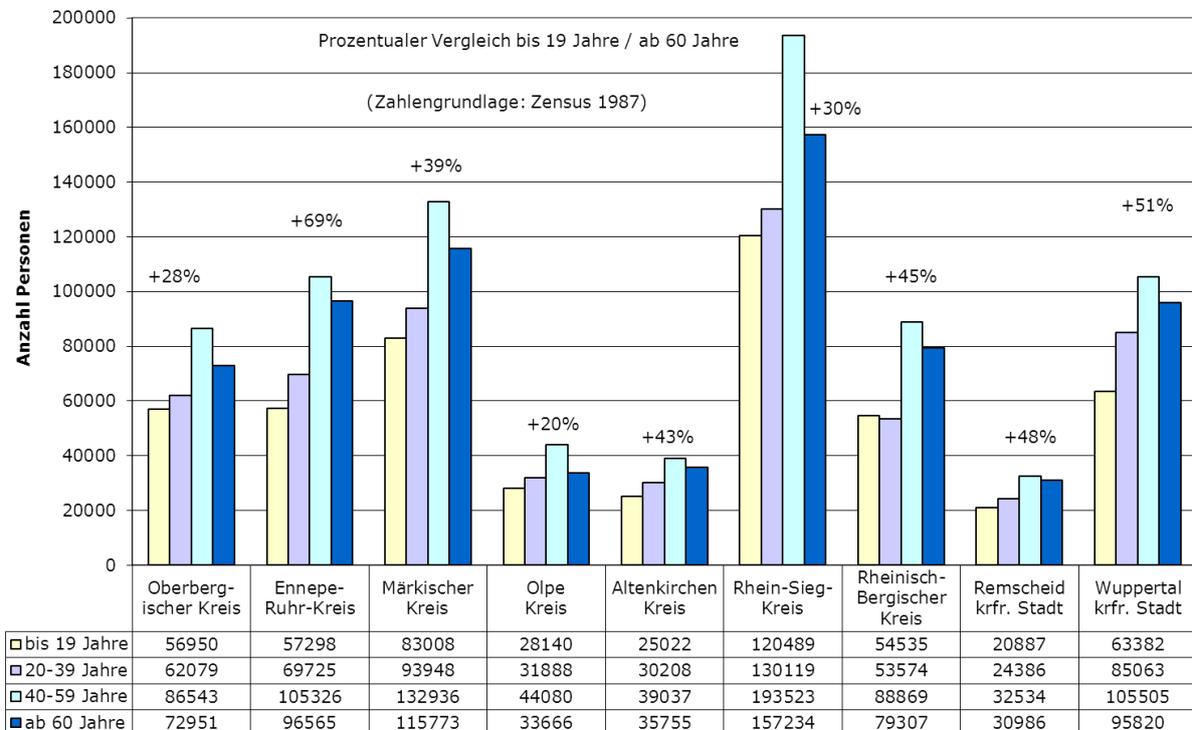


Auch in den Landkreisen unserer Region bilden die 40- bis 59-Jährigen den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. In der kreisfreien Stadt Remscheid ist der Abstand zu den ab 60-Jährigen jedoch schon auf 5 % geschrumpft.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 28 %. Lediglich der Kreis Olpe weist mit 20 % ein besseres Verhältnis auf.

Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 69 % zu verzeichnen. Auch in Wuppertal (+51 %) und Remscheid (+48 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 42 %.

Abb. 41: Bevölkerungsalter - Kreise



Veränderung 2011 - 2012

bis 19 Jahre	-1230	-967	-2044	-745	-708	-1571	-700	-517	-546
20-39 Jahre	-319	+66	-627	-216	-813	-365	-20	-13	+646
40-59 Jahre	-290	-730	-826	-62	+1648	+182	-51	-325	-38
ab 60 Jahre	+830	+675	+777	+392	-955	+2687	+883	+52	+238

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de (31.12.2012)

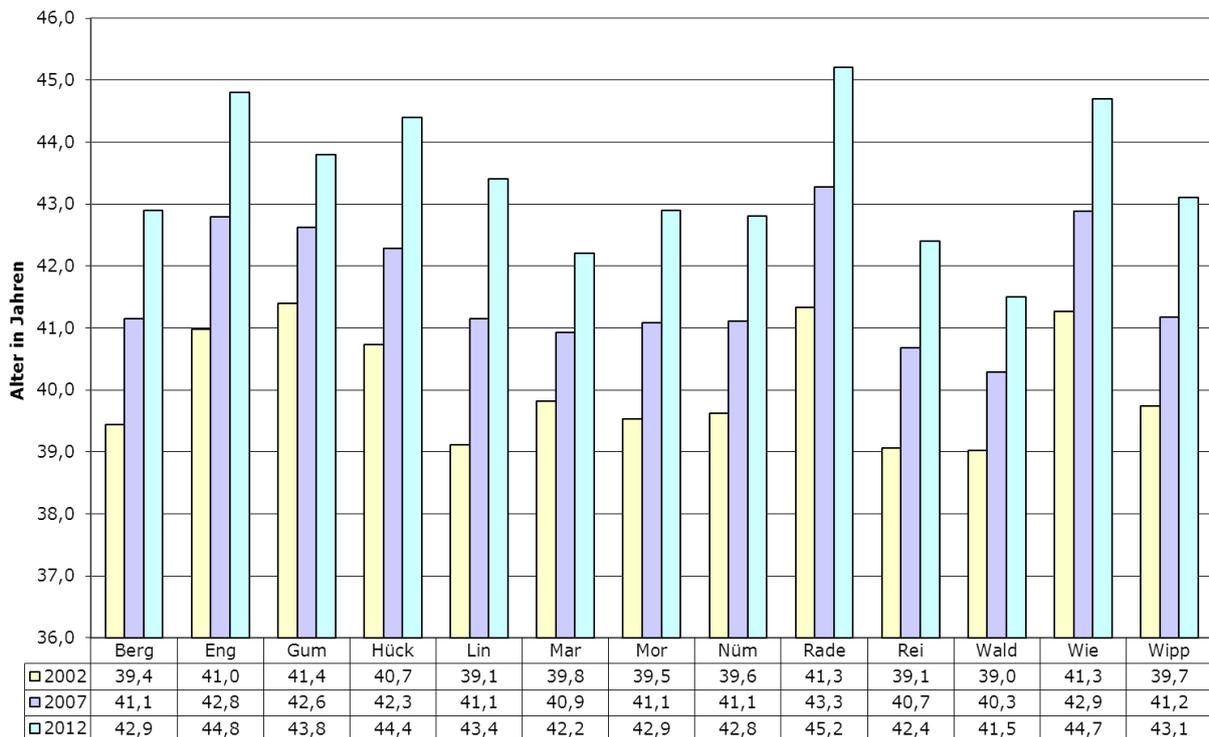
Altersdurchschnitt

Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um drei Jahre auf 43,5 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum Über-60-Jährige zugewandert sind (vergl. Abb. 49).



In den Jahren 2002 und 2012 lebte die jüngste Bevölkerung in Waldbröl (ø 39,0 bzw. 41,5 Jahre). Die älteste Bevölkerung fand man 2002 in Gummersbach (ø 41,4 Jahre), heute in Radevormwald mit 45,2 Jahren.

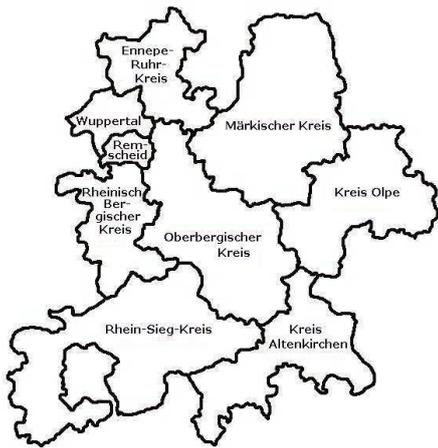
Abb. 42: Altersdurchschnitt - Gemeinden



Veränderung 2011 - 2012

+0,2	+0,4	+0,2	+0,3	+0,4	+0,2	+0,2	+0,4	+0,4	+0,2	+0,3	+0,4	+0,4
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

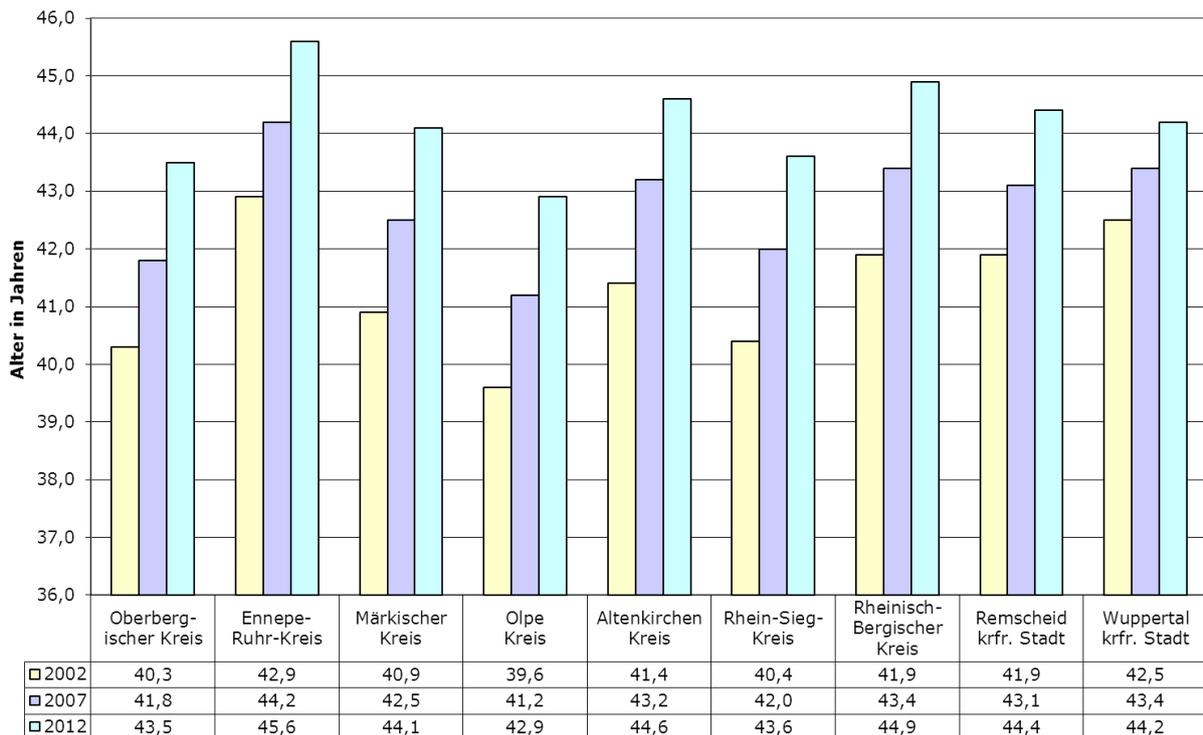
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987



Der Oberbergische Kreis hatte im Jahr 2012 die zweitjüngste Bevölkerung (43,5 Jahre), lediglich im Kreis Olpe (42,9) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 45,6 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 44,2 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2002 beträgt durchschnittlich 2,9 Jahre, im Oberbergischen Kreis 3,2 Jahre.

Abb. 43: Altersdurchschnitt - Kreise



Veränderung 2011 - 2012

+0,3	+0,2	+0,3	+0,3	+0,3	+0,3	+0,3	+0,3	+0,2	+0,2
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987

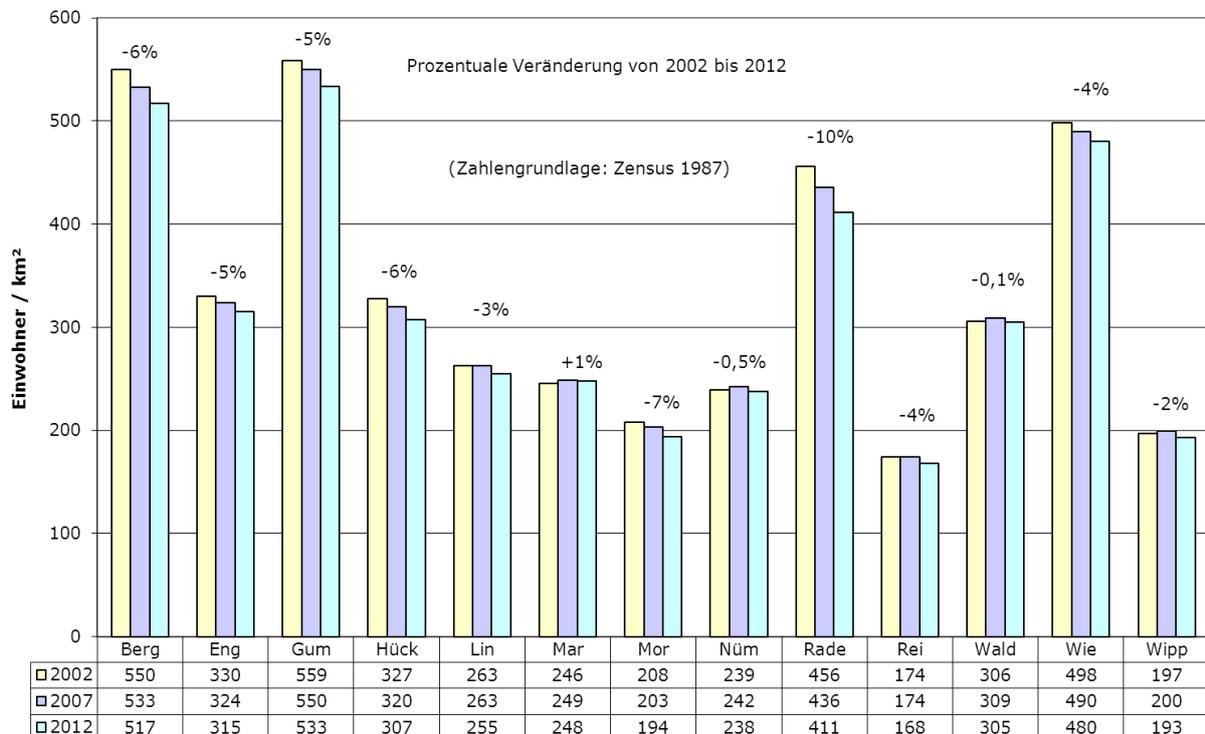
Bevölkerungsdichte

Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) hat neben Gummersbach (533) Bergneustadt (517). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2002 gesunken, in Gummersbach um 5 % und in Bergneustadt um 6 %. Die größte Veränderung fand in Radevormwald (-10 %) statt. Die einzigen positiven Entwicklungen in den letzten zehn Jahren gab es in Marienheide (+1 %).

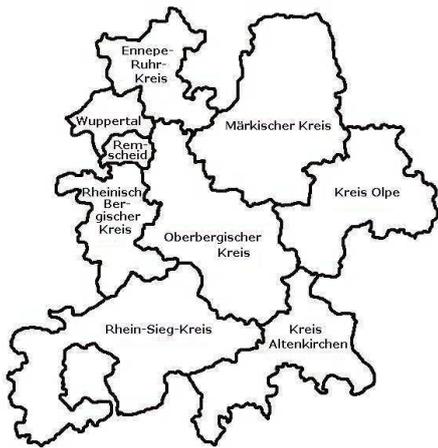


Die geringste Bevölkerungsdichte in 2011 findet sich in Reichshof (168), Wipperfürth (193) und Morsbach (194). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 303 Personen pro Quadratkilometer.

Abb. 44: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987

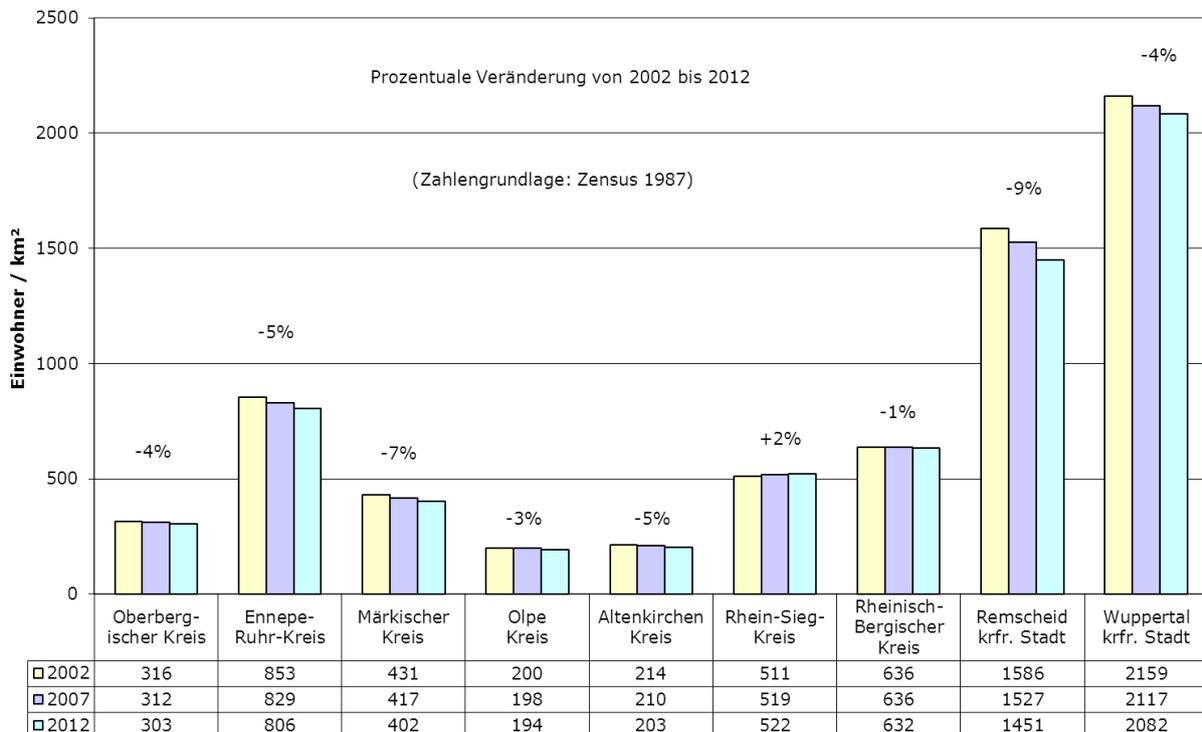


Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (303 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (194) und Altenkirchen (203) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1451) und Wuppertal (2082) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

Jedoch hatten beide Städte seit dem Jahr 2002 einen Rückgang von 9 % (-135) bzw. 4 % (-77). In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte um 4 % (-13), der Rhein-Sieg-Kreis konnte um 2 % (+11) zulegen.

Weitere Informationen zur demografischen Entwicklung im Oberbergischen Kreis finden Sie im Demografiebericht.

Abb. 45: Bevölkerungsdichte - Kreise



Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987

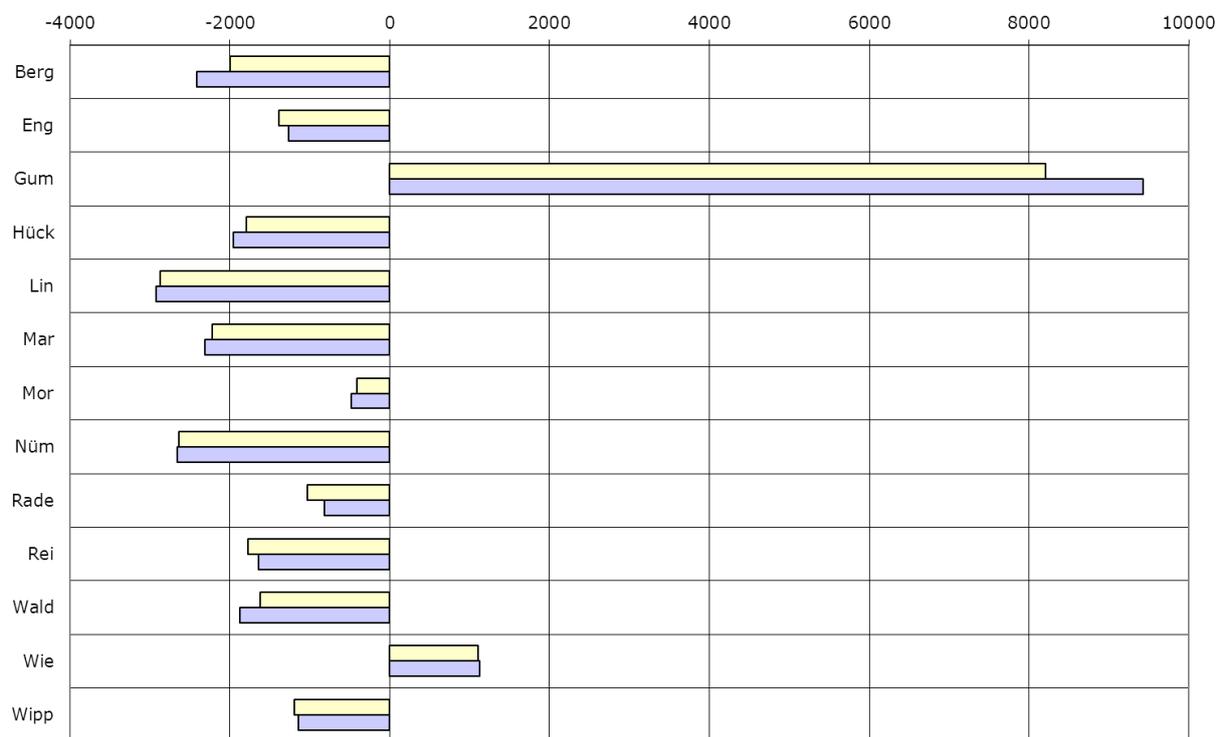
3.1.2 Pendler

Unter Pendlern versteht man die Personen, die täglich vom Wohnort zum Arbeitsort wechseln. In den meisten Bundesländern werden diese Daten nur für die sozialversicherungspflichtigen Personen (Angestellte) zur Verfügung gestellt (u.a. Rheinland-Pfalz), wenige Länder zählen auch die Beamten, Selbstständigen und Geringverdiener dazu (u.a. Nordrhein-Westfalen). Die Zahlen stehen nur für Juni 2010 und 2011 zur Verfügung.



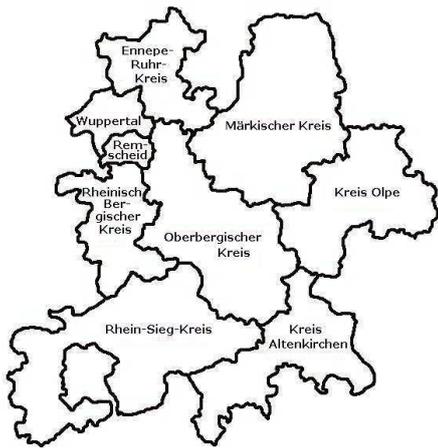
Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2010 waren es durchschnittlich 8202 Personen pro Tag, ein Jahre später 9430. Nur Wiehl (1127 Personen) hat ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Lindlar mit durchschnittlich 2923 Personen pro Tag.

Abb. 46: Pendler - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Juni 2010	-1995	-1383	8202	-1791	-2874	-2219	-411	-2639	-1028	-1774	-1624	1106	-1191
□ Juni 2011	-2415	-1266	9430	-1956	-2923	-2310	-477	-2658	-821	-1644	-1878	1127	-1147

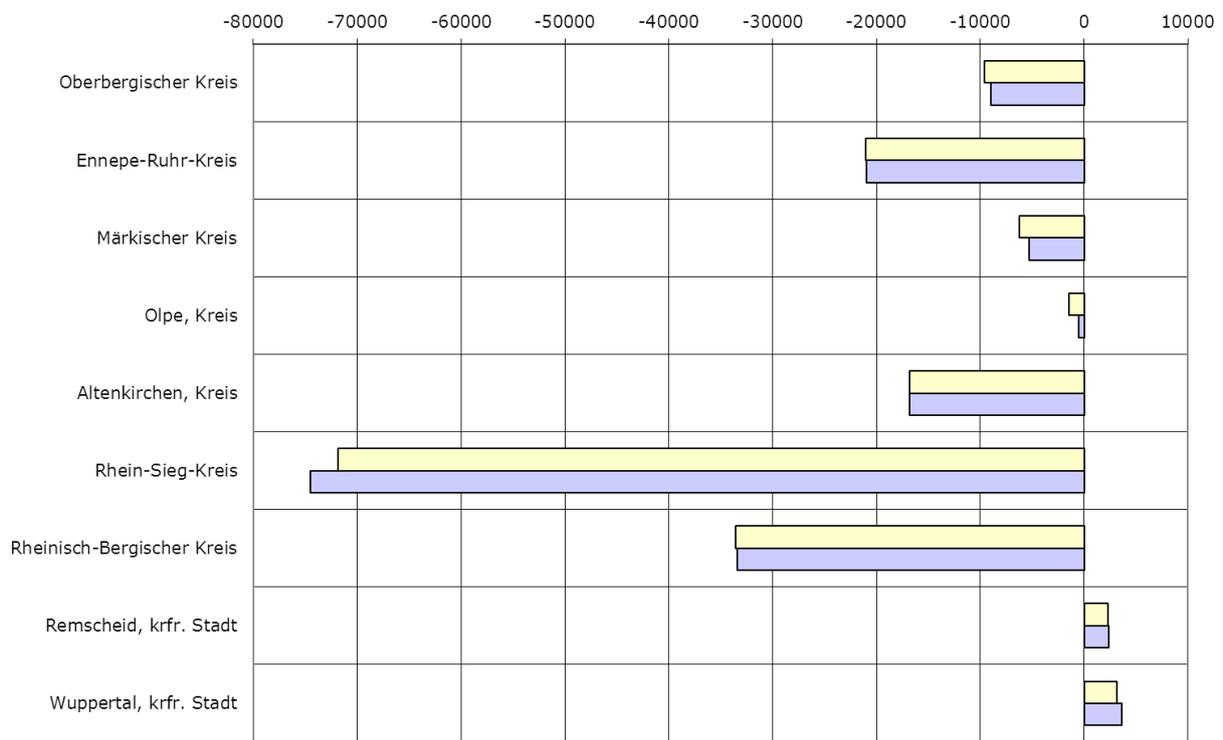
Quelle: www.it.nrw.de



Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2011 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (74 536 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 33 421 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 8938 Auspendler, ein Jahr vorher waren es noch 9621. Nur die kreisfreien Städte Remscheid (2389 Personen) und Wuppertal (3641) hatten 2011 mehr Ein- als Auspendler.

Für den Kreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz) stehen keine genauen Zahlen zur Verfügung, dort werden nur die sozialversicherungspflichtigen Personen (Angestellte) gezählt. Im Allgemeinen wird jedoch davon ausgegangen, dass dieser Personenkreis 66 % der gesamten Pendler darstellt, so dass für Altenkirchen die Pendlerzahlen hochgerechnet wurden.

Abb. 47: Pendler - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe, Kreis	Altenkirchen, Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid, krfr. Stadt	Wuppertal, krfr. Stadt
□ Juni 2010	-9621	-21035	-6205	-1460	-16803	-71889	-33581	2306	3202
■ Juni 2011	-8938	-20929	-5265	-534	-16814	-74536	-33421	2389	3641

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.1.3 Zu- und Abwanderung

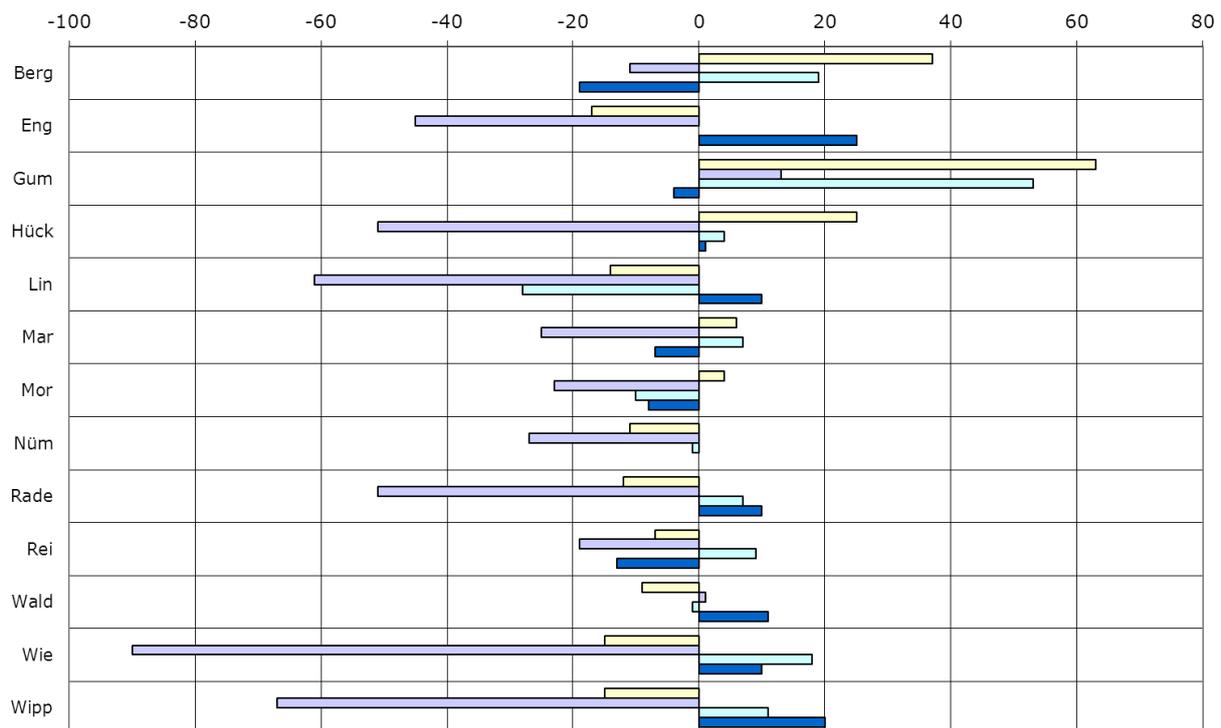
Unter dem Begriff „Wanderung“ versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen (48 bis 51) zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.



In fast allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2012 die meisten abgewanderten Personen ein Alter zwischen 20 und 39 Jahren, in Wiehl waren dies 90 Personen.

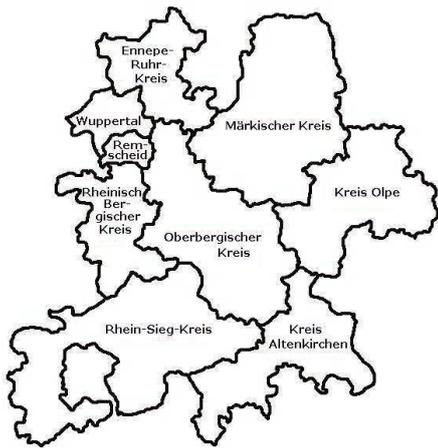
Bergneustadt bildet hier die Ausnahme, dort war der Altersdurchschnitt größer (-19 Personen älter als 60). Engelskirchen (+25 Personen) und Wipperfürth (+20) hatten bei den ab 60-Jährigen die größten Zuwächse.

