

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,- €

Download

Kostenlos

Copyright

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

Oktober 2014

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	33
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)	38
3. Wohnungsnachfrage	39
3.1 Demografische Faktoren	39
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	39
3.1.2 Pendler	48
3.1.3 Zu- und Abwanderung	50
3.1.4 Haushalte	54
3.2 Ökonomische Faktoren	58
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte	58
3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte	60
3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten	62
3.2.4 Arbeitslosigkeit	64
3.2.5 Transferleistungsempfänger	67
4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung	68
4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete	68
4.2 Grundsteuer	69
4.3 Bodenrichtwerte	70
4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser	72
4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen	74
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen	76
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	78
5. Mieten	79
5.1 Mietwohnungsbestand	79
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)	80
5.3 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen	82
5.4 Mietenvergleich	83
5.5 Mietspiegelentwicklung 1992 bis 2011	84
5.6 Mietspiegel 2013	86
6. Experten am Wohnungsmarkt	88
6.1 Befragung	88
6.2 Meinung	96

7. Städte und Gemeinden auf einen Blick	98
7.1 Bergneustadt	98
7.2 Engelskirchen	100
7.3 Gummersbach	102
7.4 Hückeswagen	104
7.5 Lindlar	106
7.6 Marienheide	108
7.7 Morsbach	110
7.8 Nümbrecht	112
7.9 Radevormwald	114
7.10 Reichshof	116
7.11 Waldbröl	118
7.12 Wiehl	120
7.13 Wipperfürth	122
8. Strukturdaten und wichtige Adressen	124
9. Quellenverzeichnis	125
10. Abbildungsverzeichnis	126
11. Fragebogen	128
12. Stichwortverzeichnis	129

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) und Kapitel 3.1.1 (Bevölkerungsentwicklung) werden von it.nrw nicht mehr auf der Basis vom Zensus 1987 fortgeschrieben, es war jedoch teilweise möglich, diese durch eigene Berechnungen zu ermitteln.

Die Fortschreibung der Zahlen des Zensus 2011 für 2012 und 2013 ist bereits erfolgt, jedoch sind die Zahlen teilweise noch vorläufig und können von den endgültigen Ergebnissen abweichen. Aus diesem Grund werden die vorläufigen Zahlen hier nicht veröffentlicht.

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 31.12.2013)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einw.
Bergneustadt	38	18 835	43,6	43,1	0,6
Engelskirchen	63	19 211	45,4	49,5	0,9
Gummersbach	95	49 665	44,0	46,2	0,9
Hückeswagen	51	15 102	44,9	43,9	0,5
Lindlar	86	21 038	43,8	46,6	0,8
Marienheide	55	13 570	42,6	44,8	0,9
Morsbach	56	10 236	44,2	48,9	0,6
Nümbrecht	72	16 665	43,4	49,4	1,7
Radevormwald	54	22 025	45,8	43,8	0,9
Reichshof	115	18 688	42,9	48,4	0,5
Waldbröl	63	18 872	41,8	44,9	1,1
Wiehl	53	25 047	45,1	50,4	1,2
Wipperfürth	118	21 336	43,7	44,5	1,3
Mittelwert	71	20 792	44,0	46,5	0,9

Oberbergischer Kreis und seine Nachbarn (Stand 31.12.2013)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einw.
Oberbergischer Kreis	919	270 290	44,0	46,5	0,9
Ennepe-Ruhr-Kreis	408	322 731	46,1	44,6	0,7
Märkischer Kreis	1061	416 240	44,5	44,2	0,4
Kreis Olpe	712	134 947	43,4	47,4	1,0
Kreis Altenkirchen	642	128 373	44,7	50,7	1,1
Rhein-Sieg-Kreis	1153	582 280	44,0	47,2	1,6
Rheinisch-Berg.-Kreis	437	278 440	45,3	47,8	1,5
Stadt Remscheid	75	108 955	45,1	43,3	0,4
Stadt Wuppertal	168	343 955	44,3	43,0	0,7
Mittelwert	620	287 305	44,6	46,1	0,9

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

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

	2012		2013
Zensus 2011			
Bevölkerung	271 332	↘	270 290
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	49 359	↘	48 374
Bevölkerung 18 bis 65 Jahre alt	166 751	→	166 577
Bevölkerung über 65 Jahre alt	55 222	→	55 339
Durchschnittsalter (Jahre)	43,7	↗	44,0
Wohnfläche pro Einwohner	46,2	↗	46,5
Zensus 1987			
Bevölkerung	278 523	↘	277 481
Wohnungsbestand	121 135	↗	121 389
Allgemein			
Wanderungssaldo (Personen)	-297	↘	-15
Arbeitslosenquote (%)	6,0	→	6,0
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) (%)	3,6	→	3,6
Preisgebundene Mietwohnungen	6502	↘	6283
Wohnungsleerstandsquote (%)	3,8 – 8,6 (2014)		
Baugenehmigungen / Wohnungen	325	↗	479
Baufertigstellungen / Wohnungen	311	↘	254
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,23	↘	2,21

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

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 918,8 km² rund 270 000 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

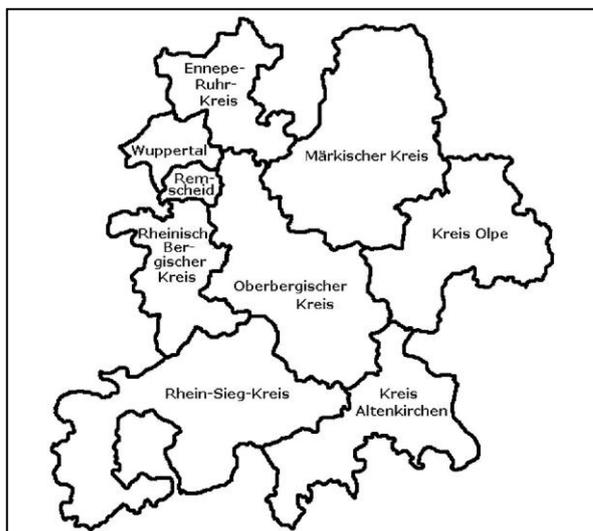


Abb. 2: Gemeindeübersicht





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.

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 2013	42	60	82	33	99	88	24	85	85	74	48	110	75	905
Insgesamt	4284	5955	12750	3733	6003	3732	3393	5065	4582	5843	4957	7422	5354	73073

	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%	8%	10%	13%	8%	12%	11%	9%	9%	7%	11%	8%	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 2013	1%	1%	0,6%	1%	2%	2%	1%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%

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

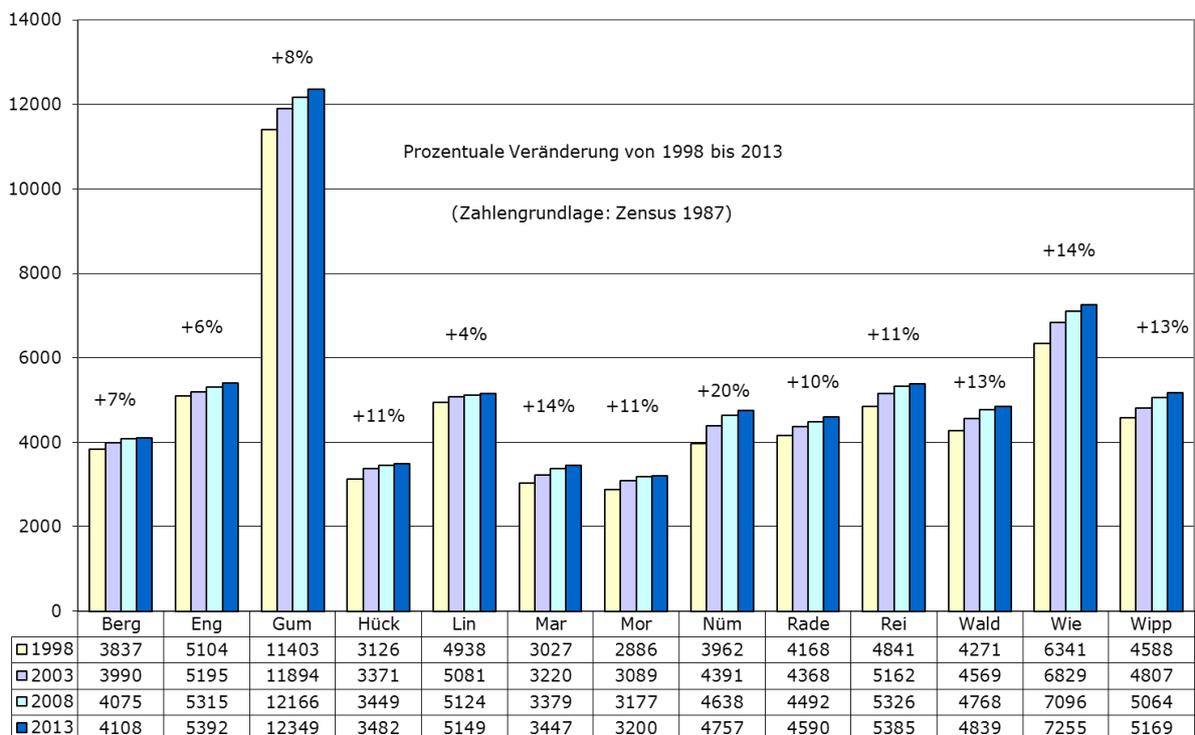
Anzahl der Wohngebäude

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 1998 in Nümbrecht erreicht. Dort gab es eine Steigerung von 20 %. Es folgen Marienheide und Wiehl mit je 14 %. Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 1998 in Gummersbach (8 %), Bergneustadt (7 %), Engelskirchen (6 %) und Lindlar (4 %) erreicht.



Auch im 5-Jahresvergleich (1998-2003-2008-2013) 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 183 neue Gebäude seit dem Jahr 2008 entstanden, in Morsbach im gleichen Zeitraum nur 23.

Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden



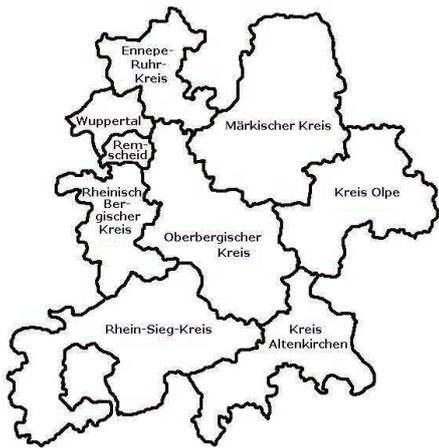
Zahlen vom Zensus (Mai 2011) und Veränderung gegenüber 1998

4275	5931	12705	3730	5990	3721	3385	5026	4530	5821	4943	7352	5321
+11%	+16%	+11%	+19%	+21%	+23%	+17%	+27%	+9%	+20%	+16%	+16%	+16%

Veränderung 2012 (WMB 2013) zu 2013

+5	+11	+25	+3	+11	+5	+4	+10	+28	+10	+7	+29	+19
----	-----	-----	----	-----	----	----	-----	-----	-----	----	-----	-----

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

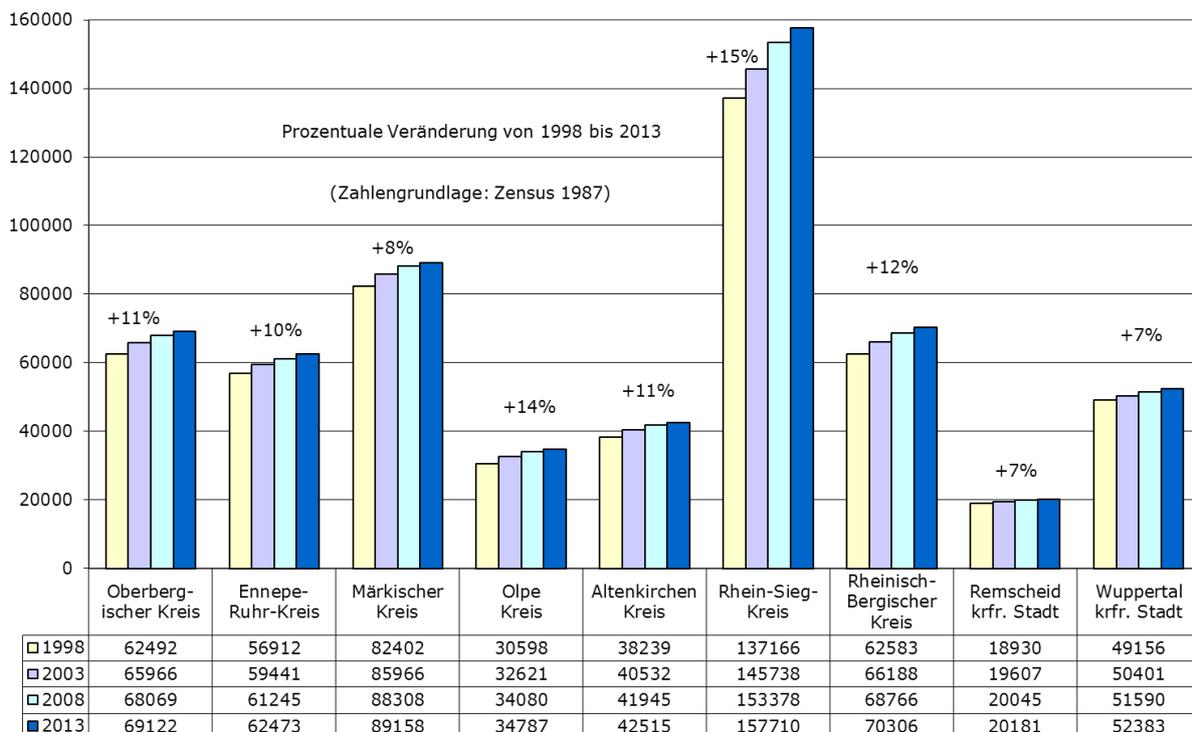


Im überregionalen Vergleich ist die Situation ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden im Oberbergischen Kreis. Fast alle Nachbarkreise/Städte und auch Oberberg haben seit 1998 einen zweistelligen Zuwachs im Gebäudewohnungsbau, Ausnahmen sind hier der Märkische Kreis und die kreisfreien Städte Remscheid 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 11 % seit 1998 im Mittelfeld, Spitzenreiter ist der Rhein-Sieg-Kreis mit 15 %, gefolgt vom Kreis Olpe mit 14 %.

Zwischen den Jahren 1998 und 2003 wurden im Oberbergischen 3474 neue Gebäude im Wohnungsbau geschaffen. Zwischen 2003 und 2008 waren es 2103, seitdem nur noch 1053. Im gleichen Zeitraum (2008 – 2013) wurden im Rhein-Sieg-Kreis 4332 neue Wohngebäude errichtet, in den fünf Jahren davor sogar 7640.

Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise



Zahlen vom Zensus (Mai 2011) und Veränderung gegenüber 1998

72730	62832	91703	35590	160943	71379	20182	52678
+16%	+10%	+11%	+16%	+17%	+14%	+7%	+7%

Veränderung 2012 (WMB 2013) zu 2013

+167	+269	+186	+227	+77	+982	+340	+26	+118
------	------	------	------	-----	------	------	-----	------

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

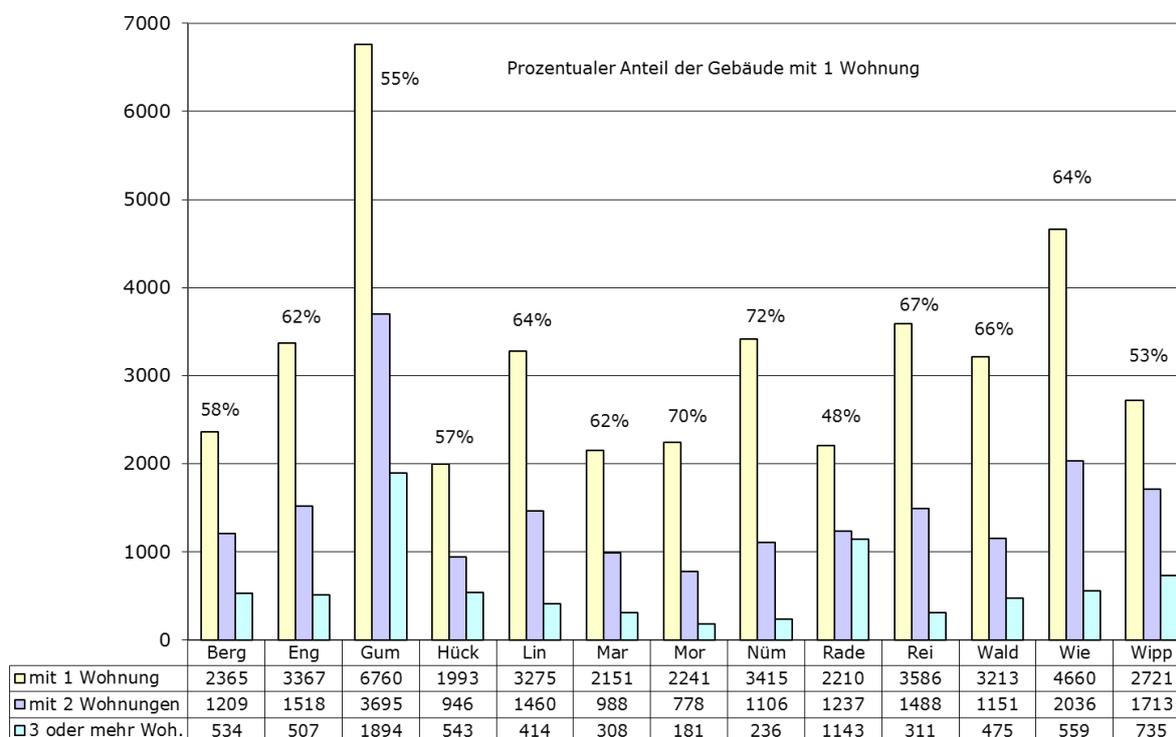
Gebäude nach Anzahl der Wohnungen

Die meisten Wohngebäude in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es in Gummersbach (12 349), die wenigsten in Morsbach (3200). Dazwischen liegen Wiehl (7255), Engelskirchen (5392), Reichshof (5385), Wipperfürth (5169), Lindlar (5149), Waldbröl (4839), Nümbrecht (4757), Radevormwald (4590), Bergneustadt (4108), Hückeswagen (3482) und Marienheide (3447).



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 %).

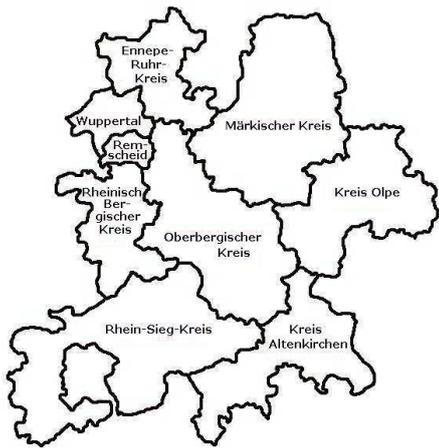
Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



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

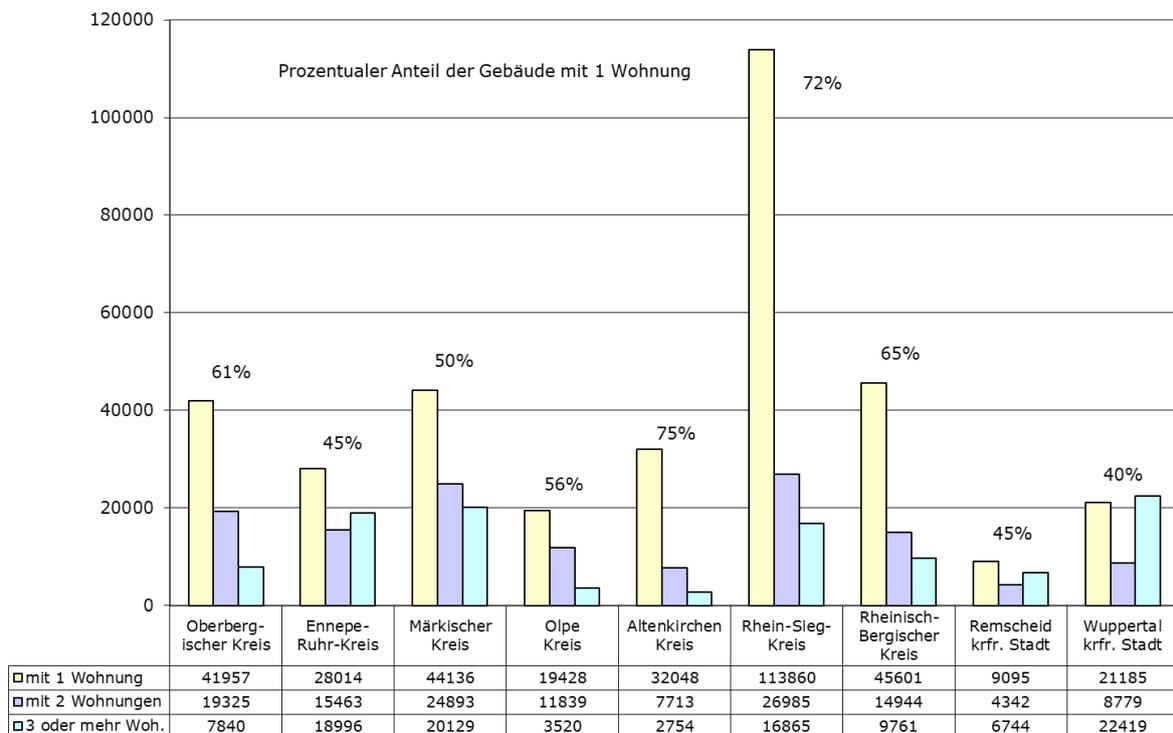


Als flächenmäßig größter Landkreis besitzt der Rhein-Sieg-Kreis die meisten Gebäude im Wohnungsbau (157 710). Es folgen der Märkische Kreis (89 158), der Rheinisch-Bergische Kreis (70 306) und der Oberbergische Kreis (69 122). Der Ennepe-Ruhr-Kreis (62 473) liegt knapp vor Wuppertal (52 383), danach der Kreis Altenkirchen (42 515) und der Kreis Olpe (34 787), zum Schluss kommt Remscheid (20 181).

Im prozentualen Vergleich weist der Kreis Altenkirchen den größten Anteil an Einfamilienhäusern auf (75 %). Danach folgen Rhein-Sieg (72 %), Rhein-Berg (65 %), Oberberg (61 %), Olpe (56 %), das Märkische (50 %), 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, eigene Berechnungen

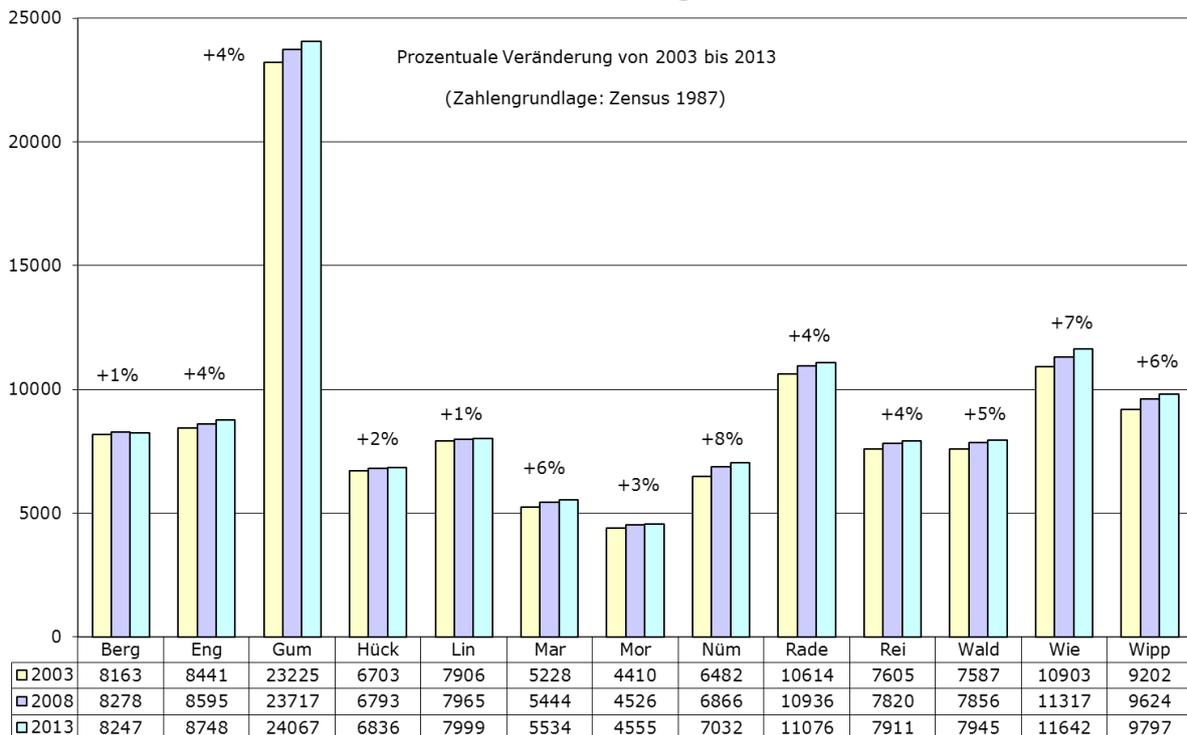
Anzahl der Wohnungen

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 2003 im Durchschnitt um 4 % erhöht. Nümbrecht liegt mit einem Plus von 8 % (+550 Wohnungen) weit darüber. Es folgen Wiehl (+7 %), Marienheide und Wipperfürth (je +6 %). Den geringsten Zuwachs hatte Bergneustadt und Lindlar (je 1 %).