Abb. 48: Wanderungen nach Alter - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ bis 19 Jahre	37	-17	63	25	-14	6	4	-11	-12	-7	-9	-15	-15
□ 20-39 Jahre	-11	-45	13	-51	-61	-25	-23	-27	-51	-19	1	-90	-67
□ 40-59 Jahre	19	0	53	4	-28	7	-10	-1	7	9	-1	18	11
■ ab 60 Jahre	-19	25	-4	1	10	-7	-8	0	10	-13	11	10	20

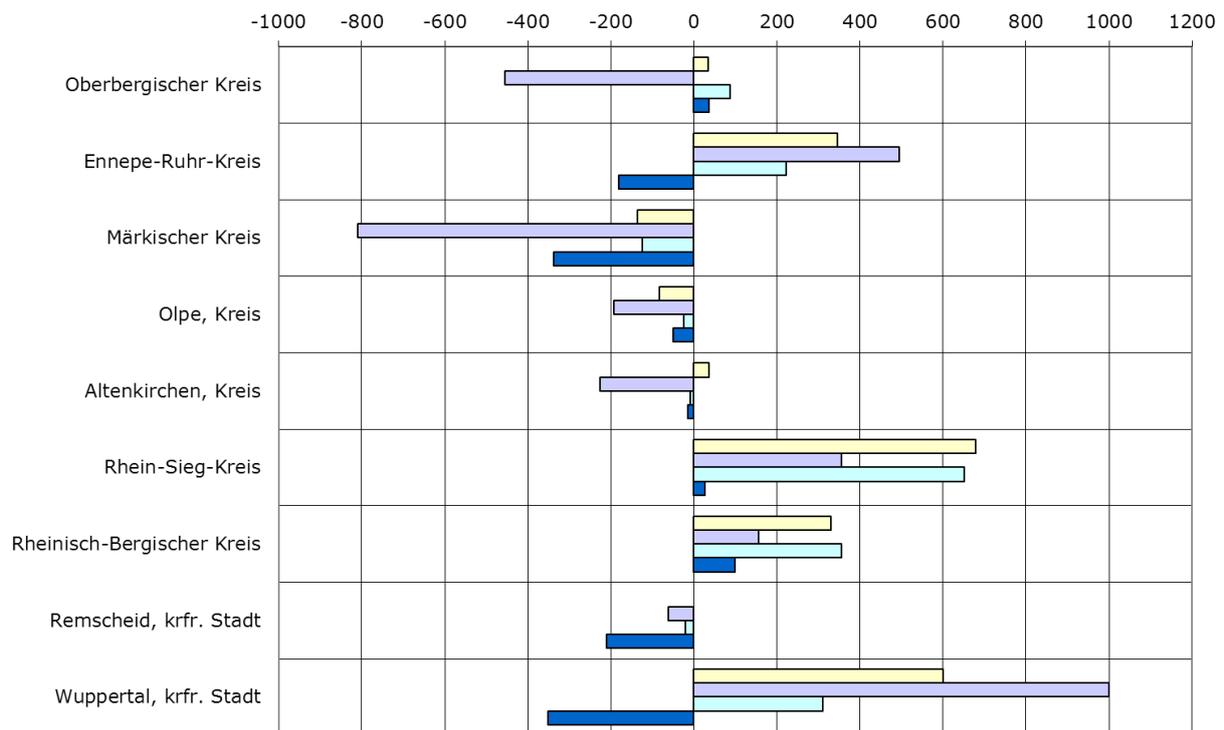
Quelle: www.it.nrw.de



Die Tendenz ist bei den Landkreisen ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden. Die meisten abgewanderten Personen haben ein Alter zwischen 20 und 39 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Abwanderung im Oberbergischen (-456 Personen) und im Märkischen Kreis (-809) besonders hoch.

Den größten Zuzug hatte der Rhein-Sieg-Kreis bei den unter 20-Jährigen (+679) und die Stadt Wuppertal bei den 20-39-Jährigen (+1000) zu verzeichnen. Bei den ab 60-Jährigen hat der Rheinisch-Bergische Kreis (+99) den größten Zuwachs, gefolgt vom Oberbergischen Kreis (+36 Personen).

Abb. 49: Wanderungen nach Alter - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
■ bis 19 Jahre	35	345	-136	-84	37	679	331	0	600
■ 20-39 Jahre	-456	494	-809	-192	-227	356	155	-61	1000
■ 40-59 Jahre	88	222	-124	-25	-9	652	355	-20	310
■ ab 60 Jahre	36	-181	-337	-50	-15	27	99	-210	-351

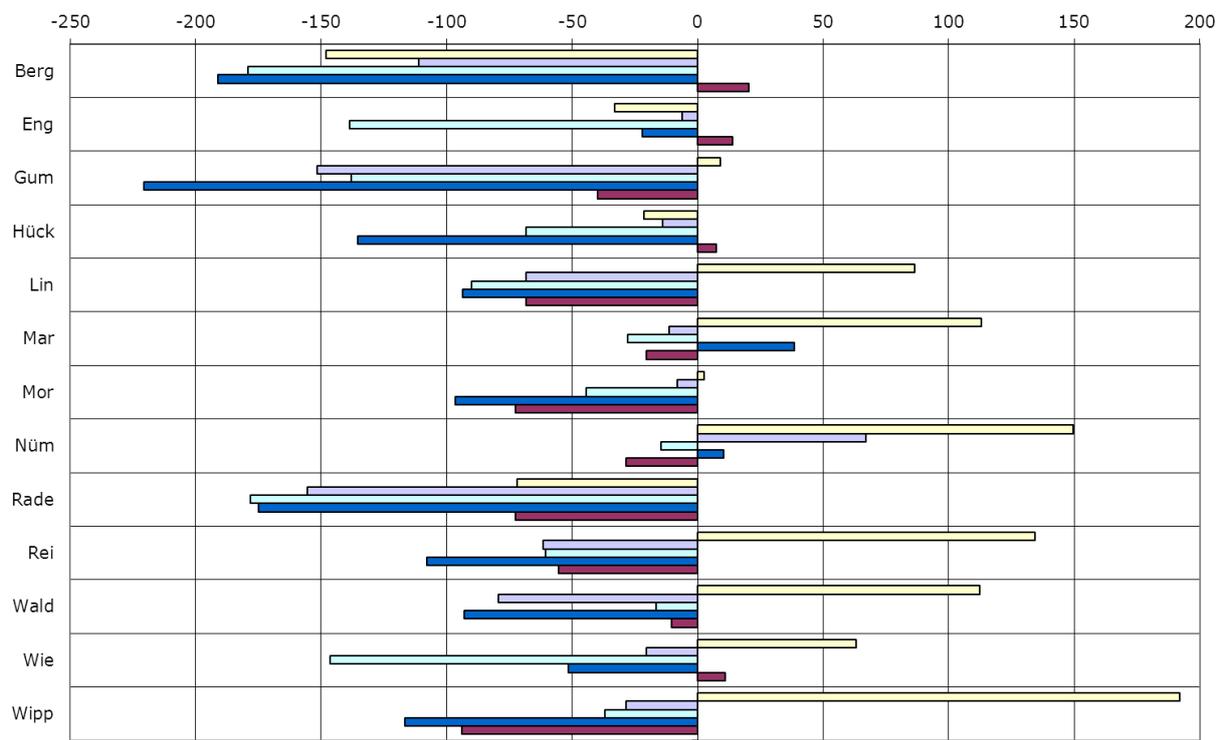
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegt hier die Gemeinde Nümbrecht mit 368 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze, gefolgt von Marienheide (+183). Alle anderen haben negative Wanderungszahlen. Aus Radevormwald sind in diesem Zeitraum 1306 Personen abgewandert, aus Bergneustadt 1217 und aus Gummersbach 1082 Personen.



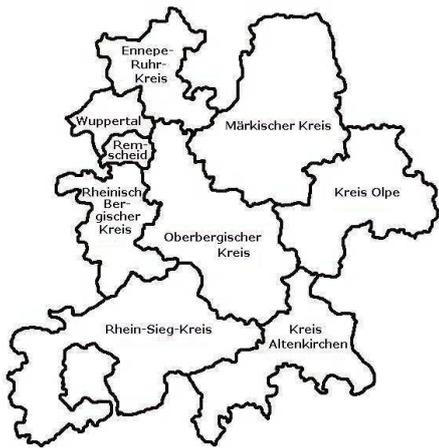
Bei allen Kommunen scheint der Trend in den letzten Jahren nach unten zu zeigen. Lediglich Bergneustadt (+21), Engelskirchen (+14), Wiehl (+11) und Hückeswagen (+8) hatten 2011/2012 einen Zuwachs aufzuweisen. Wipperfürth (-94), Morsbach und Radevormwald (je -73) hatten die meisten Abwanderungen. Jedoch kann man feststellen, das 2011/2012 nicht so viele Personen abgewandert sind wie in den Jahren zuvor.

Abb. 50: Wanderungen - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Mittel 2003/04	-148	-33	9	-22	87	113	3	150	-72	135	113	63	192
▒ Mittel 2005/06	-111	-6	-152	-14	-69	-12	-8	67	-156	-62	-80	-21	-29
▓ Mittel 2007/08	-179	-139	-138	-69	-90	-28	-45	-15	-178	-61	-17	-147	-37
■ Mittel 2009/10	-191	-22	-221	-136	-94	39	-97	11	-175	-108	-93	-52	-117
■ Mittel 2011/12	21	14	-40	8	-69	-21	-73	-29	-73	-56	-11	11	-94

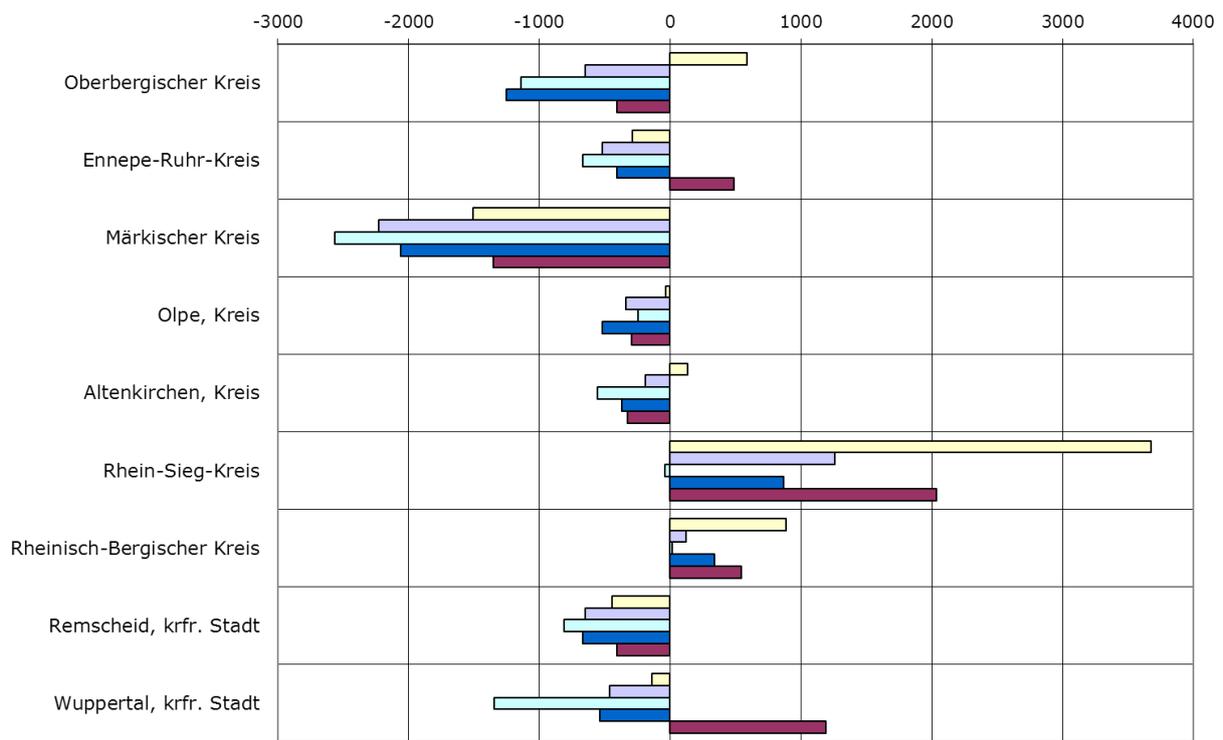
Quelle: www.it.nrw.de



Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+15 593 zugewanderte Personen), gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis (+3818). Bei allen anderen Kreisen überwiegen die Abwanderungen.

In den Jahren 2003 und 2004 hatte der Oberbergische Kreis noch eine durchschnittliche Zuwanderungsrate von 588 Personen pro Jahr, danach sind dann jedoch bis zum Jahr 2012 jedes Jahr durchschnittlich 863 Personen abgewandert. Nur der Rhein-Sieg-Kreis, der Rheinisch-Bergische Kreis, der Ennepe-Ruhr-Kreis und die Stadt Wuppertal hatten in den letzten zwei Jahren noch Zuzüge zu verzeichnen, alle anderen teils massive Wegzüge. Der Märkische Kreis verzeichnete mit 1353 Personen dreimal so viele abgewanderte Einwohner wie der Oberbergische Kreis (-410).

Abb. 51: Wanderungen - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□ Mittel 2003/04	588	-288	-1508	-34	135	3677	884	-443	-140
□ Mittel 2005/06	-649	-519	-2225	-341	-192	1258	123	-648	-465
□ Mittel 2007/08	-1140	-671	-2565	-245	-554	-40	17	-810	-1345
■ Mittel 2009/10	-1254	-410	-2060	-516	-367	868	342	-668	-538
■ Mittel 2011/12	-410	491	-1353	-294	-323	2035	545	-408	1189

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

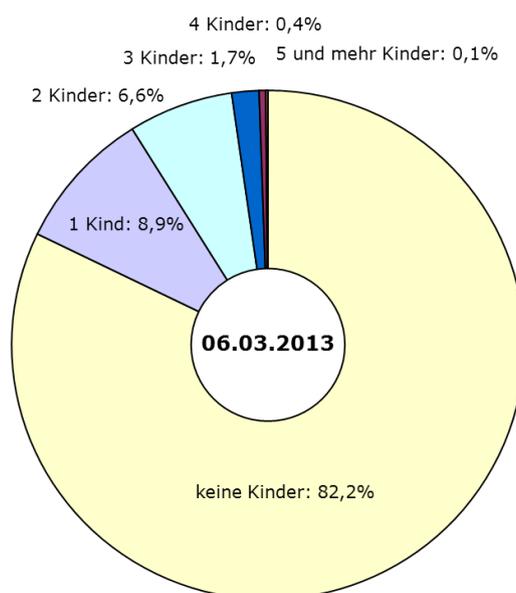
3.1.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es im März 2013 insgesamt 164 283 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

	März 2013	Diff. zu Juli 2012
Haushalte ohne Kinder	135 000	+235
Haushalte mit einem Kind	14 683	-61
Haushalte mit zwei Kindern	10 871	-109
Haushalte mit drei Kindern	2821	-69
Haushalte mit vier Kindern	676	+3
Haushalte mit fünf und mehr Kindern	232	-7

Die Aufzählung der Haushalte entspricht den Vorgaben des Einwohnermeldewesens. Diese wurden im Juni 2012 geändert und sind nicht identisch mit der Haushaltsdefinition im herkömmlichen Sinne; d.h. Personen über 18 Jahre, die bei den Eltern wohnen, werden als eigener Haushalt geführt. Bis zum Jahr 2011 wurden diese Personen noch zum Haushalt der Eltern gezählt. Nur diejenigen über 18 Jahre, die wieder bei den Eltern eingezogen sind, wurden damals als eigener Haushalt geführt. Somit können die heutigen Zahlen nur bedingt mit denen vor 2011 verglichen werden.

Abb. 52: Haushalte, alle Personen, OBK



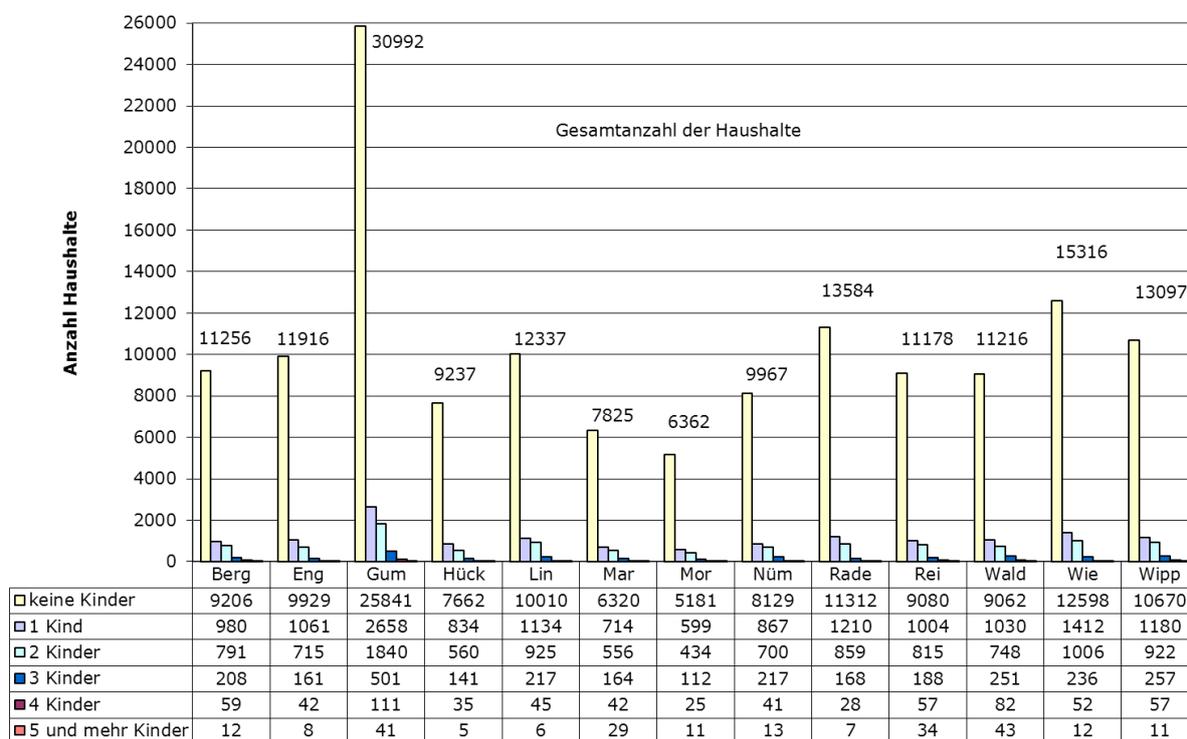
Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Anzahl der Personen, die im März 2013 in den vorhandenen Häusern und Wohnungen in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wohnten.

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 30 992 Haushalte, davon 25 841 Haushalte ohne Kinder (83 %), jedoch 41 Haushalte mit fünf und mehr Kindern (0,1 %). Im Vergleich dazu Morsbach mit den wenigsten Haushalten (6362), davon 5181 ohne Kinder (81 %) und elf mit fünf und mehr Kindern (0,2 %). Waldbröl, Marienheide (je 0,4 %) und Reichshof (0,3 %) weisen noch einen etwas höheren Anteil an Familien mit fünf und mehr Kindern auf.

Im Durchschnitt leben 1,3 Kinder (unter 18 Jahre) in jedem Haushalt im Oberbergischen Kreis.

Abb. 53: Haushalte, alle Personen - Gemeinden

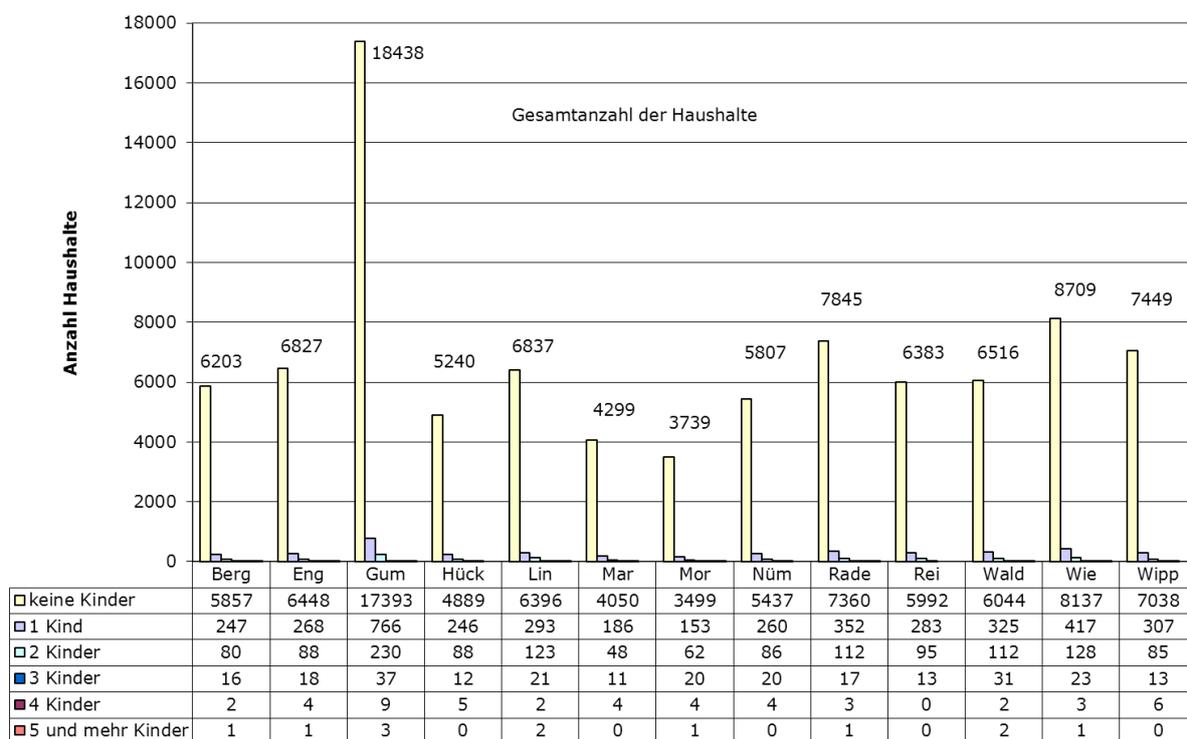


Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden (06.03.2013)

Als Teilmenge der gesamten Haushalte im Oberbergischen Kreis werden in der folgenden Abbildung die Haushalte der alleinstehenden bzw. alleinerziehenden Personen gezeigt. Im ganzen Kreisgebiet gibt es davon 94 292, in 88 540 (93,9 %) wohnen keine Kinder. Den größten Teil dieser sog. Single-Haushalte findet man in Gummersbach (17 393), viele davon sind Studenten der Fachhochschule Köln-Gummersbach.

Im ganzen Kreisgebiet gibt es jedoch 5752 Haushalte, in denen ein Erwachsener alleine mit Kindern wohnt. 4103 haben dabei ein Kind, 12 fünf oder mehr Kinder. Der Durchschnitt beträgt 1,1 Kinder pro Haushalt.

Abb. 54: Haushalte, alleinstehende Personen - Gemeinden



Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden (06.03.2013)

3.2 Ökonomische Faktoren

3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

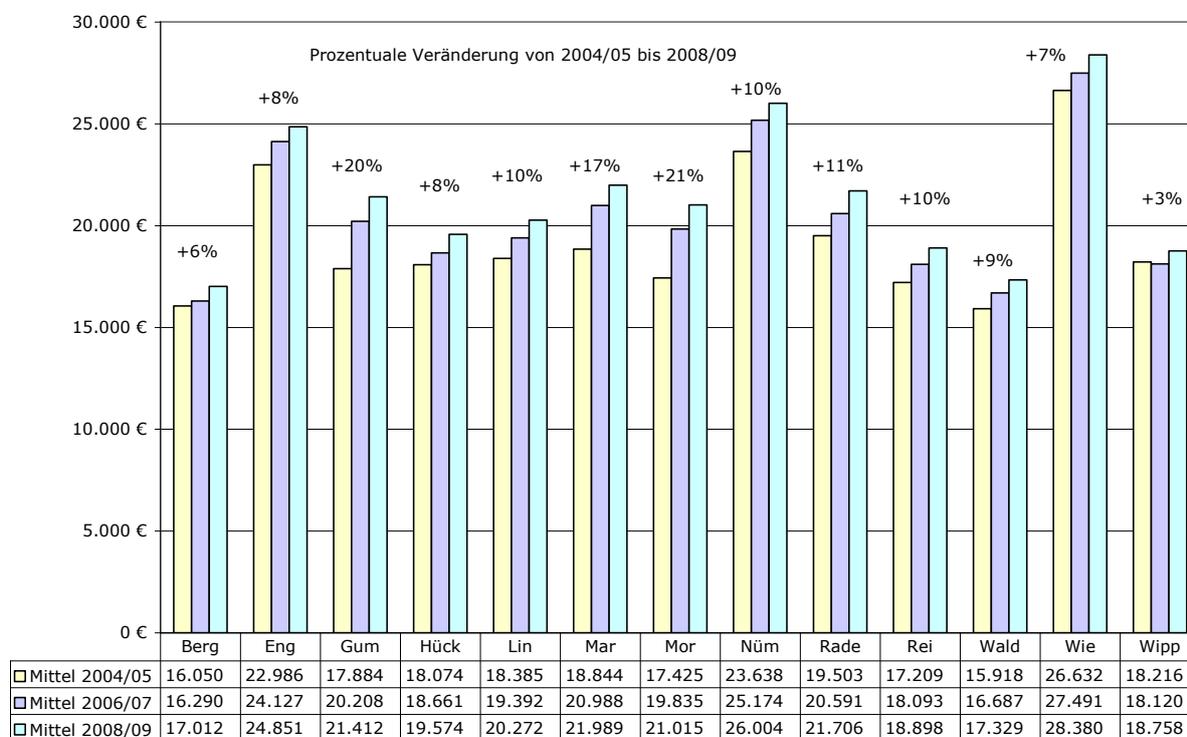
Die Zahlen für die Jahre 2010 bis 2012 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ist in allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises zwischen den Jahren 2004/2005 und 2008/2009 gestiegen, am meisten in Morsbach mit 21 %, am wenigsten in Wipperfürth mit 3 %. Lag das Mittel im Jahr 2004/2005 in Morsbach noch bei 17.425 Euro, so betrug es 2008/2009 schon 21.015 Euro, ein Plus von 3.590 Euro. In Wipperfürth wuchs das Einkommen im gleichen Zeitraum nur um 542 Euro.

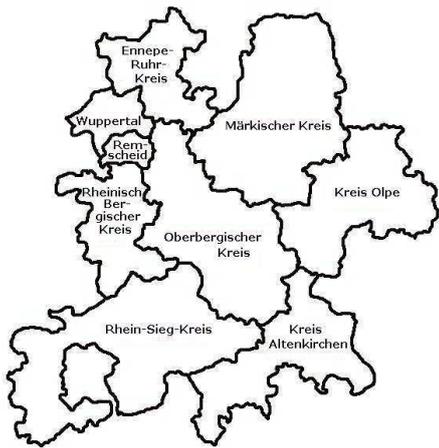


Auch Gummersbach (+3.528 €) und Marienheide (+3.145 €) profitierten überdurchschnittlich vom Wirtschaftswachstum, Bergneustadt (+962 €), Waldbröl (+1.411 €) und Hückeswagen (+1.500 €) dagegen nicht so stark.

Abb. 55: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de

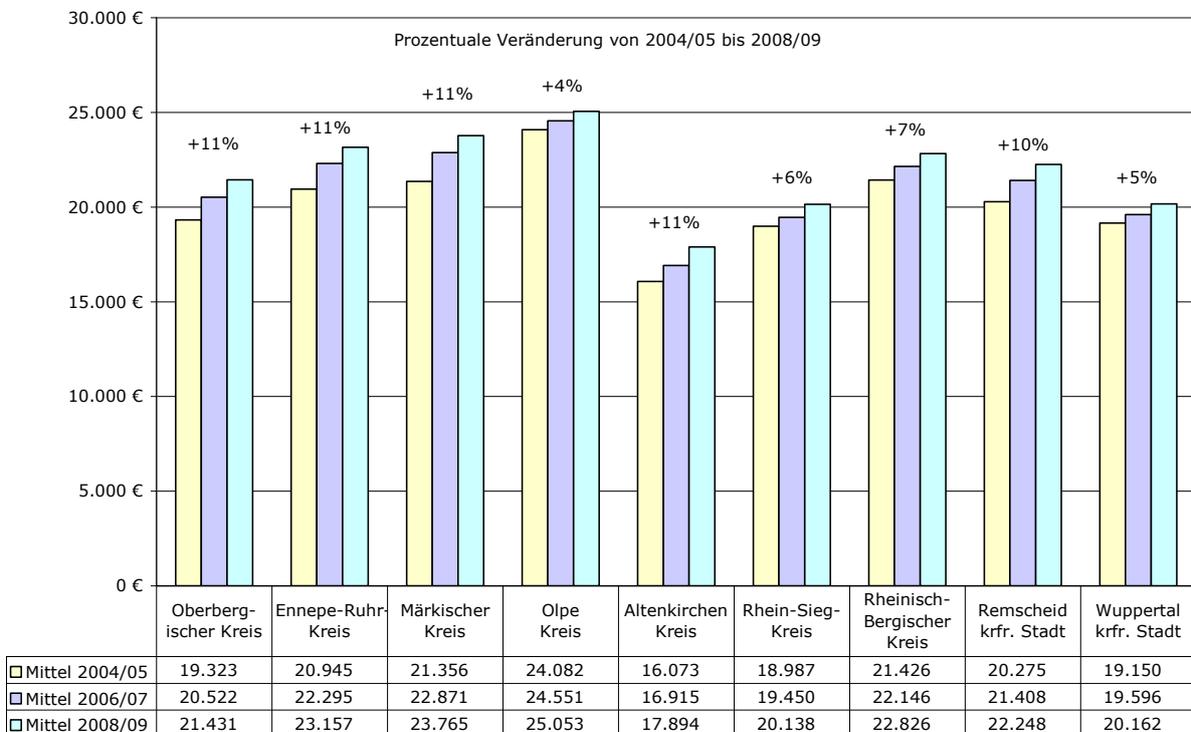


Die Zahlen für die Jahre 2010 bis 2012 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar.

Vergleicht man das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner auf Kreisebene, so lag die prozentuale Steigerung zwischen den Jahren 2004/2005 und 2008/2009 bei 5 % in der kreisfreien Stadt Wuppertal und 11 % im Oberbergischen Kreis, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischen Kreis und Kreis Altenkirchen.

Das Mittel betrug im Jahr 2008/2009 im Kreis Olpe 25.053 Euro, 7.159 Euro mehr als im Kreis Altenkirchen (17.894 €). Oberberg lag mit einem Durchschnittseinkommen von 21.431 Euro knapp unter dem Mittelwert aller Kreise von 21.852 Euro.

Abb. 56: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise



Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte

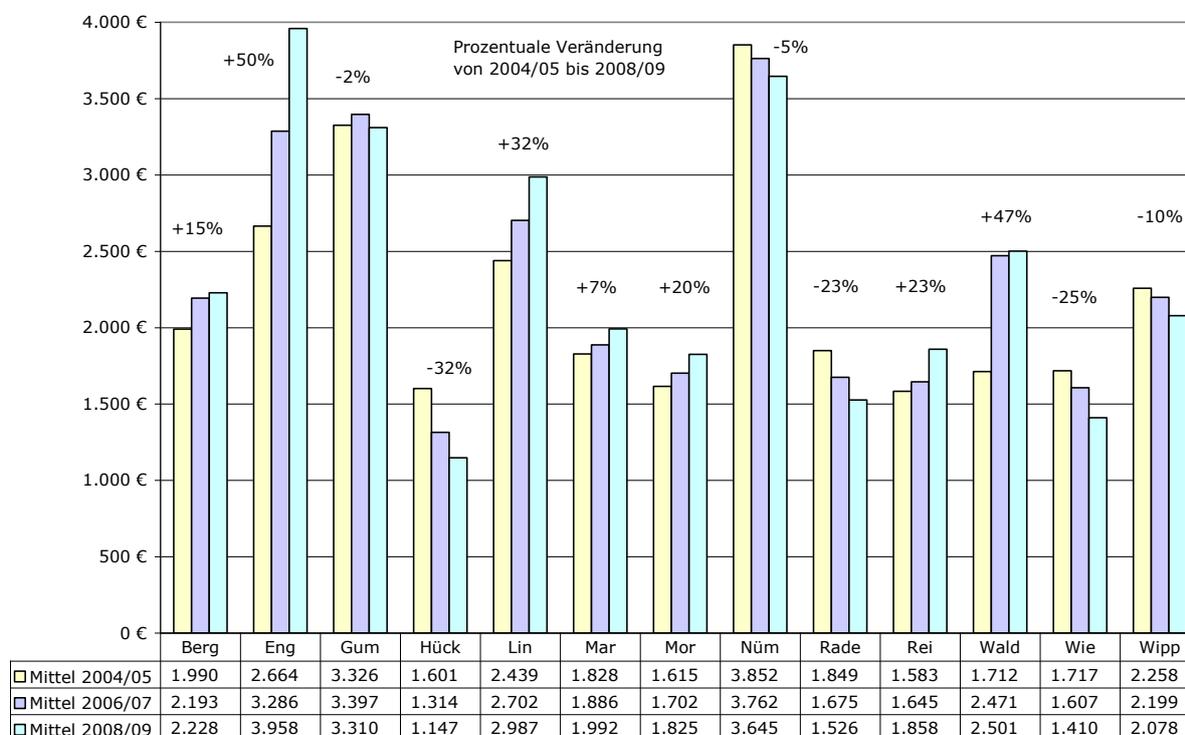
Die Zahlen für die Jahre 2010 bis 2012 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar.

Die Kommunen als auf dem Wohnungsmarkt handelnde Teilnehmer können nur im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten agieren. Im Jahr 2004/05 lag Engelskirchen noch an dritter Stelle mit 2.664 Euro Schulden pro Einwohner, die Gemeinde hat jedoch die Schulden in den letzten Jahren um 50 % gesteigert und liegt jetzt mit 3.958 Euro an erster Stelle. Nümbrecht liegt mit 3.645 Euro heute an zweiter Stelle, hat jedoch in den letzten sechs Jahren die Schulden um 5 % abgebaut.

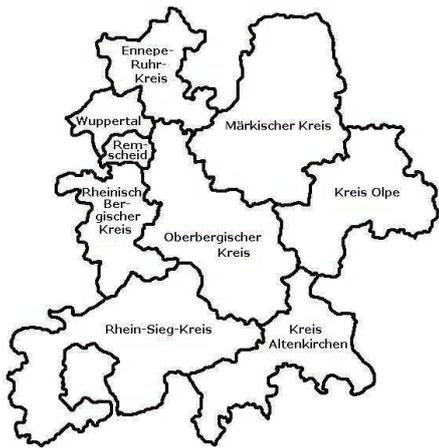


Für Hückeswagen sieht es da im Oberbergischen Kreis schon viel besser aus. Die Gemeinde hat mit 1.147 Euro die niedrigsten Schulden im Jahr 2008/09 und hat auch noch in den letzten Jahren 32 % der Schulden abgebaut.

Abb. 57: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de



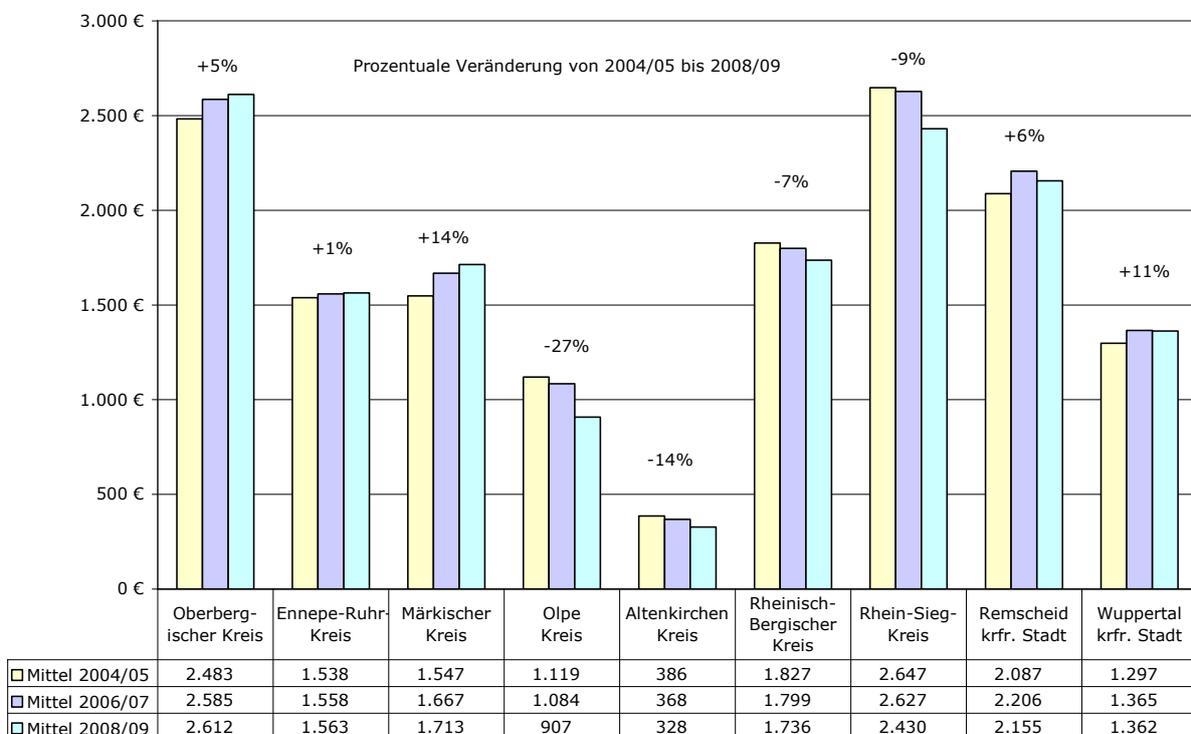
Die Zahlen für die Jahre 2010 bis 2012 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar.

Am stärksten sind in den letzten Jahren die Schulden der Einwohner im Märkischen Kreis (+14 %) gestiegen, dahinter folgen Wuppertal (+11 %) und Remscheid (+6 %). Den größten Schuldenabbau konnte der Kreis Olpe (-27 %) tätigen. Der Durchschnitt bei den Landkreisen liegt hier bei einem Minus von 1 %

seit dem Jahr 2004/05.

Im Oberbergischen Kreis (+5 %) sind die Schulden auf 2.612 Euro pro Einwohner angestiegen und sind damit die höchsten im Kreisvergleich. Dahinter folgen der Rhein-Sieg-Kreis (2.430 €) und die kreisfreie Stadt Remscheid (2.155 €). Die geringsten Schulden haben die Einwohner des Landkreises Altenkirchen im Bundesland Rheinland-Pfalz, sie belaufen sich dort auf 328 Euro im Mittel der Jahre 2008/09.

Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise



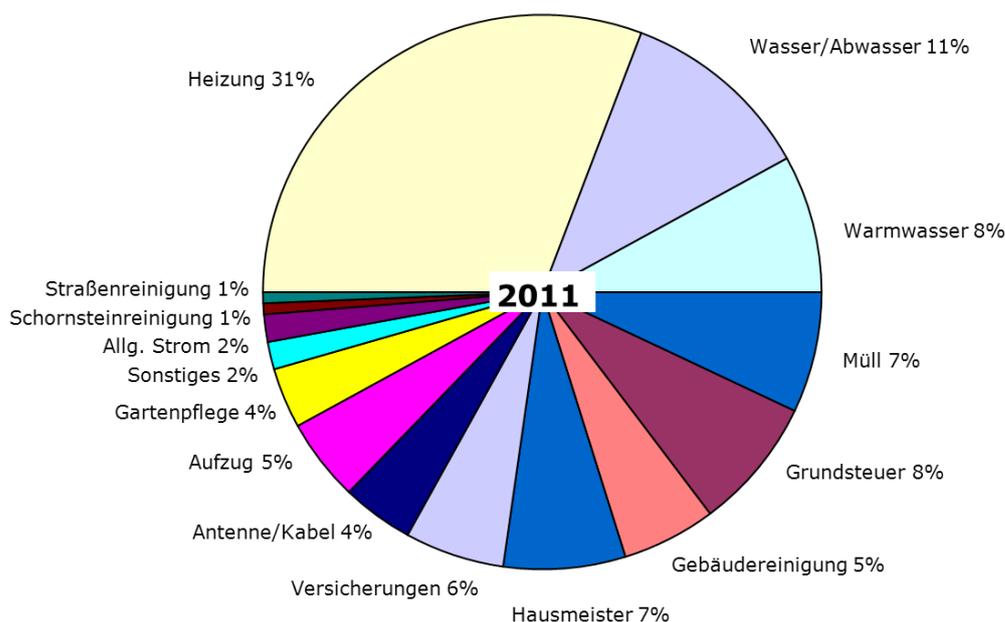
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten

Seit vielen Jahren steigen die Gas- und Ölpreise. Aus diesem Grund sind die Kosten für die Heizung (31 %) und die Warmwasserversorgung (8 %) zwei der größten Positionen bei den Nebenkosten. Zusammen mit den Wasser- und Abwassergebühren (11 %) belaufen sich diese drei Positionen auf 50 % der jährlichen Betriebskosten, die für ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlen sind. Weitere große Posten sind die Grundsteuer (8 %) und die Müllgebühren (7 %).

Mieter in einem größeren Wohngebäude müssen oft noch zusätzlich für den Hausmeister (7 %), Gebäudereinigung (5 %), Aufzug (5 %) und Gartenpflege (4 %) aufkommen. Versicherungen (6 %), Antenne/Kabel (4 %), Straßen- und Schornsteinreinigung (je 1 %) sind dann wieder Kosten, die auf alle Mieter und Eigentümer umgelegt werden.

Abb. 59: Betriebskosten in NRW 2011



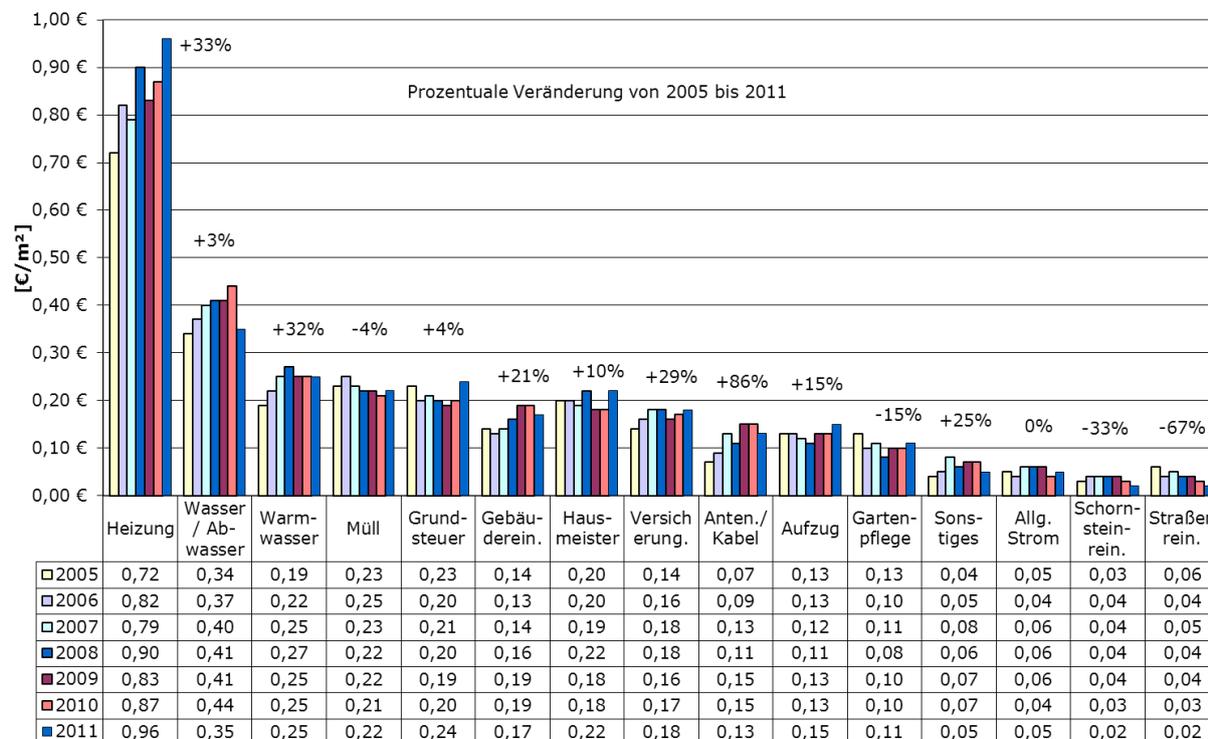
Quelle: Deutscher Mieterbund e.V. (Zahlen gerundet)

Ein großer Anstieg bei den Nebenkosten erfolgte seit dem Jahr 2005 bei den Heizkosten, sie erhöhten sich um 24 Cent auf 0,96 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, ein Plus von 33 % (2010 – 2011: +10 %). Die Kosten der Warmwasserbereitung sind ebenfalls stark gestiegen (+32 %). Sie erfolgt über Strom, Gas, Öl oder sonstige alternative Energiequellen. Viele weitere Positionen sind im Cent-Bereich gestiegen, konstant geblieben oder sogar rückläufig (z.B. Straßenreinigung, -67 %).

Lagen die gesamten Betriebskosten vor sechs Jahren noch bei 2,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so waren es im Jahr 2010 schon 3,06 Euro und im Jahr 2011 3,12 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 2 % seit 2010 und 16 % seit 2005.

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass in den Bereichen Heizung und Warmwasser das höchste Einsparpotenzial durch energetische Maßnahmen zu erzielen ist. Natürlich muss im Einzelfall eine Kosten-/Nutzenanalyse vorgenommen werden.

Abb. 60: Betriebskosten in NRW 2005 bis 2011



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

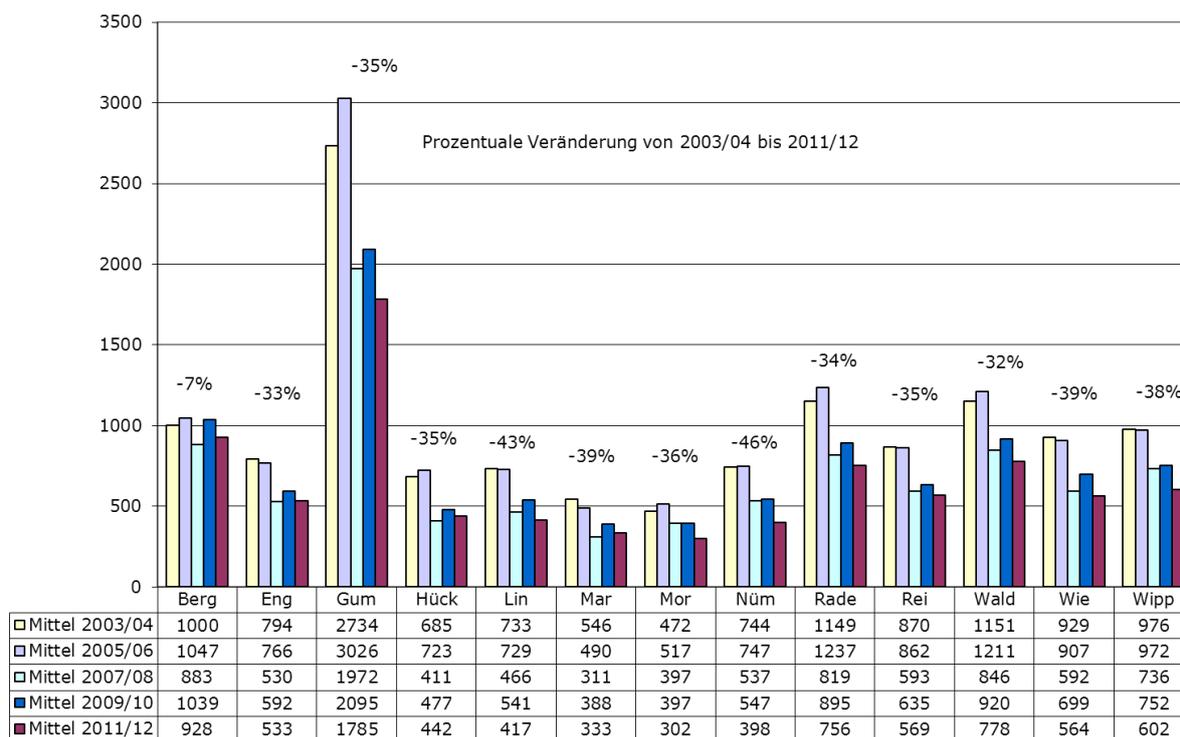
3.2.4 Arbeitslosigkeit

In allen Städten und Gemeinden waren die Arbeitslosenzahlen (SGB II und III) in den letzten zehn Jahren rückläufig. Nümbrecht (-46 %), Lindlar (-43 %), Marienheide und Wiehl (je -39 %) verzeichnen hierbei die stärksten Rückgänge.



In Gummersbach waren im Dezember 2011/2012 durchschnittlich 1785 Personen arbeitslos gemeldet, in Bergneustadt 928. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 302 arbeitslose Personen registriert.

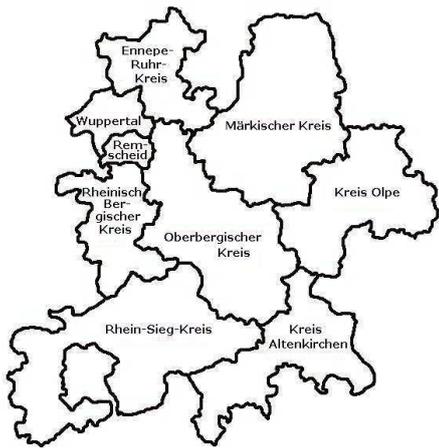
Abb. 61: Arbeitslose Personen - Gemeinden



Veränderung Mittel 2010/2011 (WMB 2012) zu 2011/2012

-16	-18	-45	-3	-56	-5	-24	-51	-26	+10	-33	-19	-49
-----	-----	-----	----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

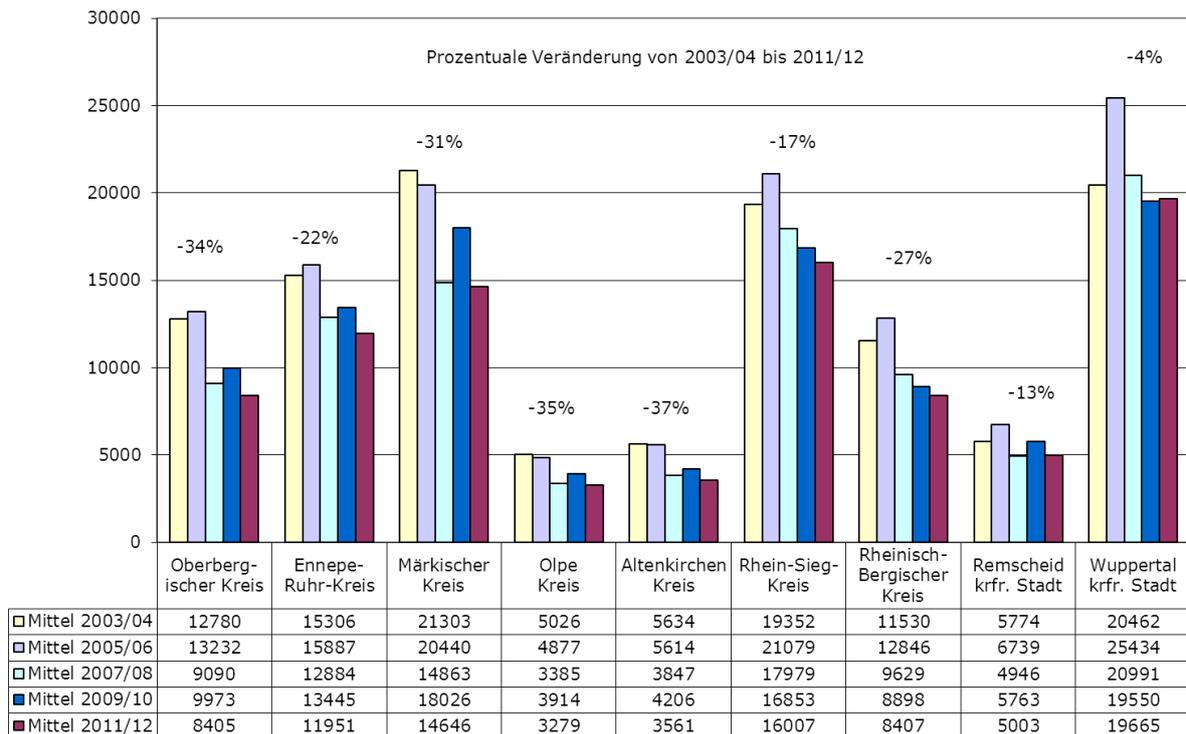
Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Seit dem Jahr 2003/2004 sind im Oberbergischen Kreis die Arbeitslosenzahlen um 34 % zurückgegangen, bessere Zahlen gab es nur im Kreis Olpe (-35 %) und im Kreis Altenkirchen (-37 %). Im Jahresmittel 2011/2012 waren im Oberbergischen 8405 Personen arbeitslos gemeldet, vor zehn Jahren waren es noch 12 780 Personen.

Der positive Trend war auch bei allen benachbarten Städten und Kreisen zu beobachten.

Abb. 62: Arbeitslose Personen - Kreise



Veränderung Mittel 2010/2011 (WMB 2012) zu 2011/2012

-337	-284	-488	-23	-7	+54	-18	-70	+1101
------	------	------	-----	----	-----	-----	-----	-------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

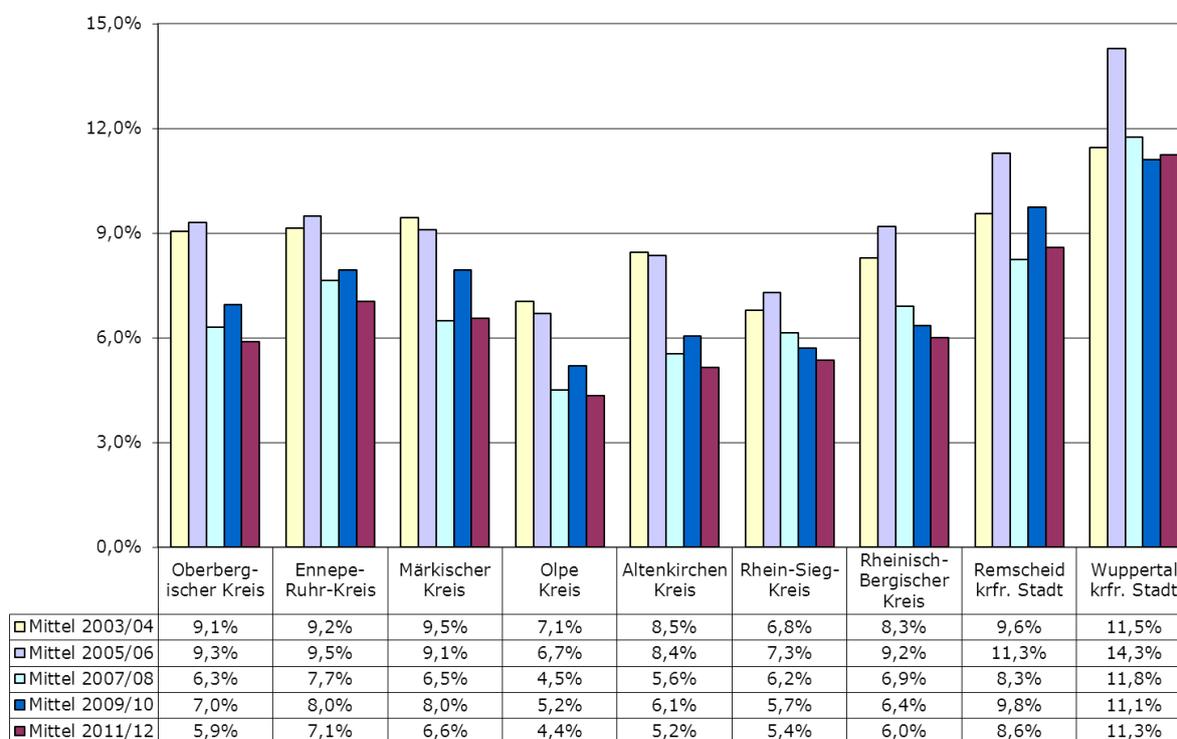
Arbeitslosenquote

Die Bundesagentur für Arbeit berechnet die sog. Arbeitslosenquote (in % bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) nur für Städte und Gemeinden mit mehr als 15 000 abhängigen Erwerbspersonen. Im Oberbergischen Kreis wäre dies nur für Gummersbach möglich. Aus diesem Grund können hier nur die Arbeitslosenquoten für die Landkreise aufgezeigt werden.



Im Mittel hatte der Oberbergische Kreis in den Jahren 2003/2004 eine Arbeitslosenquote von 9,1 %. In den darauffolgenden zwei Jahren ist diese auf 9,3 % angestiegen, danach auf 6,3 % gefallen und stand in den Jahren 2011/2012 bei 5,9 %. Die geringste Arbeitslosenquote gab es im Kreis Olpe mit 4,4 %, gefolgt vom Kreis Altenkirchen mit 5,2 % und dem Rhein-Sieg-Kreis mit 5,4 %. Die höchste Quote hatte die Stadt Wuppertal mit 11,3 %.

Abb. 63: Arbeitslosenquote - Kreise



Veränderung Mittel 2010/2011 (WMB 2012) zu 2011/2012

-0,3	-0,2	-0,2	0	0	0	-0,1	-0,1	+0,7
------	------	------	---	---	---	------	------	------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



3.2.5 Transferleistungsempfänger

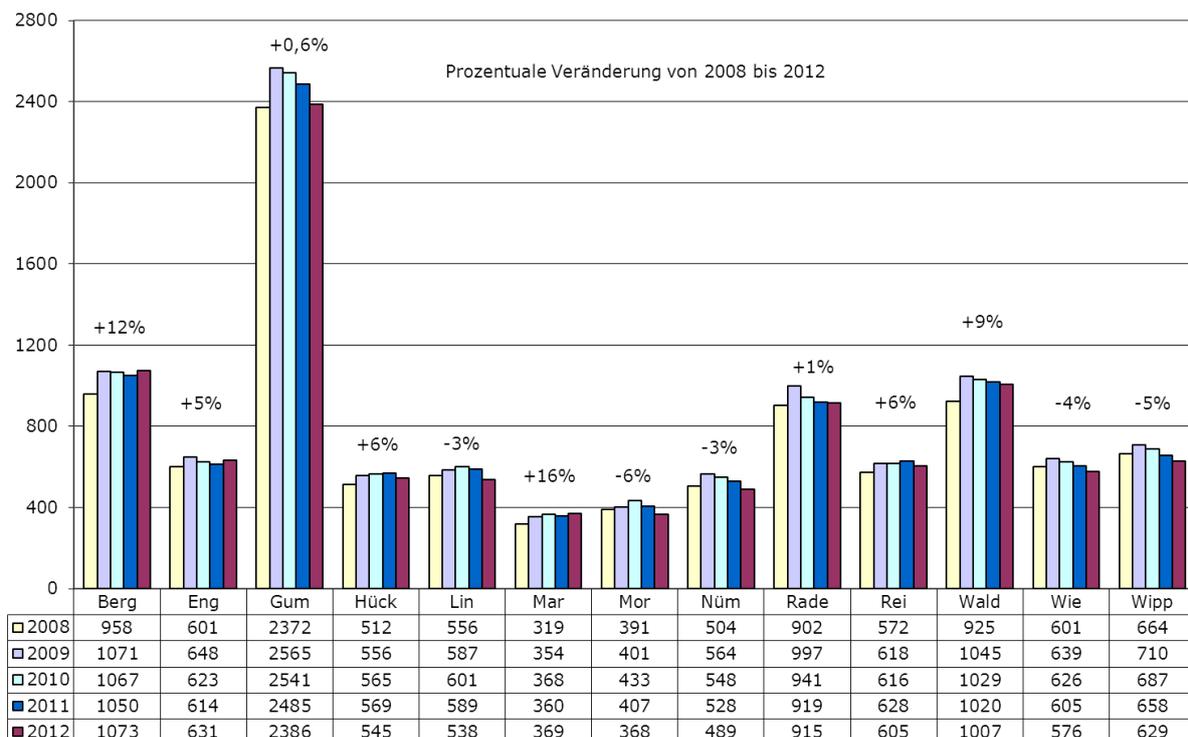
Seit dem 01. Januar 2005 sind das Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und das Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) das unterste Netz der sozialen Sicherung. Erwerbsfähige Personen und die mit ihnen zusammen lebenden Angehörigen erhalten Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II. Erwerbsunfähige Menschen und Menschen im Rentenalter erhalten Leistungen zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII.