Die meisten Wohnungen gab es in 2013 in Gummersbach (24 067). Das entspricht einem Anstieg von 842 Wohnungen seit dem Jahr 2003. In Wiehl (11 642) und Radevormwald (11 076) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



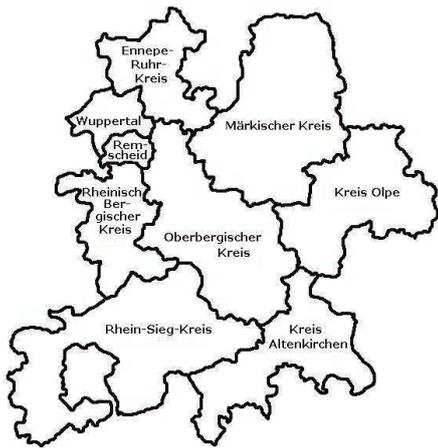
Zahlen vom Zensus (Mai 2011)

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

Veränderung 2012 (WMB 2013) zu 2013

+7	+29	+57	+4	+12	+7	+4	+11	+36	+11	+7	+36	+33
----	-----	-----	----	-----	----	----	-----	-----	-----	----	-----	-----

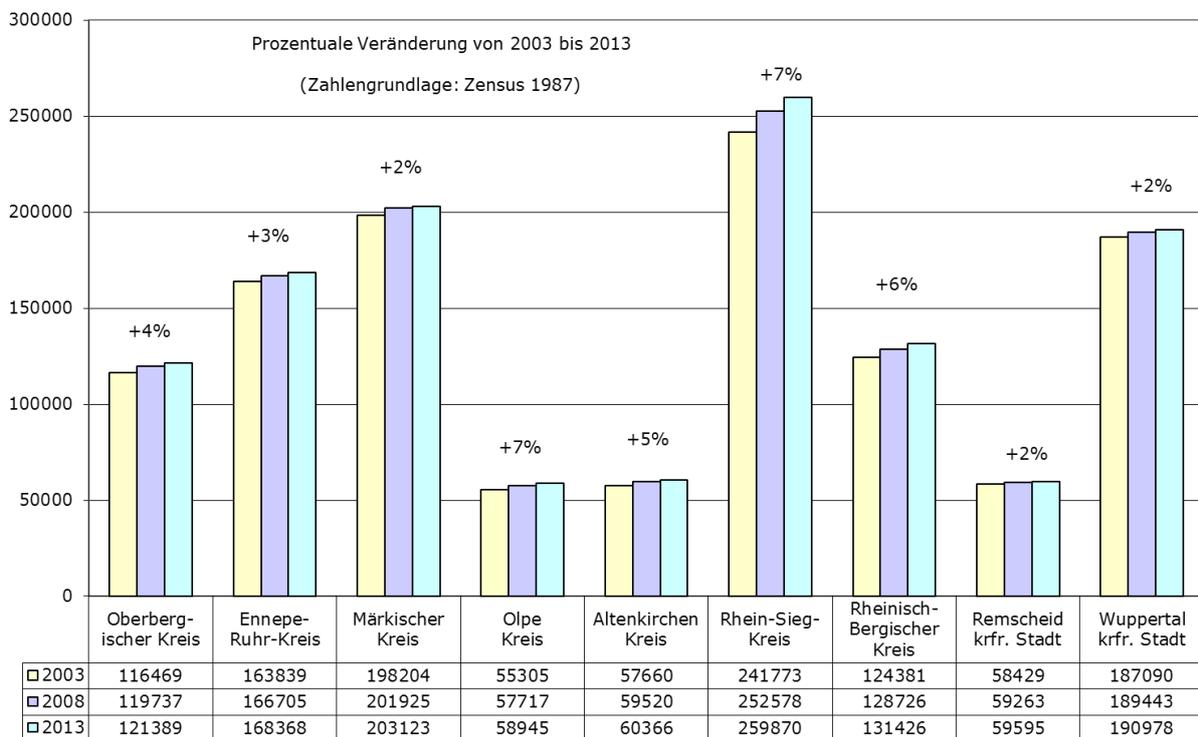
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen



Bei den Landkreisen liegt die durchschnittliche Steigerung seit dem Jahr 2003 bei 4 %. Die Kreise Olpe (+3640 Wohnungen) und Rhein-Sieg (+18 097) hatten mit 7 % die größte Steigerung, die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal mit 2 % die geringste.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einer Steigerung von 4 % (+4920 Wohnungen) auf Durchschnittsniveau, dort gab es im Jahr 2013 insgesamt 121 389 Wohnungen. Die meisten Wohnungen gab es im Rhein-Sieg-Kreis (259 870) und im Märkischen Kreis (203 123), 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	60366	264147	133276	57982	188472
--------	--------	--------	-------	-------	--------	--------	-------	--------

Veränderung 2012 (WMB 2013) zu 2013

+254	+411	+288	+211	+111	+1714	+637	+641	+259
------	------	------	------	------	-------	------	------	------

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

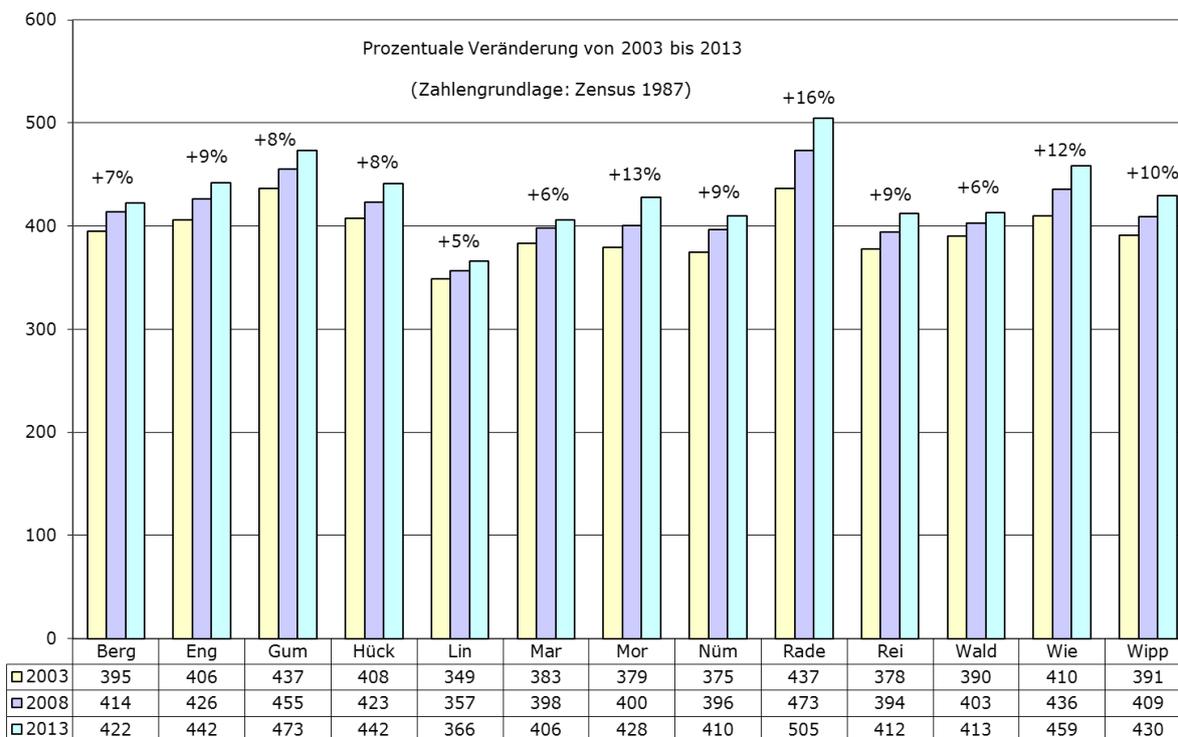
Wohnungen pro 1000 Einwohner

Im Jahr 2003 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 401 Wohnungen pro 1000 Einwohner, im Jahr 2007 bei 420 Wohnungen und im Jahr 2012 bei 437 Wohnungen. Die größte prozentuale Steigerung gab es in Radevormwald mit 16 % und Morsbach mit 13 %. Die geringsten Steigerungen hatten Lindlar (5 %), Marienheide und Waldbröl (je 6 %). 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 2013 die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (505), Gummersbach (473) und Wiehl (459) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen gibt es in Lindlar (366) und Marienheide (406). 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



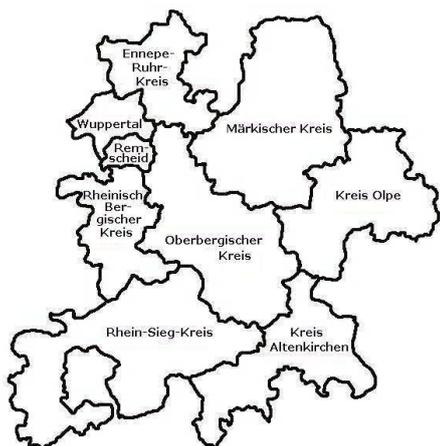
Zahlen vom Zensus (Mai 2011)

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

Veränderung 2012 (WMB 2013) zu 2013

+1	+3	+1	+2	+1	+1	+8	-1	+7	+2	+2	+6	+3
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

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

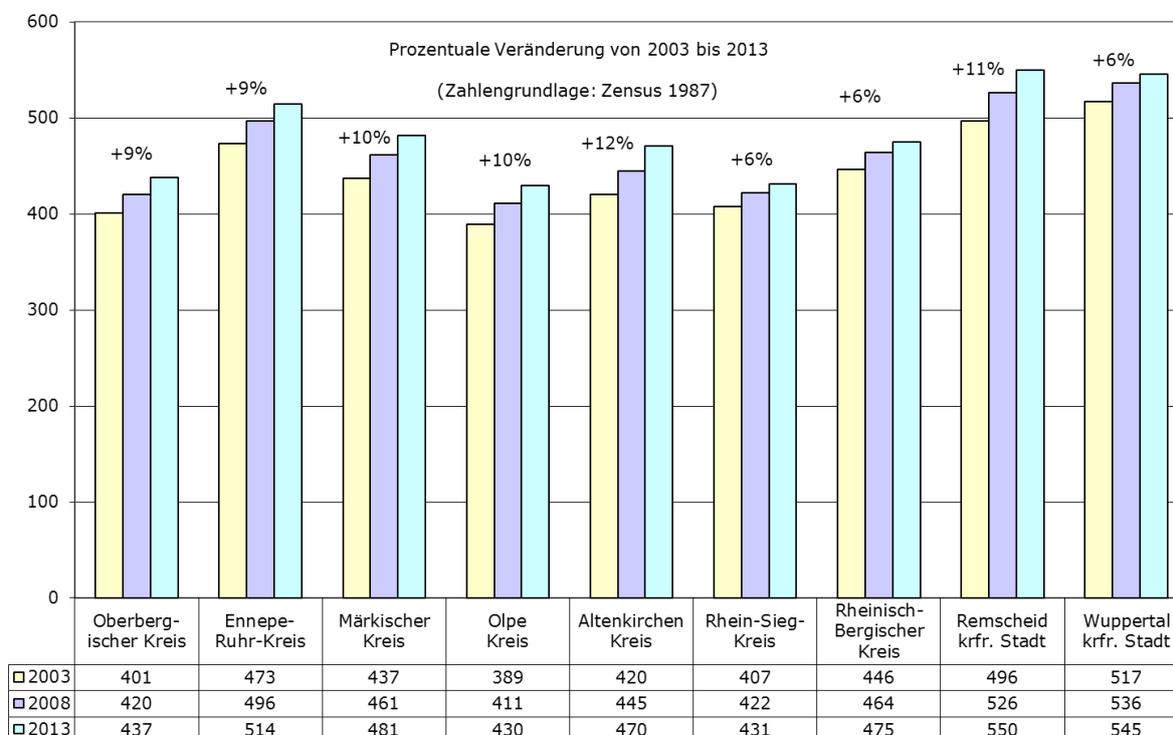


In den neun Landkreisen ist die Anzahl der Wohnungen pro 1000 Einwohner seit dem Jahr 2003 um rd. 9 % gestiegen. Damals lag der Durchschnitt noch bei 443 Wohnungen, im Jahr 2008 bei 465 und im Jahr 2013 bei 482 Wohnungen.

Die größten prozentualen Steigerungen gab es im Landkreis Altenkirchen (12 %) und in der kreisfreien Stadt Remscheid (11 %). Der Oberbergische Kreis lag mit 9 % im Mittelfeld, in Rhein-Sieg, Rhein-Berg und Wuppertal gab es mit 6 % die geringste Steigerung.

In den kreisfreien Städten Remscheid (550) und Wuppertal (545) gab es im Jahr 2013 die meisten Wohnungen pro 1 000 Einwohner, im Kreis Olpe (430), im Rhein-Sieg-Kreis (431) und im Oberbergischen Kreis (437) die wenigsten.

Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise



Zahlen vom Zensus (Mai 2011)

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

Veränderung 2012 (WMB 2013) zu 2013

+2	+3	+4	+4	+7	+2	+2	+3	0
----	----	----	----	----	----	----	----	---

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

2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

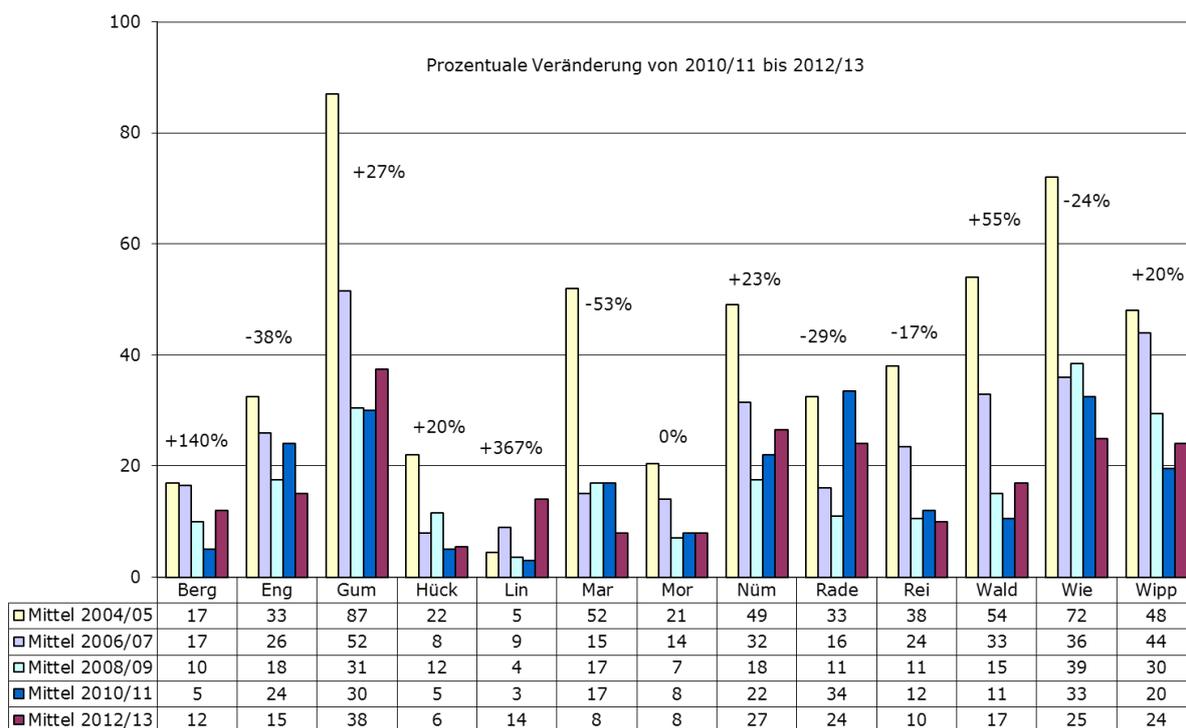
Baugenehmigungen, Wohngebäude

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 Gummersbach (38), Nümbrecht (27) und Wiehl (25) wurden in den Jahren 2012/2013 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Hückeswagen (6) hatte die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Marienheide und Morsbach (je 8). Alle anderen Städte und Gemeinden hatten zweistellige Werte.

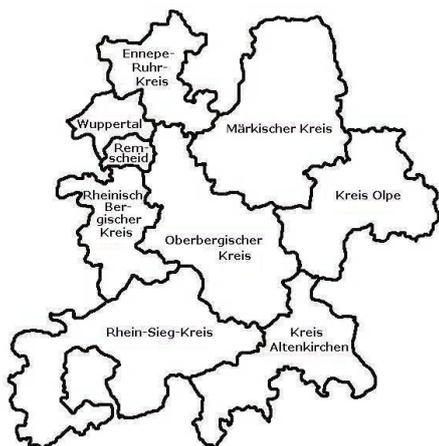
Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung Mittel 2011/2012 (WMB 2013) zu 2012/2013

+2	-3	+9	+3	+7	-3	-1	+3	-9	-1	+7	-4	+2
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

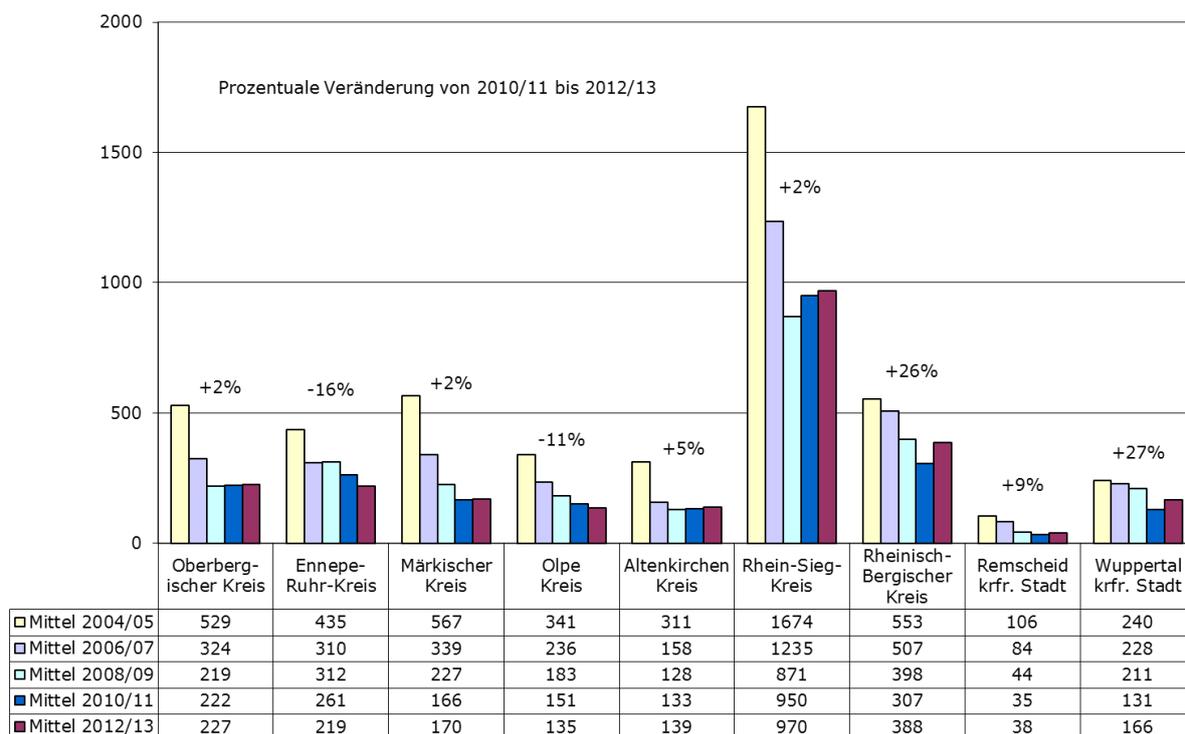
Quelle: www.it.nrw.de



Beim Vergleich der Kreise stellt man fest, dass in Oberberg in 2012/2013 rd. 2 % mehr Baugenehmigungen erteilt wurden wie in den Jahren 2010/2011. Nur in Wuppertal (+27 %), Rhein-Berg (+26 %), Remscheid (+9 %) und Altenkirchen (+5 %) wurden in den Jahren 2012/2013 (im Vergleich zu 2010/2011) 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 227 Genehmigungen erteilt, 2010/2011 waren es durchschnittlich 222. In den Jahren 2004/2005 lag der Mittelwert noch bei 529 Baugenehmigungen.

Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung Mittel 2011/2012 (WMB 2013) zu 2012/2013

+13	-25	+1	-11	+2	-46	+37	+3	+31
-----	-----	----	-----	----	-----	-----	----	-----

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

Baugenehmigungen, Wohnungen

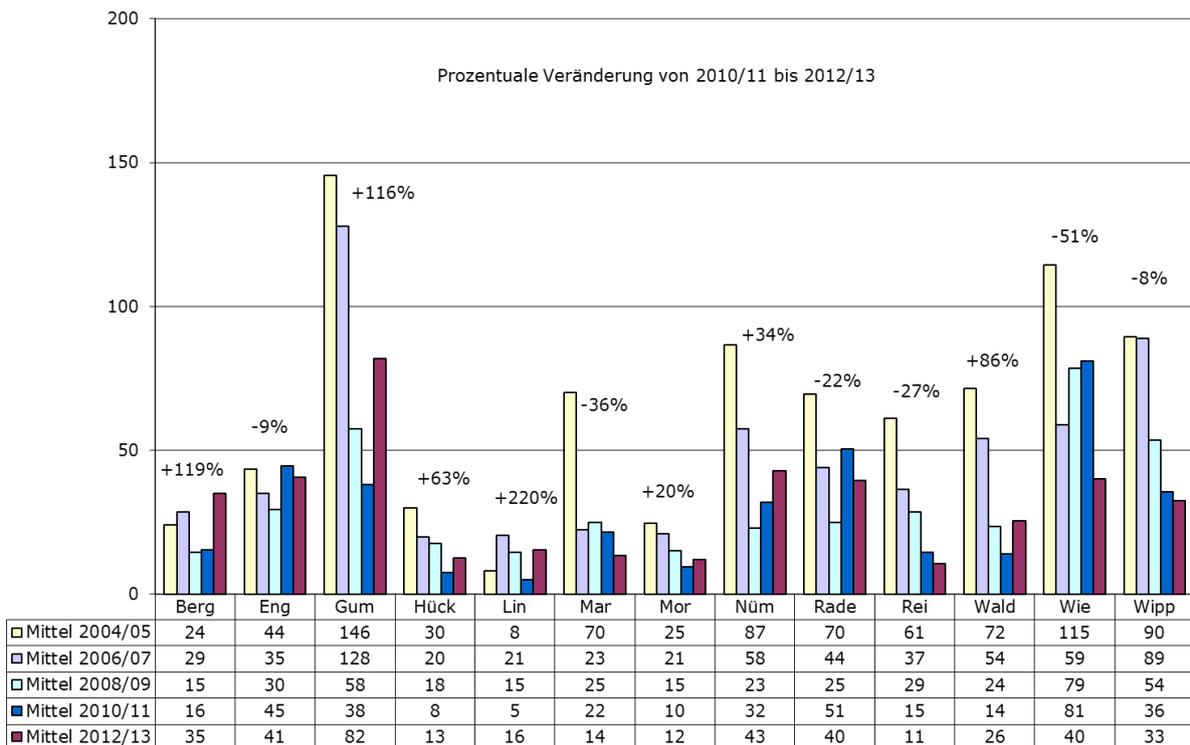
Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2012/2013 in Gummersbach (82) erteilt. Dahinter lagen Nümbrecht (43) und Engelskirchen (41).



Vergleicht man die Abbildungen 12 und 14 miteinander, so zeigt sich, dass in Bergneustadt im Durchschnitt 2,9 Wohnungen pro Wohngebäude genehmigt wurden, in Engelskirchen 2,7 und in Hückeswagen 2,3 Wohnungen.

In Lindlar, Reichshof (je 1,1) und Wipperfürth (1,4) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt.

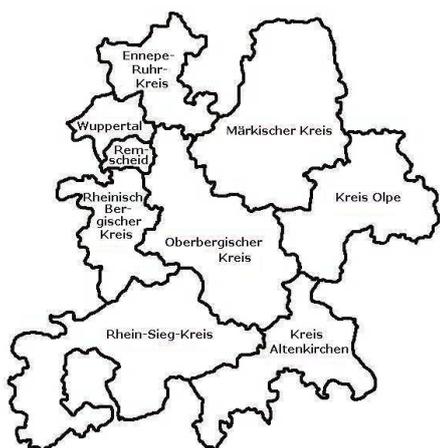
Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung Mittel 2011/2012 (WMB 2013) zu 2012/2013

+3	+3	+41	+10	+8	-2	-1	+13	-1	-1	+14	-24	-3
----	----	-----	-----	----	----	----	-----	----	----	-----	-----	----

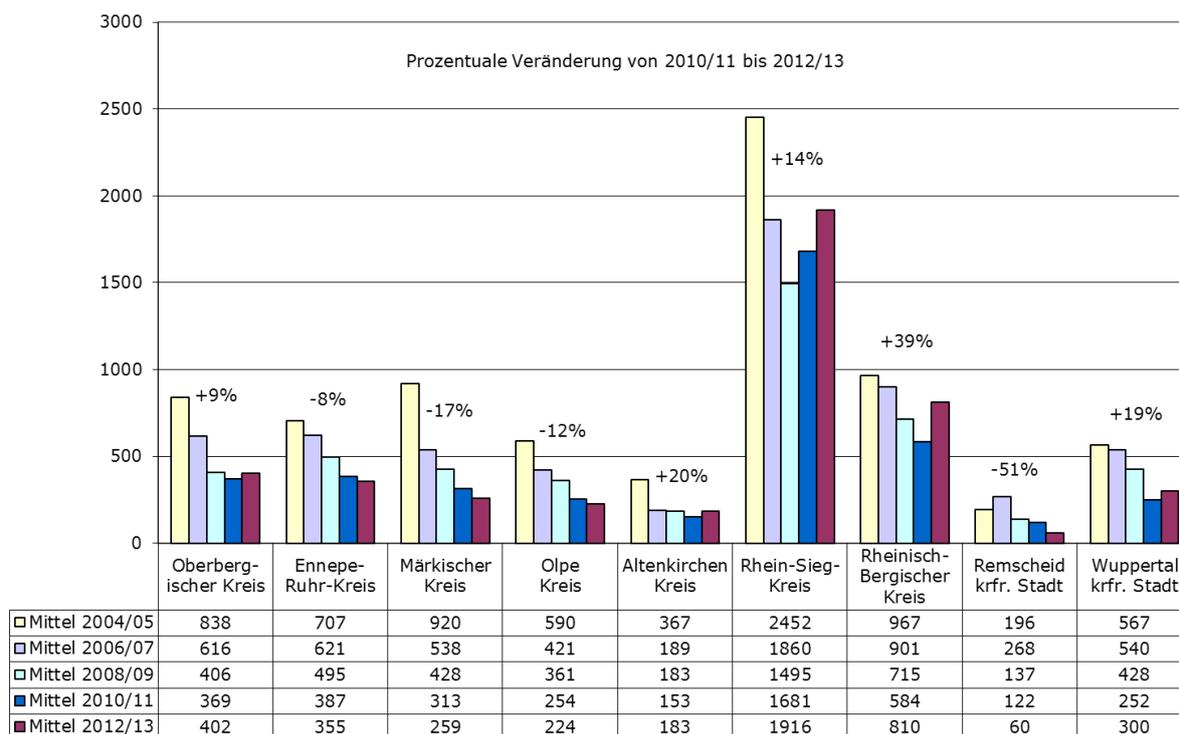
Quelle: www.it.nrw.de



Betrachtet man die Anzahl der durchschnittlich erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen zwischen 2010/2011 und 2012/2013, so erkennt man, dass neben dem Oberbergischen Kreis lediglich die Kreise Rhein-Berg (+39%), Altenkirchen (+20%), Wuppertal (+19%) und Rhein-Sieg (+14%) Steigerungen zu verzeichnen hatten. In allen anderen Nachbarkreisen waren Rückgänge festzustellen.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Plus von 9% an fünfter Stelle. Hier wurden im Schnitt in den letzten zwei Jahren 402 Wohnungen genehmigt, das entspricht 1,8 Wohnungen pro genehmigtem Wohngebäude.

Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung Mittel 2011/2012 (WMB 2013) zu 2012/2013

+60	-15	+5	+1	+7	+182	+165	+9	+76
-----	-----	----	----	----	------	------	----	-----

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

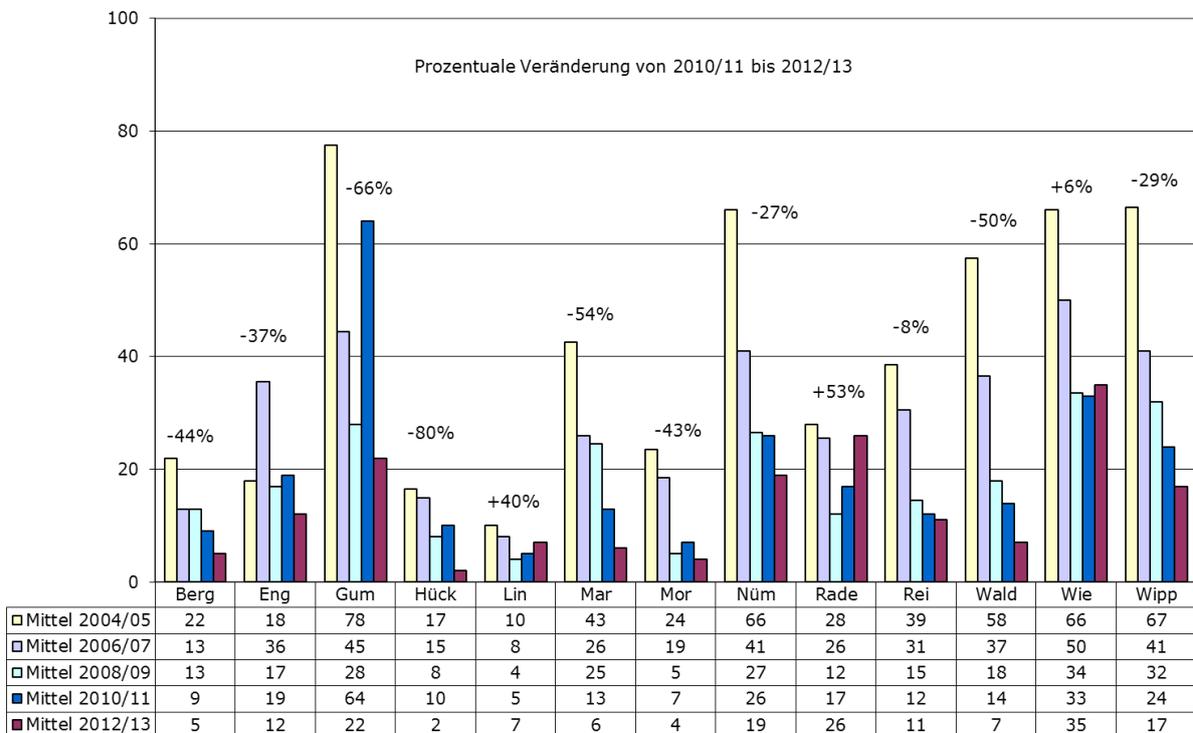
Baufertigstellungen, Wohngebäude

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 2012/2013 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Hückeswagen (2) und Morsbach (4) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2010/2011 zu 2012/2013, so hat Hückeswagen (-80 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Radevormwald hingegen den größten Zuwachs (+53 %).

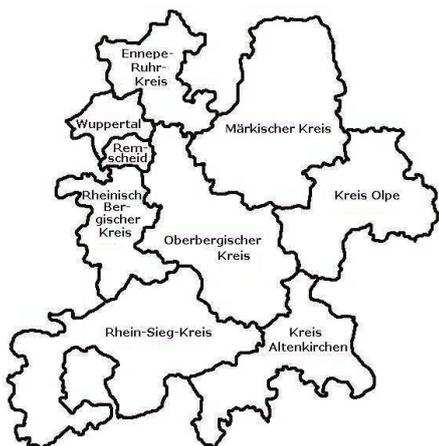
Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung Mittel 2011/2012 (WMB 2013) zu 2012/2013

+1	-5	-3	-3	+3	-4	-3	-8	+3	0	-3	0	-1
----	----	----	----	----	----	----	----	----	---	----	---	----

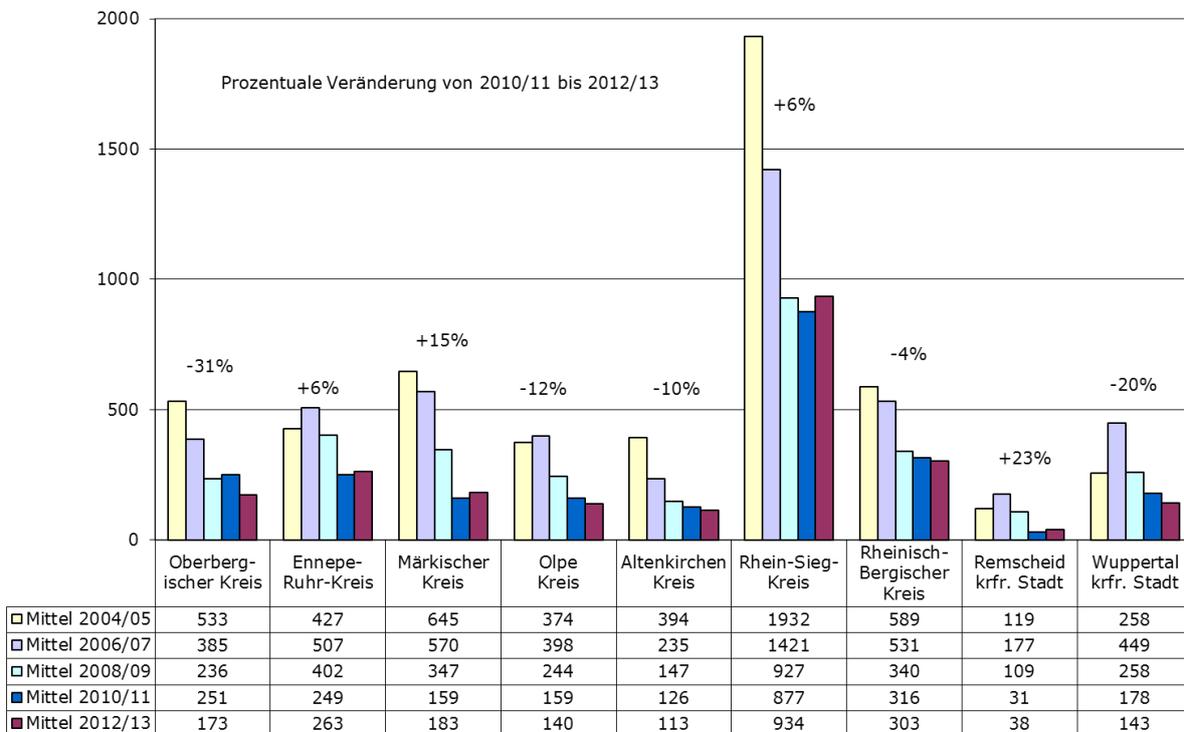
Quelle: www.it.nrw.de



Im Kreisvergleich liegt Oberberg (2010/2011 zu 2012/2013, -31 %) bei den fertig gestellten Wohngebäuden an letzter Stelle (Landkreisdurchschnitt: -3 %). Der Mittelwert lag im Oberbergischen in 2010/2011 noch bei 251 Wohngebäuden, in 2012/2013 bei 173. Die größten prozentualen Steigerungen erlebten die Stadt Remscheid mit einem Plus von 23 % und der Märkische Kreis mit 15 %. Allerdings lag das Niveau in Remscheid im Gegensatz zu den anderen Kreisen mit 31 bzw. 38 Fertigstellungen sehr niedrig.

Die Jahre 2004/2005 waren im Durchschnitt gesehen die Jahre mit den meisten Baufertigstellungen (alle Kreise: 5268). Vergleicht man diese Zahl mit der von 2012/2013 (2290), so entspricht dies einem Minus von 57 %.

Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung Mittel 2011/2012 (WMB 2013) zu 2012/2013

-20	+14	+23	-19	-21	+27	-21	-2	+5
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----

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

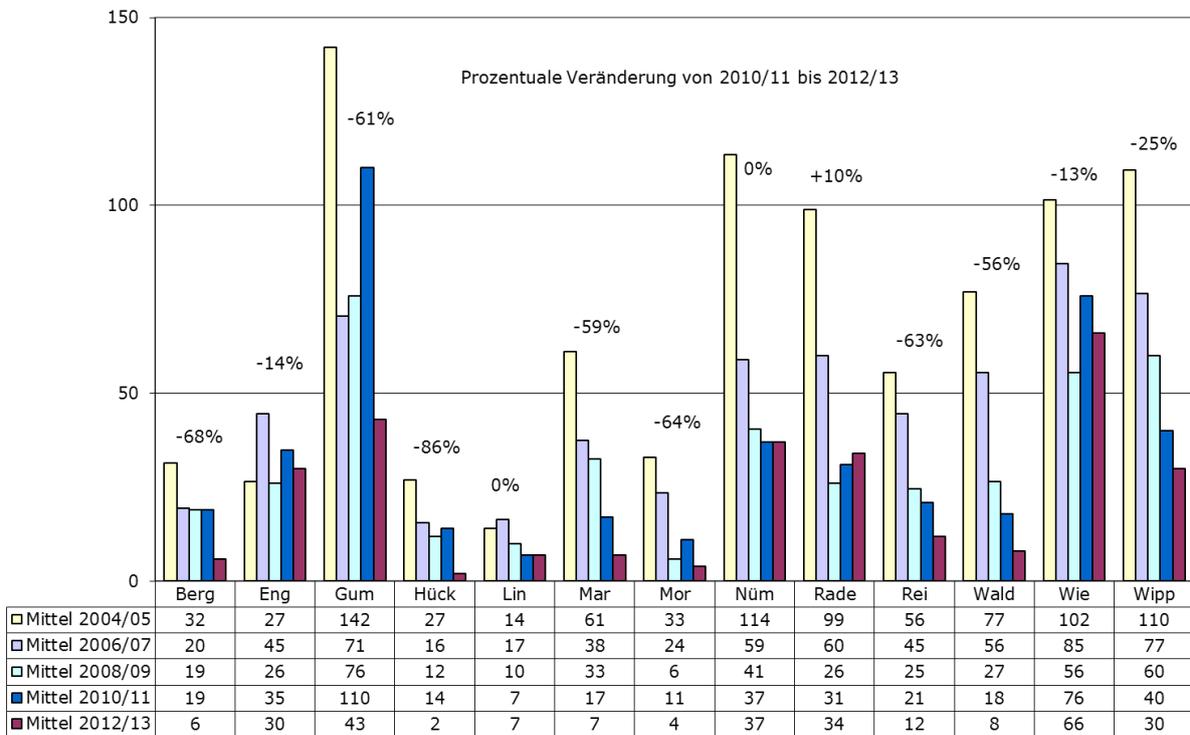
Baufertigstellungen, Wohnungen

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2012/2013 in Wiehl (66) und in Gummersbach (43) fertig gestellt. Dahinter folgen Nümbrecht (37), Radevormwald (34), Engelskirchen und Wipperfürth (je 30).



Vergleicht man die Abbildungen 16 und 18 miteinander, so zeigt sich, dass in 2012/2013 im Durchschnitt in Engelskirchen 2,5 und in Gummersbach 2,0 Wohnungen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Hückeswagen, Lindlar und in Morsbach (je 1,0) wurden dagegen nur Einfamilienhäuser gebaut.

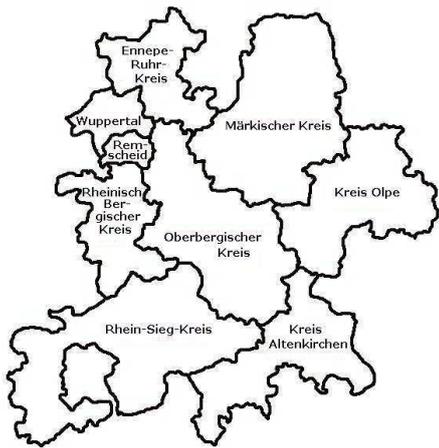
Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung Mittel 2011/2012 (WMB 2013) zu 2012/2013

-2	-8	+8	-3	+2	-4	-3	-8	0	-1	-4	-13	+3
----	----	----	----	----	----	----	----	---	----	----	-----	----

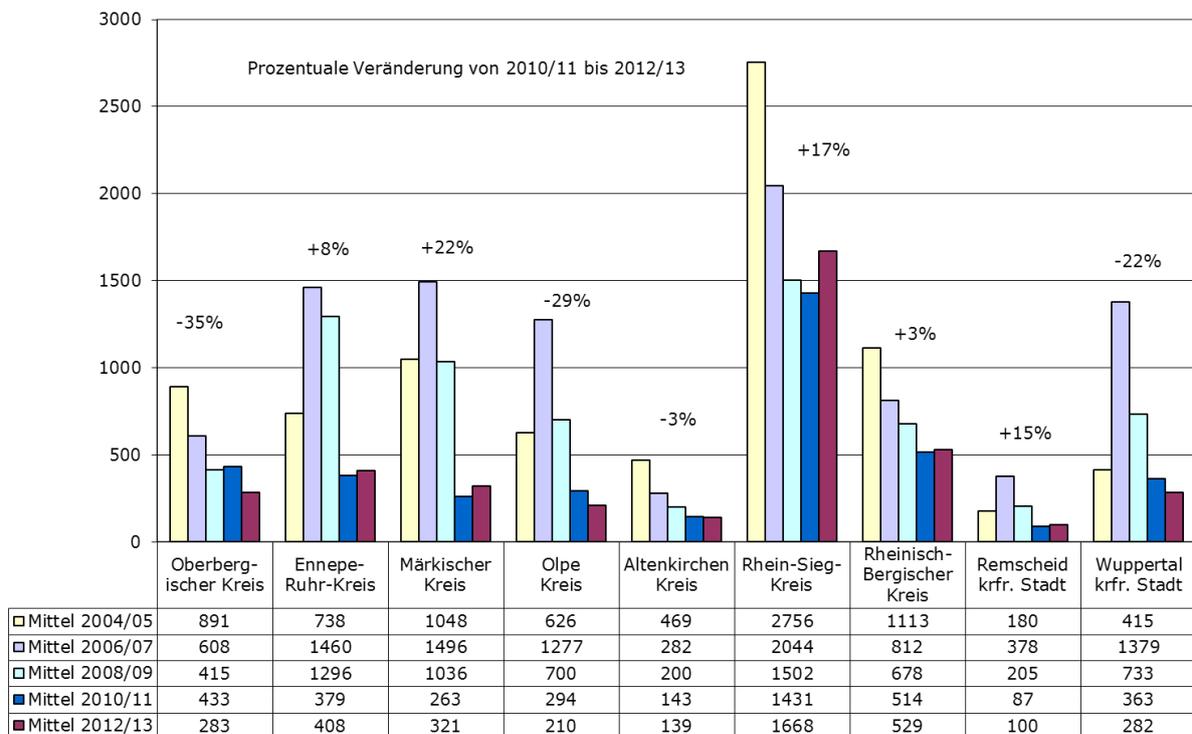
Quelle: www.it.nrw.de



Im Oberbergischen Kreis wurden in 2012/2013 im Mittel 283 Wohnungen fertig gestellt, das sind 35 % weniger als in den Jahren 2010/2011 (433 Wohnungen). Der Märkische Kreis hatte bei den Landkreisen die höchste positive Veränderung (+22 %). Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei einem Minus von 3 %.

So wurden in den Jahren 2012/2013 im Durchschnitt in Oberberg 1,6 Wohnungen pro Wohngebäude gebaut (2010/2011: 1,7 Wohnungen). In der kreisfreien Stadt Remscheid wurde der höchste Wert erzielt (2,6), im Kreis Altenkirchen der niedrigste (1,2).

Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung Mittel 2011/2012 (WMB 2013) zu 2012/2013

-33	0	+35	-28	-12	+108	+51	-27	-17
-----	---	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----

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 demografische Entwicklung hat sicherlich zu den sinkenden Zahlen beigetragen.

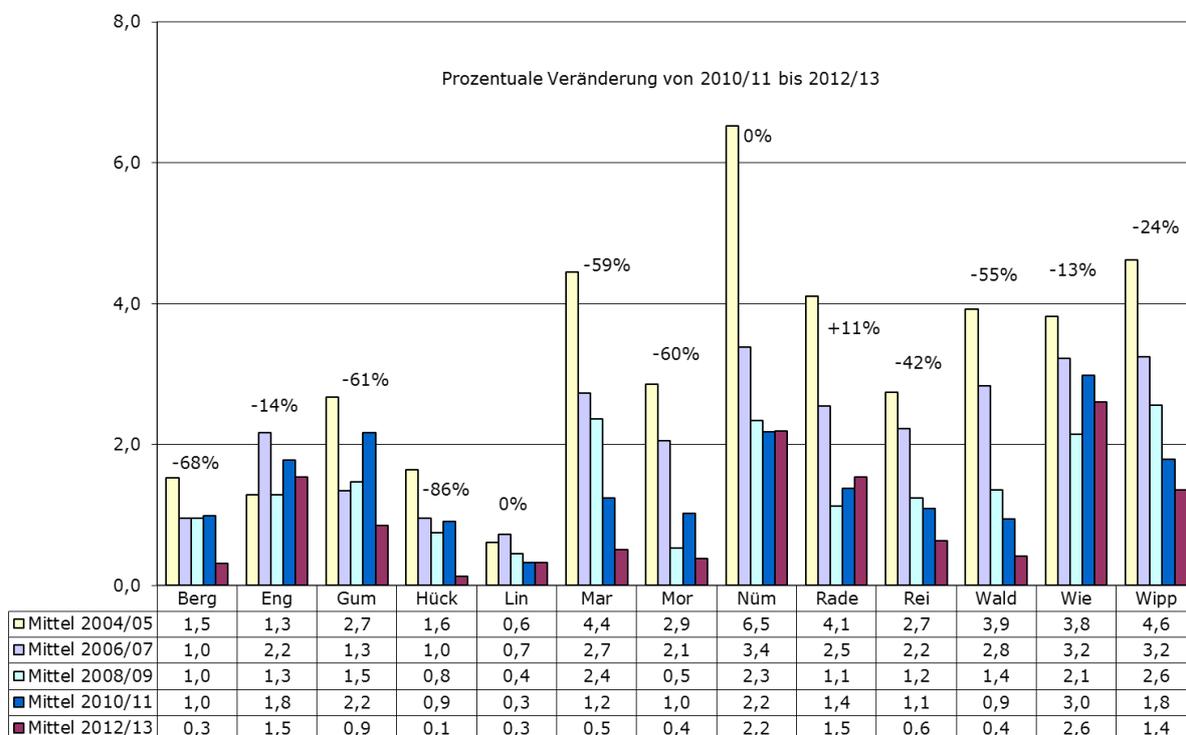
Baufertigstellungen, Wohnungen / 1000 Einwohnern

In den Jahren 2004/2005 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 3,1 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. 2008/2009 waren es 1,5 Wohnungen, 2012/2013 nur noch 1,0 Wohnungen. Wiehl (2,6) und Nümbrecht (2,2) lagen hier klar an der Spitze, gefolgt von Engelskirchen und Radevormwald (je 1,5). Hückeswagen konnte mit 0,1 Wohnungen die wenigsten Baufertigstellungen in 2012/2013 verzeichnen.



Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2010/2011 und 2012/2013 schneidet Hückeswagen mit einem Minus von 86 % am schlechtesten ab. Es folgen Bergneustadt (-68 %), Gummersbach (-61 %) und Morsbach (-60 %). Radevormwald verzeichnete als einzige Gemeinde ein Plus von 11 %.