Mit den Leistungen wird das soziokulturelle Existenzminimum gesichert. Hierzu gehören angemessene Unterkunftskosten. Angemessen sind Unterkünfte, die nach Lage, Bausubstanz und Ausstattung einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Die Unterkunft muss ein menschenwürdiges Leben ermöglichen. Für diesen Wohnstandard ist die Grundmiete anhand des Mietspiegels 2011 für den Oberbergischen Kreis, Gruppe IV, Mittelwert der einfachen Wohnlage wie folgt festgelegt: Wohnungen bis 50 m²: 4,50 €/m², 51–65 m²: 4,20 €/m², ab 66 m²: 4,10 €/m².

Die angemessene Größe der Wohnung richtet sich in Nordrhein-Westfalen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen. Danach ist für eine Person eine Wohnfläche bis 50 m² angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m².

Die Zahl der Haushalte der Transferleistungsempfänger hat sich wie folgt entwickelt:

Abb. 64: Transferleistungsempfänger - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung

4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete

In den meisten Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises sind in den vorhandenen Baugebieten noch ausreichend Bauplätze verfügbar, so dass mit der Planung und Erschließung von neuen Flächen gewartet wird. Die folgende Tabelle gibt schwerpunktmäßig einen Überblick über die aktuellen und geplanten Baugebiete. Darüber hinaus gibt es in allen Kommunen noch Bauplätze bzw. Baulücken in privater Hand.

Bergneustadt

Sülemickerfeld

Engelskirchen

Hardt

Ründeroth – Lessingsstraße

Gummersbach

Ackermann-Gelände

Berstig – Belvedere

Steinenbrück, Voss'sche Wiese Ost

Windhagen-West

Hückeswagen

Weierbachblick

Lindlar

Frielingsdorf – Scheel

Lindlar

Lindlar-West

Schmitzhöhe

Marienheide

Am Wüllenberg

Baumschule Kotthausen

Griemeringhausen

Kaserne Hermannsberg

Morsbach

Alzen

Eichenhöhe

Erblingen

Hemmerholz

Steimelhagen

Nümbrecht

Bierenbachtal

Breidenbacher Weg

Grötzenberg

Marienberghausen

Rommelsdorf

Sohnius Weide

Winterborn

Radevormwald

Blumenstraße / Neustraße

Loh'sche Weide

Wasserturmstraße

Reichshof

Denklingen – Auf der Hardt

Eckenhagen – Vor der Gemeinde

Hahnbuche

Hunsheim

Waldbröl

Bitzenweg

Büscherhof

Escherhof

Wiehl

z.Z. keine aktuelle Planungen

Wipperfürth

Felderhofer Kamp

Hilgersbrücke

Neyemündung

Neyetal

Siebenborn-West 2

Silberberg

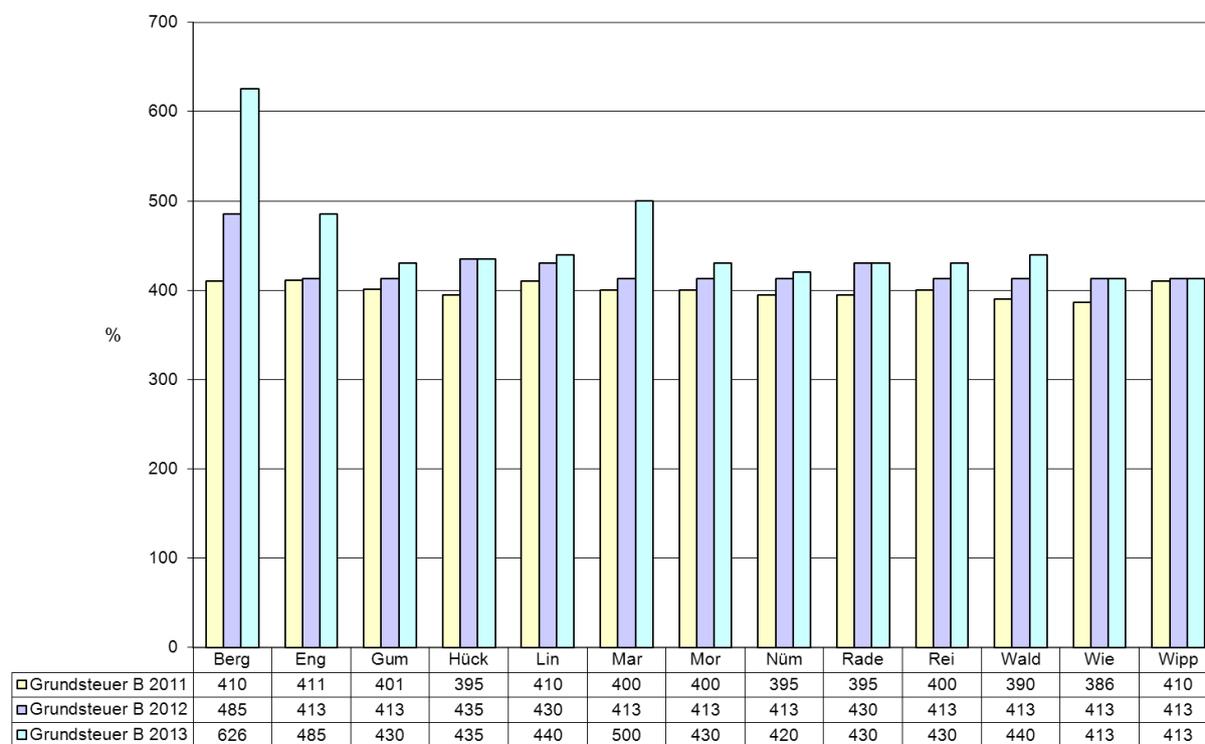
4.2 Grundsteuer

Generell wird zwischen Grundsteuer A und Grundsteuer B unterschieden. Die Grundsteuer A (agrarisches) wird auf Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft und die Grundsteuer B (baulich) für bebaute oder bebaubare Grundstücke erhoben. Berechnungsgrundlage der Grundsteuer ist der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert.

Der Einheitswert wird mit der Grundsteuermesszahl und mit dem von der Gemeinde festgesetzten Hebesatz multipliziert. Die Festlegung des Hebesatzes erfolgt durch den Beschluss des Gemeinderates. Die Gemeinde ist bei der Festsetzung der Höhe des Hebesatzes relativ frei.

Die Differenzen zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises werden bei der Grundsteuer B größer. So ist sie in Bergneustadt mit 626 % am höchsten und in Wiehl und Wipperfürth mit 413 % am niedrigsten. Der Mittelwert liegt bei 453 %, der Median bei 430 %. Die Steuereinnahmen liegen im Jahr 2012 zwischen 1,3 Millionen Euro in Morsbach und 6,6 Millionen Euro in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 36,6 Millionen Euro (2011: 34,4 Millionen).

Abb. 65: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden



Einnahmen in Millionen €:

2011	2,3	2,3	6,1	1,9	2,8	1,5	1,3	1,9	3,3	2,6	2,2	3,5	2,8
2012	2,7	2,4	6,6	2,1	3,0	1,5	1,3	2,0	3,3	2,6	2,4	3,9	2,8

Quelle: Gemeinden OBK, www.it.nrw.de

4.3 Bodenrichtwerte

In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es einige Bodenrichtwertzonen für den Geschosswohnungsbau, jedoch nicht als gebietstypische Werte. Deshalb enthält die folgende Tabelle keine Angaben für diesen Teilbereich der Wohnbauflächen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus ähnliche Bodenpreise gezahlt werden (mehr Informationen finden Sie im Grundstücksmarktbericht 2013).

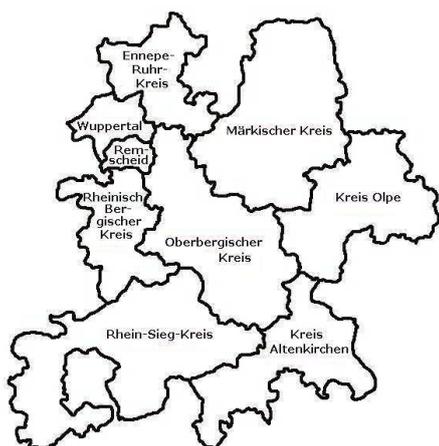


Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau.

Abb. 66: Bodenrichtwerte - Gemeinden

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
Bergneustadt	100	105	105	90	100	90	60	70	70
dörtl. Lage	60	70	80	40	50	55	30	35	45
Engelskirchen	130	145	140	95	105	110	70	85	85
dörtl. Lage	85	95	95	75	80	80	60	70	70
Gummersbach	200	210	180	100	110	110	65	70	80
dörtl. Lage	85	95	100	75	80	80	55	65	65
Hückeswagen	130	140	160	110	115	140	85	110	120
dörtl. Lage			140	125	125	110	55	75	80
Lindlar	165	170	165	145	140	130	100	115	
dörtl. Lage	95	100	135	75	80	105	60	65	70
Marienheide	105	110	110	70	85	85	55	65	
dörtl. Lage	80	105	100	55	65	70	40	55	50
Morsbach	65	75	70	60	70	60	50	60	55
dörtl. Lage	50	60	65	45	50	50	35	40	40
Nümbrecht	95	120	120	80	95	105			90
dörtl. Lage	75	85	85	65	75	70	45	50	50
Radevormwald	145	170	165	125	135	140	110	125	130
dörtl. Lage	85	95	120	60	80	95	40	50	70
Reichshof (Eckenh./Denkl.)	75	90	100			75			
dörtl. Lage	60	65	70	55	60	60	40	45	45
Waldbröl	90	95	105	75	80	80	65	70	65
dörtl. Lage	65	75	75	55	65	60	40	45	45
Wiehl	115	145	160	85	95	115	85	90	80
dörtl. Lage	95	115	110	70	80	75	50	65	65
Wipperfürth	125	135	140	105	115	120	85	95	90
dörtl. Lage	110	110	110	95	105	90	45	50	65
OBK	90	105	115	80	90	90	60	65	70

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK (Leerfelder = keine Werte vorhanden)



Im Jahr 2012 hatte der Oberbergische Kreis im überregionalen Vergleich für die guten Wohnlagen den niedrigsten, für die mittleren und mäßigen Lagen den zweitniedrigsten Wert bei den Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus. Die Preise lagen zwischen 70 €/m² in den mäßigen Lagen und 115 €/m² in den guten Lagen. Die höchsten Preise wurden in der kreisfreien Stadt Wuppertal bei den guten Lagen mit 320 €/m² und bei den mittleren Lagen mit 240 €/m² registriert.

Abb. 67: Bodenrichtwerte - Kreise

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
Oberbergischer Kreis	90	105	115	80	90	90	60	65	70
Ennepe-Ruhr-Kreis	227	232	216	151	153	179	100		133
Märkischer Kreis	119	120	120	107	107	107	100	100	92
Olpe, Kreis	108	116	120	74	79	84	44	48	49
Altenkirchen, Kreis									
Rhein-Sieg-Kreis	212	216	218	167	172	177	115	118	118
Rheinisch-Bergischer Kreis	246	261	262	209	216	215	161	178	179
Remscheid, krfr. Stadt	220	230	225	170	160	155	150	140	135
Wuppertal, krfr. Stadt	335	335	320	250	250	240			

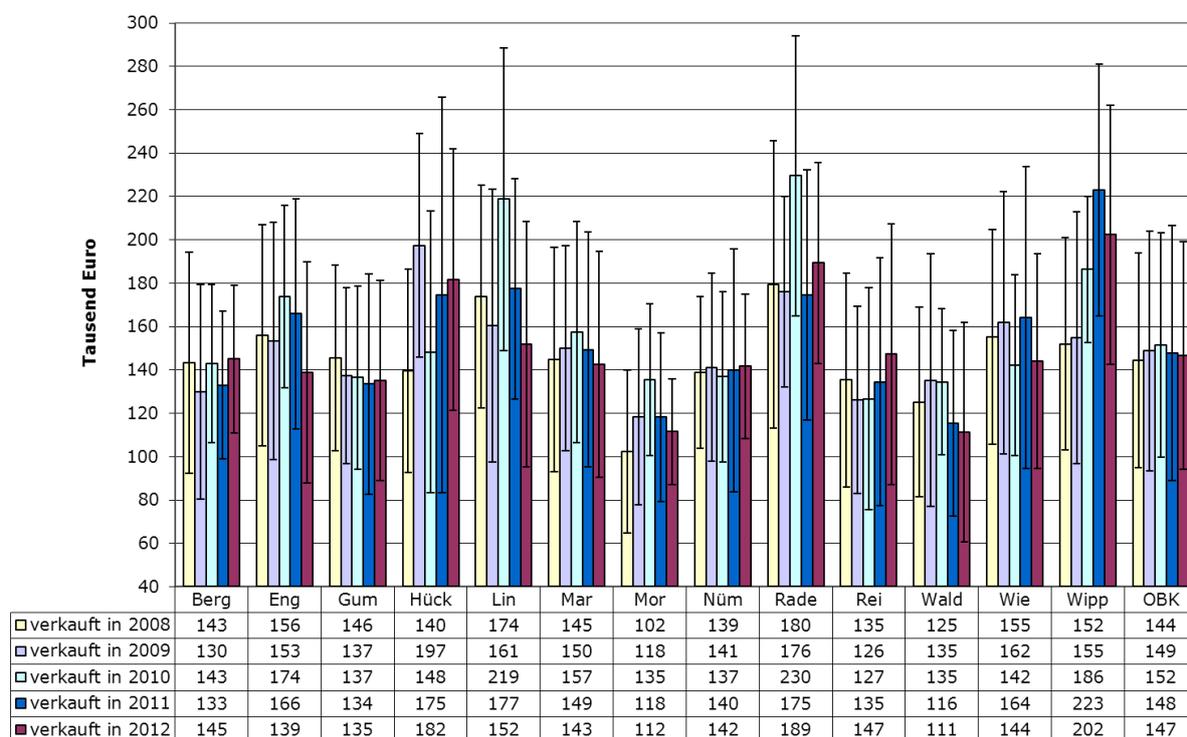
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Leerfelder = keine Werte vorhanden)

4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser

Die folgenden Abbildungen zeigen die Werte (mit Standardabweichung) für freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser in den Jahren 2008 bis 2012. Im Jahr 2012 wurden für das gesamte Kreisgebiet 300 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern. In den Gemeinden Morsbach, Radevormwald, Waldbröl und Wipperfürth sind die Zahlen nur mit Vorbehalt zu verwenden, da dort nur vergleichsweise wenig Häuser veräußert wurden.

Im Oberbergischen Kreis liegt der Mittelwert 2012 für freistehende Einzelhäuser bei 146.700 Euro (\pm 52.600) und damit leicht unter dem Wert für 2011. Es wurden hauptsächlich Objekte der Baujahresgruppe 1941 bis 1970 verkauft (siehe Grundstücksmarktbericht 2013). Die Spanne reichte im Jahr 2012 von 202.400 Euro in Wipperfürth bis 111.300 Euro in Waldbröl. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 68: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

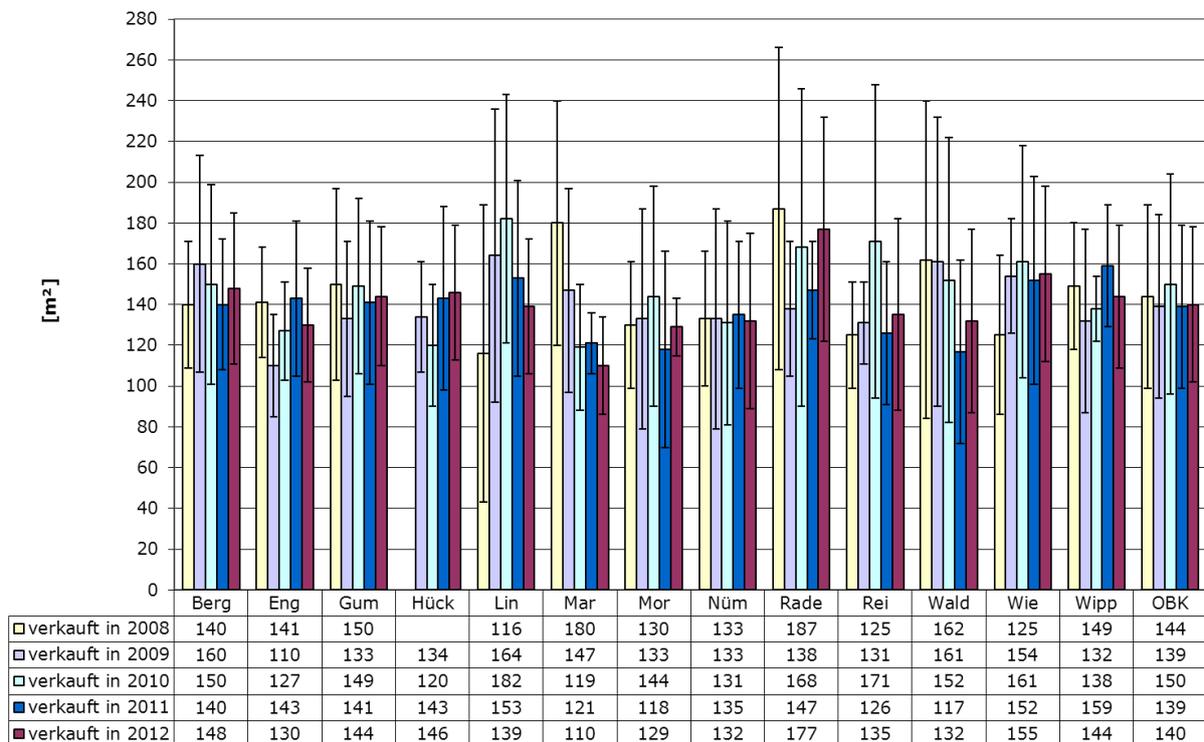


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2012 bei 140 (± 38) Quadratmetern. Im Jahr 2011 waren es noch 139 (± 40) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnflächen reichte im Jahr 2012 von 110 m² in Marienheide bis 177 m² in Radevormwald. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 69: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser



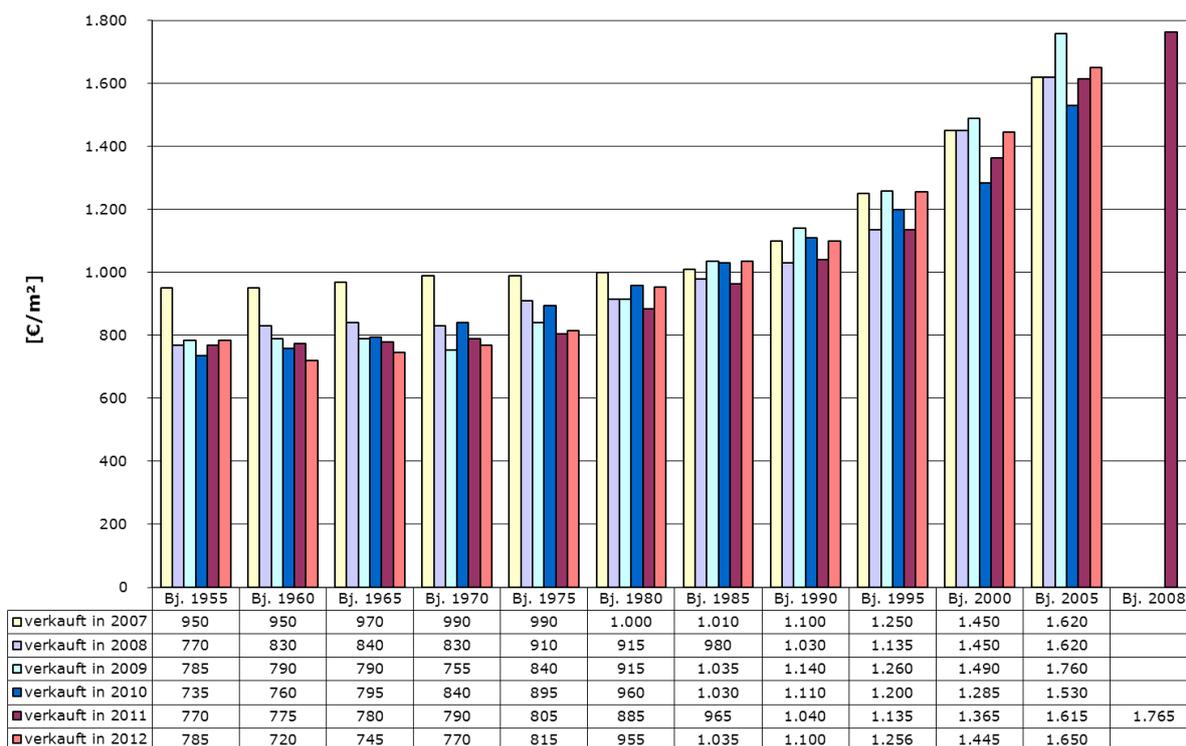
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg zwischen den Jahren 2011 und 2012 im Durchschnitt um 2,3 %. Allerdings konnte eine unterschiedliche Preisentwicklung beobachtet werden. Während bei Eigentumswohnungen der Baujahresgruppen 1955 bis 1970 eine Preisrückgang von rund 3 % zu verzeichnen war, stiegen die Preise bei Wohnungen der Baujahre 1975 bis 2005 um rund 5 %. Es wurden lediglich baujahrestypische Wohnungen ohne Modernisierungen ausgewertet.

Der durchschnittliche Preis einer wiederverkauften Eigentumswohnung lag 2012 zwischen 785 Euro (± 234 €, Baujahr 1955) und 1.650 Euro (± 274 €, Baujahr 2005). Diese Werte sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage mittels Korrekturfaktoren angepasst werden (siehe Grundstücksmarktbericht 2013).

Abb. 70: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

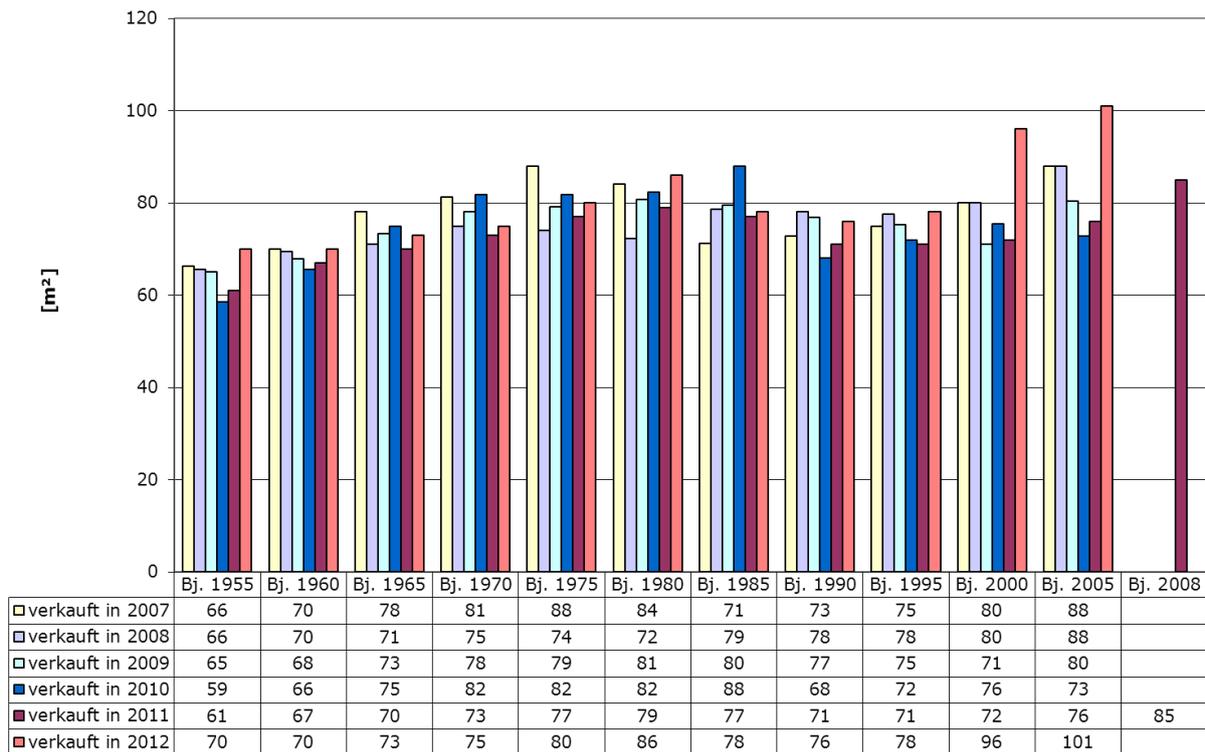


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag im Verkaufsjahr 2012 zwischen 70 m² (Bj. 1955) und 101 m² (Bj. 2005). Eigentumswohnungen der Baujahresgruppen 1960 bis 2000 hatten eine durchschnittliche Wohnfläche von rd. 70 bis 96 Quadratmetern.

Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 71: Wohnungsgröße, wiederververkaufte Eigentumswohnungen, OBK



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

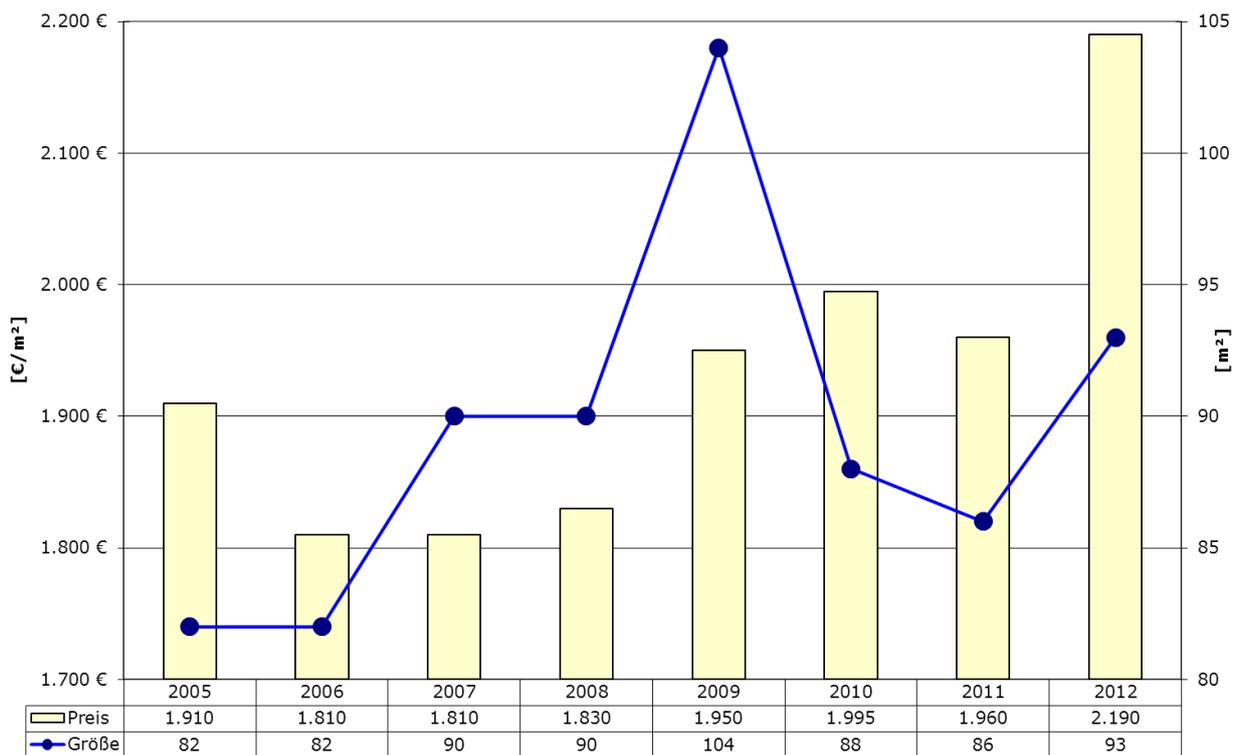
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Durchschnitt im Jahr 2012 im Oberbergischen Kreis bei 2.190 Euro (± 283) pro Quadratmeter Wohnfläche (2011/2012: +12 %) und einer Wohnungsgröße von 93 Quadratmetern. Es konnten dafür 52 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 55 bis 140 Quadratmetern. Der Wert für Garagen, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.

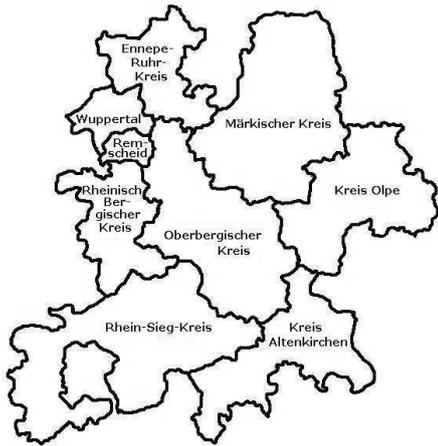


Im Jahr 2011 lag der Durchschnittspreis noch bei 1.960 Euro und die Wohnungsgröße bei 86 Quadratmetern.