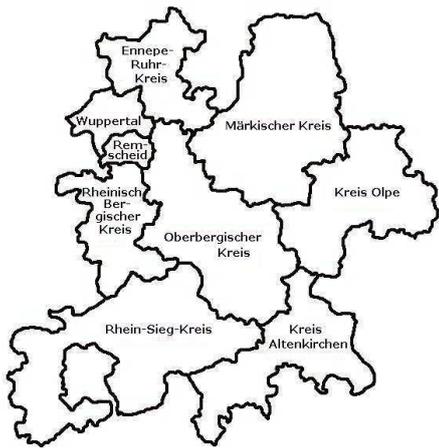
Abb. 20: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden



Veränderung Mittel 2011/2012 (WMB 2013) zu 2012/2013

-0,1	-0,5	+0,2	-0,2	+0,1	-0,3	-0,3	-0,5	0	-0,1	-0,2	-0,5	+0,1
------	------	------	------	------	------	------	------	---	------	------	------	------

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



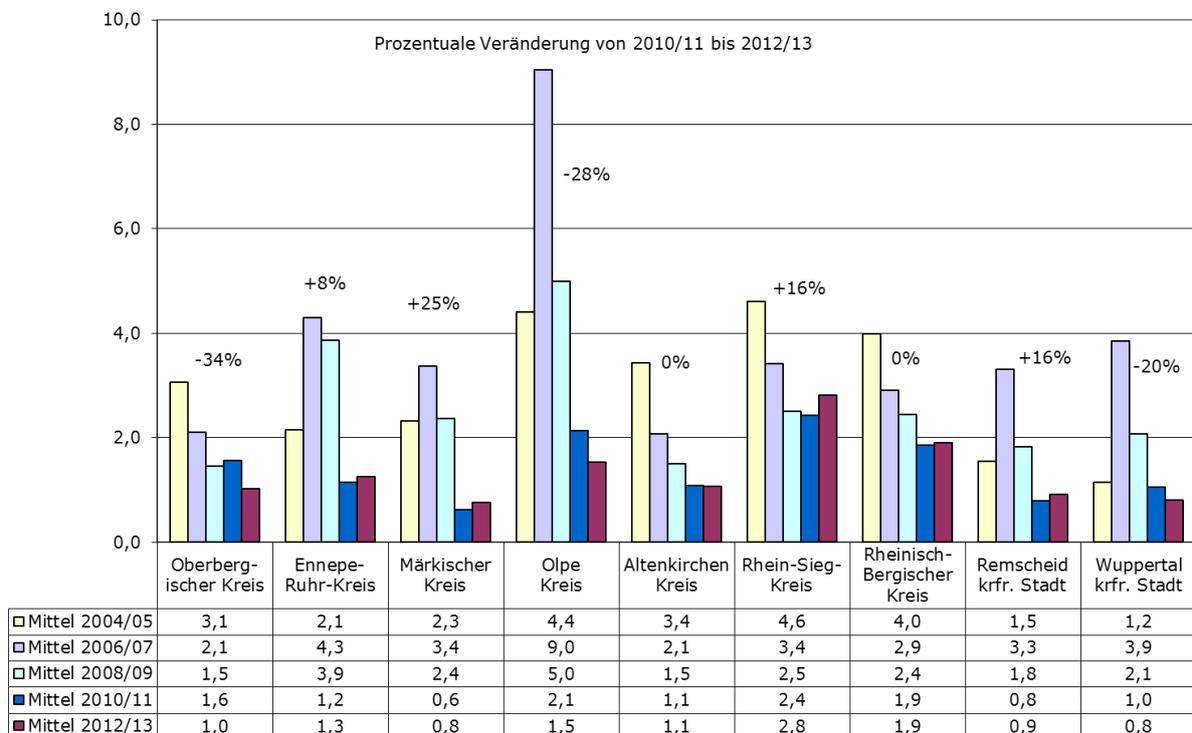
Betrachtet man die folgende Abbildung, so erkennt man, dass in den Jahren 2004 bis 2009 in den kreisfreien Städten und Landkreisen die meisten Baufertigstellungen registriert wurden. Seitdem sind die Zahlen rückläufig.

Der Märkische Kreis hat im Mittel 2012/2013 25 % mehr Wohnungen pro 1000 Einwohner fertig gestellt als in den Jahren 2010/2011. Das ist der höchste

Zuwachs im Vergleich aller Kreise. Der Mittelwert bei den Landkreisen liegt bei einem Minus von 2 %.

Oberberg lag in 2012/2013 mit 1,0 Wohnungen unter dem Landkreisdurchschnitt von 1,3 Wohnungen. Hier hoben sich Rhein-Sieg (2,8) und Rhein-Berg (1,9) klar von den anderen Kreisen ab. Die wenigsten Fertigstellungen pro 1000 Einwohner wurden im Märkischen Kreis und in Wuppertal (je 0,8) registriert.

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



Veränderung Mittel 2011/2012 (WMB 2013) zu 2012/2013

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

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

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	4,7 %	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 (laut Zensus 37 % der vorhandenen Wohnungen). Für Deutschland und für NRW weist der empirica-Leerstandsindex im Jahr 2012 eine Leerstandsquote von 3,3 % aus, für den Oberbergischen Kreis 2,0 bis 4,0 %.

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 Juni 2014 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 3,8 % ermittelt, im Nordkreis 8,6 %. Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft eine Leerstandsquote von 10 %. 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 2013 4,4 %. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die stetige Modernisierung Ihres 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 wurden im Jahr 2013 800 Millionen Euro für das Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt, 2014 bis 2017 jährlich ebenfalls 800 Mill. Euro. Die Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2014 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 Bauamt 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

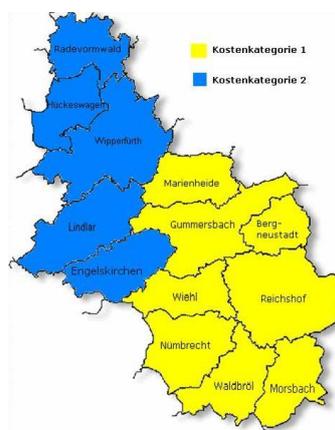
Die Höhe des Darlehens ist weiterhin abhängig vom Standort des Eigenheims. In Kommunen mit überdurchschnittlichen Kosten (K2) sind die Förderdarlehen höher als in Kommunen mit niedrigen Kosten (K1).

Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe

	Grundpauschale
Förderdarlehen K1	43.000 €
Förderdarlehen K2	63.000 €
barrierefrei	+10.000 €
je Kind	+5.000 €
zusätzlich Starterdarlehen	10.000 €

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

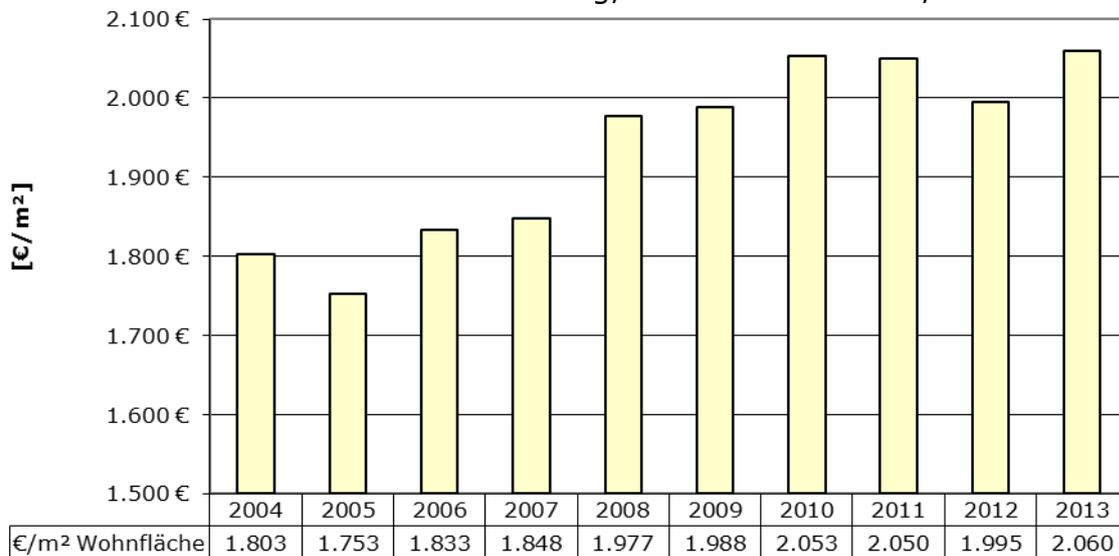
Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht



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

Die Herstellungskosten für einen Neubau sind zwischen den Jahren 2005 und 2013 um 17 % gestiegen. In 2013 wurden im Durchschnitt im Oberbergischen Kreis 2.060 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, 2012 waren es noch 1.995 Euro pro Quadratmeter.

Abb. 25: Wohnraumförderung, Wohnflächenkosten, OBK



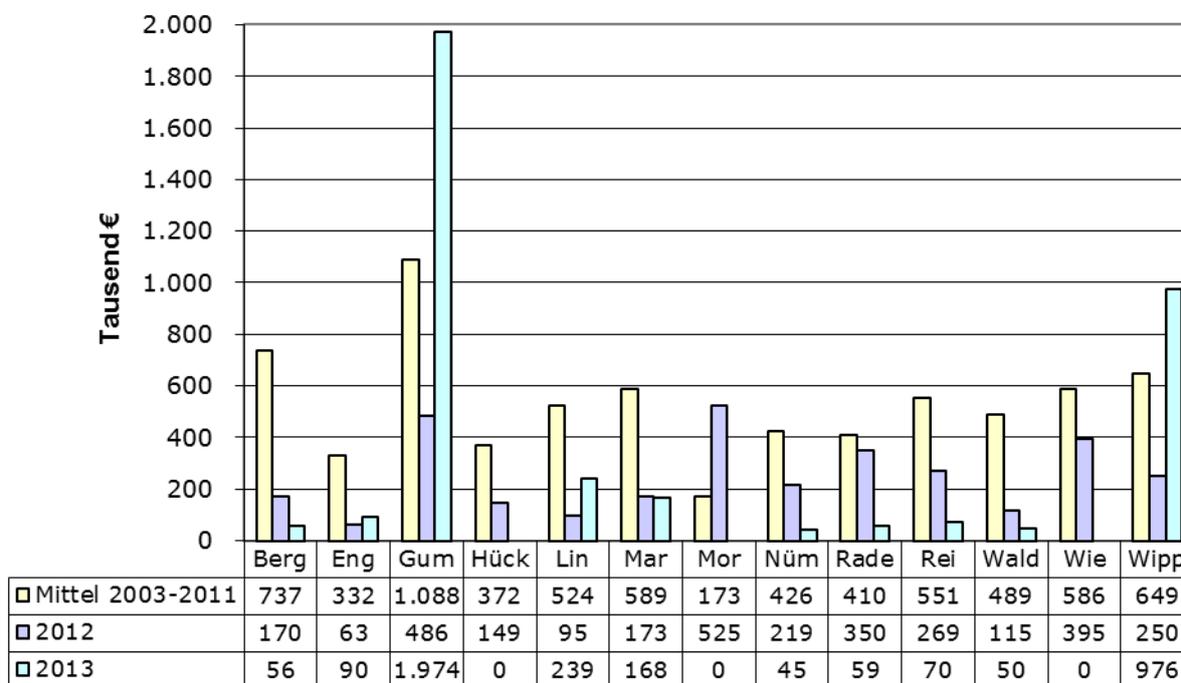
Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

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 2011 gemittelt wurden.

Bis zum Jahr 2011 und in 2013 wurden in Gummersbach im Durchschnitt immer Beträge über einer Millionen Euro zugewiesen, im Jahr 2012 wurde weniger ausgeschüttet. In Wipperfürth wurde in 2013 mit 976.000 € der zweithöchste Betrag nach Gummersbach zugewiesen. Im gesamten Kreis wurde 2013 Wohnraum für 3,7 Millionen Euro gefördert, 2012 waren es noch 3,3 Millionen.

Addiert man alle Werte, die seit dem Jahr 2003 ausgezahlt wurden, so kommt man auf eine Gesamtfördersumme von 69 Millionen Euro für den Oberbergischen Kreis.

Abb. 26: Wohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden

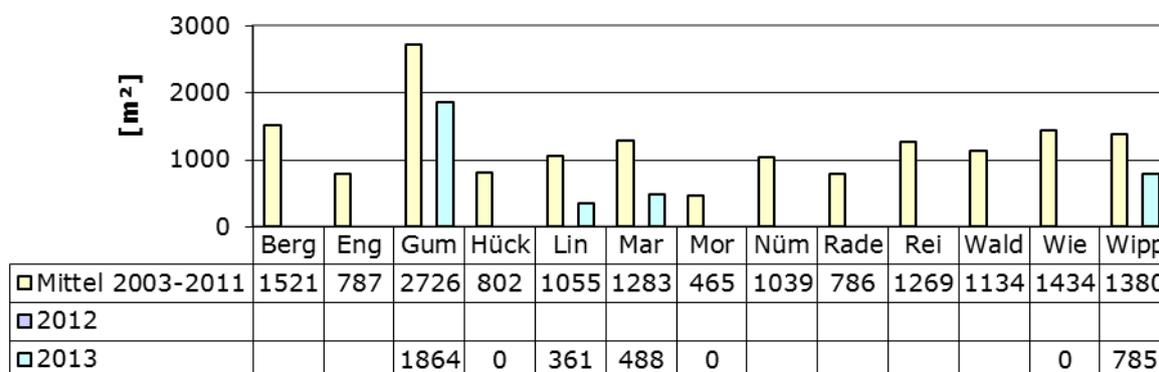


Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

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. In 2013 wurden Fördermittel für 3498 m² bereitgestellt.

Davon wurden in Gummersbach 1484 m² in Studentenwohnungen gefördert, in Wipperfürth 670 m² im Mietwohnungsbau. Die restlichen Flächen beziehen sich auf den selbst genutzten Eigenheimbau. Die leeren Felder in 2013 dürfen aus Datenschutzgründen nicht gefüllt werden.

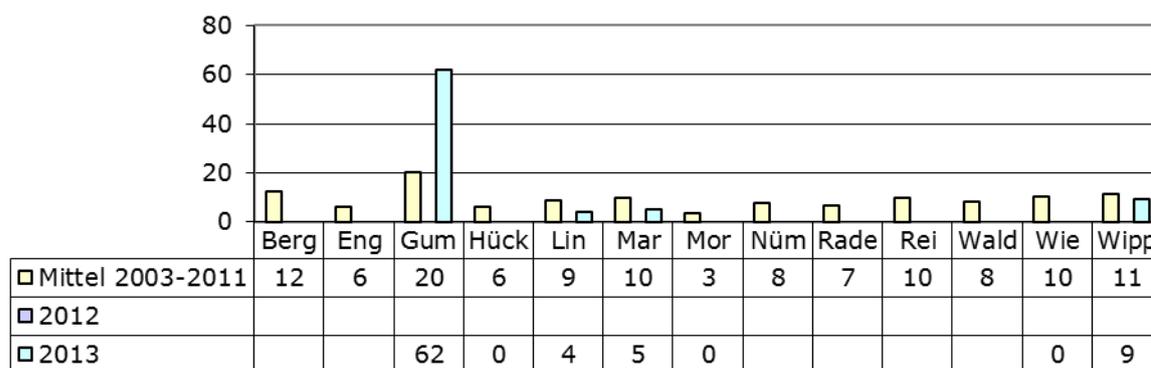
Abb. 27: Wohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

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. In Gummersbach wurden 59 neue Studentenwohnungen in 2013 durch Fördermittel geschaffen, in Wipperfürth acht neue Mietwohnungen. Die leeren Felder in 2013 dürfen aus Datenschutzgründen nicht gefüllt werden.

Abb. 28: Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Mit diesem Förderprogramm des Landes NRW (2014: 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

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

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.

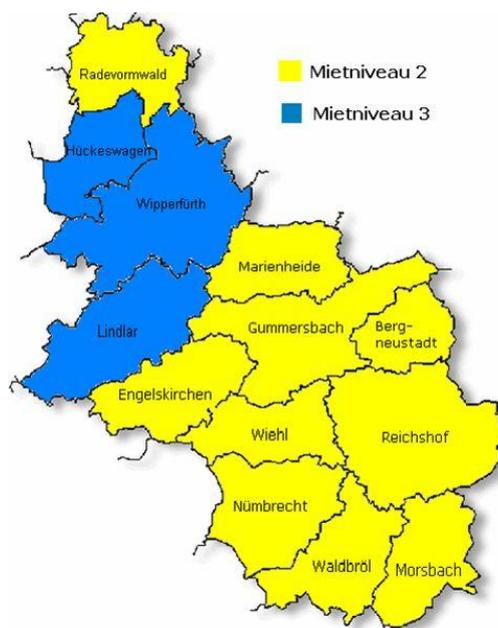
Werden die Einkommensgrenzen eingehalten, so ist die Höhe des Darlehens (€/m², Abb. 31) abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietniveau der Gemeinde, Abb. 32, M1 und M4 wurden nicht vergeben).

Abb. 31: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	1.100 €	500 €
M 2	1.300 €	650 €
M 3	1.500 €	900 €
M 4	1.650 €	1.100 €

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

Abb. 32: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht



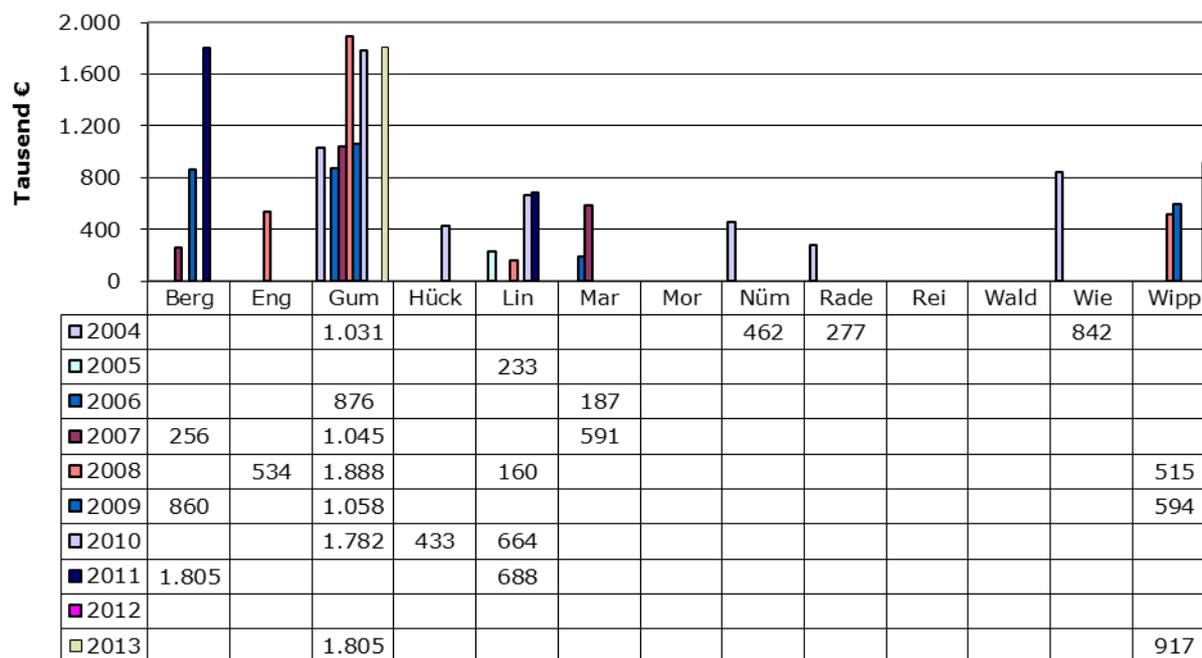
Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW

Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sind im Jahr 2013 rd. 2,7 Millionen Euro an Förderdarlehen vergeben worden, im Jahr 2011 waren es 2,5 Mill. Euro (2012 keine Darlehen).

Diese verteilten sich auf Gummersbach mit rd. 1,8 Millionen und Wipperfürth mit 917.000 Euro. In den übrigen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wurde im Jahr 2013 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 rd. 9,5 Millionen Euro verbaut, dies macht fast die Hälfte der gesamten Kreisförderung (19,5 Mill. €) aus. Es folgen Bergneustadt (2,9 Mill. €) und Wipperfürth (2,0 Mill. €).

Abb. 33: Mietwohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden

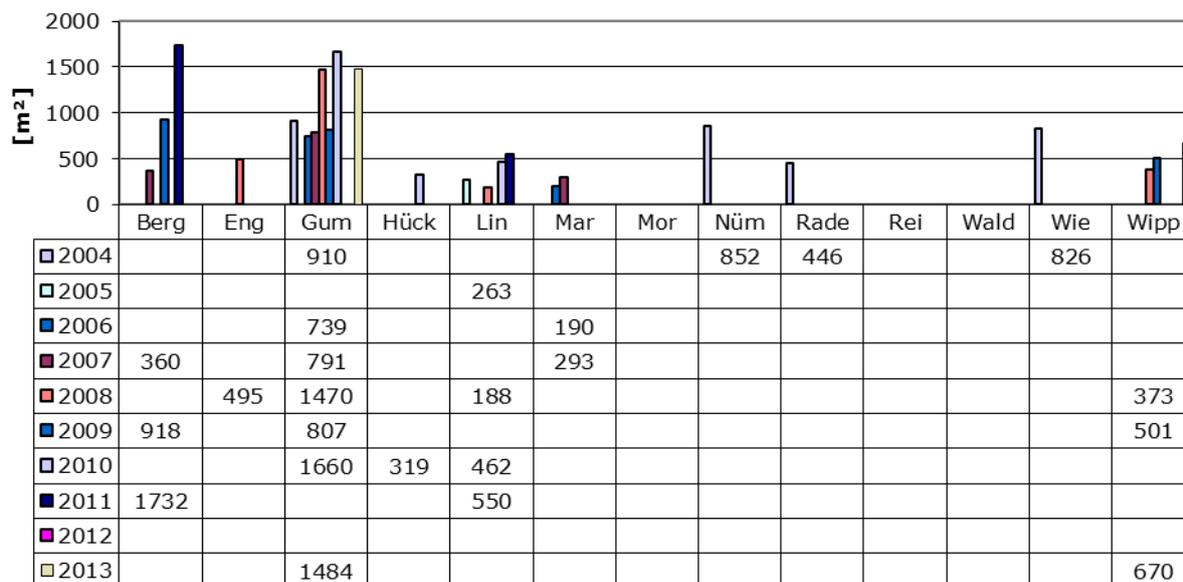


Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

Seit dem Jahr 2004 wurde in ganz Oberberg 17 299 Quadratmeter neuer Wohnraum im Mietsektor geschaffen. Dies entspricht 1730 m² Wohnfläche pro Jahr. In 2013 waren es 2154 Quadratmeter, in 2012 wurde keine Wohnfläche gefördert.

In Gummersbach wurde in den letzten zehn Jahren Mietwohnraum mit einer Gesamtfläche von 7862 Quadratmetern geschaffen, es folgen Bergneustadt (3009 m²), Wipperfürth (1544 m²) und Lindlar (1462 m²). In den restlichen Städte und Gemeinden wurde sporadisch gebaut, in Morsbach, Reichshof und Waldbröl wurde kein Mietraum gefördert.

Abb. 34: Mietwohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden

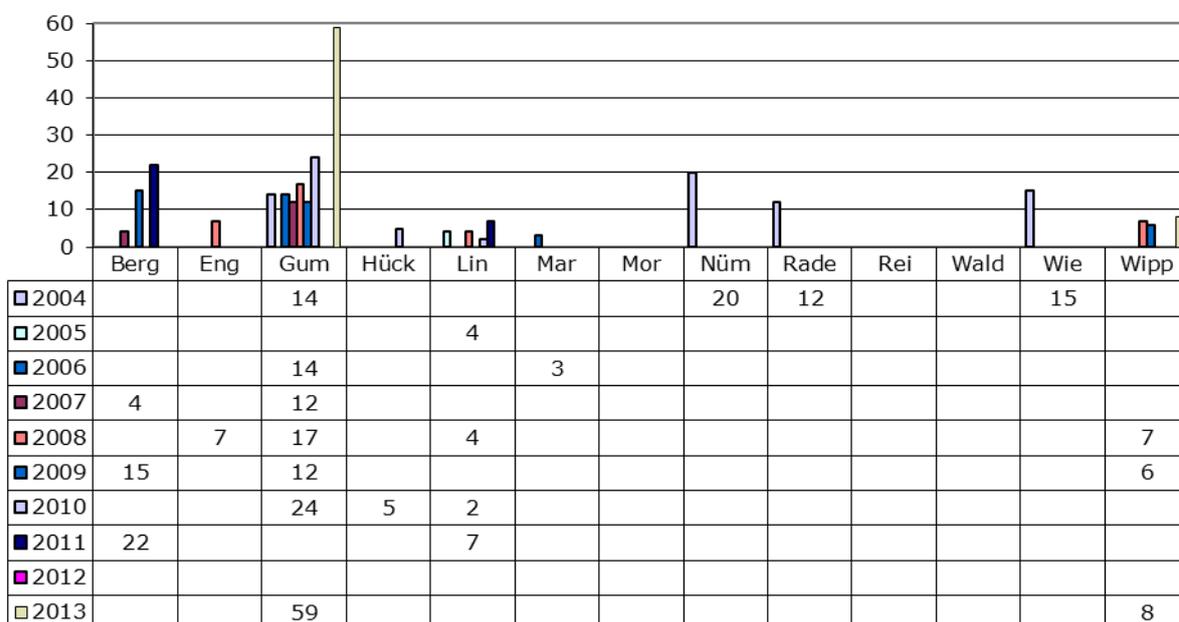


Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

Insgesamt wurden in den Jahren 2004 bis 2013 rd. 290 Wohnungen und Häuser im Mietbereich gefördert (152 davon in Gummersbach), 2012 gab es keine Förderung.

Im Jahr 2013 wurden in Oberberg 67 Anträge genehmigt, davon sind 59 Studentenwohnungen in Gummersbach. 2011 waren es 29 (davon 22 in Bergneustadt).

Abb. 35: Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

Durchschnittlich wurden im Jahr 2013 im Oberbergischen Kreis 32 Quadratmeter Mietwohnfläche pro Fall gefördert (Abb. 34 und 35).