Abb. 72: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK

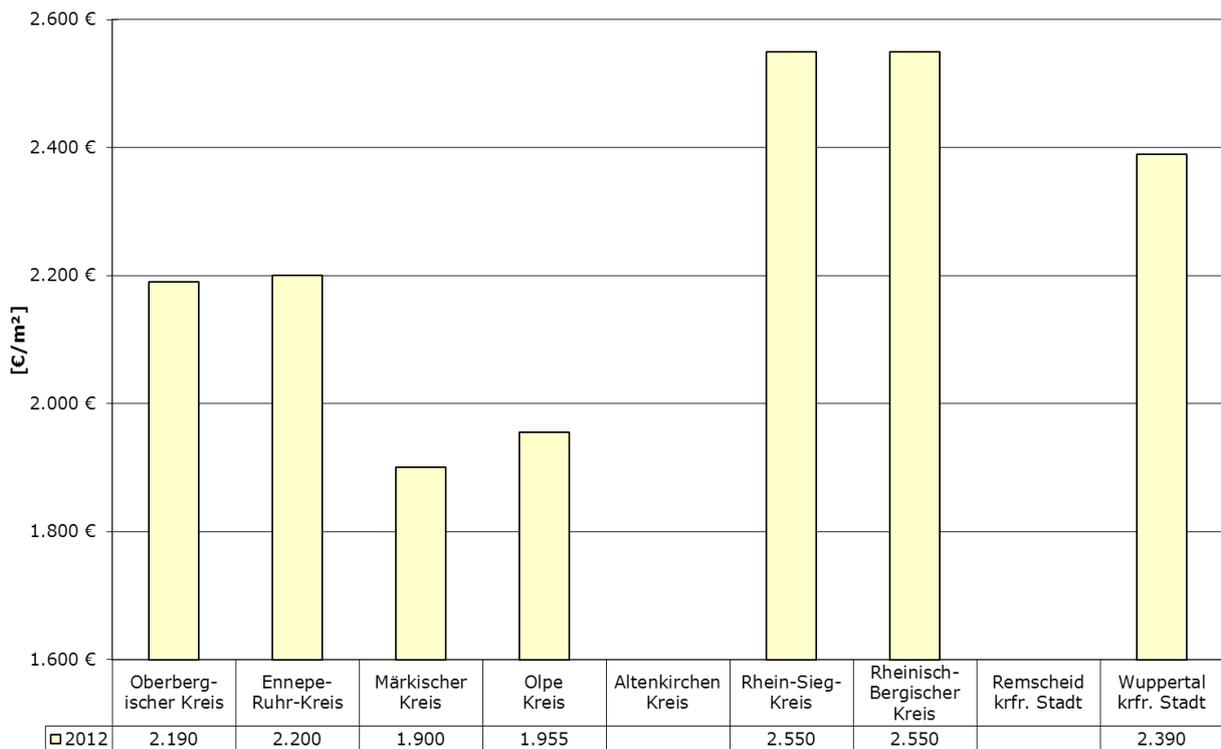


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK



Im Märkischen Kreis waren die Eigentumswohnungen im Erstverkauf 2012 mit 1.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am günstigsten. Es folgten der Kreis Olpe (1.955 €) und der Oberbergische Kreis (2.190 €). Der Mittelwert aller Kreise lag bei 2.248 Euro. Die höchsten Preise wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis und im Rhein-Sieg-Kreis mit jeweils 2.550 €/m² erzielt.

Abb. 73: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise



Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Leerfelder = keine Werte vorhanden)

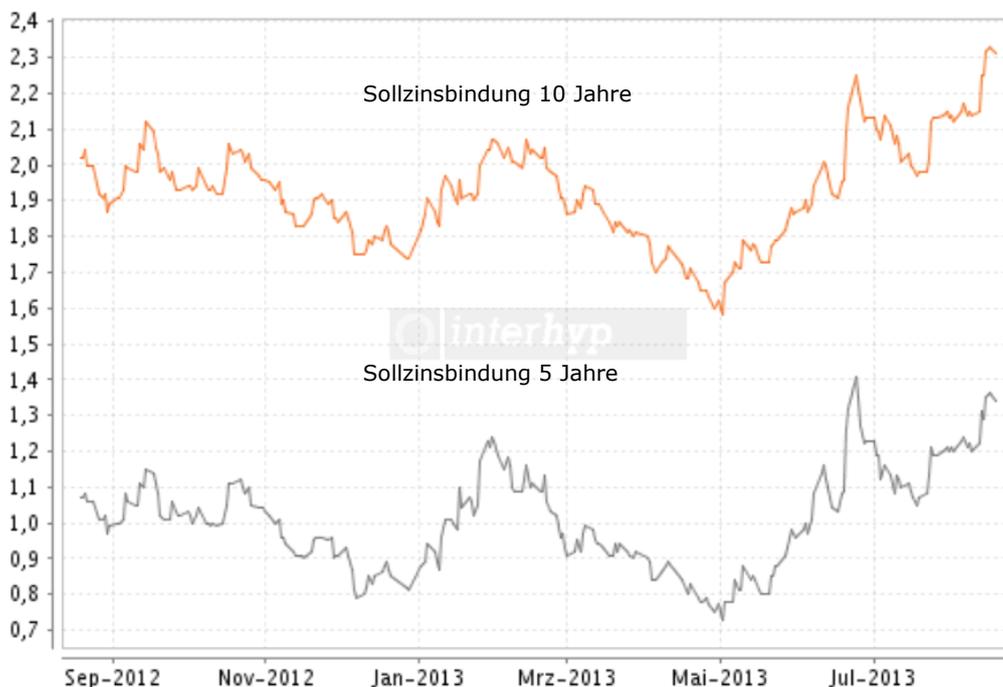
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Vor 20 Jahren lag der Durchschnittszins in der Baufinanzierung bei 9 %, vor 10 Jahren bei 6 %, danach ist er bis auf 3,5 % im Jahr 2005 gefallen. Bis 2008 ist er wieder gestiegen, um dann schließlich im Juni 2012 auf ein damals so genanntes „historisches Allzeittief“ von 2,1 % zu sinken. Seitdem stiegen die Zinssätze langsam wieder an, um dann im Januar und erneut im Mai 2013 wieder auf ein „neues Allzeittief“ zu fallen. Momentan steht er bei 3,1 % (klassischen Banken und Sparkassen), bei 2,8 % (Direktbanken und Internetanbieter) bzw. bei 2,6 % (Finanzdienstleister) (August 2013, 10-jährige Sollzinsbindung). Bei einer 5-jährigen Zinsbindung sind die Konditionen i.d.R. um ca. 0,5 % besser.

Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2013 mit schwankenden Zinssätzen, jedoch wird generell vermutet, dass in den folgenden Jahren die Zinssätze in der Baufinanzierung steigen werden.

Die folgende Abbildung zeigt den Zinschart basierend auf der DGZF-Pfandbriefkurve - den Pfandbriefrenditen der Deka-Bank und der Landesbanken. Diese Pfandbriefe dienen der Refinanzierung von Immobiliendarlehen und sind damit ein Indikator für die Zinsentwicklung beim Baugeld. Um auf eine effektive Bestkondition zu kommen, muss man mindestens 0,3 Prozentpunkte (je nach Bank unterschiedlich) dazu rechnen.

Abb. 74: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung



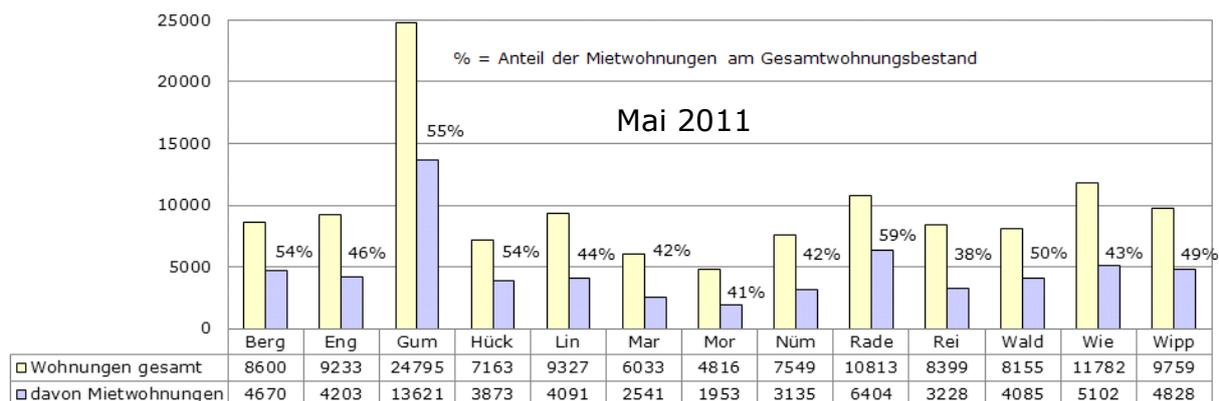
Quelle: www.interhyp.de (DGZF-Pfandbriefkurve)

5. Mieten

5.1 Mietwohnungsbestand

Durch den Zensus 2011 können erstmalig Aussagen zum vorhandenen Bestand der Mietwohnungen in den einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises und in den benachbarten Landkreisen getätigt werden.

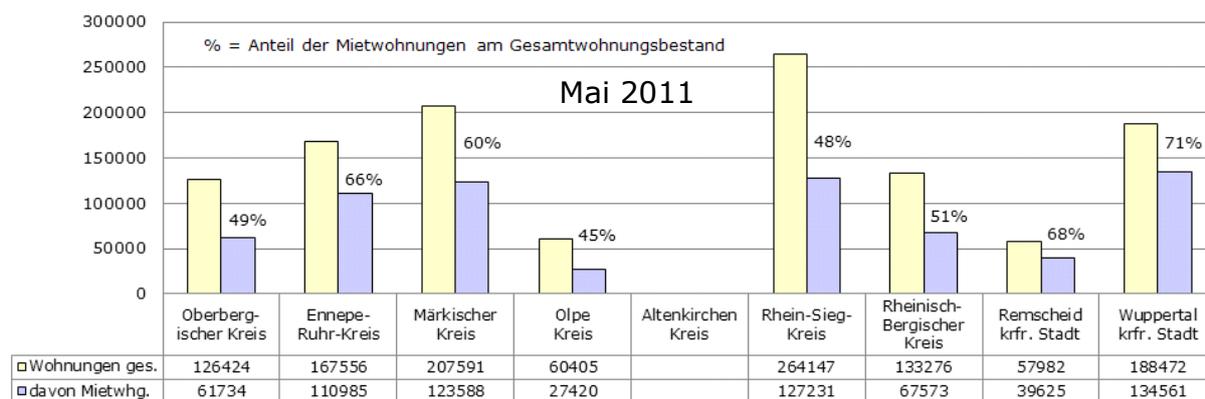
Abb. 75: Mietwohnungsbestand - Gemeinden



Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen

Die wenigsten Mietwohnungen gab es im Mai 2011 in Reichshof (38 % des gesamten Wohnungsbestandes), die meisten in Radevormwald (59 %). Der Mittelwert beträgt 49 %, der Median 46 %. Im gesamten Kreis gibt es 61 734 Mietwohnungen, 64 690 Wohnungen werden von den Eigentümern selbst bewohnt.

Abb. 76: Mietwohnungsbestand - Kreise



Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen

Der Oberbergische Kreis liegt mit 49 % Mietwohnungsbestand unter dem Mittelwert aller Kreise (57 %). Die im Norden gelegen Städte Wuppertal (71 %) und Remscheid (68 %) sowie der Ennepe-Ruhr-Kreis (66 %) heben sich hier deutlich von den anderen Kreisen ab.

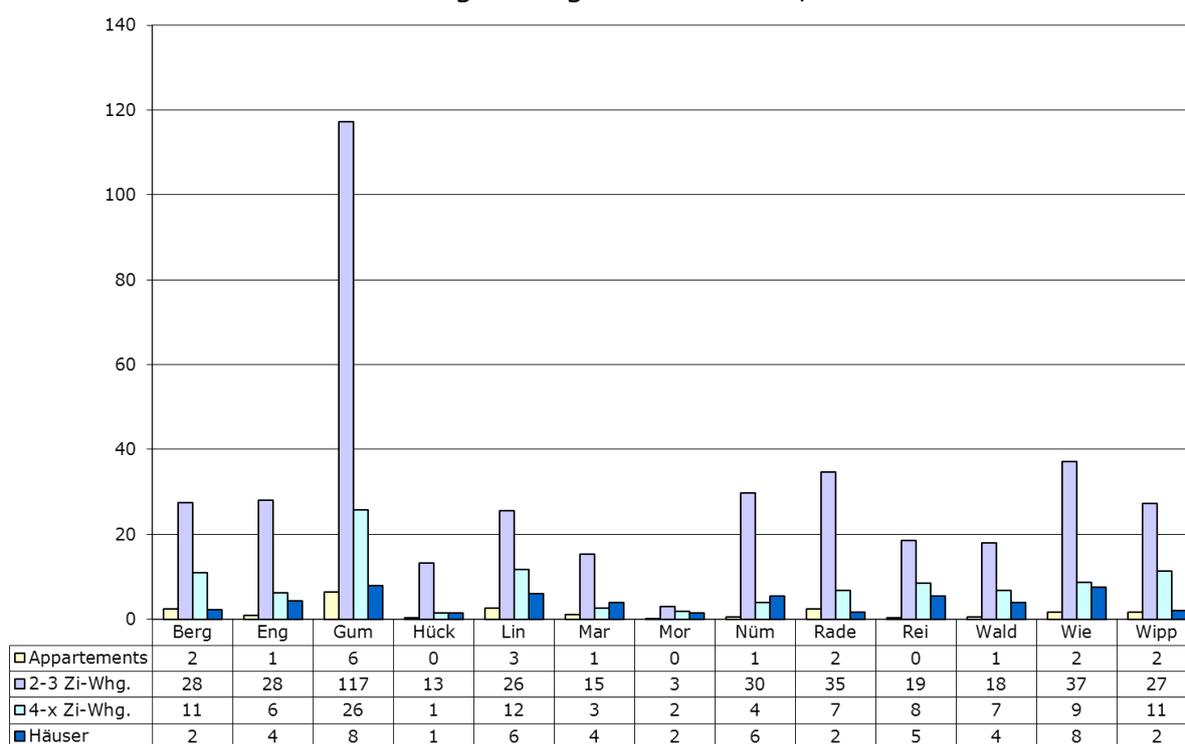
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)

Bei den Mietimmobilien verhält es sich wie bei den Kaufimmobilien. Die wöchentlich erscheinenden kostenlosen Anzeigenzeitschriften bieten die größte Auswahl im Vergleich zu anderen Tageszeitungen.

Für die Vermietung gibt es im Durchschnitt pro Woche 30 Immobilienmakleranzeigen für Häuser und Wohnungen. Weiterhin gibt es private Inserate für durchschnittlich 11 Häuser, 11 Apartments, 151 2-3-Zimmerwohnungen, 28 4-x-Zimmerwohnungen und 1 Garage. Gesucht werden im Durchschnitt 10 Häuser und Wohnungen und 1 Garage. Da die Lagebezeichnung nicht immer eindeutig ist, wird hier auf eine Untergliederung für die Städte und Gemeinden verzichtet.

Alternativ bietet das Internet nicht regional begrenzte Angebote, die Suche ist einfach und liefert ausführliche Ergebnisse. Das Portal „immopionier“ sammelt u.a. aus „immobilienscout24“, „kalaydo“ und „immonet“ die Anzeigen geordnet nach Ihren Suchkriterien.

Abb. 77: Vermietungsanzeigen im Internet, Zimmeranzahl

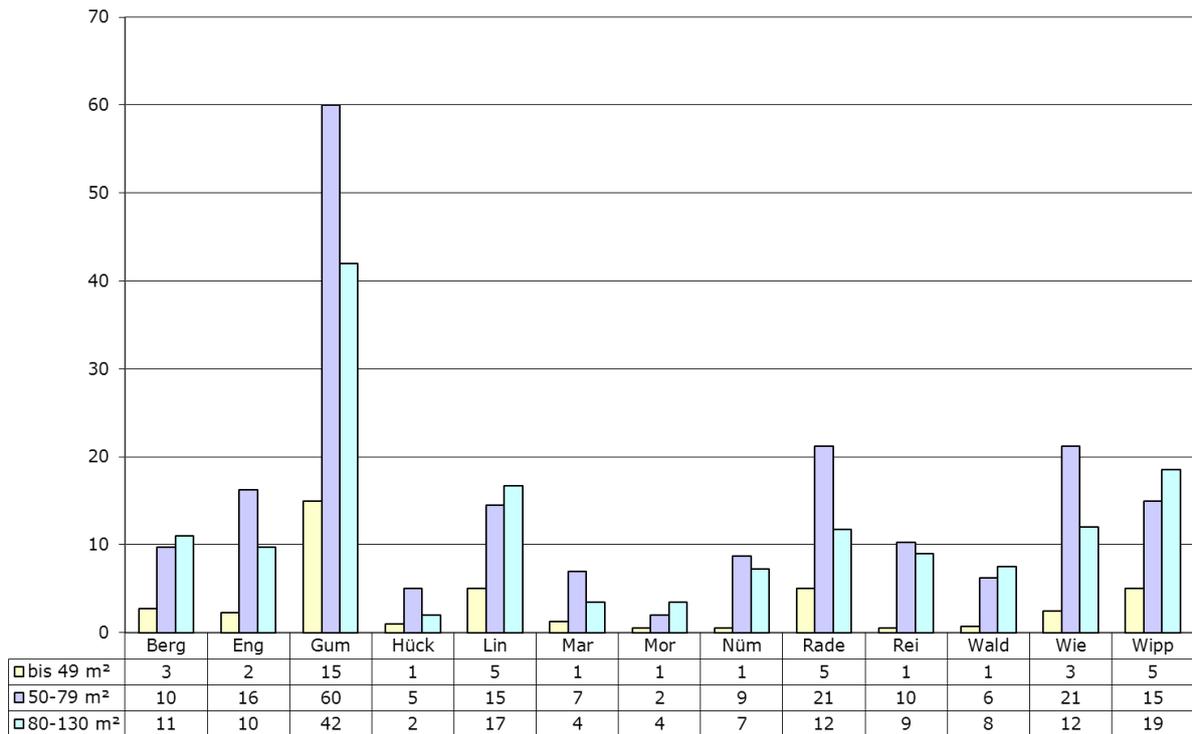


Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2012 jeden Monat durchschnittlich 21 Apartments (2011: 20), 396 2-3-Zimmer-Wohnungen (418), 107 4-x-Zimmer-Wohnungen (114) und 54 Häuser (56) zur Miete angeboten.

Der neue Mietspiegel 2013 für den Oberbergischen Kreis (Abb. 85) unterscheidet drei Wohnungsgrößen. Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen im Internet in diesen Größenklassen. Die Werte wurden zwischen Mai 2013 und September 2013 ermittelt.

Abb. 78: Vermietungsanzeigen im Internet, Wohnungsgröße



Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet werden jeden Monat durchschnittlich 44 Wohnungen bis 49 m², 197 Wohnungen zwischen 50 und 79 m² und 157 Wohnungen zwischen 80 und 130 m² zur Miete angeboten. Bei den angebotenen 37 Häusern liegt die Wohnfläche zwischen 70 und 450 m² und die Grundstücksfläche zwischen 100 und 10 000 m².

5.3 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

Die Höhe der Miete (€/m²) ist begrenzt und abhängig vom Einkommen des Mieterhaushaltes (Abb. 30) und vom Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, nachfolgend mit M1 bis M4 bezeichnet, Abb. 32). Die Aufteilung der Bereiche M1 bis M4 erfolgte durch das Ministerium für Wirtschaft /Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr in Nordrhein-Westfalen, die Werte M1 und M4 wurden im Oberbergischen nicht vergeben.

Abb. 79: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	4,05 €	5,15 €
M 2	4,45 €	5,55 €
M 3	5,10 €	5,95 €
M 4	5,75 €	6,65 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2012

Abb. 80: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht OBK



Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2012

Mietsteigerungen sind in Höhe von 1,5 % bezogen auf die Ausgangsmiete für jedes Jahr seit der Bezugsfertigkeit möglich. Bei der Förderung von Mietwohnungen im „Passivhausstandard“ können wegen der größeren Einsparpotenziale bei den Heizkosten die Bewilligungsmieten um bis zu 0,30 €/m² überschritten werden.

5.4 Mietenvergleich

Im Internet gibt es verschiedene Portale, welche die aktuellen durchschnittlichen Monatsmieten (€/m²) der Angebote berechnen. Dabei sind jedoch die Größenspannen der Wohnungen (z.B. 40 bis 79 m²) vorgegeben und können nicht verändert werden. Die u.a. Werte wurden zwischen September 2012 und Mai 2013 ermittelt.

Da bei einzelnen Städten und Gemeinden sehr wenige Angebote vorhanden sind (Ergebnis wird verfälscht) und gleichzeitig ein Vergleich zum Mietspiegel 2013 hergestellt werden soll, wurden die Städte / Gemeinden zu Regionen zusammengefasst:

Region 1: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wiehl, Wipperfürth

Region 2: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Bei den u.a. Werten aus dem Mietspiegel wurden die Mittelwerte aus allen Baujahren in der mittleren Lageeinstufung ermittelt und zusätzlich um den Zuschlag für einen Balkon erhöht, da die meisten Internetangebote bereits einen Balkon beinhalten.

Beim Vergleich der Werte muss berücksichtigt werden, dass das Internet die aktuellen Angebotsmieten zeigt und der Mietspiegel die Mietwerte, die in den letzten vier Jahren (2009 – 2012) durch eine Veränderung eines bestehenden Mietvertrages oder durch einen neuen Mietvertrag entstanden sind.

		Region 1	Region 2
Internet	(40 bis 79 m ²)	5,49 €/m ²	5,21 €/m ²
Mietspiegel	(50 bis 79 m ²)	5,48 €/m ²	4,88 €/m ²
Internet	(80 bis 119 m ²)	5,54 €/m ²	4,98 €/m ²
Mietspiegel	(80 bis 130 m ²)	5,34 €/m ²	4,75 €/m ²

Quelle: www.immowelt.de, www.immobilienscout24.de, Mietspiegel 2013

Zwischen Mai 2012 und Mai 2013 sind die Angebotsmieten (alle Wohnungsgrößen) im Internet in der Region 1 um 2,4 % gestiegen, in der Region 2 wurde keine Steigerung verzeichnet.

5.5 Mietspiegelentwicklung 1992 bis 2011

Im Jahr 1992 wurde der erste Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis veröffentlicht. Seit 1995 wird dieser alle zwei Jahre aktualisiert. Schon damals wurden die Wohnungen in vier Größen unterteilt (< 40 m², 40 - 60 m², 60 - 80 m², > 80 m²) und Preisspannen (von x € bis y €) angegeben.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Mietspiegelpreise für eine mittlere Wohnlage in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Aus den vorgegebenen Preisspannen wurde der Mittelwert gebildet. Die Preise für die guten und mäßigen Wohnlagen werden durch die Tendenzbalken dargestellt.

Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m²

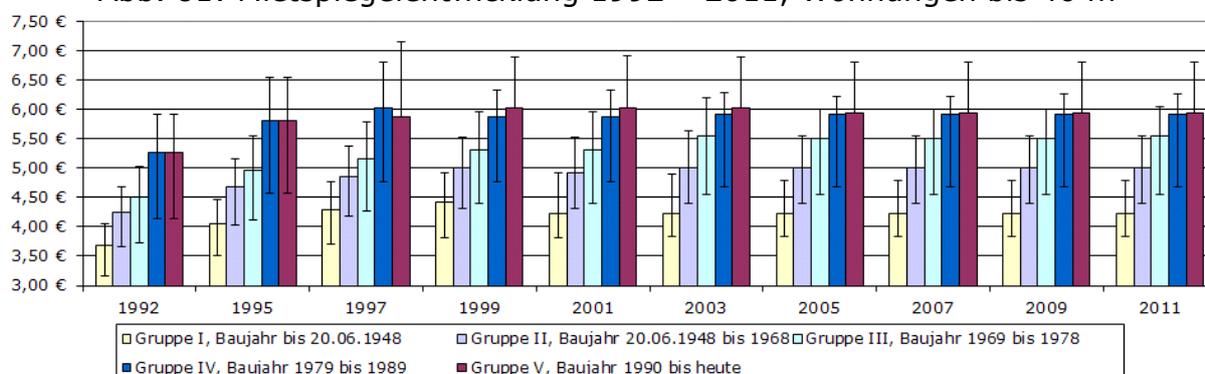


Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m²

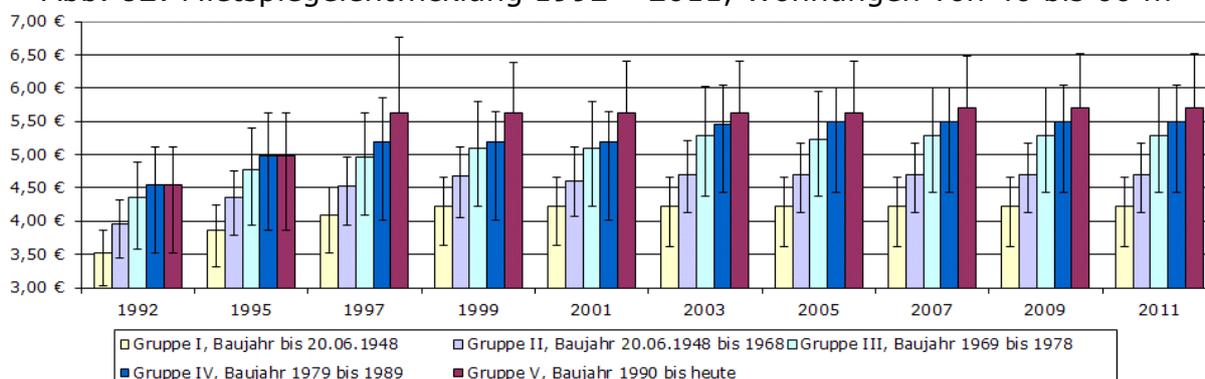
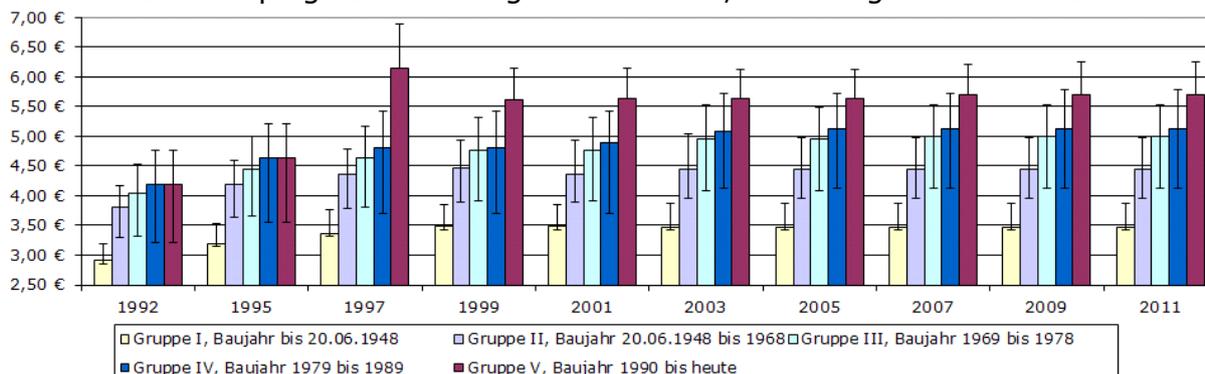
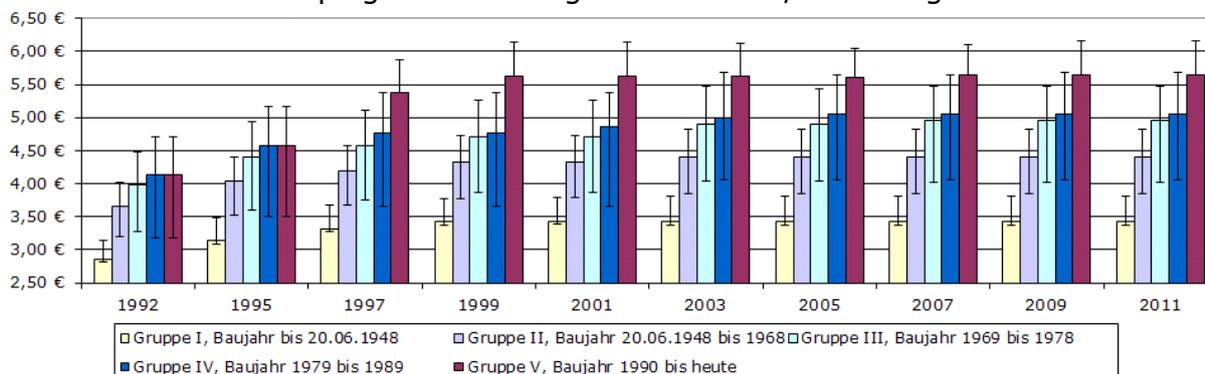


Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m²



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 84: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m²



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Aus allen Gegenüberstellungen ist zu erkennen, dass im Wesentlichen ab 1999 das Mietniveau bis 2011 gleichgeblieben ist. Da dies von verschiedenen Stellen angezweifelt wurde, beschlossen im Mai 2012 die Haus- und Grundbesitzervereine, der Mieterverein Oberberg, die Rheinischen Immobilienbörse Köln, der Oberbergische Kreis und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis, eine Umfrage für einen neuen Mietspiegel durchzuführen.

Daraufhin wurde in mehreren Sitzungen ein Fragebogen entwickelt, welcher dann im IV. Quartal 2013 online und auf Papier von den Mietern und Vermietern des Oberbergischen Kreises ausgefüllt werden konnte. Der Papierfragebogen wurde bei den beteiligten Institutionen ausgelegt, für den Online-Fragebogen wurde in der Presse und bei den Banken und Sparkassen durch dort ausgelegte Flyer geworben.

In der Sozialhilfe richtet sich die angemessene Größe der Wohnung in Nordrhein-Westfalen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen. Danach ist für eine Person eine Wohnfläche bis 50 m² angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m². Der neue Mietspiegel wurde an diese Werte angepasst. Zusätzlich wurde noch die Verkehrsanbindung (ÖPNV) in der Lageinstufung berücksichtigt, da diese im ländlichen Raum eine besondere Rolle spielt. Außerdem wurde der Oberbergische Kreis in zwei verschiedene Mietpreisregionen unterteilt.

Ein Vergleich mit den älteren Mietspiegeln kann deshalb nicht vorgenommen werden.

5.6 Mietspiegel 2013

Im April 2013 veröffentlichten die Haus- und Grundbesitzervereine und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 01.04.2013 und ist mit freundlicher Genehmigung der Verbände abgedruckt.

Abb. 85: Mietspiegel 2013

Mietspiegel	Stand: 01.04.2013	Seite 1 von 2
<p>für frei finanzierte Wohnungen im Kreisgebiet</p> <p>Oberbergischer Kreis</p> <p>Zusammengestellt bei der:</p> <p>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis</p> <p>durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mieterverein Oberberg e. V. • Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953 • Haus & Grund Oberberg e. V. • Haus & Grund Hückeswagen e. V. • Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln • Oberbergischer Kreis, Der Landrat 	<p>Zusätzliche Informationen geben:</p> <p>Mieterverein Oberberg e. V. Dieringhauser Str. 45, 51645 Gummersbach Tel.: 02261 77955, Fax: 02261 72655 mieterverein-oberberg@arcor.de</p> <p>Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953 Kaiserstr. 15, 51643 Gummersbach Tel.: 02261 24372, Fax: 02261 919951 info@hug-oberberg.de</p> <p>Haus & Grund Oberberg e. V. Ludwig-Jahn-Str. 5, 51545 Waldbröl Tel.: 02291 807899, Fax: 02291 807898 info@hausundgrund-oberberg.de</p> <p>Haus & Grund Hückeswagen e. V. August-Lütgenau-Str. 1, 42499 Hückeswagen Tel.: 02192 92420, Fax: 02192 924242 info@hug-hueckeswagen.de</p>	

Allgemeine Erläuterungen:

Der „Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert für Wohnungen in Gebäuden mit zwei und mehr Wohneinheiten wieder (ohne Aufzug, ohne Balkon, mit Zentral- oder Etagenheizung). Die Wohnungen liegen in den Hauptgemeindeorten und

den größeren Nebenorten der Städte und Gemeinden, getrennt nach Region R1 und R2. Dorflagen müssen separat betrachtet werden. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche (ohne Betriebskosten/Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung). Sofern die Parteien Kosten für die Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzuziehen und später wieder hinzuzurechnen.