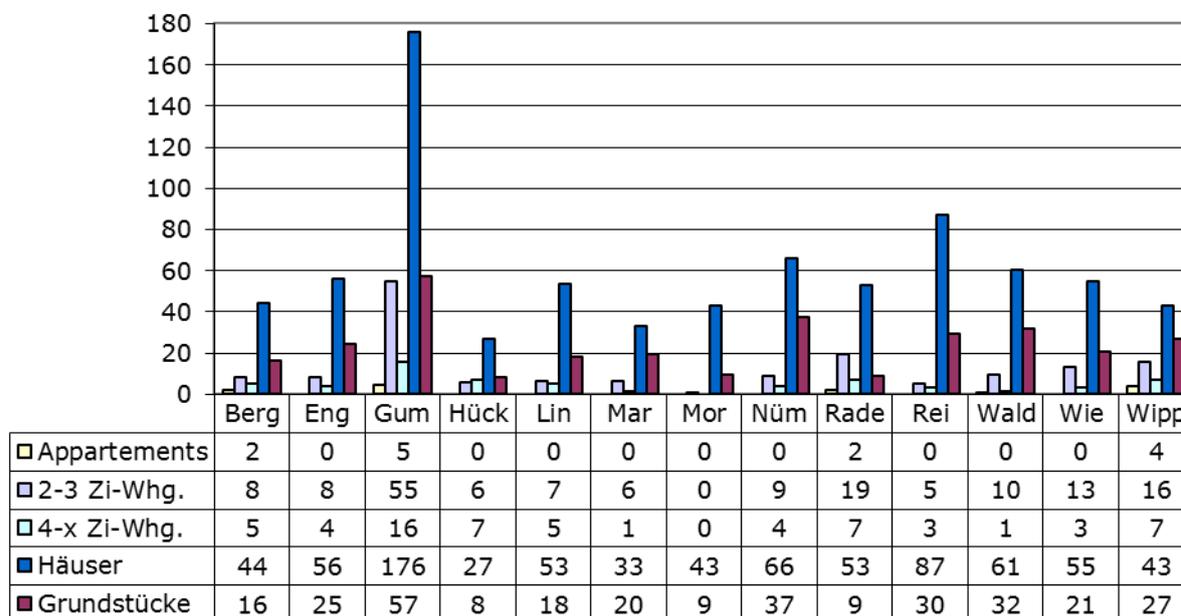
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)

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 70 Häuser, 16 Wohnungen und 10 Grundstücke zum Verkauf angeboten. Gesucht werden durchschnittlich 17 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 2013 jeden Monat durchschnittlich 13 Appartements, 162 2-3-Zimmer-Wohnungen, 63 4-x-Zimmer-Wohnungen, 798 Häuser und 309 Baugrundstücke zum Verkauf angeboten. In 2012 wurden 26 % mehr Häuser und 19 % weniger Grundstücke 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.

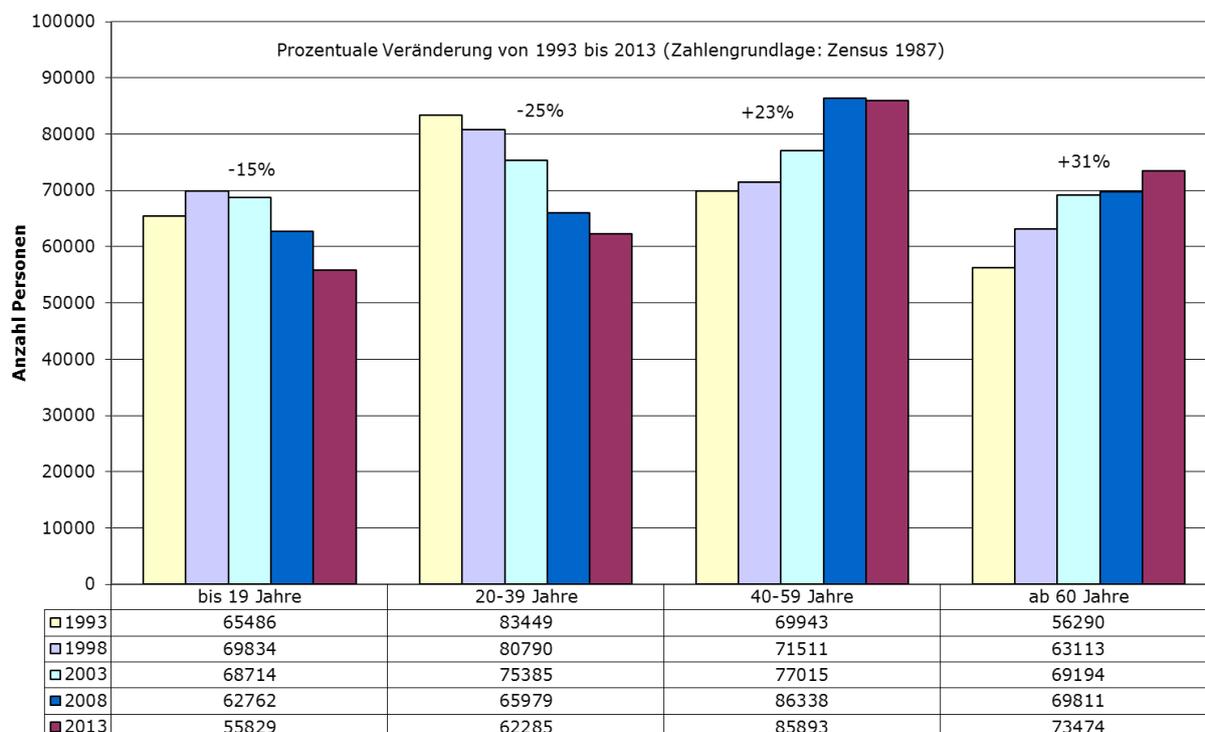
Die Daten vom Zensus 2011 und deren Fortschreibung liegen noch nicht für alle Bereiche endgültig vor. Deshalb basieren die folgenden Grafiken zum überwiegenden Teil auf der Fortschreibung der Zensusdaten von 1987.

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 1993 und 2013 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 15 %, 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 23 % und die ab 60-Jährigen um 31 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Abb. 37: Bevölkerungsentwicklung - OBK



Veränderung 2012 (WMB 2013) zu 2013

-1121	+206	-650	+523
-------	------	------	------

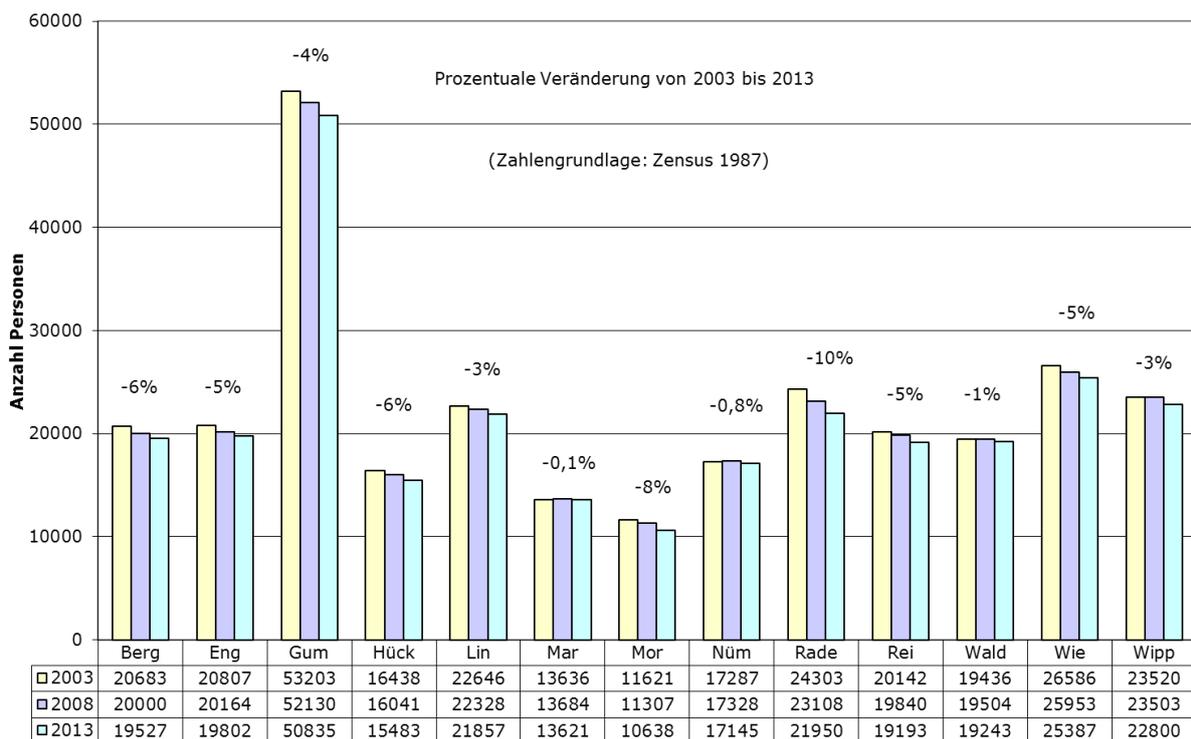
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987, eigene Berechnungen

Alle 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Nur Marienheide (-0,1 %) ist fast ausgeglichen. Den stärksten Rückgang hat Radevormwald (-10 %), gefolgt von Morsbach (-8 %), Bergneustadt und Hückeswagen (je -6 %). Engelskirchen, Reichshof und Wiehl haben jeweils ein Minus von 5 %.



Die Stadt Gummersbach ist mit 50 835 Einwohnern in 2013 die bevölkerungsreichste Kommune; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2003 um 2368 Personen gesunken. Morsbach hat mit 10 638 Personen die wenigsten Einwohner.

Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



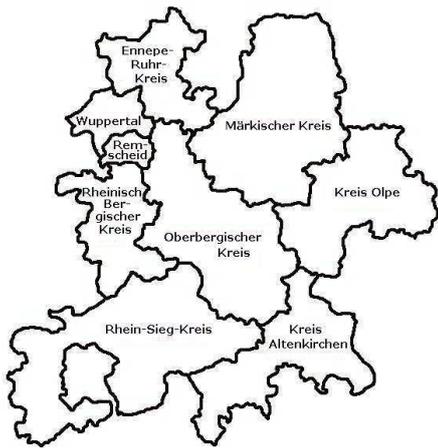
Zahlen vom Zensus 2011

2013	18835	19211	49665	15102	21038	13570	10236	16665	22025	18688	18872	25047	21336
------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Veränderung 2012 (WMB 2013) zu 2013

	-62	-58	-57	-37	-33	-25	-199	+67	-211	-77	-75	-219	-56
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	-----	------	-----	-----	------	-----

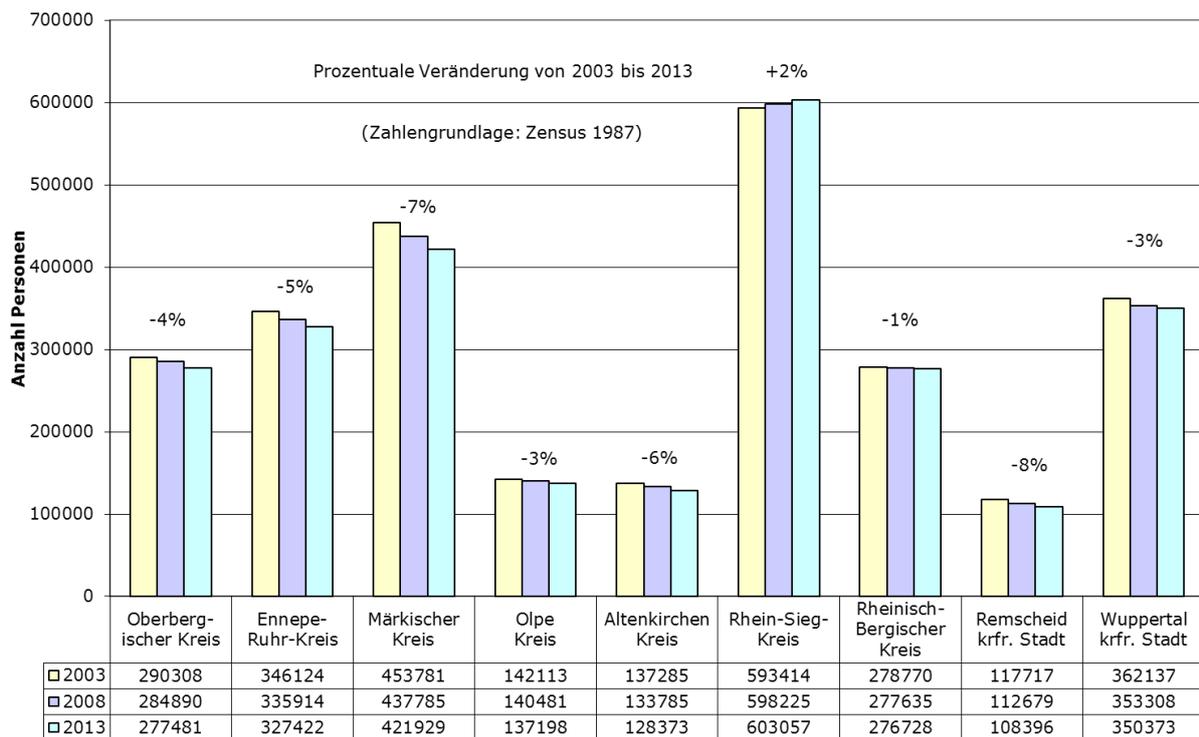
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen



Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 9643 Personen (+2 %) gewachsen. Dies ist auch der einzige Zuwachs im Vergleich aller Kreise. Die größten Verluste hatten die kreisfreie Stadt Remscheid mit 8 % (-9321 Personen), gefolgt vom Märkische Kreis (-7 %) und dem Kreis Altenkirchen (-6 %).

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Minus von 4 % (-12 827 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 2011

2013	270290	322731	416240	134947	128373	580588	278440	108955	343488
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Veränderung 2012 (WMB 2013) zu 2013

	-1042	-1492	-3736	-576	-1649	+1692	+443	-397	+603
--	-------	-------	-------	------	-------	-------	------	------	------

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

Bevölkerungsalter

In allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die 40- bis 59-Jährigen (85 001 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.

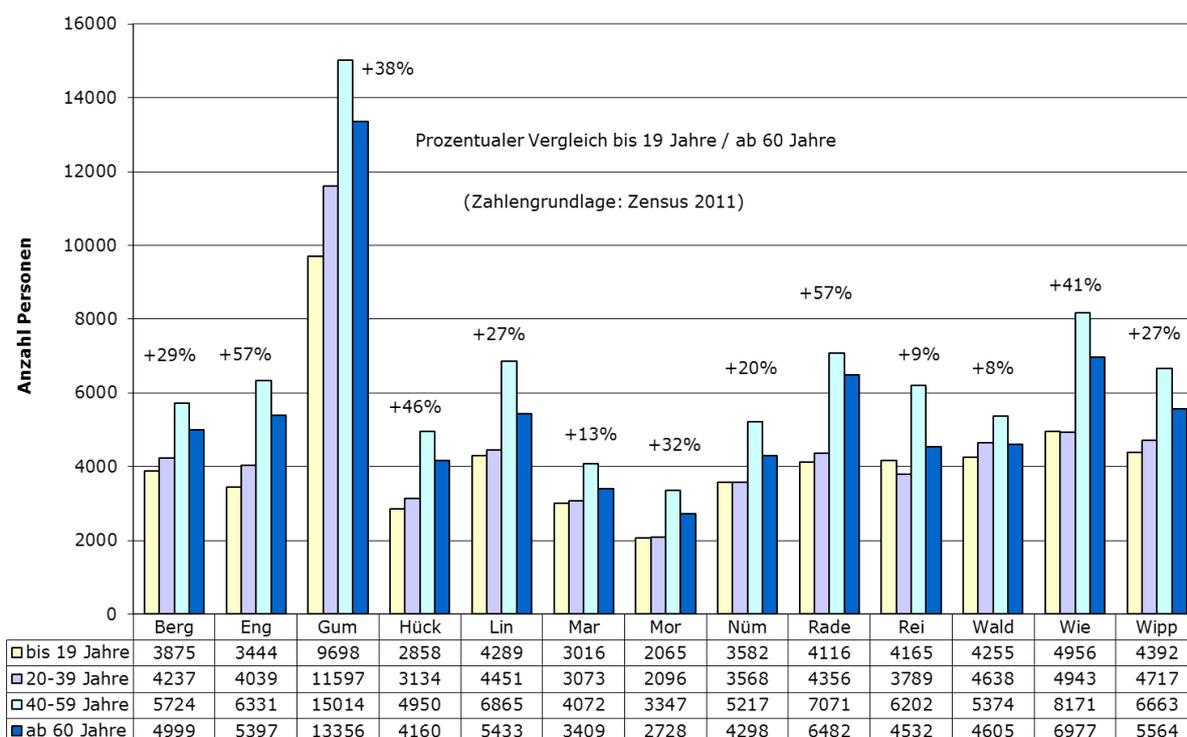
Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Engelskirchen und Radevormwald mit 57 % am größten. In Hückeswagen (+46 %), Wiehl (+41 %) und Gummersbach (+38 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 31 %.

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 fast allen Städten und Gemeinden ist die Gruppe der unter 20-Jährigen von 2012 nach 2013 kleiner geworden und die der über 60-Jährigen größer geworden (Ausnahme: Gummersbach). Die Altersverteilung, die früher einer Pyramide entsprach, entwickelt sich immer mehr zur Zwiebelform.



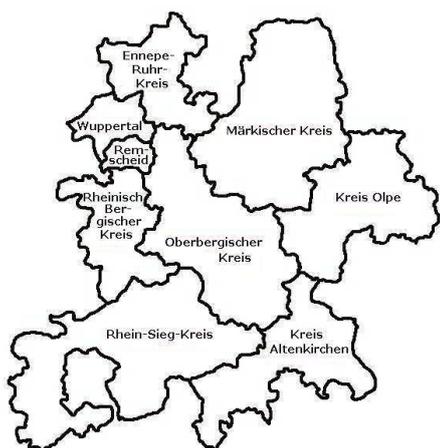
Abb. 40: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Veränderung 2012 zu 2013

bis 19 Jahre	-111	-85	-92	-103	-129	-60	-133	+10	-94	-41	-100	-110	-73
20-39 Jahre	+26	+55	+133	+73	+55	+26	-51	-7	-47	-36	+34	-83	+28
40-59 Jahre	-1	-84	-45	-10	-23	-32	-14	-26	-117	-40	-55	-86	-117
ab 60 Jahre	+24	+56	-53	+3	+64	+41	-1	+90	+47	+40	+46	+60	+106

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

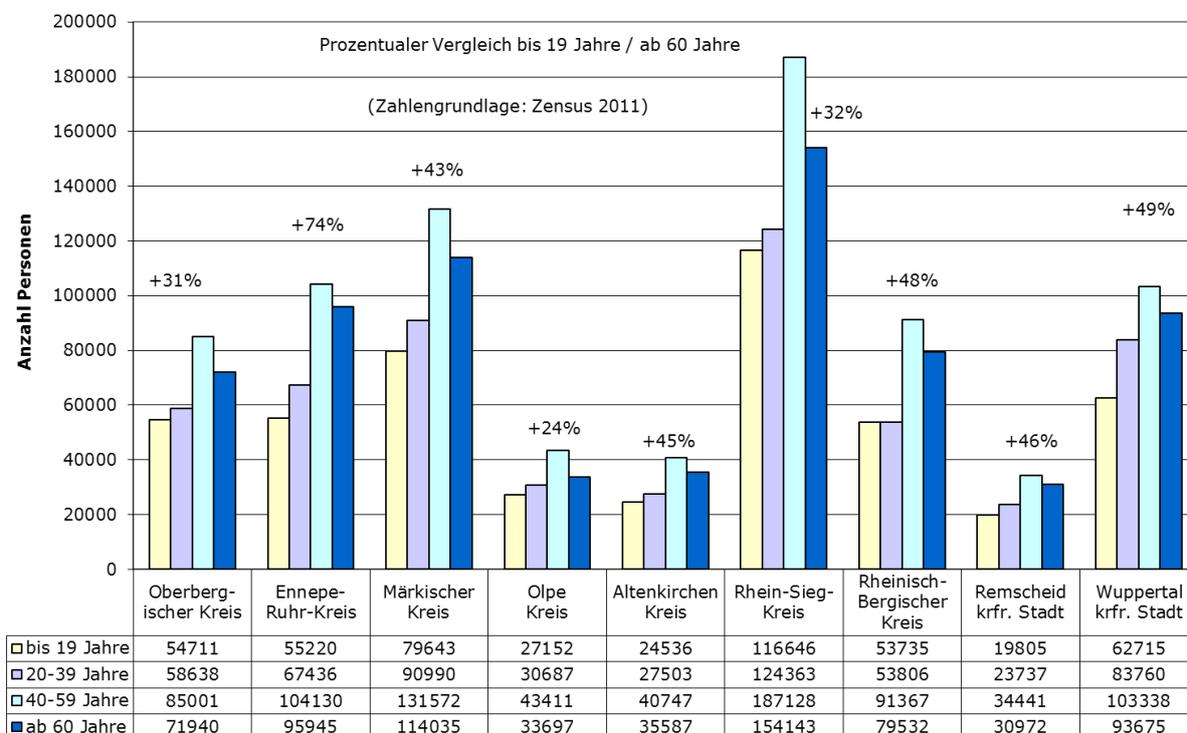


Auch in den Landkreisen unserer Region bilden die 40- bis 59-Jährigen den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Im Ennepe-Ruhr-Kreis ist der Abstand zu den ab 60-Jährigen jedoch schon auf 8 % geschrumpft.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 31 %. Lediglich der Kreis Olpe weist mit 24 % ein besseres Verhältnis auf.

Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 74 % zu verzeichnen. Auch in Wuppertal (+49 %) und Rhein-Berg (+48 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 45 %.

Abb. 41: Bevölkerungsalter - Kreise



Veränderung 2012 - 2013

bis 19 Jahre	-1121	-818	-2081	-497	-572	-994	-620	-259	-295
20-39 Jahre	+206	+105	-730	-216	-2677	+1266	+464	-99	+1226
40-59 Jahre	-650	-1264	-1404	-235	+3286	-894	-48	-84	-398
ab 60 Jahre	+523	+485	+479	+372	-830	+2314	+647	+45	+70

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

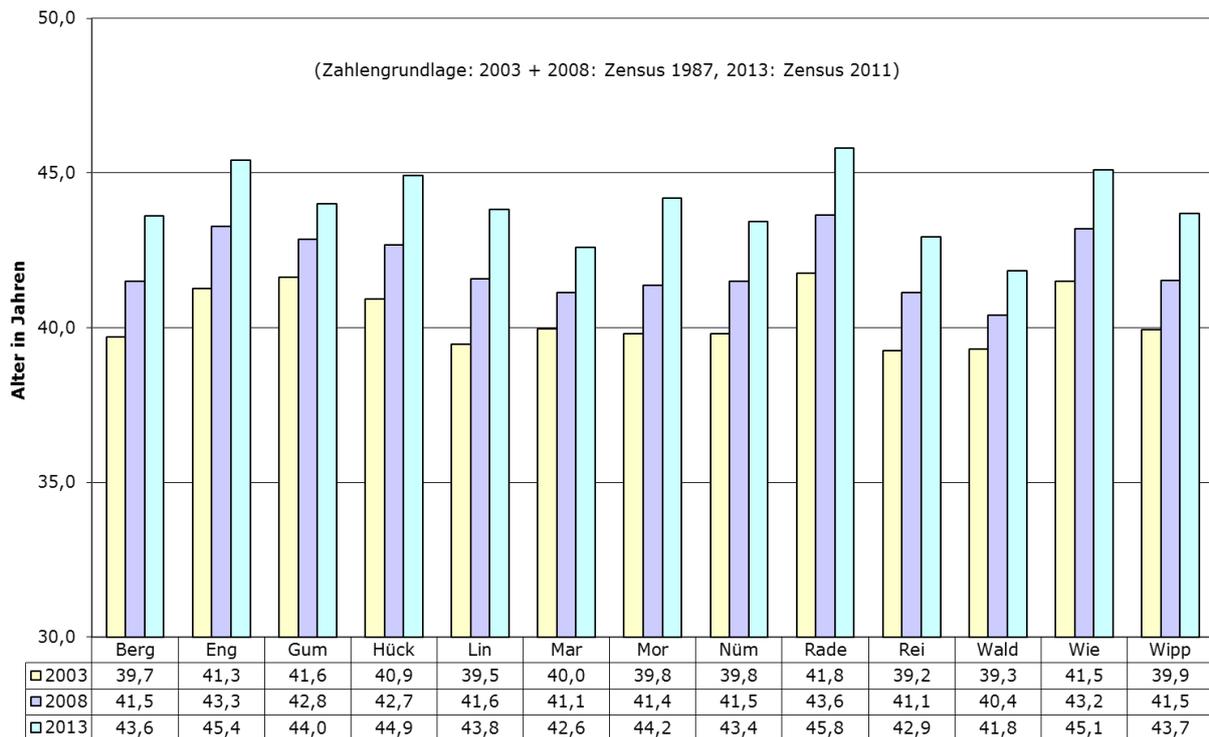
Altersdurchschnitt

Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um 3,5 Jahre auf 44,0 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).



Im Jahr 2003 lebte die jüngste Bevölkerung in Reichshof (\bar{x} 39,2 Jahre), 2013 in Waldbröl (\bar{x} 41,8). Die älteste Bevölkerung fand man 2003 und 2013 in Radevormwald (\bar{x} 41,8 bzw. 45,8 Jahre).

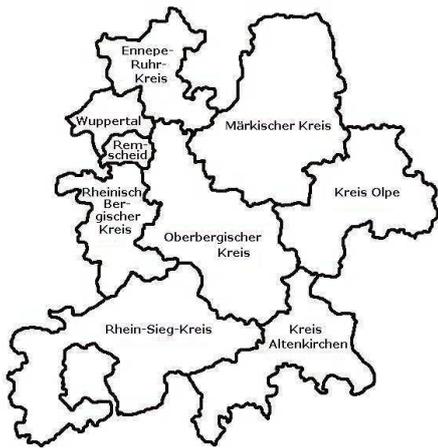
Abb. 42: Altersdurchschnitt - Gemeinden



Veränderung 2008 (WMB 2013) zu 2013

+0,7	+0,6	+0,2	+0,5	+0,4	+0,4	+0,3	+0,6	+0,6	+0,5	+0,3	+0,4	+0,6
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

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

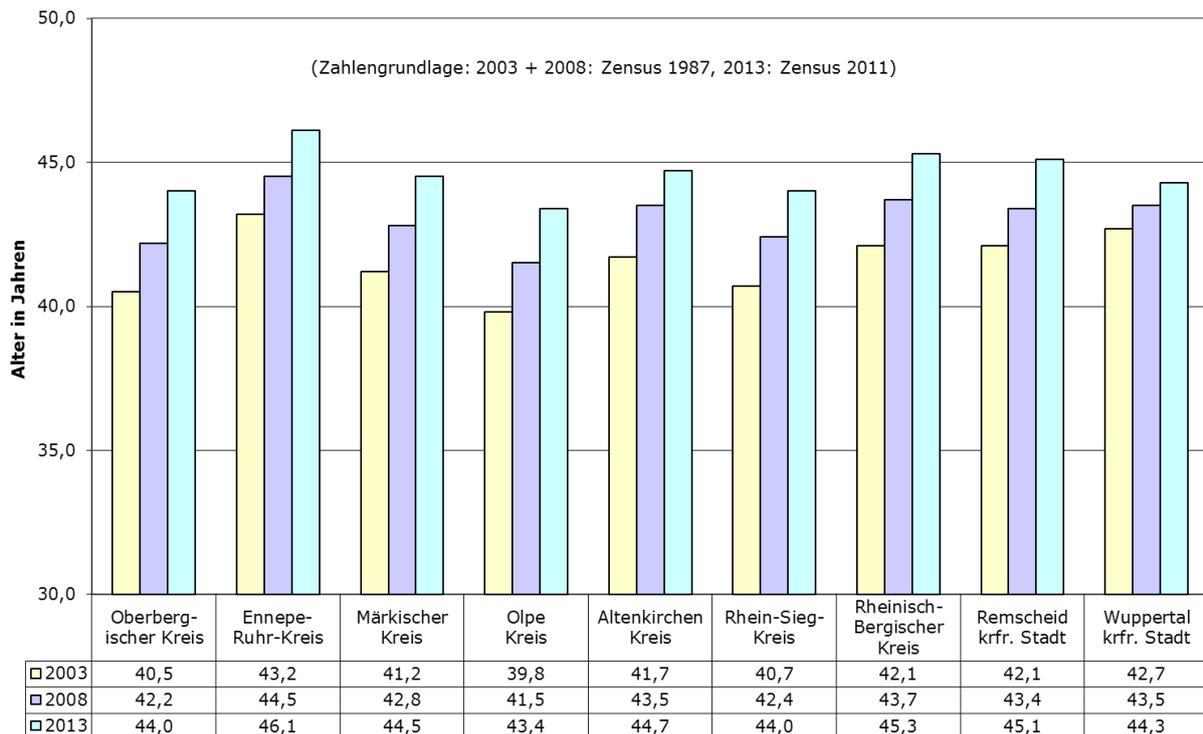


Der Oberbergische Kreis und der Rhein-Sieg-Kreis hatten im Jahr 2013 die zweitjüngste Bevölkerung (44,0 Jahre), lediglich im Kreis Olpe (43,4) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 46,1 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 44,6 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2003 beträgt durchschnittlich 3,0 Jahre, im Oberbergischen Kreis 3,5 Jahre.

Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 44,6 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2003 beträgt durchschnittlich 3,0 Jahre, im Oberbergischen Kreis 3,5 Jahre.

Abb. 43: Altersdurchschnitt - Kreise



Veränderung 2012 (WMB 2013) zu 2013

+0,5	+0,5	+0,4	+0,5	+0,1	+0,4	+0,4	+0,7	+0,1
------	------	------	------	------	------	------	------	------

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

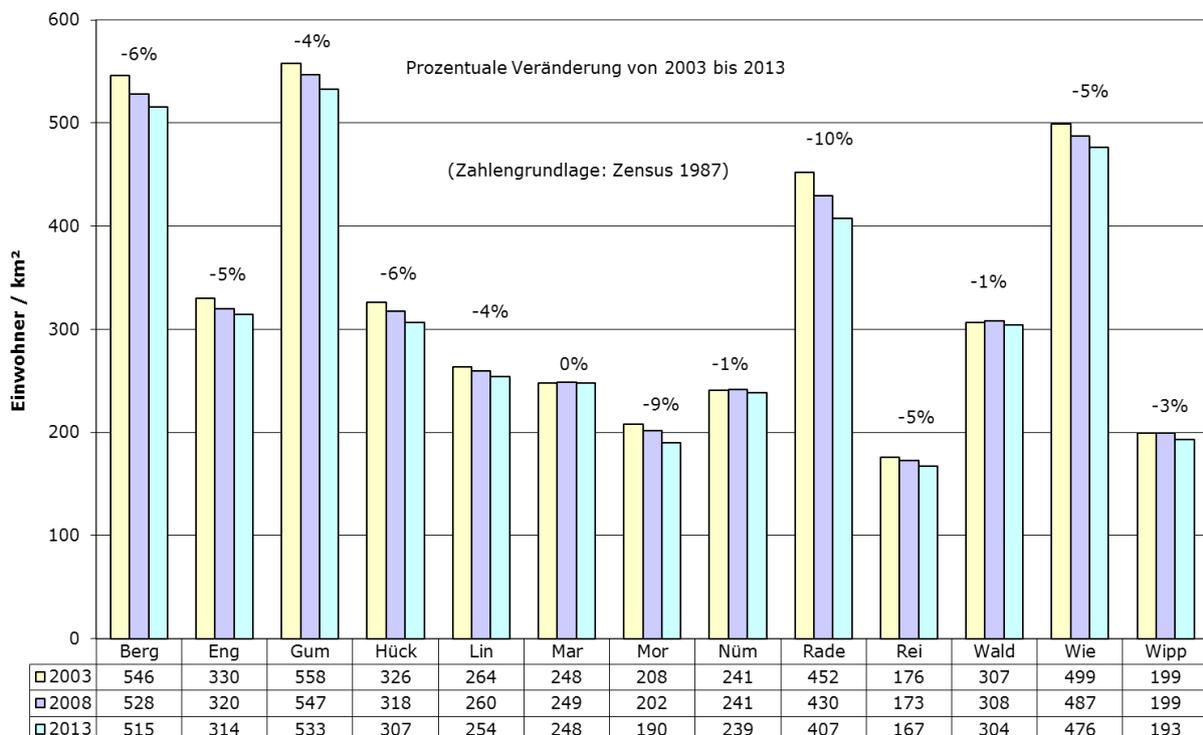
Bevölkerungsdichte

Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) hat neben Gummersbach (533) Bergneustadt (515). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2003 gesunken, in Gummersbach um 4 % und in Bergneustadt um 6 %. Die größte Veränderung fand in Radevormwald (-10 %) statt. Nur in Marienheide ist der Wert konstant geblieben.

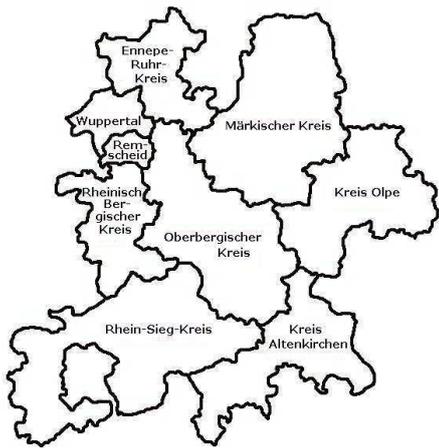


Die geringste Bevölkerungsdichte in 2013 findet sich in Reichshof (167), Morsbach (190) und Wipperfürth (193). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 302 Personen pro Quadratkilometer.

Abb. 44: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



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

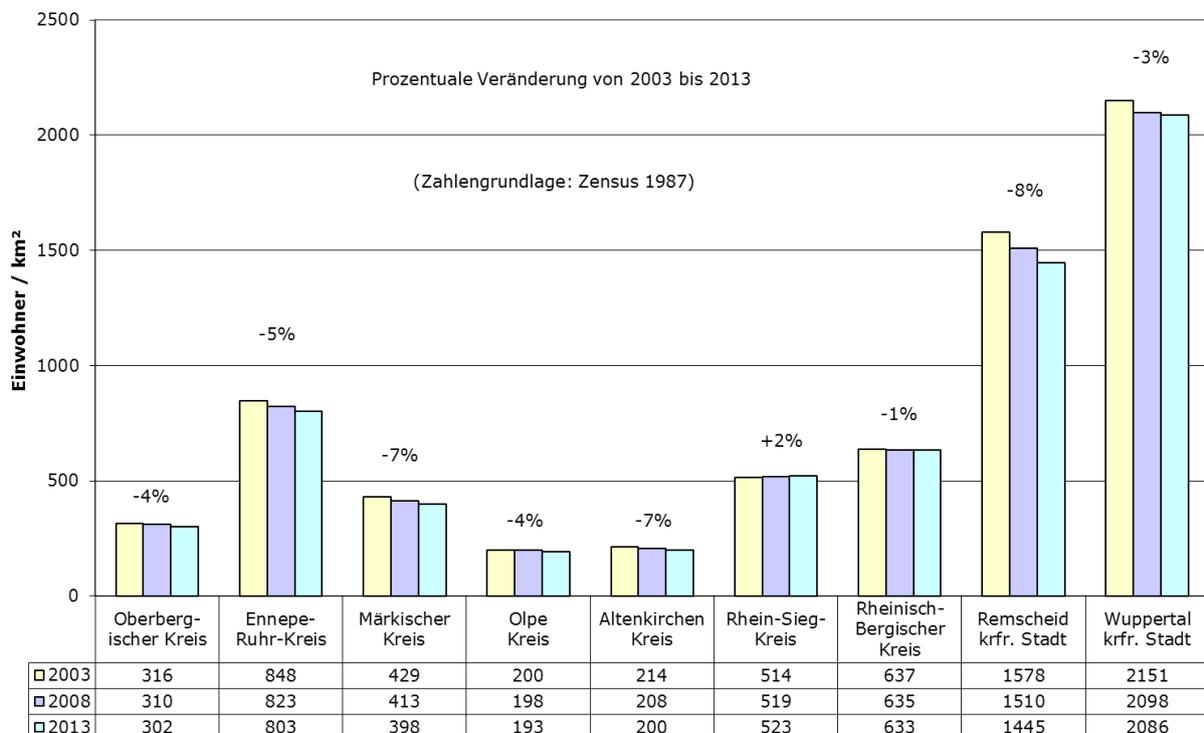


Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (302 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (193) und Altenkirchen (200) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1445) und Wuppertal (2086) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

Jedoch hatten beide Städte seit dem Jahr 2003 einen Rückgang von 8 % (-133) bzw. 3 % (-65). In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte um 4 % (-14), der Rhein-Sieg-Kreis konnte um 2 % (+9) 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, eigene Berechnungen

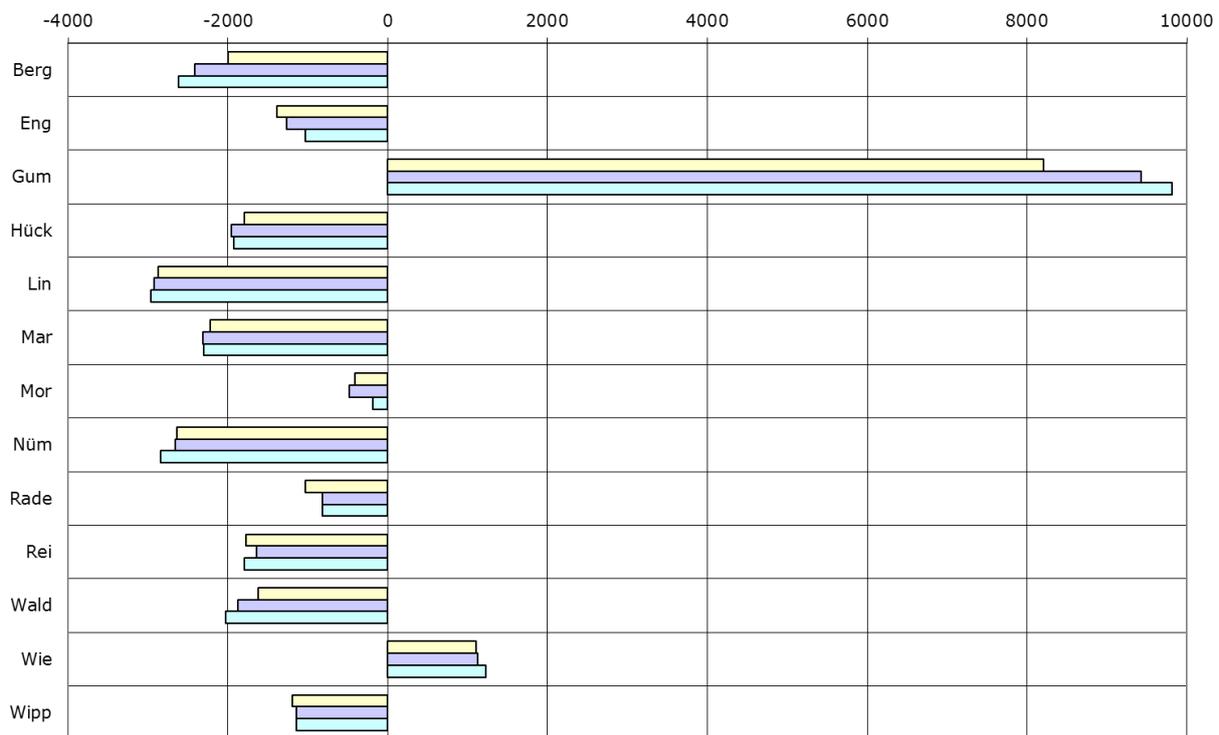
3.1.2 Pendler

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 bis 2012 zur Verfügung.



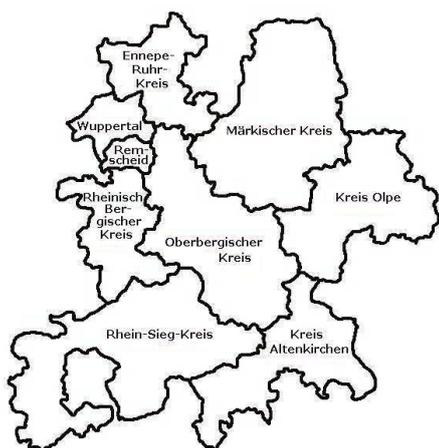
Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2010 waren es durchschnittlich 8202 Personen pro Tag, zwei Jahre später 9815. Nur Wiehl (1227 Personen) hat ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Lindlar mit durchschnittlich 2962 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
□ Juni 2012	-2615	-1029	9815	-1931	-2962	-2303	-189	-2841	-813	-1793	-2028	1227	-1144

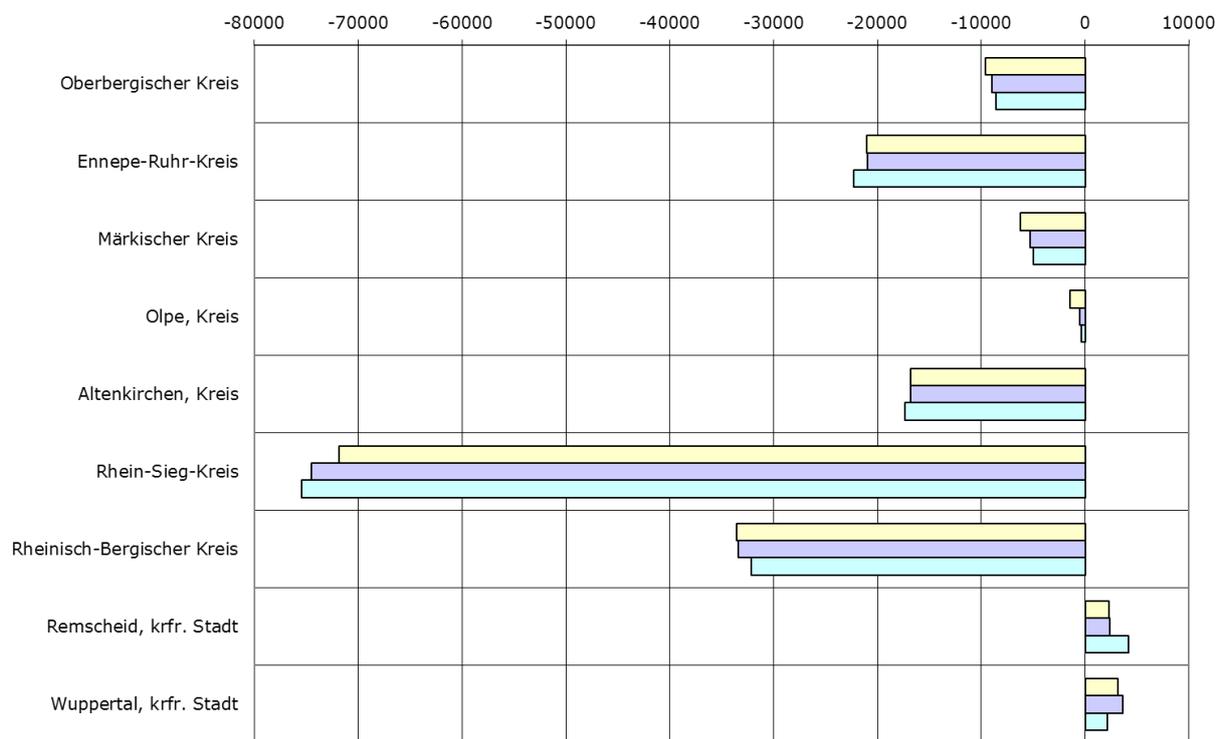
Quelle: www.it.nrw.de



Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2012 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (75 417 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 32 139 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 8606 Auspendler, zwei Jahre vorher waren es noch 9621. Nur die kreisfreien Städte Remscheid (4211 Personen) und Wuppertal (2163) hatten 2012 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
□ Juni 2012	-8606	-22293	-4947	-376	-17318	-75417	-32139	4211	2163

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

3.1.3 Zu- und Abwanderung

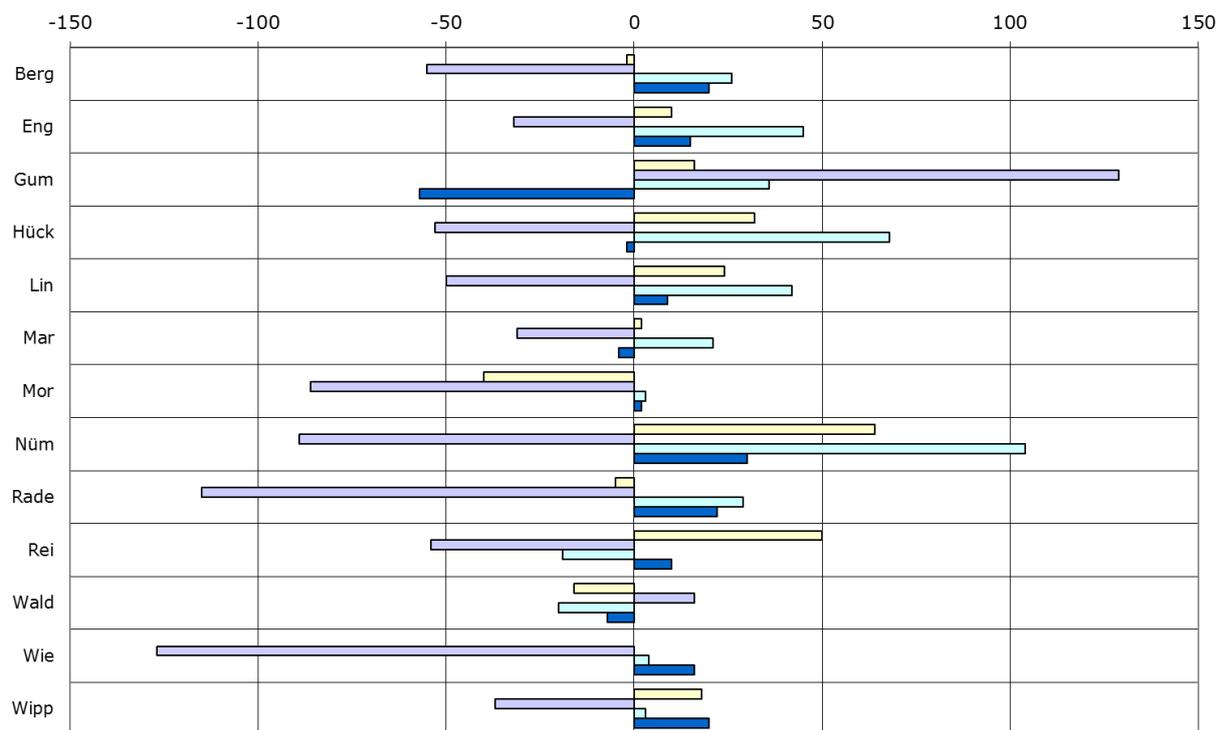
Unter dem Begriff „Wanderung“ versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen (48 bis 51) zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.



In fast allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2013 die meisten abgewanderten Personen ein Alter zwischen 18 und 29 Jahren, in Wiehl waren dies 127 Personen. Gummersbach mit Sitz der Fachhochschule bildet hier die Ausnahme. Hier war in dieser Altersgruppe eine Zuwanderung von 129 Personen zu verzeichnen.

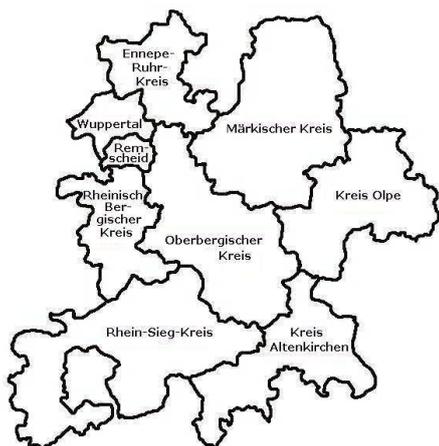
Nümbrecht hatte bei den 30-64-Jährigen (+104) und bei den ab 65-Jährigen (+30) die größten Zuwächse.