Besondere Erläuterungen:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu ¼ angerechnet werden.

2. Baualtersgruppen

Wurde die Wohnung nicht oder kaum modernisiert, gilt das Originalbaujahr des Gebäudes.

Bei umfangreichen Modernisierungen muss ein neues (fiktives) Baujahr berechnet werden:

(Baujahr + Jahr der Modernisierung)/2 = neues Baujahr
 Bsp: Baujahr = 1950

Jahr der umfangreichen Modernisierung = 1994
 Neues Baujahr = (1950 + 1994)/2 = 1972

Bei kernsanierten Wohnungen wird das Jahr der Kernsaniierung als neues Baujahr zu Grunde gelegt. Unter Kernsaniierung versteht man den Austausch der Leitungen (Elektro, Wasser, Heizung), Fenster, Türen und Badezimmereinrichtung auf neuzeitlichem Standard.

3. Lageeinstufung

Für die Wohnung muss eine Lageeinstufung (L1 bis L3) vorgenommen werden, die von der Verkehrsanbindung und der Wohnlage abhängig ist.

4. Dorflagen

Unter Dorflagen versteht man alle Dörfer mit weniger als 1.000 Einwohnern. Hier muss ein Abschlag vorgenommen werden. Sind jedoch Kindergarten und Grundschule vorhanden, so kann auf den Abschlag verzichtet werden.

5. Ausstattung der Wohnung

a) Heizung

Sofern eine Gaszentralheizung oder andere Heizung vom Mieter eingebaut ist, gilt die Wohnung als Wohnung ohne Heizung. In diesem Fall reduziert sich die Miete um 15 bis 20 %.

b) besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung der Wohnung liegt vor, wenn z.B. - die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht, - Fassadendämmung, Dachdämmung, Kellerdeckendämmung, - wärme- / schalldämmende Verglasung bis Baujahr 1978, - ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, ...), - ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche, - Einbauschränke in gehobener Qualität, - eine Einbauküche vorhanden sind. Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

Ist die Wohnung barrierearm/barrierefrei ausgestattet (z.B. breitere Türen, bodengleiche Dusche), spricht man ebenfalls von einer besonderen Ausstattung.

Bei einer besonderen Ausstattung kann die Obergrenze der Mietspanne zu Grunde gelegt werden.

6. Stellplatzmieten

Stellplatzmieten für Pkw haben keinen Einfluss auf die Höhe der eigentlichen Wohnungsmiete. Werden Stellplatzmieten als separate Beträge vereinbart, zeigen sich folgende Spannen:

- Garage: 20 bis 40 Euro
- Carport: 15 bis 35 Euro
- Stellplatz: bis 20 Euro

Seite 2 von 2

Mietspiegel stand: 01.04.2013

Region R1: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wiefel, Wipperfürth

Region R2: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

***Wohnlage**
 einfach: regelmäßig störender Lärm durch Verkehr/Gewerbe
 mittel: ohne besondere Vor- oder Nachteile, die meisten Wohnungen innerhalb einer Gemeinde liegen in diesen Wohngebieten
 gut: geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- oder mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger Grünlage

****Verkehrsbindung**
 schlecht: längere Fahrwege ohne ausreichenden öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
 mittel: mittlere Fahrwege, Anbindung an ÖPNV vorhanden, Busse fahren in ausreichenden Abständen
 gut: kurze Fahrwege bzw. gute Anbindung an ÖPNV, Busse fahren in regelmäßigen Abständen
 sehr gut: fußläufig sind die sehr guten Anbindungen an den ÖPNV (Bahnhof, Busbahnhof) erreichbar

Verkehrs- anbindung**	Lageeinstufung			Wohnlage*		
	einfach	mittel	gut	L3	L2	L1
schlecht	L3	L2	L2	L2	L2	L2
mittel	L3	L2	L2	L2	L2	L1
gut	L2	L2	L2	L2	L2	L1
sehr gut	L2	L1	L1	L1	L1	L1

Baujahr	Region	Wohnungen 20-49 m² Größe			Wohnungen 50-79 m² Größe			Wohnungen 80-130 m² Größe		
		L3	L2	L1	L3	L2	L1	L3	L2	L1
bis 1968	R1	3,75 - 5,50	3,80 - 5,60	3,85 - 5,70	3,65 - 5,40	3,70 - 5,50	3,75 - 5,55	3,45 - 5,30	3,50 - 5,40	3,60 - 5,45
	R2	3,30 - 4,90	3,35 - 4,95	3,40 - 5,00	3,20 - 4,80	3,25 - 4,85	3,35 - 4,95	3,05 - 4,70	3,10 - 4,75	3,15 - 4,85
1969 - 1978	R1	4,15 - 6,05	4,20 - 6,15	4,30 - 6,25	4,05 - 5,95	4,10 - 6,05	4,20 - 6,15	3,90 - 5,85	3,95 - 5,95	4,00 - 6,00
	R2	3,70 - 5,35	3,75 - 5,45	3,80 - 5,50	3,60 - 5,30	3,65 - 5,35	3,70 - 5,40	3,40 - 5,20	3,45 - 5,25	3,55 - 5,35
1979 - 1989	R1	4,30 - 6,20	4,35 - 6,30	4,45 - 6,40	4,20 - 6,10	4,25 - 6,20	4,35 - 6,30	4,00 - 6,00	4,10 - 6,10	4,15 - 6,20
	R2	3,80 - 5,50	3,85 - 5,60	3,95 - 5,65	3,70 - 5,40	3,75 - 5,50	3,85 - 5,55	3,55 - 5,30	3,60 - 5,40	3,70 - 5,45
1990 - 2001	R1	4,45 - 6,40	4,50 - 6,50	4,60 - 6,55	4,35 - 6,30	4,40 - 6,40	4,50 - 6,45	4,20 - 6,20	4,25 - 6,25	4,30 - 6,35
	R2	3,95 - 5,65	4,00 - 5,75	4,05 - 5,80	3,85 - 5,55	3,90 - 5,65	4,00 - 5,70	3,70 - 5,50	3,75 - 5,55	3,80 - 5,65
2002 - 2012	R1	4,65 - 6,55	4,70 - 6,65	4,80 - 6,70	4,55 - 6,45	4,60 - 6,55	4,70 - 6,60	4,35 - 6,35	4,40 - 6,45	4,50 - 6,50
	R2	4,10 - 5,80	4,15 - 5,90	4,25 - 5,95	4,00 - 5,70	4,05 - 5,80	4,15 - 5,85	3,85 - 5,60	3,90 - 5,70	3,95 - 5,75

Die Vergleichsmieten beziehen sich auf Wohnungen mit Bad, mit Zentral- oder Etagenheizung ohne Balkon.

Abschläge für: Dorflagen: 0,15 €/m²
 Nachtspeicherheizung oder Einzelöfen: 0,10 €/m²
Zuschläge für: Balkon, Terrasse, Loggia: 0,30 €/m²
 Solaranlage, Erdwärmeheizung, Luftheizung mit Wärmerückgewinnung: 0,35 €/m²
 Aufzug (Zuschlag nur dann, wenn Aufzug nach §39 BauO NRW nicht erforderlich): 0,50 €/m²

Schutzgebühr: 3,50 € per Download (www.rheinische-immobilienboerse.de) oder bei Abholung.
 Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit vorheriger Zustimmung.

Laut den allgemeinen Erläuterungen des Mietspiegels sind Mieten für Einfamilienhäuser nicht im o.g. Mietspiegel berücksichtigt. Zunehmend werden jedoch immer mehr solche Objekte vermietet. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses liegen solche Mieten auf ähnlichem Niveau wie die von frei finanzierten Wohnungen.

6. Experten am Wohnungsmarkt

6.1 Befragung

Um aktuelle und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, wurde im Jahr 2013 eine Expertenbefragung im Oberbergischen Kreis durchgeführt. Diese Experten können aufgrund ihrer Marktnähe und Markterfahrung wertvolle Hinweise für eine Angebotsgestaltung und eine wohnungspolitische Ausrichtung der Angebotssteuerung geben.

Im März 2013 wurde ein Fragebogen (Seite 91 bis 96) an 72 bekannte Marktakteure geschickt. Mittels einer Nachfrage im Folgemonat konnte eine Rücklaufquote von 28 % (20 ausgefüllte Fragebögen) erreicht werden. An der Befragung waren folgende Teilnehmergruppen beteiligt:

- Wohnungsgesellschaften
- Baugenossenschaften
- Immobilienmakler
- Gutachter
- Banken
- Investoren und Projektentwickler

Bei den Fragen eins, zwei, drei und sieben sollten die 13 Städte und Gemeinden des Kreises bewertet werden. Jeder Teilnehmer konnte für eine oder mehrere Gemeinden Angaben machen. Da jedoch bei einzelnen Gemeinden nur eine oder gar keine Antwort bei 20 Teilnehmern zustande gekommen ist, wurden diese Antworten zu Nord-, Mittel- und Südkreis zusammengefasst. Der Kreis wurde dabei wie folgt unterteilt:

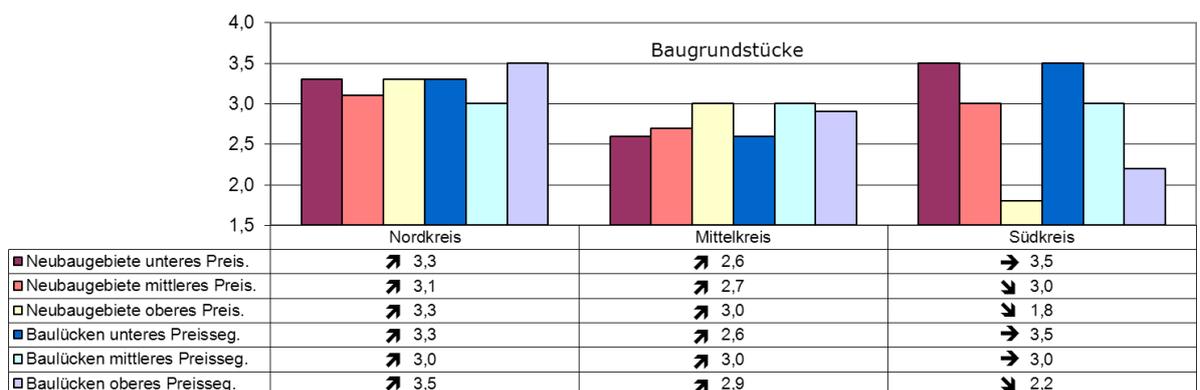
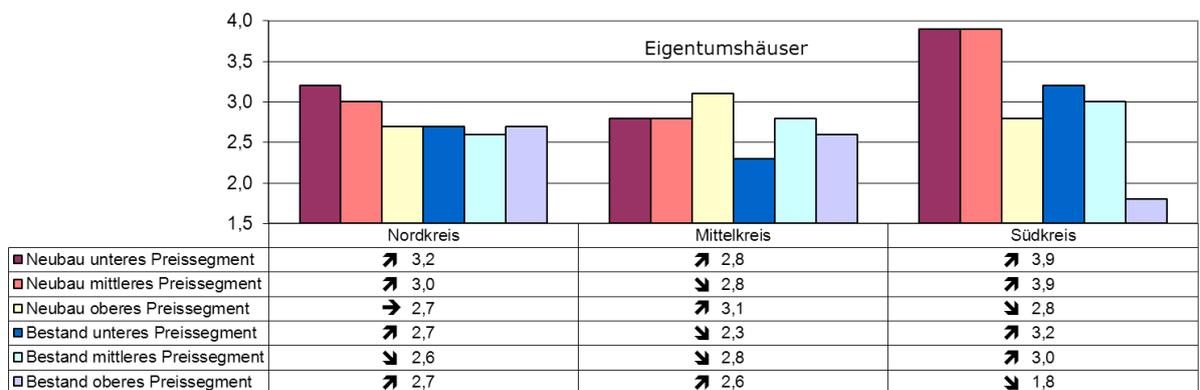
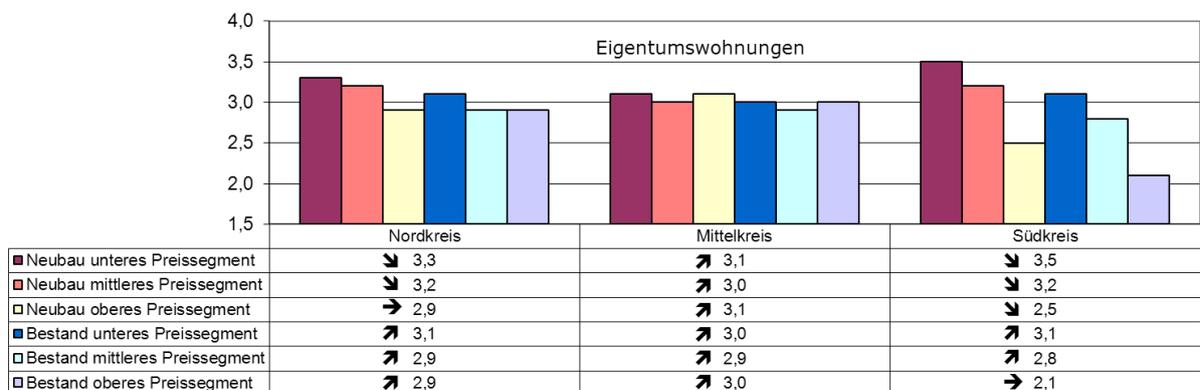
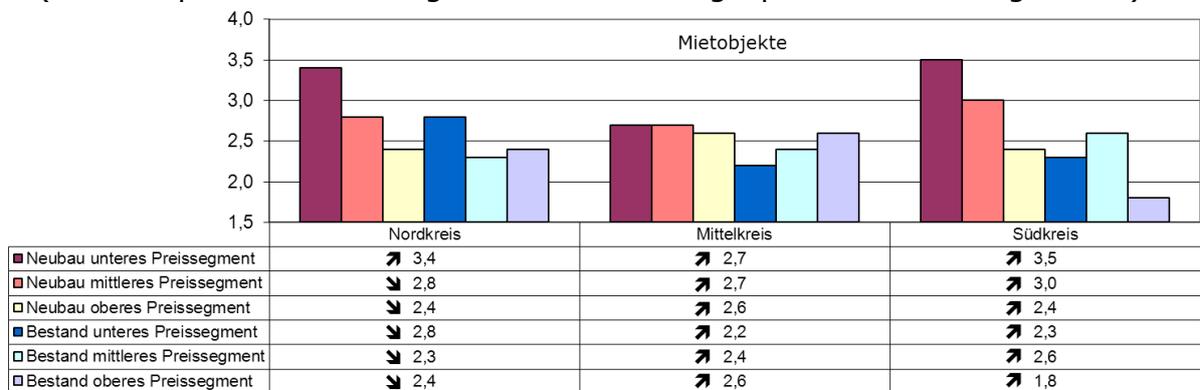
- Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
- Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
- Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Im Durchschnitt wurden durch diese Zusammenfassung für den Nordkreis 16, für den Mittelkreis 20 und für den Südkreis neun Bewertungen abgegeben.

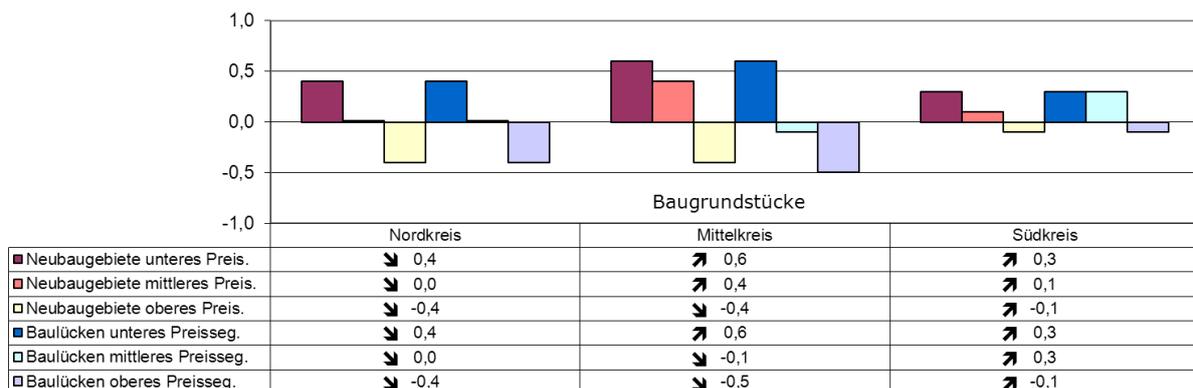
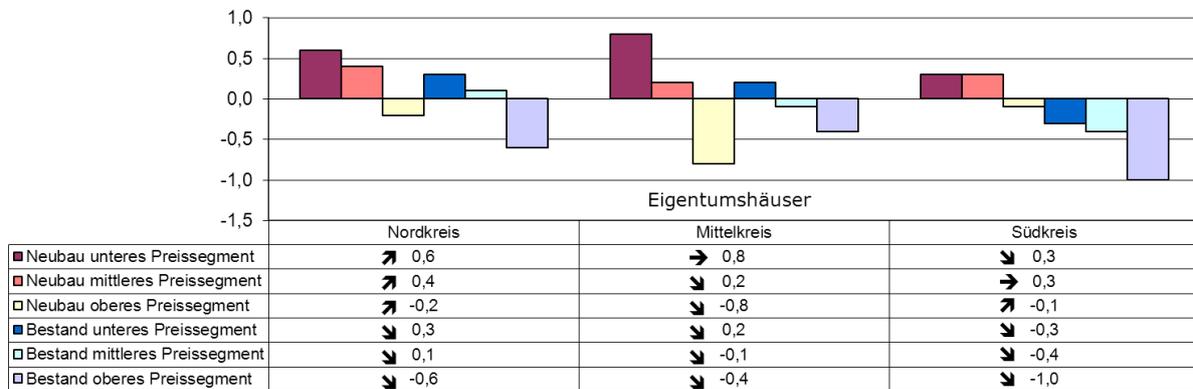
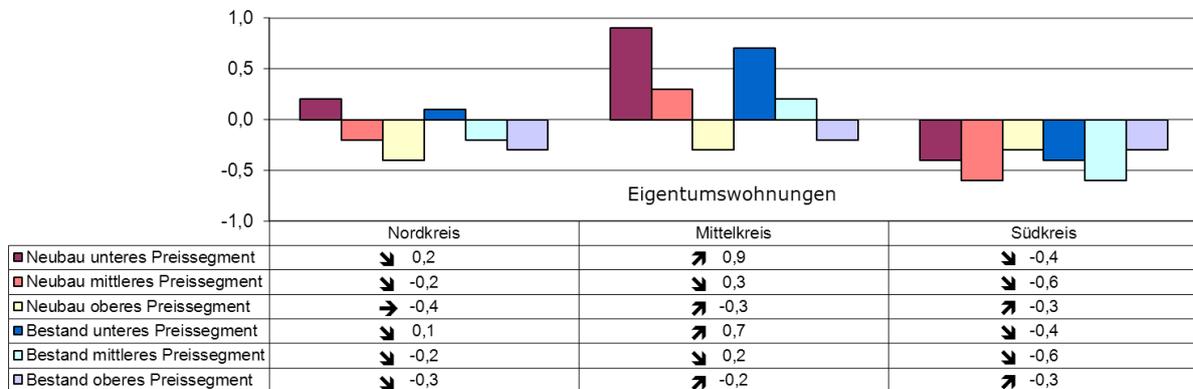
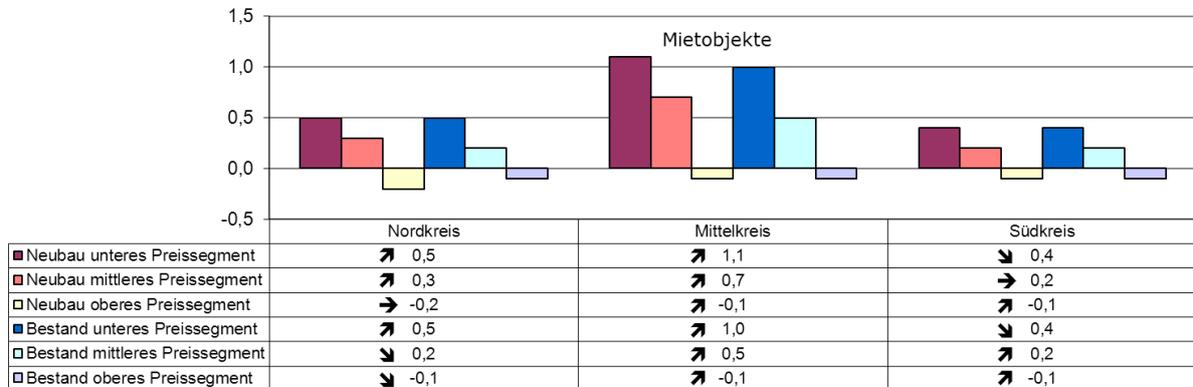
Auch wenn Einzelergebnisse aufgrund subjektiver Auskünfte mitunter unscharf bleiben müssen und nicht empirisch begründ- und belegbar sind, sollte aus dem Blickwinkel von Experten ein möglichst genaues Meinungsbild des heutigen Wohnungsmarktgeschehens sowie zur Wohnungsmarktperspektive gezeichnet werden.

Die folgenden Seiten geben einen Überblick über die momentane Marktsituation im Oberbergischen Kreis. Die Pfeile zeigen die Veränderung zum Vorjahr (Wohnungsmarktbericht 2012).

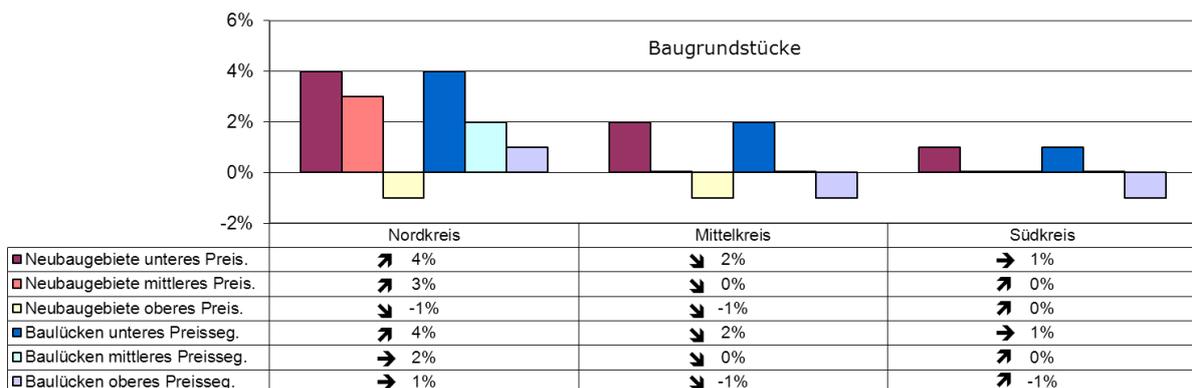
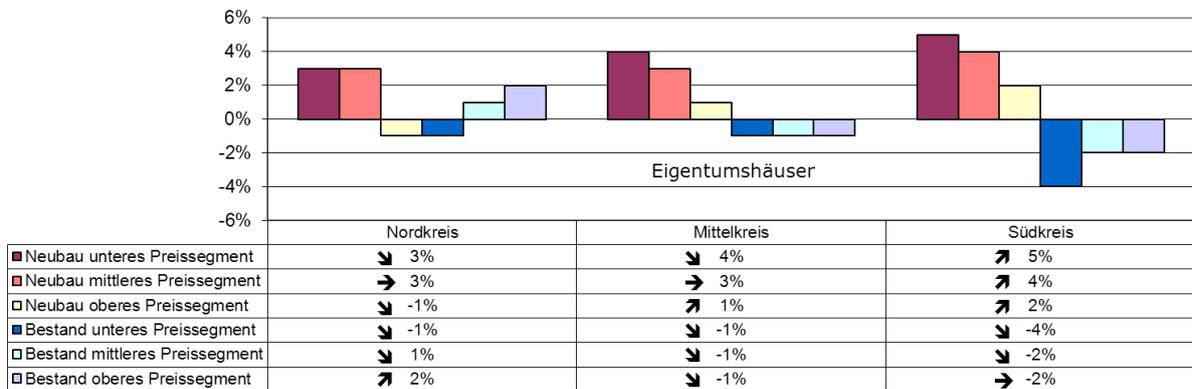
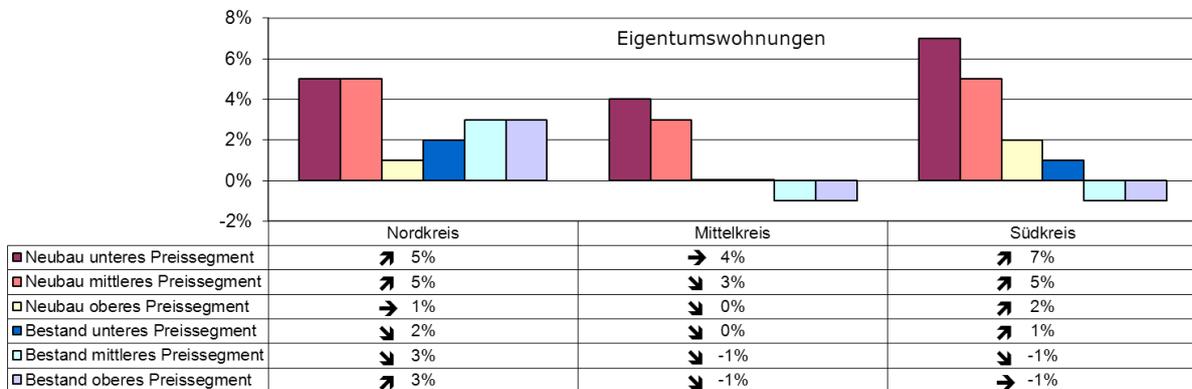
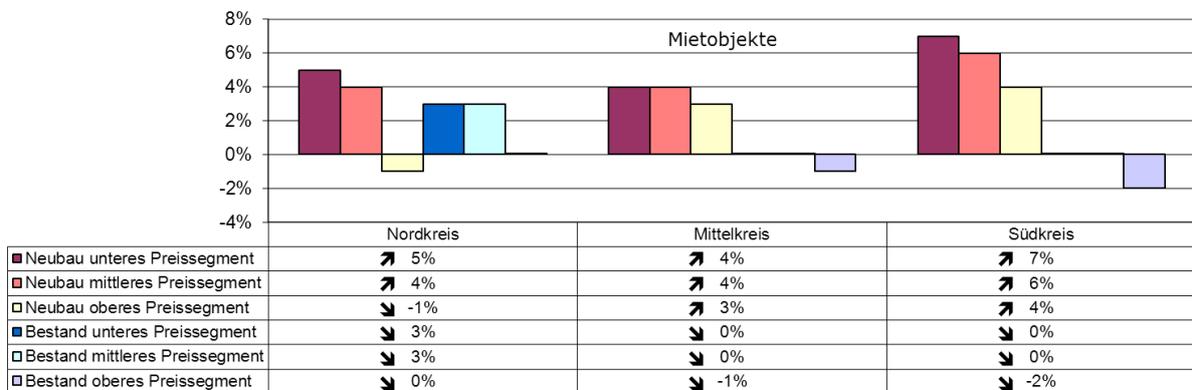
1. Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Oberbergischen Wohnungsmarktes ein?
 (1 = entspannter Wohnungsmarkt bis 5 = angespannter Wohnungsmarkt)



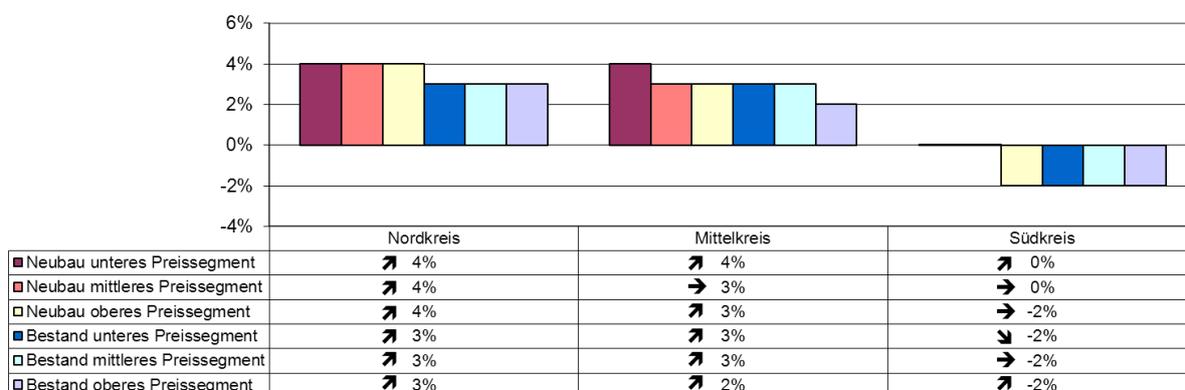
2. Welche generelle Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren bei der Wohnungsnachfrage? (-2 = starker Rückgang, -1 = leichter Rückgang, 0 = stagnierend, 1 = leichte Nachfrage, 2 = starke Nachfrage)



3. Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Marktpreise in den kommenden 5 Jahren entwickeln? (-20%, -10%, +/-0%, +10%, +20%)



4. Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Mieten in den kommenden 5 Jahren entwickeln? (-20%, -10%, +/-0%, +10%, +20%)



5. Wie schätzen Sie die Baukonjunktur in den kommenden Jahren ein?

	bis 2018	bis 2023
noch zunehmende Fertigstellungszahlen	↘ 5 %	↘ 5 %
gleich bleibend	↗ 68 %	↗ 32 %
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	↘ 26 %	↗ 63 %

(die gelb hinterlegten Felder geben die Schwerpunkte der Auskünfte wieder)