Abb. 48: Wanderungen nach Alter - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ bis 17 Jahre	-2	10	16	32	24	2	-40	64	-5	50	-16	0	18
□ 18-29 Jahre	-55	-32	129	-53	-50	-31	-86	-89	-115	-54	16	-127	-37
□ 30-64 Jahre	26	45	36	68	42	21	3	104	29	-19	-20	4	3
■ ab 65 Jahre	20	15	-57	-2	9	-4	2	30	22	10	-7	16	20

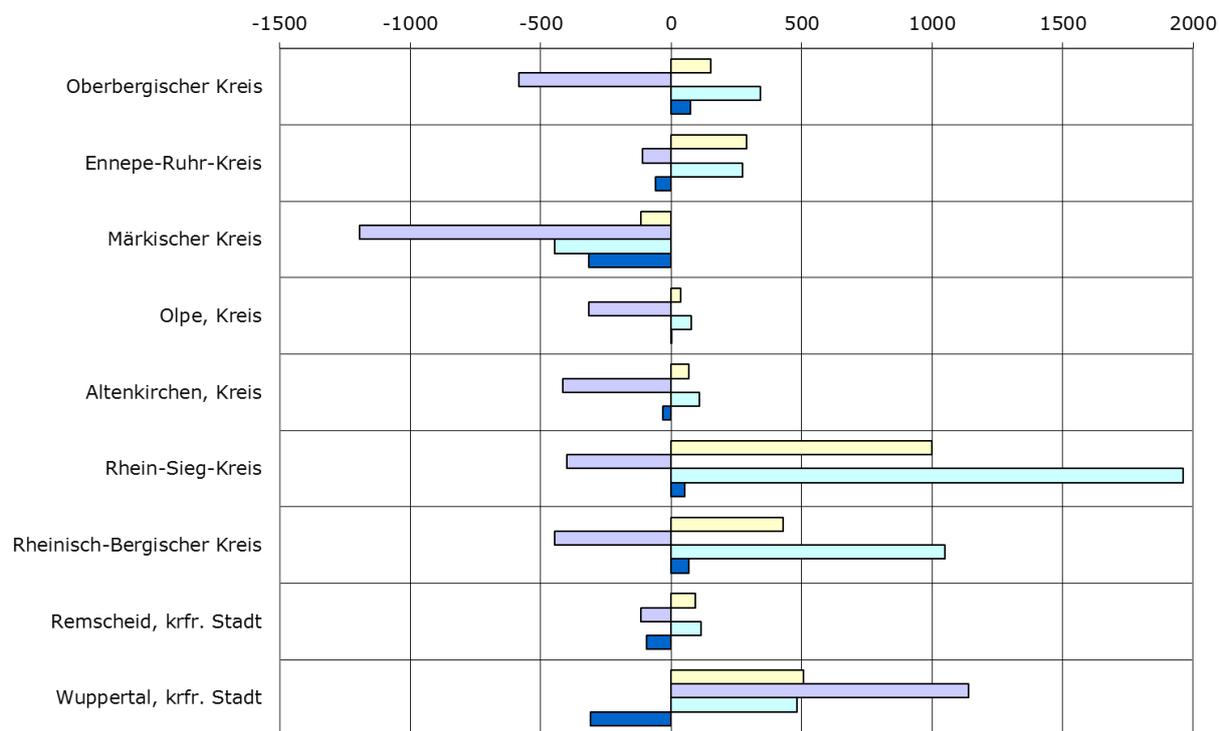
Quelle: www.it.nrw.de



Die Tendenz ist bei den Landkreisen ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden. Die meisten abgewanderten Personen haben ein Alter zwischen 18 und 29 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Abwanderung im Oberbergischen (-584 Personen) und im Märkischen Kreis (-1195) besonders hoch.

Den größten Zuzug hatte der Rhein-Sieg-Kreis bei den 30-64-Jährigen (+1961) und die Universitätsstadt Wuppertal bei den 18-29-Jährigen (+1139) zu verzeichnen. Bei den ab 65-Jährigen hat der Oberbergische Kreis (+74) den größten Zuwachs, gefolgt vom Rheinisch-Bergischem Kreis (+68 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 17 Jahre	153	290	-116	35	69	1000	429	94	508
■ 18-29 Jahre	-584	-109	-1195	-314	-414	-401	-446	-116	1139
□ 30-64 Jahre	342	272	-447	78	108	1961	1049	115	481
■ ab 65 Jahre	74	-59	-314	2	-32	53	68	-93	-309

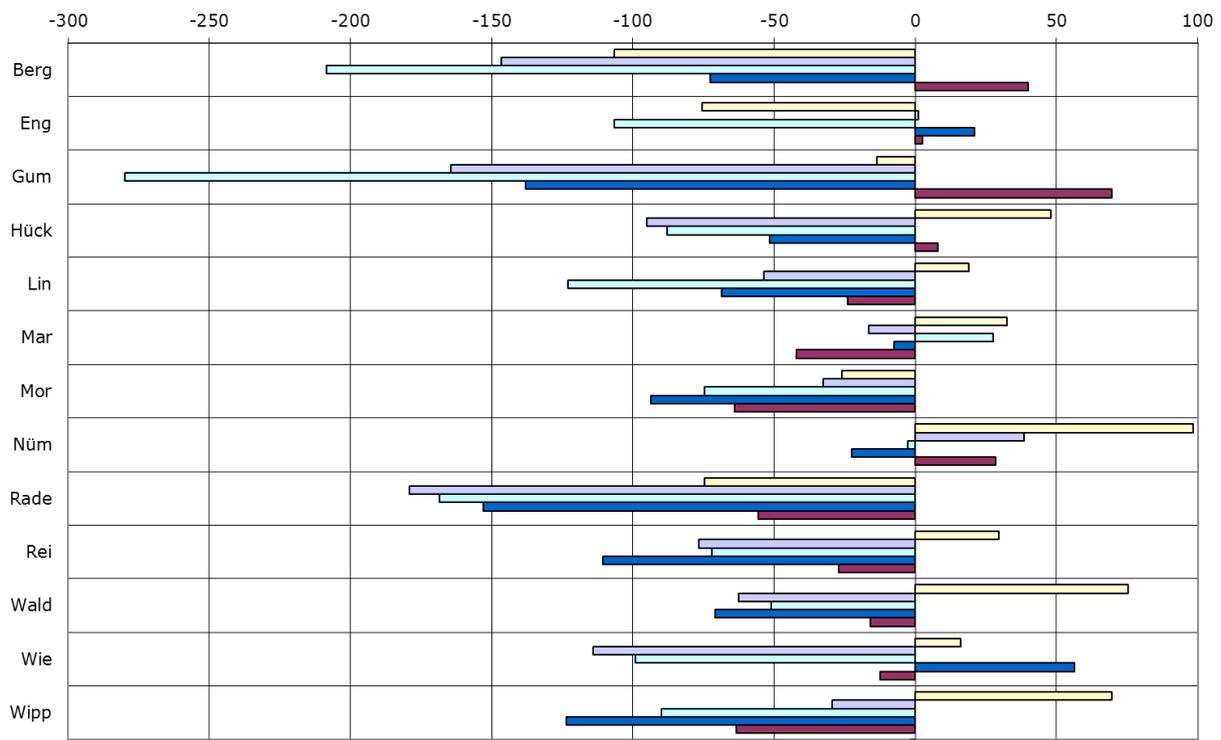
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegt hier die Gemeinde Nümbrecht mit 281 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze. Alle anderen haben negative Wanderungszahlen. Aus Radevormwald sind in diesem Zeitraum 1261 Personen abgewandert, aus Gummersbach 1053 und aus Bergneustadt 988 Personen.



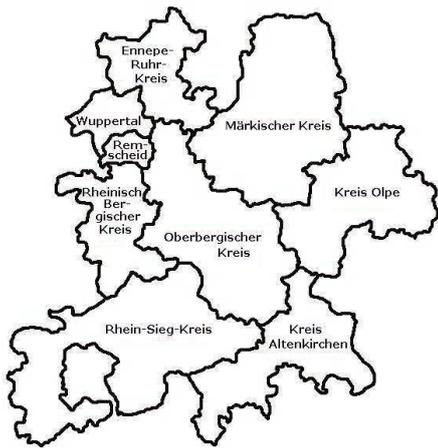
Bei vielen Kommunen scheint der Trend in den letzten Jahren nach unten zu zeigen. Lediglich Gummersbach (+70), Bergneustadt (+40), Nümbrecht (+29), Hückeswagen (+8) und Engelskirchen (+3) hatten 2012/2013 einen Zuwachs aufzuweisen. Wipperfürth und Morsbach (je -64), Radevormwald (-56) und Marienheide (-42) hatten die meisten Abwanderungen. Jedoch kann man feststellen, das 2012/2013 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 2004/05	-107	-76	-14	48	19	33	-26	99	-75	30	76	16	70
□ Mittel 2006/07	-147	1	-165	-95	-54	-17	-33	39	-179	-77	-63	-114	-30
□ Mittel 2008/09	-209	-107	-280	-88	-123	28	-75	-3	-169	-72	-51	-99	-90
■ Mittel 2010/11	-73	21	-138	-52	-69	-8	-94	-23	-153	-111	-71	57	-124
■ Mittel 2012/13	40	3	70	8	-24	-42	-64	29	-56	-27	-16	-13	-64

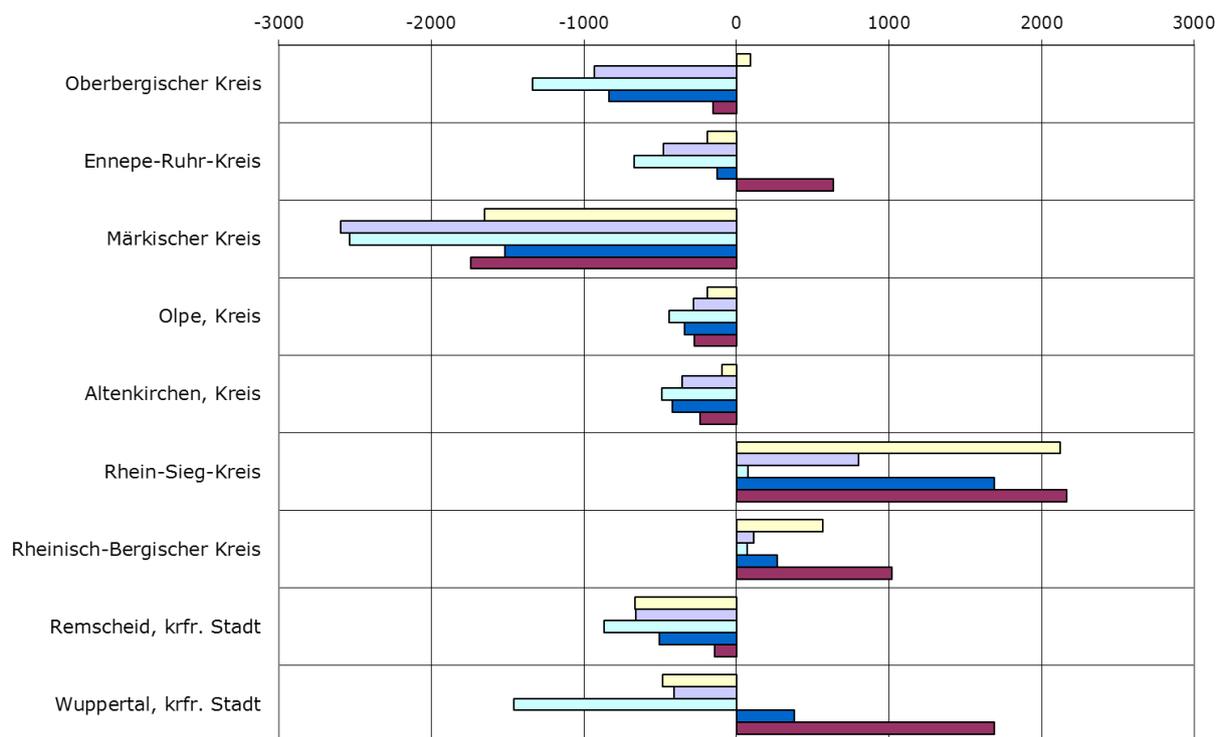
Quelle: www.it.nrw.de, eigene Berechnungen



Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+13 695 zugewanderte Personen), gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis (+4056). Bei allen anderen Kreisen überwiegen die Abwanderungen.

In den Jahren 2004 und 2005 hatte der Oberbergische Kreis noch eine durchschnittliche Zuwanderungsrate von 93 Personen pro Jahr, danach sind dann jedoch bis zum Jahr 2013 jedes Jahr durchschnittlich 814 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 1739 Personen elfmal so viele abgewanderte Einwohner wie der Oberbergische Kreis (-156).

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 2004/05	93	-194	-1650	-190	-93	2120	565	-667	-485
□ Mittel 2006/07	-931	-480	-2597	-284	-357	799	111	-663	-407
□ Mittel 2008/09	-1336	-670	-2534	-443	-489	76	68	-868	-1460
■ Mittel 2010/11	-835	-128	-1516	-342	-418	1690	265	-506	381
■ Mittel 2012/13	-156	637	-1739	-275	-242	2164	1020	-146	1689

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

3.1.4 Haushalte

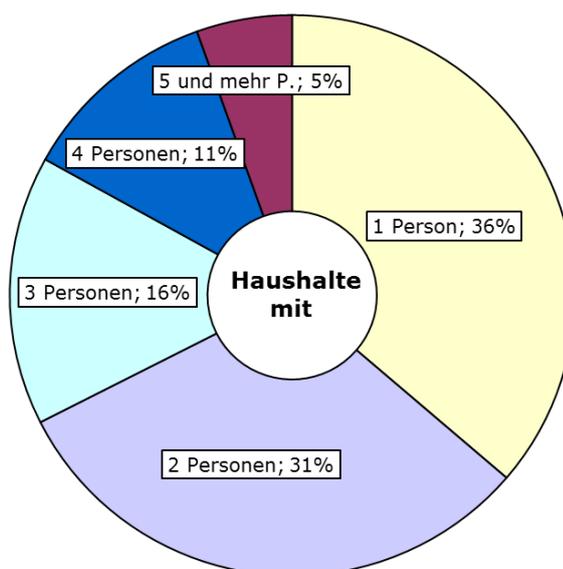
Im Oberbergischen Kreis gab es am 31.12.2013 insgesamt 128 347 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

		Diff. zu 31.12.2012
Haushalte mit 1 Person	46 565	+797 \triangleq +1,7 %
Haushalte mit 2 Personen	40 100	+297 \triangleq +0,7 %
Haushalte mit 3 Personen	19 940	-76 \triangleq -0,4 %
Haushalte mit 4 Personen	14 716	-280 \triangleq -1,9 %
Haushalte mit 5 und mehr Personen	7026	-233 \triangleq -3,3 %

Die Aufzählung der Haushalte entspricht nicht den Vorgaben des Einwohnermeldewesens (Personen über 18 Jahre, die bei den Eltern wohnen, werden als eigener Haushalt geführt). Hier werden Personen über 18 Jahre, die entweder noch bei den Eltern wohnen oder wieder bei Ihnen eingezogen sind, zum Haushalt der Eltern gezählt. Somit sind diese Werte eher mit denen aus der Wohnungszählung (OBK rd. 131 000) beim Zensus 2011 vergleichbar.

Die heutigen Zahlen können nicht mit denen aus dem Wohnungsmarktbericht 2013 verglichen werden.

Abb. 52: Haushalte - OBK



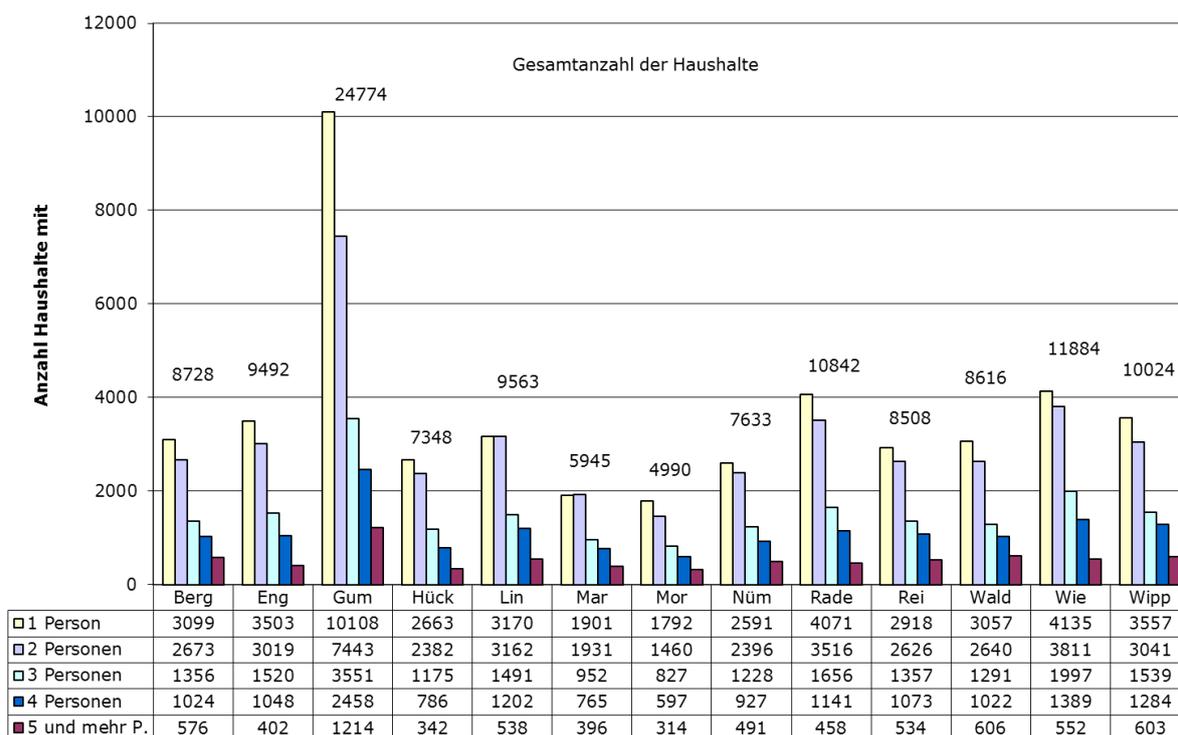
Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 24 774 Haushalte, davon werden 10 108 (41 %) von einer Person und 1214 (5 %) von fünf und mehr Personen bewohnt. Im Vergleich dazu Morsbach mit den wenigsten Haushalten (4990), 1792 (36 %) mit einer Person und 314 (6 %) mit fünf und mehr Personen. Bergneustadt, Marienheide und Waldbröl (je 7 %) weisen noch einen etwas höheren Anteil an Haushalten mit fünf und mehr Personen auf.

Im Durchschnitt leben 2,2 Personen in jedem Haushalt im Oberbergischen Kreis.

Abb. 53: Haushalte - Gemeinden



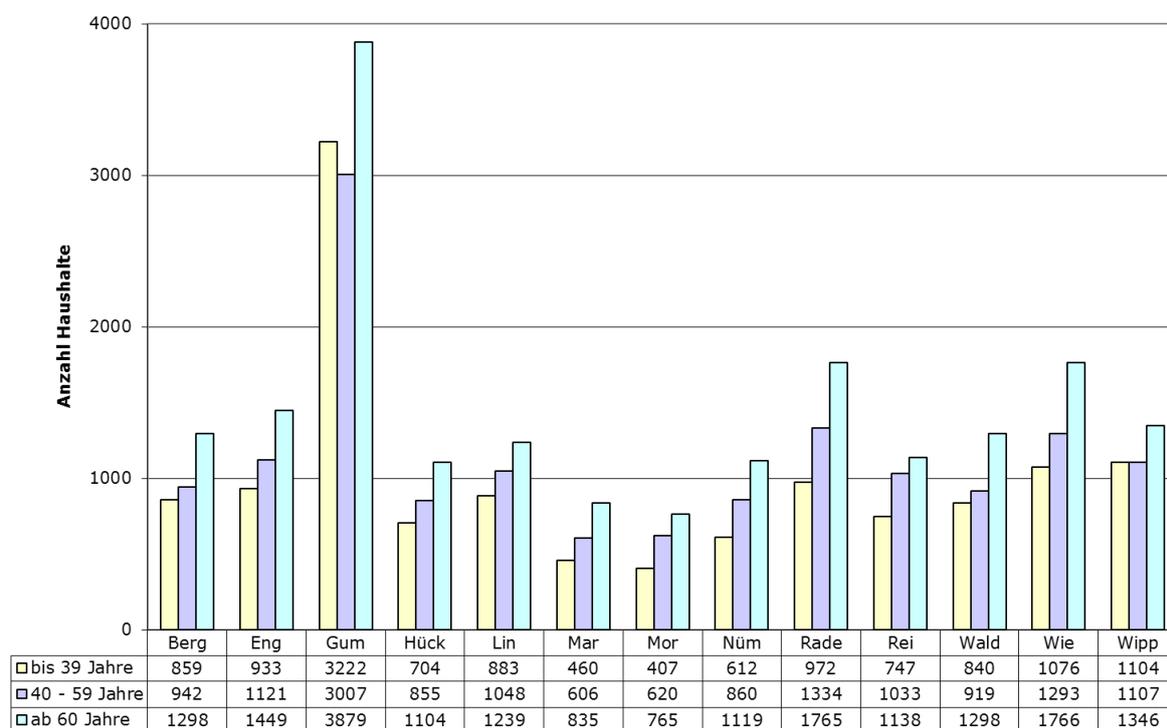
Veränderung 2012 - 2013

1 Person	+89	+79	+291	+28	+62	-63	+15	+11	+40	+39	+71	+21	+114
2 Personen	+16	+67	-57	+35	+37	+18	+23	+87	+3	+17	+11	+43	-3
3 Personen	-32	-29	+31	+6	-29	+9	-20	+4	-7	-13	-41	+14	+31
4 Personen	-9	-38	-94	+6	-5	-23	-22	-5	-44	-6	+20	-29	-31
5 und mehr P.	-11	-7	+10	-26	-10	-28	-20	-18	-17	-18	-22	-44	-22

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Als Teilmenge der gesamten Haushalte im Oberbergischen Kreis werden in der folgenden Abbildung die Haushalte der alleinstehenden Personen gezeigt. Im Kreisgebiet gibt es 46 565 (36 % aller Haushalte), davon sind 12 819 bis 39 Jahre, 14 745 zwischen 40 und 59 Jahre und 19 001 über 60 Jahre alt.

Abb. 54: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden



Die Altersgruppe ab 60 Jahre wird nachfolgend in drei weiteren Altersgruppen differenzierter betrachtet, da diese auf dem Wohnungsmarkt eine besondere Stellung innehat.

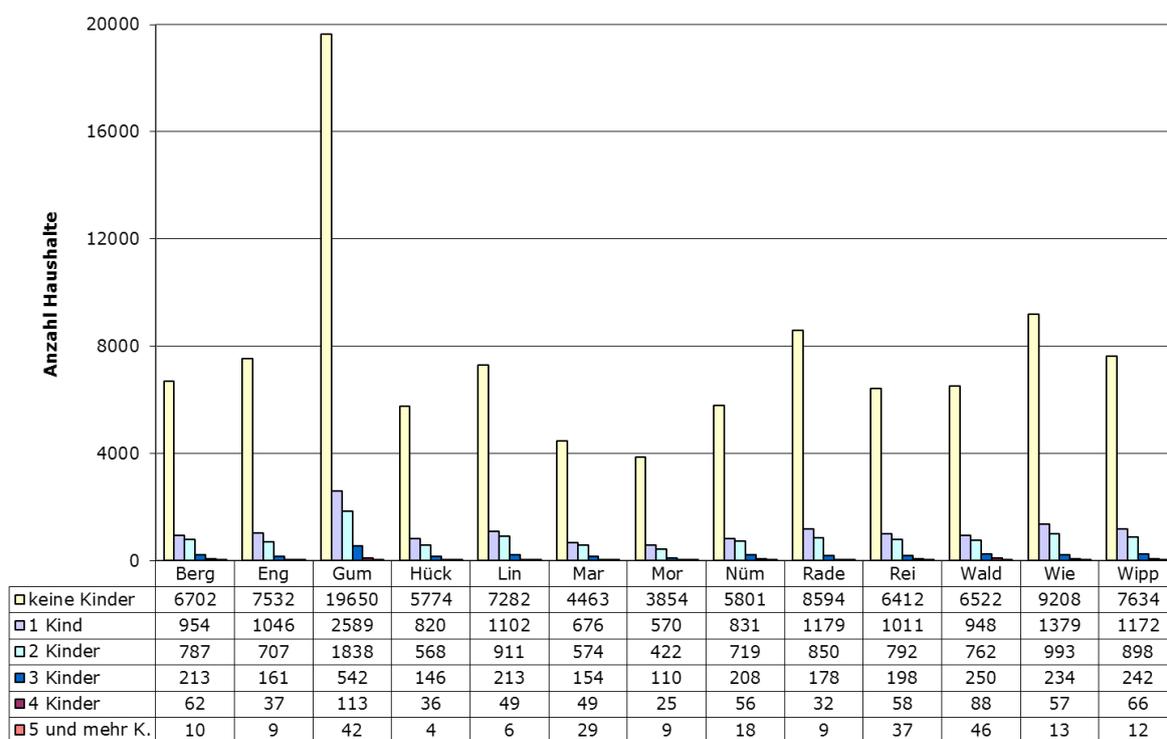
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
60 – 69 Jahre	399	393	1175	330	367	230	253	351	520	342	399	498	407
70 – 79 Jahre	487	557	1475	426	485	333	290	405	645	428	469	693	482
ab 80 Jahre	412	499	1229	348	387	272	222	363	600	368	430	575	457

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Oberbergischen Kreis wohnen in 99 428 Haushalten (77 %) keine Kinder, in 14 277 (11 %) ein Kind und in 10 821 (8 %) zwei Kinder. Drei Kinder wohnen nur noch in 2 % aller Haushalte. Der Durchschnitt beträgt 1,7 Kind pro Haushalt (nur HH mit Kindern).

In Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen und Radevormwald liegt der Anteil der kinderlosen Haushalte (79 %) am höchsten, in Reichshof mit 75 % am niedrigsten. In Gummersbach sind davon viele Studenten der Fachhochschule Köln-Gummersbach.