6. Welchen Stellenwert haben Wohnimmobilien in Oberberg bei der privaten Eigentumsbildung?

	heute			künftig		
	niedrig	mittel	hoch	niedrig	mittel	hoch
langfristige Wertanlage (Alterssicherung)	↘ 0 %	↘ 26 %	↗ 74 %	→ 0 %	↘ 21 %	↗ 79 %
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	↘ 11 %	↘ 56 %	↗ 33 %	↘ 6 %	↘ 56 %	↗ 39 %
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	↘ 0 %	↘ 42 %	↗ 58 %	↘ 5 %	↘ 32 %	↗ 63 %
Renditeobjekt (gewinnorientierten Verwertung)	↘ 16 %	↘ 58 %	↗ 26 %	↘ 16 %	↘ 58 %	↗ 26 %

(die gelb hinterlegten Felder geben die Schwerpunkte der Auskünfte wieder)

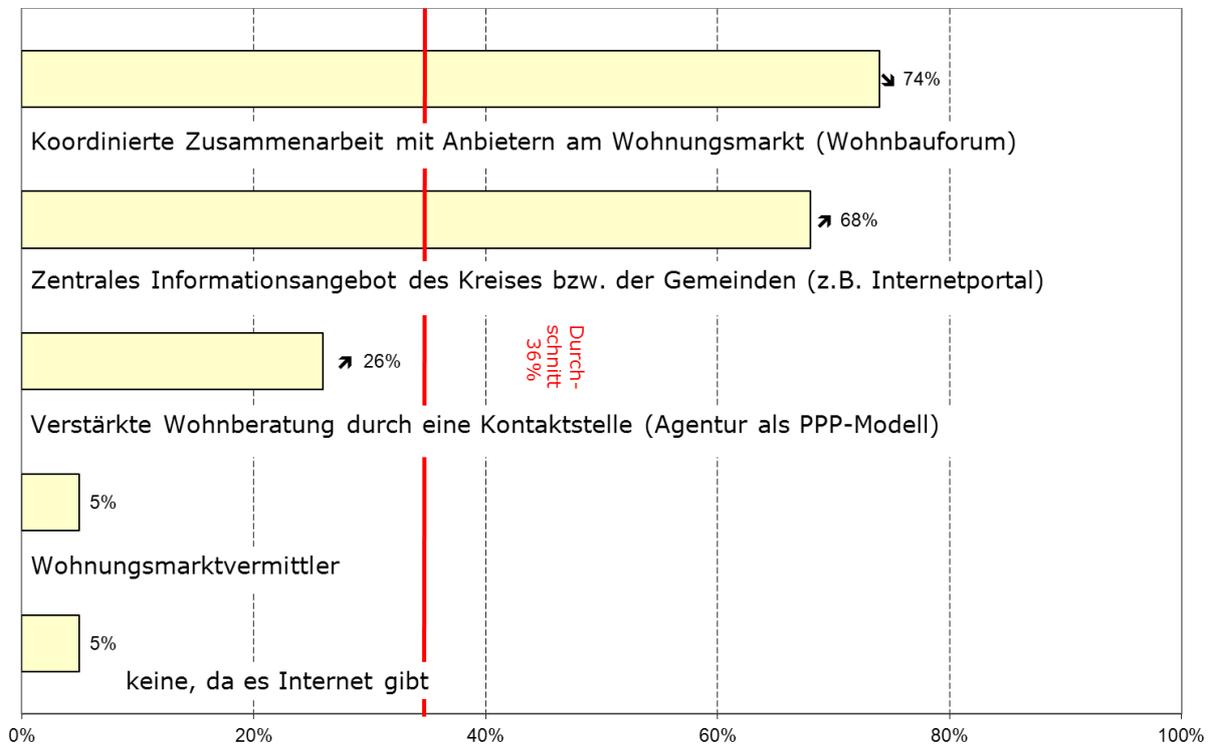
7. Welche Haupthindernisse gibt es für Wohnbauinvestitionen in Oberberg?
(1 = sehr niedrig bis 5 = sehr hoch)

	Nord- kreis	Mittel- kreis	Süd- kreis	Mittel OBK
↑ Niedrige Renditen	↗ 3,9	↗ 3,7	↗ 3,7	↗ 3,8
↓ Infrastrukturdefizite	→ 3,8	↘ 3,4	→ 3,6	→ 3,6
↑ Modernisierungstau bei älteren Gebäuden	↗ 3,5	↗ 3,6	↘ 3,3	→ 3,5
↓ Hohe Baukosten	↘ 3,5	↘ 3,1	↘ 3,6	↘ 3,4
→ Fehlen geeigneter Grundstücke	↗ 3,5	↗ 3,1	↘ 3,3	↗ 3,3
→ Hohe Grundstückspreise	↘ 3,4	↗ 2,9	↘ 3,4	→ 3,2
↑ Fehlende Innovation im Wohnungsbau	↗ 3,0	↘ 3,0	↗ 3,3	↗ 3,1
→ Stagnierende Nachfrage	↗ 3,3	↘ 2,9	↘ 3,1	→ 3,1
↑ Langsame Genehmigungsverfahren	↘ 2,8	→ 3,0	↗ 3,4	↗ 3,1
↑ Langsame Planungsverfahren	↗ 3,0	↗ 2,7	↗ 3,1	→ 2,9
↓ Geringe Kaufkraft	↘ 2,8	↘ 2,7	↘ 2,8	↘ 2,8
↑ Praxis der Grundstücksvergabe	↗ 2,6	↗ 2,7	↗ 2,9	→ 2,8
↓ Wohnumfeldprobleme	↘ 2,5	↘ 2,1	↘ 2,4	↘ 2,3

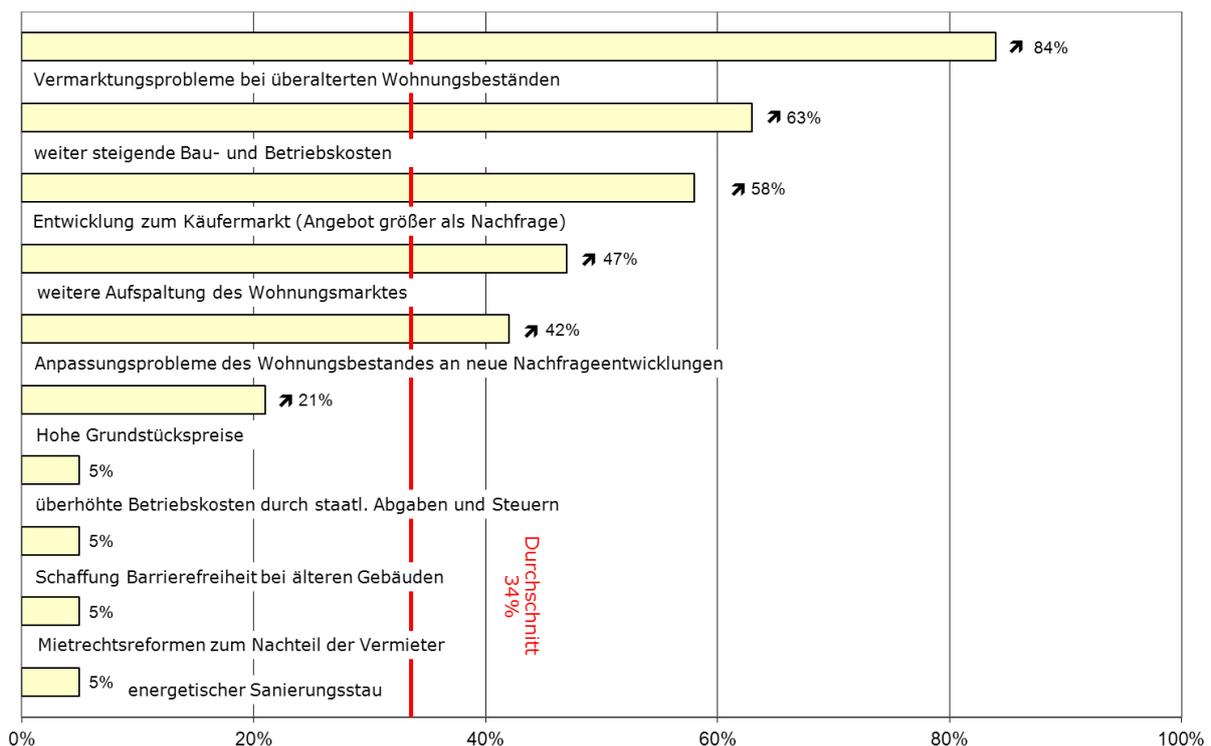
8. Wie schätzen Sie die Bedeutung der folgenden Wohnformen ein?
(1 = sehr niedrig bis 5 = sehr hoch)

↑ Betreutes Wohnen im Alter (auch Altenwohngemeinschaften)	↗ 4,4
→ Barrierefreies Wohnen auf einer Etage	↗ 4,3
↓ Kostengünstiges Wohnen (mit Förderung)	→ 3,9
→ Wohnen mit flexiblem Grundriss	↗ 3,8
↑ Kinderfreundliches Wohnen (barrierefrei mit Spielzonen)	↗ 3,7
↓ Gehobenes Wohnen (mit sehr guter Ausstattung)	↘ 3,5
→ Ökologisches Wohnen	↗ 3,5
↑ Besonderes ruhiges und sicheres (abgeschirmtes) Wohnen	↗ 3,4
→ Nachbarschaftliches Wohnen	↗ 3,2
↑ Individuelles Wohnen auf zwei Etagen	↗ 2,9
→ Wohnen im Home Office	↗ 2,9
↓ Mehrgenerationenhaus	↘ 2,8
↑ Wohnen im Altbau (Gründerzeit)	↗ 2,6
→ Wohnen im Reihenhaushaus	→ 2,4
↓ Wohnen für Mobile (Boarding-Häuser mit Service)	↘ 2,2
↑ Wohnen in der Baugemeinschaft	→ 2,2
↓ Experimentelles Wohnen (besondere Architektur für Kreative)	↘ 2,1

9. Eine breite Information der Bedarfs- und Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt soll eine zielgenauere Wohnungsversorgung ermöglichen. Welche Möglichkeiten sehen Sie, die Informationsvermittlung zu verbessern?



10. Worin würden Sie die größten Risiken der Wohnungsmarktentwicklung sehen?



Vielen Dank an die Beteiligten:

Adam Immobilien
Baugenossenschaft Wiehl eG
Bell Immobilien
F/ai-consult Joachim Fuchs
Fischer Immobilien
GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG
IBS Dennis Simicic
Immobilien Andrea Asbach
Immobilien Frank Prädel
Immobilien Jutta Gaul
Immobilien Sven Möller
Interhyp
Kreissparkasse Köln Immobilien, Köln
Kreissparkasse Köln Immobilien, Wipperfürth
Kühbach Immobilienbewertungen
Pruin Immobilien
Schild Immofinanz
Sohlbach Immobilienservice
Stenmanns Immobilienvermittlung
Volksbank im Märkischen Kreis eG
Volksbank Oberberg eG, Radevormwald
Volksbank Oberberg eG, Wiehl

6.2 Meinung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Herrn Martin Honig (1. Vorsitzender von Haus & Grund Kreis Oberberg e.V. gegr. 1953) sowie Herrn Dipl.-Bauing. Dipl.-Wirtschaftsing. Nikolaus J. Sturm gebeten, diesem Bericht ihre Erfahrungen, Einschätzungen und Hinweise zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie zum Thema Wohnflächendefinition hinzuzufügen.

Das Kapitel 6.2.1 gibt die persönliche Meinung von Herrn Honig wieder, Kapitel 6.2.2 die von Herrn Sturm.

6.2.2 Meinung von Martin Honig

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes im Focus der Vereinsarbeit von Haus & Grund Kreis Oberberg e.V. gegr. 1953

Sie halten den neuen Wohnungsmarktbericht in den Händen, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Oberbergischen Kreises in Gummersbach herausgegeben wird. Als Interessenvertreter von über 2000 Vermietern sind wir sehr dankbar für die erbrachte Leistung und die damit erreichte Markttransparenz. Somit können wir unseren Mitgliedern, die in der Regel einen kleinen Wohnungsbestand haben, wichtige Informationen und Entscheidungshilfen zur Vermietung geben.

Die jährlich regelmäßige Veröffentlichung des Wohnungsmarktberichtes ermöglicht es uns zudem, gemeinsam mit anderen Akteuren am Markt die Anforderungen für die lebens- und wohnenswerte Zukunft unserer Heimat zu sichern.

Aus Sicht der Vereinsarbeit von Haus & Grund Kreis Oberberg e.V. gegr. 1953 mit Sitz in Gummersbach sind zurzeit folgende Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt besonders interessant:

In Beratungsgesprächen stellen wir fest, dass seitens der Mieter ein Trend von größeren Wohnungen hin zu kleineren Wohnungen besteht. Auf Nachfrage wird dieser Trend in der Regel mit den stetig steigenden Betriebskosten, den sog. Nebenkosten begründet. Grundsteuer und Energiekosten spielen hier eine immer größere Rolle. Hat man früher gerne in einer Drei-Zimmerwohnung das dritte Zimmer für Kinder, die zu Besuch kamen, oder für ein Hobby frei gehalten, so gibt man es heute auf, um die Grundmiete und die hohen Betriebs-/Nebenkosten einzusparen. Im Extremfall verzichten Vermieter mittlerweile auf einen Teil Ihrer umlagefähigen Betriebskosten, da Sie davon ausgehen, dass Sie andernfalls ihre Wohnung nicht mehr vermietet bekommen.

Die Grundnettomiete hat sich im letzten Jahrzehnt auch nicht in dem Maße entwickelt wie andere Lebenshaltungskosten; daher sind Vermieter enttäuscht,

wenn Sie nach 10 Jahren Mietdauer feststellen, dass eine Mieterhöhung kaum durchzusetzen ist. Folglich fragt sich der private Vermieter, warum er denn noch zusätzliche Belastungen wie z.B. die Kanaldichtheitsprüfung tragen soll oder ob er überhaupt die daraus ggf. resultierenden Sanierungsmaßnahmen bezahlen kann?

Ein weiterer Trend zeigt sich verstärkt: die Suche nach altersgerechtem Wohnraum, d.h. barrierefrei oder barrierearm gestalteter Wohnraum, den man bis ins hohe Alter nutzen kann. Vorrangig werden kleinere Wohnungen mit 50 m² bis 60 m² Wohnfläche und vor allem bezahlbare Wohnungen gesucht, denn 30 % der Rentner haben nur eine Rente von 1.000 €/Monat zur Verfügung.

Wenn eine Wohnung noch frei ist, erkundigt sich der Wohnungssuchende anschließend nach den Nebenkosten. Erscheinen Sie ihm zu hoch, wird er die Wohnung nicht anmieten. Gibt der Vermieter die Nebenkosten zu gering an, ist der Streit über die Abrechnung nach der ersten Abrechnungsperiode vorprogrammiert. Der Deutsche Mieterbund hat für das Jahr 2011/2012 im Betriebskostenspiegel für NRW einen Wert von durchschnittlich 3,07 €/m² im Monat (Bundesdurchschnitt 2,86 €/m²) angegeben. Das bedeutet in Bezug auf unsere Durchschnittsmiete im Oberbergischen Kreis, dass wir hier wirklich von der zweiten „Miete“ sprechen müssen. Diese Entwicklung ist sehr bedenklich.

Die Energetische Sanierung wird hier gerne als das Schlagwort der Zeit ins Spiel gebracht. Jedoch sind aus der Gesamtentwicklung heraus die privaten Vermieter berechtigterweise sehr skeptisch, ob sich ihre Investition hierin überhaupt lohnen wird und ob der Mieter am Wohnungsmarkt bereit ist, eine höhere Miete nach erfolgter Modernisierung zu akzeptieren, zumal auch nach eindeutigen Forderungen und intensiven Verhandlungen von Haus & Grund Deutschland e.V. keine Steuererleichterungen von Staatsseite zu erwarten sind.

Die demographische Entwicklung ist ein weiterer Themenbereich, den wir bei Haus & Grund im Rahmen der Quartiersentwicklung genau beobachten. Der Oberbergische Kreis hat vielfältige, kleingliedrige Wohnungsmärkte. Wer es sich leisten kann, vermietet zum Beispiel seine im eigenen Haus befindliche Mietwohnung nicht mehr. Es gibt Wohngegenden aus den baualterstarken Gebäudebeständen in guten Lagen, wo die Eigentümer auf eine Vermietung verzichten, da Ihre Häuser bezahlt sind und sie aus der Presse oder durch Erfahrungsberichte von Mietbetrügnern und Mietnomaden erfahren haben. Dies ist jedoch eher eine Ausnahme im Oberbergischen, denn der weitaus überwiegende Teil der Vermieter pflegt mit seinem Mieter ein gutes und harmonisches Mietverhältnis.

Als Fazit kann man festhalten, dass die Nachfrage nach kleineren Wohnungen zunimmt, die sich sowohl aus der demographischen Entwicklung als auch aus den stetig steigenden Betriebskosten begründet.

Martin Honig, 1. Vorsitzender

6.2.2 Meinung von Nikolaus J. Sturm

Wohnfläche als Basis einer Wertangabe

Die Wohnfläche ist die Basis des spezifischen Mietpreises, der üblicherweise in **€/m²/Monat** im Mietspiegel angegeben wird. Damit dient die Wohnfläche zur Relativierung der Monatsmieten und natürlich auch der Berechnung von Mieten bei Mietpreisanpassungen oder neuen Mietverträgen.

Neben der Relativierung des Mietpreises wird die Wohnfläche auch als wesentliches Vertragselement im Sinne einer zugesicherten Eigenschaft unter mietrechtlichen Aspekten betrachtet. Falls die Wohnflächenangabe wesentlich, d.h. über $\pm 10\%$ abweicht, bestehen i.d.R. Anpassungs- oder Rückforderungsrechte!

Die Wohnfläche ist in aller Regel **nicht** die geometrisch gemessene Bodenfläche in der Wohnung!

Die DIN 283, die viele Jahre als Grundlage zur Wohnflächenermittlung diente, wurde mehrfach kommentiert und verändert, so dass sie zwischenzeitlich außer Kraft gesetzt wurde. Heute gilt überwiegend die Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 25.11.2003, BGB I, I .S. 2346), die auch dem Wohnungsmietspiegel für den Oberbergischen Kreis zugrunde liegt.

Exemplarisch werden nachfolgend die wesentlichen Regelungen der Wohnflächenverordnung wiedergegeben:

Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile, auf Fußbodenhöhe auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen (§ 3 WoFIV).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern (§ 3 Abs. 2 WoFIV).

Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind (§ 3 Abs. 3 WoFIV).

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen (§ 4 WoFIV).

Besonderheiten/Unklarheiten

Nachfolgend werden verschiedene Besonderheiten angesprochen, die bei nicht sachgerechter Beurteilung zu einer Verfälschung der Wohnfläche führen können.

Balkone/Terrasse

Obwohl die Wohnflächenverordnung relativ detailliert ist, bestehen immer noch einzelne Punkte, die nicht eindeutig definiert sind und nur in der Rechtsprechung bzw. den aktuellen Kommentaren geregelt werden, z.B. im Bereich Balkone/Terrasse.

In der Wohnflächenverordnung ist keine eindeutige Definition angegeben. Dort heißt es

„...**in der Regel zu 1/4**, jedoch höchstens zur Hälfte...“

Gleichartiges wurde in der früheren II. Berechnungsverordnung angegeben.

Eine Festlegung soll entsprechend der Wertigkeit oder Balkon-/Terrassenart z.B. im Hinblick auf die Nutzungsqualität erfolgen. Hierdurch werden jedoch subjektive Werteinschätzungen benötigt, welche die definitive Basis zur Ermittlung des Mietpreises erheblich gefährden. Damit werden Mietpreisermittlungen und auch Nebenkostenabrechnungen unsicher!

Der ältere Begriff „Balkone und **gedeckte Terrassen**“ bedeutet nicht, dass die Terrassen überdacht oder mit einem Bodenbelag bedeckt sind, sondern dass sie im Wesentlichen vor Einblicken/ einer direkten Einsehbarkeit „geschützt“ sind, d.h. z.B. nicht direkt neben einem Hauseingang oder ohne Sichtschutz an Gehsteigen, Straßen liegen.

Aufgrund dessen erfolgt i.d.R. orientiert an der alten DIN 283 die klare Definition im Mietspiegel, dass die Grundfläche von Balkonen und Terrassen **fest mit ¼ der Grundfläche anzusetzen ist**.

Abstellräume

Abstellräume, die **innerhalb der Wohnung** liegen, d.h. direkt von den Wohnräumen aus erreichbar sind und nicht über ein allgemeines Treppenhaus erreichbar sind, werden **voll zur Wohnfläche** angerechnet! Dies auch dann, wenn sie keine natürliche Belichtung und Belüftung besitzen.

Die Mietwertermittlung für innenliegende Abstellräume mit einer größeren Fläche als üblich, muss selbstverständlich mit einem erheblichen Abschlag erfolgen. Üblich sind Abstellräume in einer Größe von ca. 20 % der gesamten Wohnfläche.

Ausnahme dieser Regelung sind jedoch Kellerräume in Einfamilienwohnhäusern, in Erd- oder Untergeschoss-Wohnungen, die eindeutig zu Abstellzwecken dienen, aber dennoch nicht anzurechnen sind.

Wohnräume im Keller

Regelmäßig diskutiert werden ursprüngliche Kellerräume, die zu Wohnzwecken ausgebaut wurden, jedoch nicht den baurechtlichen Anforderungen an Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen genügen. Diese Räume besitzen oft eine zu geringe Raumhöhe, zu hohe Fensterbrüstungen und zu kleine Fensterflächen. Da aber auch baurechtliche Befreiungen von diesen Forderungen möglich sind, ergeben sich entsprechende Diskussionen über die Wohnflächenanrechenbarkeit.

Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, sind im Keller zulässig und voll als Wohnfläche anrechenbar, wenn sie zu einer Wohnung im Erdgeschoss gehören und mit dieser über eine in der Wohnung liegenden Treppe unmittelbar verbunden sind sowie über eine ausreichende Belichtung und Belüftung verfügen (gem. BauO NRW § 48, Absatz 5).

Eine sachliche Lösung kann nur nach Überprüfung der baurechtlichen Regelungen hinsichtlich Baugenehmigung oder auch Baugenehmigungsfähigkeit und der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall erfolgen.

Resümee

In Folge der vor genannten Einflussfaktoren kann die Wohnflächendifferenz schnell über $\pm 10\%$ liegen und zu entsprechenden Rechtsstreitigkeiten führen.

Die Wohnfläche sollte als wertunabhängige Basis bzw. Grundlage der Mietpreisdefinition betrachtet werden, d.h. mit einer verbindlichen Fixierung der Balkon-/Terrassenfläche zu $1/4$, wobei jedoch Mietwertzuschläge für die Balkon-/Terrassenqualität erfolgen sollten, wie es der Mietspiegel des Oberbergischen Kreises vorsieht (+0,30 €/m² bei vorhandenem Balkon).

Es muss bei einer Wohnflächenermittlung unbedingt darauf geachtet werden, dass der Vermesser nicht nur als Architekt oder Vermessungstechniker die geometrische Grundfläche ermittelt, sondern auch die Definition der Wohnfläche gemäß Mietspiegel und damit die Wohnflächenverordnung (WoFIV) und die entsprechenden Kommentaren berücksichtigt!

Rösrath im Sept. 2013

N.J. Sturm

7. Städte und Gemeinden auf einen Blick

7.1 Bergneustadt



Wohnbestand	2002	2007	2012
Wohngebäude	3976	4061	4103
Wohnungen	8142	8257	8240
Whg./1000 Einw.	391	409	421

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	14 %	6 %	46 %	9 %	4 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Wohngebäude	6 %	8 %	4 %	2 %	1 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude (2011)	2358	1209	535

Baustatistik	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	19	19	14	6	10
Wohnungen	25	29	23	14	32
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	20	15	15	13	4
Wohnungen	29	20	25	20	8
Whg./1000 Einw.	1,4	1,0	1,2	1,0	0,4

Wohnraumförderung	Mittel 2003-2010	2011	2012
Fördermittel (€)	583.444	1.966.000	170.000
Wohnfläche (m ²)	1450	2088	n. v.
Förderfälle	11	25	n. v.
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (€)	139.500	1.805.000	0
Wohnfläche (m ²)	160	1732	0
Förderfälle	2	22	0

Internet	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	9	5	60	17
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	3	29	11	2	

Bevölkerung	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	4114	4522	5912	5041
	2002	2007	2012	
Einwohner	20817	20190	19589	
Altersdurchschnitt	39,4	41,1	42,9	
Einwohner/km ²	550	533	517	

Haushalte						
	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
<u>alle Personen</u>	9206	980	791	208	59	12
<u>alleinstehende Personen</u>	5857	247	80	16	2	1

Pendler		
	Juni 2010	Juni 2011
	-1995	-2415

Wanderungen					
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre	
	37	-11	19	-19	
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	-148	-111	-179	-191	21

Arbeitslose Personen					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	1000	1047	883	1039	928

Transferleistungsempfänger					
	2008	2009	2010	2011	2012
	958	1071	1067	1050	1073

Einkommen und Schulden			
	2004/05	2006/07	2008/09
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>	16.050	16.290	17.012
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.990	2.193	2.228

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser					
	verkauft 08	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12
Grundstückswert (€)	143.400	129.900	143.000	133.050	145.100
Wohnfläche (m ²)	140	160	150	140	148

Bodenrichtwerte (€/m²)								
gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
100	105	105	90	100	90	60	70	70

7.2 Engelskirchen



Wohnbestand					
	2002	2007	2012		
Wohngebäude	5191	5299	5381		
Wohnungen	8434	8576	8719		
Whg./1000 Einw.	405	420	439		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	14 %	9 %	40 %	10 %	4 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Wohngebäude	6 %	10 %	3 %	3 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	3350	1515	503		

Baustatistik					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	16	38	19	20	18
Wohnungen	22	49	31	36	38
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	5	38	21	18	17
Wohnungen	9	50	27	27	38
Whg./1000 Einw.	0,4	2,4	1,3	1,3	2,0

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2010	2011	2012
Fördermittel (€)	357.250	134.000	62.500
Wohnfläche (m ²)	855	239	n. v.
Förderfälle	7	2	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	66.800	0	0
Wohnfläche (m ²)	62	0	0
Förderfälle	1	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	1	13	3	87	12
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	1	30	7	4	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	3712	4250	6395	5503
	2002	2007	2012	
Einwohner	20838	20410	19860	
Altersdurchschnitt	41,0	42,8	44,8	
Einwohner/km ²	330	324	315	

Haushalte						
	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
<u>alle Personen</u>	9929	1061	715	161	42	8
<u>alleinstehende Personen</u>	6448	268	88	18	4	1

Pendler		
	Juni 2010	Juni 2011
	-1383	-1266

Wanderungen					
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre	
	-17	-45	0	25	
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	-33	-6	-139	-22	14

Arbeitslose Personen					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	794	766	530	592	533

Transferleistungsempfänger					
	2008	2009	2010	2011	2012
	601	648	623	614	631

Einkommen und Schulden			
	2004/05	2006/07	2008/09
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>	22.986	24.127	24.851
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.664	3.286	3.958

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser					
	verkauft 08	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12
Grundstückswert (€)	155.900	153.400	173.800	165.850	138.800
Wohnfläche (m ²)	141	110	127	143	130

Bodenrichtwerte (€/m²)								
gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
130	145	140	95	105	110	70	85	85

7.3 Gummersbach



Wohnbestand					
	2002	2007	2012		
Wohngebäude	11796	12135	12324		
Wohnungen	22993	23638	24010		
Whg./1000 Einw.	431	451	472		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	16 %	11 %	46 %	9 %	3 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Wohngebäude	4 %	6 %	3 %	2 %	0,4 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	6729	3690	1889		

Baustatistik					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	88	67	33	38	29
Wohnungen	138	130	83	59	41
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	88	60	37	62	25
Wohnungen	196	104	69	127	35
Whg./1000 Einw.	3,7	2,0	1,3	2,5	0,7

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2010	2011	2012
Fördermittel (€)	1.182.238	337.500	485.900
Wohnfläche (m ²)	2954	897	n. v.
Förderfälle	22	7	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	959.943	0	0
Wohnfläche (m ²)	797	0	0
Förderfälle	12	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	1	45	21	228	56
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	6	122	26	9	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	9974	11973	15086	13859
	2002	2007	2012	
Einwohner	53295	52467	50892	
Altersdurchschnitt	41,4	42,6	43,8	
Einwohner/km ²	559	550	533	

Haushalte						
	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
alle Personen	25841	2658	1840	501	111	41
alleinstehende Personen	17393	766	230	37	9	3

Pendler	
	Juni 2010
	8202
	Juni 2011
	9430

Wanderungen				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	63	13	53	-4
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10
	9	-152	-138	-221
	2011/12			
	-40			

Arbeitslose Personen					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	2734	3026	1972	2095	1785

Transferleistungsempfänger					
	2008	2009	2010	2011	2012
	2372	2565	2541	2485	2386

Einkommen und Schulden			
	2004/05	2006/07	2008/09
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	17.884	20.208	21.412
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	3.326	3.397	3.310

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser					
	verkauft 08	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12
Grundstückswert (€)	145.600	137.400	136.500	133.500	135.100
Wohnfläche (m ²)	150	133	149	141	144

Bodenrichtwerte (€/m²)								
gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
200	210	180	100	110	110	65	70	80



7.4 Hückeswagen

Wohnbestand					
	2002	2007	2012		
Wohngebäude	3315	3442	3479		
Wohnungen	6638	6779	6832		
Whg./1000 Einw.	402	420	440		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	15 %	8 %	42 %	10 %	3 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Wohngebäude	4 %	9 %	5 %	2 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	1991	945	543		

Baustatistik					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	17	19	12	6	3
Wohnungen	23	32	22	10	3
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	30	22	11	10	5
Wohnungen	43	23	18	14	5
Whg./1000 Einw.	2,6	1,4	1,1	0,9	0,3

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2010	2011	2012
Fördermittel (€)	409.144	74.000	149.000
Wohnfläche (m ²)	887	128	n. v.
Förderfälle	7	1	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	54.125	0	0
Wohnfläche (m ²)	40	0	0
Förderfälle	1	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	6	6	41	4
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	0	15	2	2	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	3039	3228	5016	4237
	2002	2007	2012	
Einwohner	16518	16155	15520	
Altersdurchschnitt	40,7	42,3	44,4	
Einwohner/km ²	327	320	307	

Haushalte						
	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
<u>alle Personen</u>	7662	834	560	141	35	5
<u>alleinstehende Personen</u>	4889	246	88	12	5	0

Pendler		
	Juni 2010	Juni 2011
	-1791	-1956

Wanderungen					
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre	
	25	-51	4	1	
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	-22	-14	-69	-136	8

Arbeitslose Personen					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	685	723	411	477	442

Transferleistungsempfänger					
	2008	2009	2010	2011	2012
	512	556	565	569	545

Einkommen und Schulden			
	2004/05	2006/07	2008/09
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>	18.074	18.661	19.574
<u>Schulden der Kommune je Einwohner (€)</u>	1.601	1.314	1.147

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser					
	verkauft 08	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12
<u>Grundstückswert (€)</u>	139.700	197.400	148.300	174.500	181.700
<u>Wohnfläche (m²)</u>	-	134	120	143	146

Bodenrichtwerte (€/m²)								
gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
130	140	160	110	115	140	85	110	120



7.5 Lindlar

Wohnbestand					
	2002	2007	2012		
Wohngebäude	5052	5119	5138		
Wohnungen	7860	7957	7987		
Whg./1000 Einw.	348	353	365		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	9 %	7 %	40 %	13 %	4 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Wohngebäude	7 %	10 %	6 %	3 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	3264	1459	414		

Baustatistik					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	12	11	3	5	7
Wohnungen	17	19	9	17	8
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	22	7	5	4	4
Wohnungen	35	13	11	9	5
Whg./1000 Einw.	1,5	0,6	0,5	0,4	0,2

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2010	2011	2012
Fördermittel (€)	487.694	815.300	95.000
Wohnfläche (m ²)	1090	775	n. v.
Förderfälle	9	9	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	132.063	687.500	0
Wohnfläche (m ²)	114	550	0
Förderfälle	1	7	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	7	6	87	11
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	2	26	12	6	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	4502	4607	7318	5463
	2002	2007	2012	
Einwohner	22581	22528	21890	
Altersdurchschnitt	39,1	41,1	43,4	
Einwohner/km ²	263	263	255	

Haushalte						
	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
<u>alle Personen</u>	10010	1134	925	217	45	6
<u>alleinstehende Personen</u>	6396	293	123	21	2	2

Pendler	
	<u>Juni 2010</u> <u>Juni 2011</u>
	-2874 -2923

Wanderungen				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	-14	-61	-28	10
	<u>2003/04</u>	<u>2005/06</u>	<u>2007/08</u>	<u>2009/10</u> <u>2011/12</u>
	87	-69	-90	-94 -69

Arbeitslose Personen					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	733	729	466	541	417

Transferleistungsempfänger					
	2008	2009	2010	2011	2012
	556	587	601	589	538

Einkommen und Schulden			
	2004/05	2006/07	2008/09
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>	18.385	19.392	20.272
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.439	2.702	2.987

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser					
	verkauft 08	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12
Grundstückswert (€)	173.800	160.500	218.800	177.400	151.800
Wohnfläche (m ²)	116	164	182	153	139

Bodenrichtwerte (€/m²)								
gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
165	170	165	145	140	130	100	115	

7.6 Marienheide



Wohnbestand

	2002	2007	2012
Wohngebäude	3158	3359	3442
Wohnungen	5151	5419	5527
Whg./1000 Einw.	381	396	405

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	11 %	6 %	46 %	8 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Wohngebäude	6 %	6 %	5 %	5 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude (2011)	2143	985	308

Baustatistik

	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	59	36	10	17	11
Wohnungen	85	49	16	21	16
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	47	40	22	20	10
Wohnungen	67	53	31	30	11
Whg./1000 Einw.	4,9	3,9	2,2	2,2	0,8

Wohnraumförderung

	Mittel 2003-2010	2011	2012
Fördermittel (€)	606.306	454.000	173.000
Wohnfläche (m ²)	1346	779	n. v.
Förderfälle	10	6	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	97.238	0	0
Wohnfläche (m ²)	60	0	0
Förderfälle	1	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	11	1	46	13
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	1	16	3	4	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	3065	3087	4084	3410
2002				
Einwohner	13514	13693	13646	
Altersdurchschnitt	39,8	40,9	42,2	
Einwohner/km ²	246	249	248	
2007				
Einwohner	13514	13693	13646	
Altersdurchschnitt	39,8	40,9	42,2	
Einwohner/km ²	246	249	248	
2012				
Einwohner	13514	13693	13646	
Altersdurchschnitt	39,8	40,9	42,2	
Einwohner/km ²	246	249	248	

Haushalte						
	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
<u>alle Personen</u>	6320	714	556	164	42	29
<u>alleinstehende Personen</u>	4050	186	48	11	4	0

Pendler	
	<u>Juni 2010</u> <u>Juni 2011</u>
	-2219 -2310

Wanderungen				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	6	-25	7	-7
	<u>2003/04</u>	<u>2005/06</u>	<u>2007/08</u>	<u>2009/10</u> <u>2011/12</u>
	113	-12	-28	39 -21

Arbeitslose Personen				
	<u>2003/04</u>	<u>2005/06</u>	<u>2007/08</u>	<u>2009/10</u> <u>2011/12</u>
	546	490	311	388 333

Transferleistungsempfänger				
	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u> <u>2012</u>
	319	354	368	360 369

Einkommen und Schulden			
	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>	18.844	20.988	21.989
<u>Schulden der Kommune je Einwohner (€)</u>	1.828	1.886	1.992

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser					
	verkauft 08	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12
<u>Grundstückswert (€)</u>	144.800	150.000	157.400	149.400	142.500
<u>Wohnfläche (m²)</u>	180	147	119	121	110

Bodenrichtwerte (€/m²)								
gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
105	110	110	70	85	85	55	65	



7.7 Morsbach

Wohnbestand					
	2002	2007	2012		
Wohngebäude	3074	3171	3196		
Wohnungen	4392	4519	4551		
Whg./1000 Einw.	378	398	420		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	12 %	7 %	46 %	13 %	3 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Wohngebäude	6 %	7 %	4 %	3 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	2237	778	181		

Baustatistik					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	17	16	9	8	9
Wohnungen	21	24	13	15	13
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	21	18	14	5	7
Wohnungen	28	24	18	9	7
Whg./1000 Einw.	2,4	2,0	1,5	0,8	0,7

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2010	2011	2012
Fördermittel (€)	194.163	0	525.300
Wohnfläche (m ²)	523	0	n. v.
Förderfälle	4	0	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	0	0	0
Wohnfläche (m ²)	0	0	0
Förderfälle	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	0	0	61	4
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	0	3	2	2	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	2314	2347	3411	2765
	2002	2007	2012	
Einwohner	11619	11366	10837	
Altersdurchschnitt	39,5	41,1	42,9	
Einwohner/km ²	208	203	194	

Haushalte

	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
<u>alle Personen</u>	5181	599	434	112	25	11
<u>alleinstehende Personen</u>	3499	153	62	20	4	1

Pendler

	Juni 2010	Juni 2011
	-411	-477

Wanderungen

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre	
	4	-23	-10	-8	
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	3	-8	-45	-97	-73

Arbeitslose Personen

	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	472	517	397	397	302

Transferleistungsempfänger

	2008	2009	2010	2011	2012
	391	401	433	407	368

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>	17.425	19.835	21.015
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.615	1.702	1.825

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 08	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12
Grundstückswert (€)	102.400	118.300	135.300	118.200	111.600
Wohnfläche (m ²)	130	133	144	118	129

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
65	75	70	60	70	60	50	60	55

7.8 Nümbrecht



Wohnbestand					
	2002	2007	2012		
Wohngebäude	4315	4612	4747		
Wohnungen	6364	6823	7021		
Whg./1000 Einw.	371	392	411		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	16 %	5 %	34 %	11 %	6 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Wohngebäude	9 %	9 %	6 %	4 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	3384	1101	233		

Baustatistik					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	47	49	24	19	24
Wohnungen	96	71	44	25	30
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	57	74	27	27	27
Wohnungen	91	121	45	42	45
Whg./1000 Einw.	5,2	6,9	2,6	2,4	2,7

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2010	2011	2012
Fördermittel (€)	424.213	443.000	218.500
Wohnfläche (m ²)	1038	1047	n. v.
Förderfälle	8	8	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	57.750	0	0
Wohnfläche (m ²)	106	0	0
Förderfälle	3	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	10	3	75	34
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	1	31	4	6	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	3634	3855	5373	4216
	2002	2007	2012	
Einwohner	17158	17393	17078	
Altersdurchschnitt	39,6	41,1	42,8	
Einwohner/km ²	239	242	238	

Haushalte						
	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
<u>alle Personen</u>	8129	867	700	217	41	13
<u>alleinstehende Personen</u>	5437	260	86	20	4	0

Pendler		
	Juni 2010	Juni 2011
	-2639	-2658

Wanderungen					
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre	
	-11	-27	-1	0	
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	150	67	-15	11	-29

Arbeitslose Personen					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	744	747	537	547	398

Transferleistungsempfänger					
	2008	2009	2010	2011	2012
	504	564	548	528	489

Einkommen und Schulden			
	2004/05	2006/07	2008/09
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>	23.638	25.174	26.004
<u>Schulden der Kommune je Einwohner (€)</u>	3.852	3.762	3.645

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser					
	verkauft 08	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12
<u>Grundstückswert (€)</u>	138.800	141.200	136.800	139.800	141.700
<u>Wohnfläche (m²)</u>	133	133	131	135	132

Bodenrichtwerte (€/m²)								
gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
95	120	120	80	95	105			90



7.9 Radevormwald

Wohnbestand					
	2002	2007	2012		
Wohngebäude	4318	4478	4562		
Wohnungen	10500	10915	11040		
Whg./1000 Einw.	428	466	498		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	17 %	10 %	42 %	9 %	4 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Wohngebäude	4 %	6 %	4 %	3 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	2167	1230	1141		

Baustatistik					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	24	31	8	22	33
Wohnungen	63	62	33	43	41
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	38	28	19	12	23
Wohnungen	114	69	46	28	34
Whg./1000 Einw.	4,7	2,9	2,0	1,2	1,5

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2010	2011	2012
Fördermittel (€)	389.288	577.000	350.000
Wohnfläche (m ²)	782	825	n. v.
Förderfälle	7	6	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	34.650	0	0
Wohnfläche (m ²)	56	0	0
Förderfälle	2	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	1	22	10	60	5
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	3	36	7	2	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	4190	4629	6875	6467
	2002	2007	2012	
Einwohner	24527	23426	22161	
Altersdurchschnitt	41,3	43,3	45,2	
Einwohner/km ²	456	436	411	

Haushalte						
	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
<u>alle Personen</u>	11312	1210	859	168	28	7
<u>alleinstehende Personen</u>	7360	352	112	17	3	1

Pendler		
	Juni 2010	Juni 2011
	-1028	-821

Wanderungen					
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre	
	-12	-51	7	10	
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	-72	-156	-178	-175	-73

Arbeitslose Personen					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	1149	1237	819	895	756

Transferleistungsempfänger					
	2008	2009	2010	2011	2012
	902	997	941	919	915

Einkommen und Schulden			
	2004/05	2006/07	2008/09
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>	19.503	20.591	21.706
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.849	1.675	1.526

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser					
	verkauft 08	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12
Grundstückswert (€)	179.500	176.100	229.500	174.600	189.400
Wohnfläche (m ²)	187	138	168	147	177

Bodenrichtwerte (€/m²)								
gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
145	170	165	125	135	140	110	125	130



7.10 Reichshof

Wohnbestand					
	2002	2007	2012		
Wohngebäude	5095	5306	5375		
Wohnungen	7516	7797	7900		
Whg./1000 Einw.	376	391	410		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	17 %	8 %	40 %	9 %	2 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Wohngebäude	6 %	10 %	5 %	3 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	3567	1486	311		

Baustatistik					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	49	29	14	13	11
Wohnungen	74	46	25	29	12
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	51	36	23	12	12
Wohnungen	72	55	30	29	13
Whg./1000 Einw.	3,5	2,7	1,5	1,5	0,7

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2010	2011	2012
Fördermittel (€)	581.869	308.500	269.000
Wohnfläche (m ²)	1369	470	n. v.
Förderfälle	10	4	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	2.725	0	0
Wohnfläche (m ²)	16	0	0
Förderfälle	1	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	9	4	83	18
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	0	20	9	6	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	4245	4168	6323	4534
	2002	2007	2012	
Einwohner	19971	19946	19270	
Altersdurchschnitt	39,1	40,7	42,4	
Einwohner/km ²	174	174	168	

Haushalte

	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
alle Personen	9080	1004	815	188	57	34
alleinstehende Personen	5992	283	95	13	0	0

Pendler

	Juni 2010	Juni 2011
	-1774	-1644

Wanderungen

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre	
	-7	-19	9	-13	
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	135	-62	-61	-108	-56

Arbeitslose Personen

	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	870	862	593	635	569

Transferleistungsempfänger

	2008	2009	2010	2011	2012
	572	618	616	628	605

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	17.209	18.093	18.898
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.583	1.645	1.858

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 08	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12
Grundstückswert (€)	135.400	126.100	126.700	134.500	147.300
Wohnfläche (m ²)	125	131	171	126	135

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
75	90	100			75			



7.11 Waldbröl

Wohnbestand					
	2002	2007	2012		
Wohngebäude	4531	4756	4832		
Wohnungen	7539	7839	7938		
Whg./1000 Einw.	390	401	411		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	12 %	7 %	44 %	7 %	3 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Wohngebäude	7 %	9 %	5 %	5 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	3200	1150	475		

Baustatistik					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	53	38	22	13	10
Wohnungen	69	58	33	20	12
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	52	46	20	20	10
Wohnungen	69	67	29	28	12
Whg./1000 Einw.	3,5	3,4	1,5	1,4	0,6

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2010	2011	2012
Fördermittel (€)	521.025	232.000	115.000
Wohnfläche (m ²)	1187	709	n. v.
Förderfälle	9	6	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	0	0	0
Wohnfläche (m ²)	0	0	0
Förderfälle	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	9	4	79	25
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	1	18	8	4	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	4413	4848	5409	4648
	2002	2007	2012	
Einwohner	19351	19567	19318	
Altersdurchschnitt	39,0	40,3	41,5	
Einwohner/km ²	306	309	305	

Haushalte						
	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
<u>alle Personen</u>	9062	1030	748	251	82	43
<u>alleinstehende Personen</u>	6044	325	112	31	2	2

Pendler		
	Juni 2010	Juni 2011
	-1624	-1878

Wanderungen					
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre	
	-9	1	-1	11	
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	113	-80	-17	-93	-11

Arbeitslose Personen					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	1151	1211	846	920	778

Transferleistungsempfänger					
	2008	2009	2010	2011	2012
	925	1045	1029	1020	1007

Einkommen und Schulden			
	2004/05	2006/07	2008/09
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>	15.918	16.687	17.329
<u>Schulden der Kommune je Einwohner (€)</u>	1.712	2.471	2.501

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser					
	verkauft 08	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12
<u>Grundstückswert (€)</u>	125.200	135.200	134.500	115.500	111.300
<u>Wohnfläche (m²)</u>	162	161	152	117	132

Bodenrichtwerte (€/m²)								
gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
90	95	105	75	80	80	65	70	65



7.12 Wiehl

Wohnbestand					
	2002	2007	2012		
Wohngebäude	6716	7062	7226		
Wohnungen	10729	11256	11606		
Whg./1000 Einw.	404	431	453		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	13 %	7 %	42 %	11 %	3 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Wohngebäude	7 %	9 %	4 %	3 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	4615	2023	552		

Baustatistik					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	76	63	31	36	29
Wohnungen	111	106	54	83	64
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	91	71	30	35	35
Wohnungen	143	115	48	70	79
Whg./1000 Einw.	5,4	4,3	1,8	2,7	3,1

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2010	2011	2012
Fördermittel (€)	608.306	411.500	394.700
Wohnfläche (m ²)	1510	822	n. v.
Förderfälle	11	7	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	105.225	0	0
Wohnfläche (m ²)	103	0	0
Förderfälle	2	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	33	6	70	18
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	1	38	9	8	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	5038	5367	8103	7098
	2002	2007	2012	
Einwohner	26551	26090	25606	
Altersdurchschnitt	41,3	42,9	44,7	
Einwohner/km ²	498	490	480	

Haushalte						
	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
<u>alle Personen</u>	12598	1412	1006	236	52	12
<u>alleinstehende Personen</u>	8137	417	128	23	3	1

Pendler		
	Juni 2010	Juni 2011
	1106	1127

Wanderungen					
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre	
	-15	-90	18	10	
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	63	-21	-147	-52	11

Arbeitslose Personen					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	929	907	592	699	564

Transferleistungsempfänger					
	2008	2009	2010	2011	2012
	601	639	626	605	576

Einkommen und Schulden			
	2004/05	2006/07	2008/09
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>	26.632	27.491	28.380
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.717	1.607	1.410

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser					
	verkauft 08	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12
Grundstückswert (€)	155.200	161.800	142.200	164.200	144.000
Wohnfläche (m ²)	125	154	161	152	155

Bodenrichtwerte (€/m²)								
gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
115	145	160	85	95	115	85	90	80



7.13 Wipperfürth

Wohnbestand					
	2002	2007	2012		
Wohngebäude	4742	5028	5150		
Wohnungen	9057	9565	9764		
Whg./1000 Einw.	388	406	427		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	11 %	7 %	47 %	9 %	4 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Wohngebäude	5 %	7 %	6 %	4 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	2699	1706	734		

Baustatistik					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	78	47	27	24	22
Wohnungen	121	100	52	45	36
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	74	52	33	27	18
Wohnungen	137	94	64	51	27
Whg./1000 Einw.	5,8	4,0	2,7	2,2	1,3

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2010	2011	2012
Fördermittel (€)	675.088	438.500	250.000
Wohnfläche (m ²)	1456	775	n. v.
Förderfälle	12	6	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	138.525	0	0
Wohnfläche (m ²)	109	0	0
Förderfälle	2	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	2	26	14	59	25
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	2	28	12	2	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	4710	5198	7238	5710
	2002	2007	2012	
Einwohner	23315	23570	22856	
Altersdurchschnitt	39,7	41,2	43,1	
Einwohner/km ²	197	200	193	

Haushalte						
	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
<u>alle Personen</u>	10670	1180	922	257	57	11
<u>alleinstehende Personen</u>	7038	307	85	13	6	0

Pendler		
	Juni 2010	Juni 2011
	-1191	-1147

Wanderungen					
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre	
	-15	-67	11	20	
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	192	-29	-37	-117	-94

Arbeitslose Personen					
	2003/04	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
	976	972	736	752	602

Transferleistungsempfänger					
	2008	2009	2010	2011	2012
	664	710	687	658	629

Einkommen und Schulden			
	2004/05	2006/07	2008/09
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>	18.216	18.120	18.758
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.258	2.199	2.078

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser					
	verkauft 08	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12
Grundstückswert (€)	152.000	154.900	186.300	222.900	202.400
Wohnfläche (m ²)	149	132	138	159	144

Bodenrichtwerte (€/m²)								
gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2003	2008	2013	2003	2008	2013	2003	2008	2013
125	135	140	105	115	120	85	95	90

8. Strukturdaten und wichtige Adressen

Strukturdaten über den Oberbergischen Kreis erhalten Sie auf der Internetseite des Oberbergischen Kreises www.obk.de unter der Rubrik Der Kreis, Unterrubrik Der Kreis in Zahlen. Geoinformationen über den Oberbergischen Kreis können unter der Internetadresse www.rio.obk.de eingesehen werden.

Zu den einzelnen Gemeinden gelangen Sie über die Adresse des Oberbergischen Kreises unter:

http://www.obk.de/cms200/service/links/staedte_gemeinden/index.shtml

Weitere Informationen und Internetadressen finden Sie auf der Homepage des Oberen Gutachterausschuss NRW unter www.boris.nrw.de unter der Rubrik Links.

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über www.arbeitsagentur.de, Rubrik Statistik nach Regionen, Rubrik Bund, Länder und Kreise.

Die Fa. Prognos AG in Bremen hat eine Studie über die 14 Leit- und Wachstumsbranchen Deutschlands unter die Lupe genommen und in einem Zukunftsatlas 2010 veröffentlicht. Er ist unter <http://www.prognos.com/Zukunftsatlas-2010-Regionen.753+M549a66930a1.0.html> als pdf-Datei herunter zu laden.

Die Bertelsmann-Stiftung veröffentlicht seit 1977 regelmäßig aktuelle Zahlen und Zukunftsprognosen für alle Kommunen in Deutschland. Diese finden Sie unter <http://www.wegweiser-kommune.de>

Informationen zum demografischen Wandel im Oberbergischen Kreis finden Sie unter: <http://www.obk.de/cms200/service/demo/bericht2013/index.shtml>

Die Oberbergischen Sparkassen gaben 2008 eine Wohnungsmarktanalyse für den Oberbergischen Kreis in Auftrag. Diese kann kostenlos unter folgender Internetadresse abgerufen werden.

[http://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/statistischesdaten/wohnungsmarktanalyse_endbericht .pdf](http://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/statistischesdaten/wohnungsmarktanalyse_endbericht.pdf)

9. Quellenverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit
Civitec – Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung
Deutscher Mieterbund e.V.
Einwohnermeldeämter der Städte /Gemeinden
Grundstücksmarktberichte NRW
Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK
Haus & Grund Hückeswagen e. V.
Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953
Haus & Grund Oberberg e. V.
Mieterverein Oberberg e. V.
Mietspiegel 1992 bis 2011
Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW
OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten
OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung
Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln
Städte und Gemeinden OBK
www.empirica-institut.de
www.immopionier.de
www.interhyp.de
www.it.nrw.de
www.nrwbank.de
www.statistik.rlp.de
Zensus 2011

10. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Kreisübersicht	8
Abb. 2: Gemeindeübersicht	8
Abb. 3: Wohngebäudebestand nach Baualtersklassen	9
Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden	10
Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise.....	11
Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden.....	12
Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise	13
Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden.....	14
Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise	15
Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden.....	16
Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise.....	17
Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden.....	18
Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise	19
Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden	20
Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise	21
Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden	22
Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise.....	23
Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden.....	24
Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise	25
Abb. 20: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden.....	26
Abb. 21: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Kreise.....	27
Abb. 22: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen.....	29
Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe.....	30
Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht.....	30
Abb. 25: Wohnraumförderung, Wohnflächenkosten, OBK	30
Abb. 26: Wohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden	31
Abb. 27: Wohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden.....	32
Abb. 28: Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden.....	33
Abb. 29: Mietwohnraumförderung, Bedarfsniveau	34
Abb. 30: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen	34
Abb. 31: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe	35
Abb. 32: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht	35
Abb. 33: Mietwohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden	36
Abb. 34: Mietwohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden	37
Abb. 35: Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden	38
Abb. 36: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt.....	39
Abb. 37: Bevölkerungsentwicklung - OBK.....	41
Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden	42
Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung - Kreise	43
Abb. 40: Bevölkerungsalter - Gemeinden	44
Abb. 41: Bevölkerungsalter - Kreise	45
Abb. 42: Altersdurchschnitt - Gemeinden	46
Abb. 43: Altersdurchschnitt - Kreise	47

Abb. 44: Bevölkerungsdichte - Gemeinden	48
Abb. 45: Bevölkerungsdichte - Kreise	49
Abb. 46: Pendler - Gemeinden	50
Abb. 47: Pendler - Kreise	51
Abb. 48: Wanderungen nach Alter - Gemeinden	52
Abb. 49: Wanderungen nach Alter - Kreise	53
Abb. 50: Wanderungen - Gemeinden	54
Abb. 51: Wanderungen - Kreise	55
Abb. 52: Haushalte, alle Personen, OBK	56
Abb. 53: Haushalte, alle Personen - Gemeinden	57
Abb. 54: Haushalte, alleinstehende Personen - Gemeinden	58
Abb. 55: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden....	60
Abb. 56: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise	61
Abb. 57: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden	62
Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise	63
Abb. 59: Betriebskosten in NRW 2011	64
Abb. 60: Betriebskosten in NRW 2005 bis 2011	65
Abb. 61: Arbeitslose Personen - Gemeinden	66
Abb. 62: Arbeitslose Personen - Kreise	67
Abb. 63: Arbeitslosenquote - Kreise	68
Abb. 64: Transferleistungsempfänger - Gemeinden	69
Abb. 65: Grundsteuer und Einnahmen - Gemeinden	71
Abb. 66: Bodenrichtwerte - Gemeinden	72
Abb. 67: Bodenrichtwerte - Kreise	73
Abb. 68: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	74
Abb. 69: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	75
Abb. 70: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK	76
Abb. 71: Wohnungsgröße, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK	77
Abb. 72: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK	78
Abb. 73: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise	79
Abb. 74: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	80
Abb. 75: Mietwohnungsbestand - Gemeinden	81
Abb. 76: Mietwohnungsbestand - Kreise	81
Abb. 77: Vermietungsanzeigen im Internet, Zimmeranzahl	82
Abb. 78: Vermietungsanzeigen im Internet, Wohnungsgröße	83
Abb. 79: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen	84
Abb. 80: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht OBK	84
Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m ²	86
Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m ² ..	86
Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m ² ..	86
Abb. 84: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m ²	87
Abb. 85: Mietspiegel 2013	88

11. Fragebogen

Ihre Meinung ist uns wichtig. Wir würden uns freuen, wenn Sie den nachfolgenden Fragebogen an uns zurücksenden.

Fragebogen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis												
Sie haben den Wohnungsmarktbericht des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis bezogen.												
Um auch zukünftig Ihre Interessen berücksichtigen zu können, sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen. Deshalb möchten wir Sie bitten, nachstehende Fragen, getrennt nach Inhalt und Gestaltung/Lesbarkeit, nach dem Schulnotenprinzip (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) zu bewerten:												
	Das Kapitel interessiert mich		Bewertung									
	ja	nein	des Inhalts					der Gestaltung/Lesbarkeit				
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Kap. 2 - Wohnungsangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 3 - Wohnungsnachfrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 4 - Grundstücks-/Wohnungsmarkt/Finanzierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 5 - Mieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 6.1 - Expertenbefragung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 6.2 - Expertenmeinung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 7 - Städte und Gemeinden auf eine Blick	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtwertung des Marktberichtes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weitere Anregungen												
Ich bin (Wir sind):												
Immobilienmakler	<input type="checkbox"/> ja											
Mitarbeiter einer Bank / Sparkasse / Versicherung	<input type="checkbox"/> ja											
Mitarbeiter einer gewerblichen Liegenschafts- / Grundstücksverwaltung	<input type="checkbox"/> ja											
Mitarbeiter einer Stadt/Gemeinde/Körperschaft des öffentl. Rechts	<input type="checkbox"/> ja											
Privatperson	<input type="checkbox"/> ja											
Sachverständiger für Grundstücksbewertung	<input type="checkbox"/> ja											
Sonstige	<input type="checkbox"/> ja											
Rückantwort an: An den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis Moltkestr. 42 51643 Gummersbach												
Oder per E-Mail: gutachterausschuss@obk.de Oder per Fax.: 02261-889726236												

12. Stichwortverzeichnis

A			
Altersdurchschnitt	46, 47		
Arbeitslose Personen.....	66, 67		
Arbeitslosenquote.....	68		
B			
Baualtersklassen	9		
Baufertigstellungen			
Wohngebäude	22, 23		
Wohnungen.....	24, 25		
Wohnungen/1000 Einw.....	26, 27		
Baugebiete	70		
Baugenehmigungen			
Wohngebäude	18, 19		
Wohnungen.....	20, 21		
Bergneustadt.....	104		
Betriebskosten	64, 65		
Bevölkerungsalter	44, 45		
Bevölkerungsdichte	48, 49		
Bevölkerungsentwicklung	41, 42, 43		
Bodenrichtwerte.....	72, 73		
D			
Demografische Faktoren.....	40		
E			
Eigentumswohnungen			
Erstverkauf	78, 79		
Größe, Wiederverkauf.....	77		
Wert, Wiederverkauf	76		
Einkommen	60, 61		
Engelskirchen	106		
Experten am Wohnungsmarkt.....	90, 98		
F			
Fragebogen	134		
G			
Gemeinden/Städte, Übersicht	104		
Gemeindeübersicht.....	8		
Grundsteuer und Einnahmen	71		
Gummersbach	108		
H			
Häuser, Wiederverkauf			
Grundstückswert.....	74		
Wohnfläche	75		
Haushalte.....	56		
alle Personen.....	57		
alleinstehende Personen	58		
Hückeswagen.....	110		
I			
Immobilienangebot Presse / Internet			
Mietobjekte	82		
Verkaufsobjekte.....	39		
K			
Kreisübersicht.....	8		
L			
Leerstandsindex.....	28		
Lindlar	112		
M			
Marienneide.....	114		
Mieten	81		
Mieten, öffentlich geförderten Wohnungen.	84		
Mietenvergleich.....	85		
Mietspiegel 2013.....	88		
Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011			
Wohnungen ab 80 m ²	87		
Wohnungen bis 40 m ²	86		
Wohnungen von 40 - 60 m ²	86		
Wohnungen von 60 - 80 m ²	86		
Mietwohnraumförderung			
Anzahl der Förderfälle	38		
Bedarfsniveau	34		
Darlehenshöhe.....	35		
Einkommensgrenzen.....	34		
Gemeindeübersicht.....	35, 84		
Gesamtsummen	36		
Mietobergrenzen	84		
Wohnflächen.....	37		
Mietwohnungsbestand	81		
Morsbach.....	116		
N			
Nümbrecht.....	118		
O			
Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	34		
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	29		
Ökonomische Faktoren	60		
P			
Pendler.....	50, 51		
Q			
Quellenverzeichnis	131		
R			
Radevormwald	120		
Reichshof.....	122		
S			
Schulden	62, 63		
Städte/Gemeinden, Übersicht.....	104		
Strukturdaten und wichtige Adressen	130		
T			
Transferleistungsempfänger	69		
W			
Waldbröl	124		
Wanderungen.....	54, 55		
nach Alter	52, 53		
Wiehl	126		
Wipperfürth.....	128		
Wohngebäude, Anzahl	10, 11		
Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen	12, 13		
Wohnraumförderung			
Anzahl der Förderfälle	33		
Darlehenshöhe.....	30		
Einkommensgrenzen.....	29		
Gemeindeübersicht.....	30		
Gesamtsummen	31		
Wohnflächen.....	32		
Wohnflächenkosten	30		
Wohnungen pro 1000 Einwohnern.....	16, 17		
Wohnungen, Anzahl	14, 15		
Wohnungsangebot	9		
Wohnungsbestand	9		
Wohnungsl Leerstand.....	28		
Wohnungsl Leerstandsquote	28		
Wohnungsnachfrage.....	40		
Z			
Zensus 2011	4		
Zinsentwicklung.....	80		
Zu- und Abwanderung.....	52		