Abb. 55: Haushalte, Kinder - Gemeinden



Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

3.2 Ökonomische Faktoren

3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

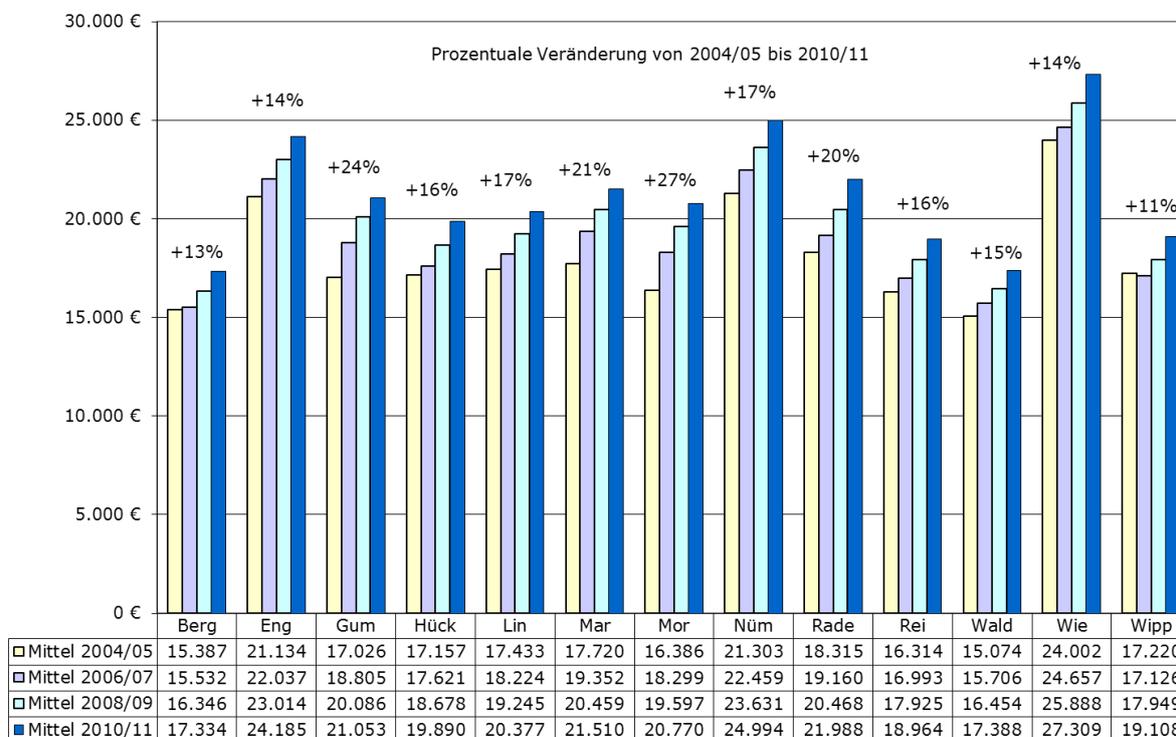
Die Zahlen für die Jahre 2012 bis 2013 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar, für die Jahre 2004 bis 2009 wurden die Werte durch it.nrw korrigiert und sind somit nicht identisch mit denen aus dem Wohnungsmarktbericht 2013.



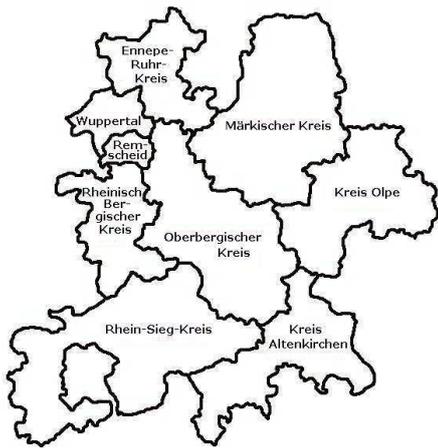
Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ist in allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises zwischen den Jahren 2004/2005 und 2010/2011 gestiegen, am meisten in Morsbach mit 27 %, am wenigsten in Wipperfürth mit 11 %. Lag das Mittel im Jahr 2004/2005 in Morsbach noch bei 16.386 Euro, so betrug es 2010/2011 schon 20.770 Euro, ein Plus von 4.384 Euro. In Wipperfürth wuchs das Einkommen im gleichen Zeitraum nur um 1.888 Euro.

Auch Gummersbach (+4.027 €) und Marienheide (+3.790 €) profitierten überdurchschnittlich vom Wirtschaftswachstum, Bergneustadt (+1.947 €), Waldbröl (+2.314 €) und Reichshof (+2.650 €) dagegen nicht so stark.

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



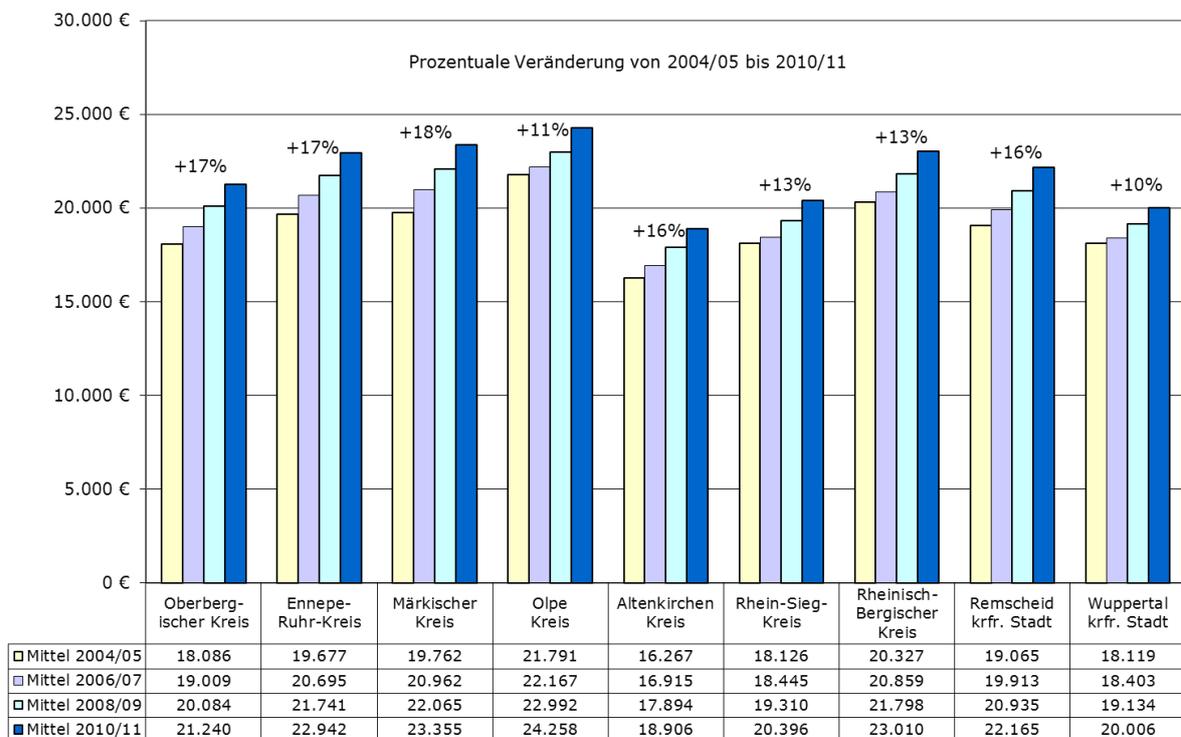
Quelle: www.it.nrw.de



Vergleicht man das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner auf Kreisebene, so lag die prozentuale Steigerung zwischen den Jahren 2004/2005 und 2010/2011 bei 10 % in der kreisfreien Stadt Wuppertal und 18 % im Märkischen Kreis.

Das Mittel betrug im Jahr 2010/2011 im Kreis Olpe 24.258 Euro, 5.352 Euro mehr als im Kreis Altenkirchen (18.906 €). Oberberg lag mit einem Durchschnittseinkommen von 21.240 Euro knapp unter dem Mittelwert aller Kreise von 21.808 Euro.

Abb. 57: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise



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

3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte

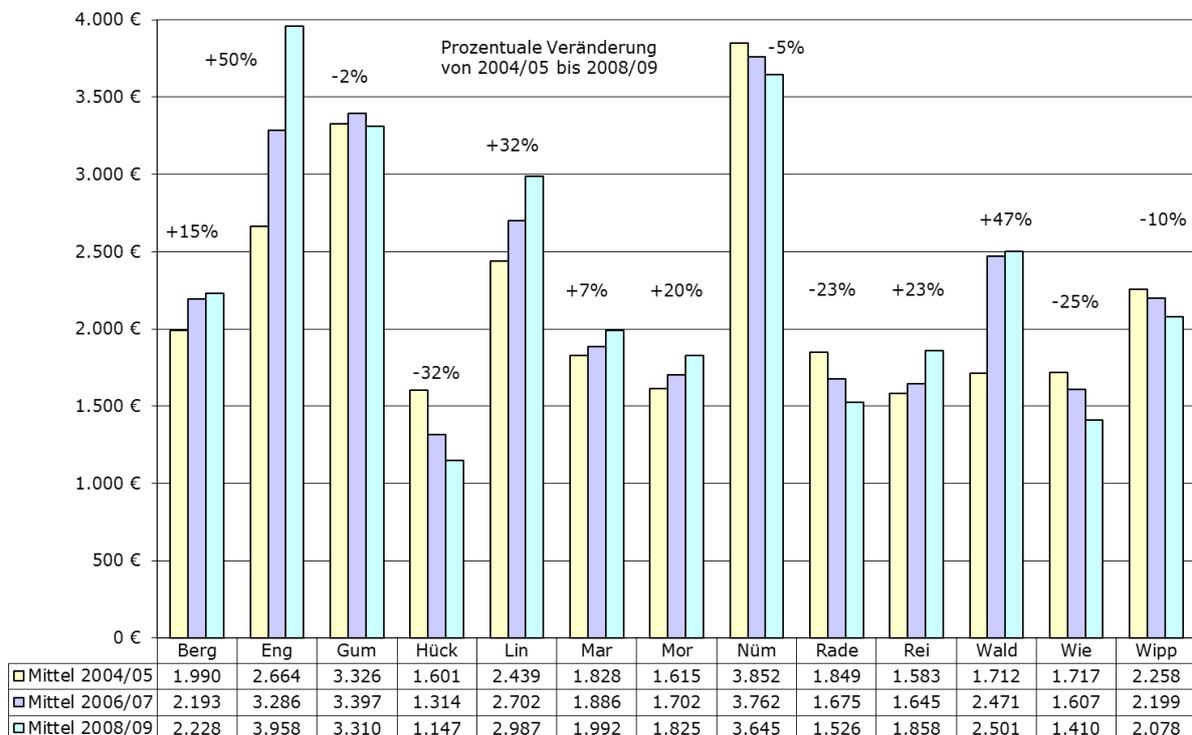
Die Zahlen für die Jahre 2010 bis 2013 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar.

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.

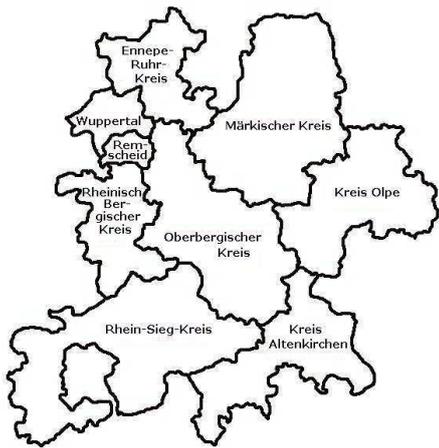


Für Hückeswagen sieht es da im Oberbergischen Kreis schon viel besser aus. Die Gemeinde hat mit 1.147 Euro die niedrigsten Schulden im Jahr 2008/09 und hat auch noch in den letzten Jahren 32 % der Schulden abgebaut

Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de

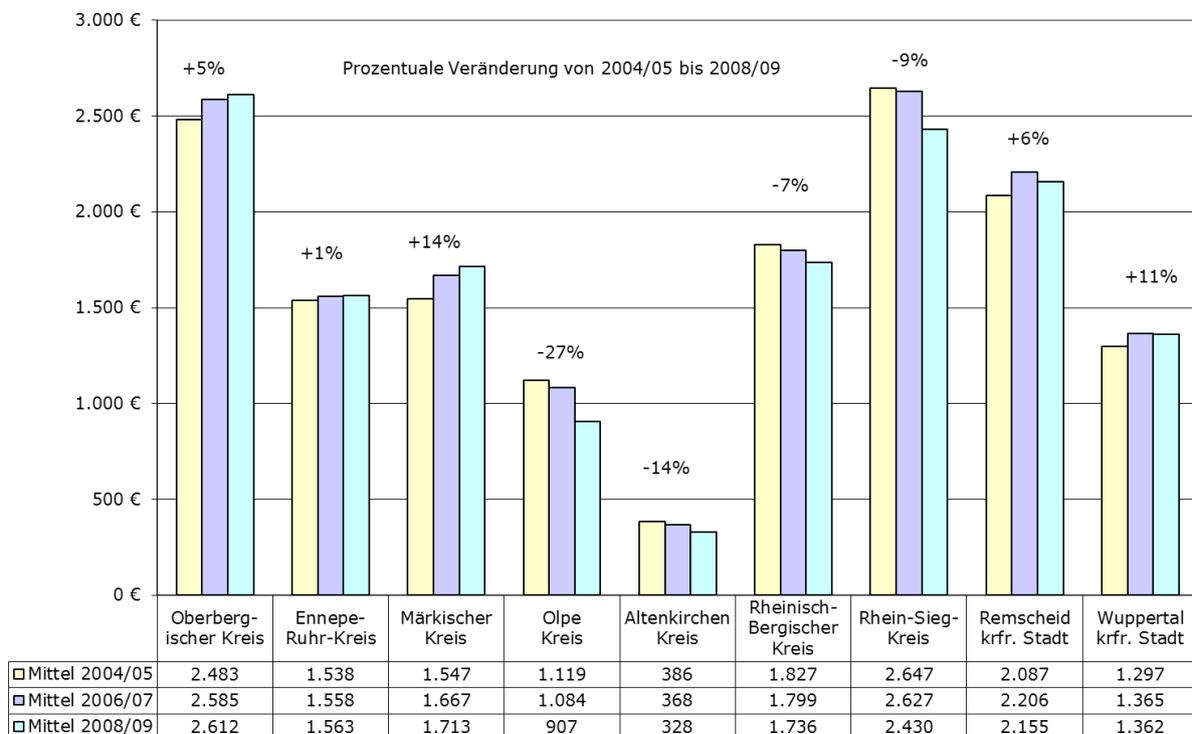


Die Zahlen für die Jahre 2010 bis 2013 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar.

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. 59: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise



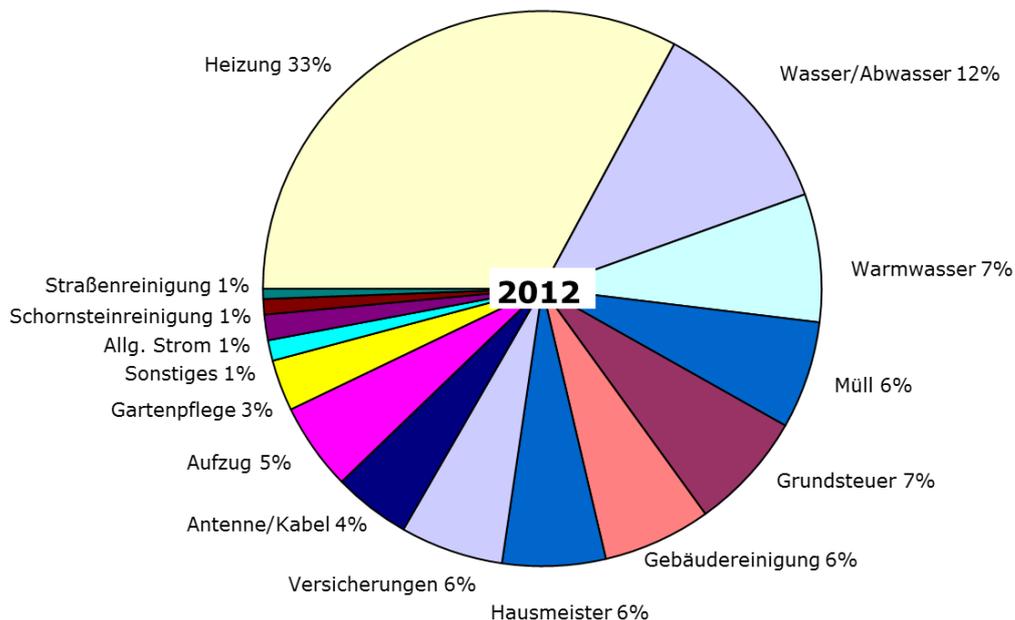
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten

Seit vielen Jahren steigen die Gas- und Ölpreise. Aus diesem Grund sind die Kosten für die Heizung (33 %) und die Warmwasserversorgung (7 %) zwei der größten Positionen bei den Nebenkosten. Zusammen mit den Wasser- und Abwassergebühren (12 %) belaufen sich diese drei Positionen auf 52 % der jährlichen Betriebskosten, die für ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlen sind. Weitere große Posten sind die Grundsteuer (7 %) und die Müllgebühren (6 %).

Mieter in einem größeren Wohngebäude müssen oft noch zusätzlich für den Hausmeister (6 %), Gebäudereinigung (6 %), Aufzug (5 %) und Gartenpflege (3 %) aufkommen. Versicherungen (6 %), Antenne/Kabel (4 %), Straßen- und Schornsteinreinigung (je 1 %) sind dann wieder Kosten, die auf alle Mieter und Eigentümer umgelegt werden.

Abb. 60: Betriebskosten in NRW 2012



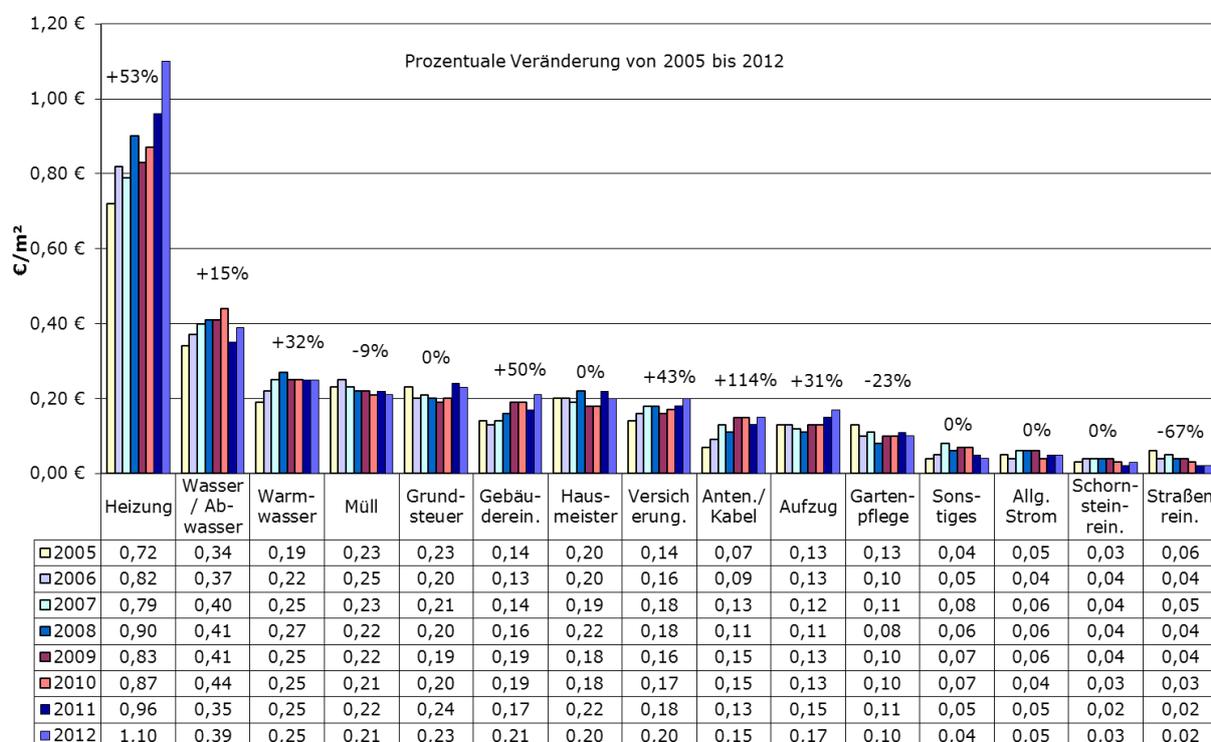
Quelle: Deutscher Mieterbund e.V. (Zahlen gerundet)

Ein großer Anstieg bei den Nebenkosten erfolgte seit dem Jahr 2005 bei den Heizkosten, sie erhöhten sich um 38 Cent auf 1,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, ein Plus von 53 % (2011 – 2012: +15 %). 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 sieben Jahren noch bei 2,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so waren es im Jahr 2011 schon 3,12 Euro und im Jahr 2012 3,35 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 7 % seit 2011 und 24 % 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. 61: Betriebskosten in NRW 2005 bis 2012



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

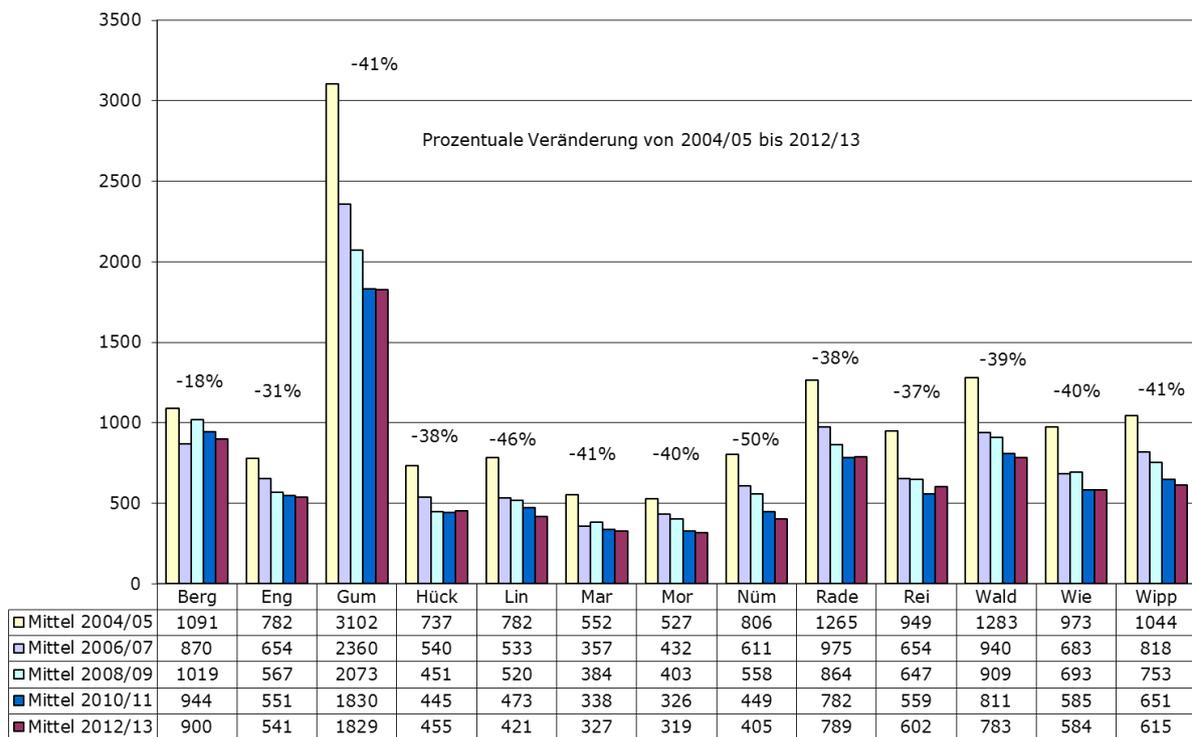
3.2.4 Arbeitslosigkeit

In allen Städten und Gemeinden waren die Arbeitslosenzahlen (SGB II und III) in den letzten zehn Jahren rückläufig. Nümbrecht (-50 %), Lindlar (-46 %), Gummersbach, Marienheide und Wipperfürth (je -41 %) verzeichnen hier die stärksten Rückgänge.



In Gummersbach waren im Dezember 2012/2013 durchschnittlich 1829 Personen arbeitslos gemeldet, in Bergneustadt 900. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 319 arbeitslose Personen registriert.

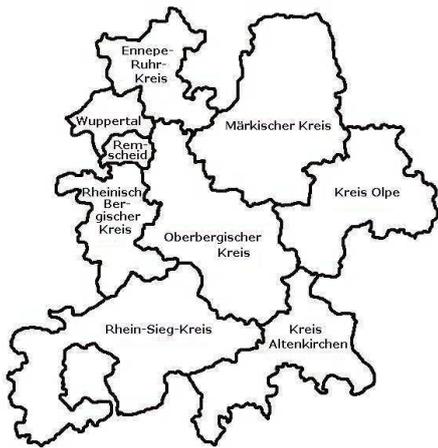
Abb. 62: Arbeitslose Personen - Gemeinden



Veränderung Mittel 2011/2012 (WMB 2013) zu 2012/2013

-28	+8	+44	+13	+4	-6	+17	+7	+33	+33	+5	+20	+13
-----	----	-----	-----	----	----	-----	----	-----	-----	----	-----	-----

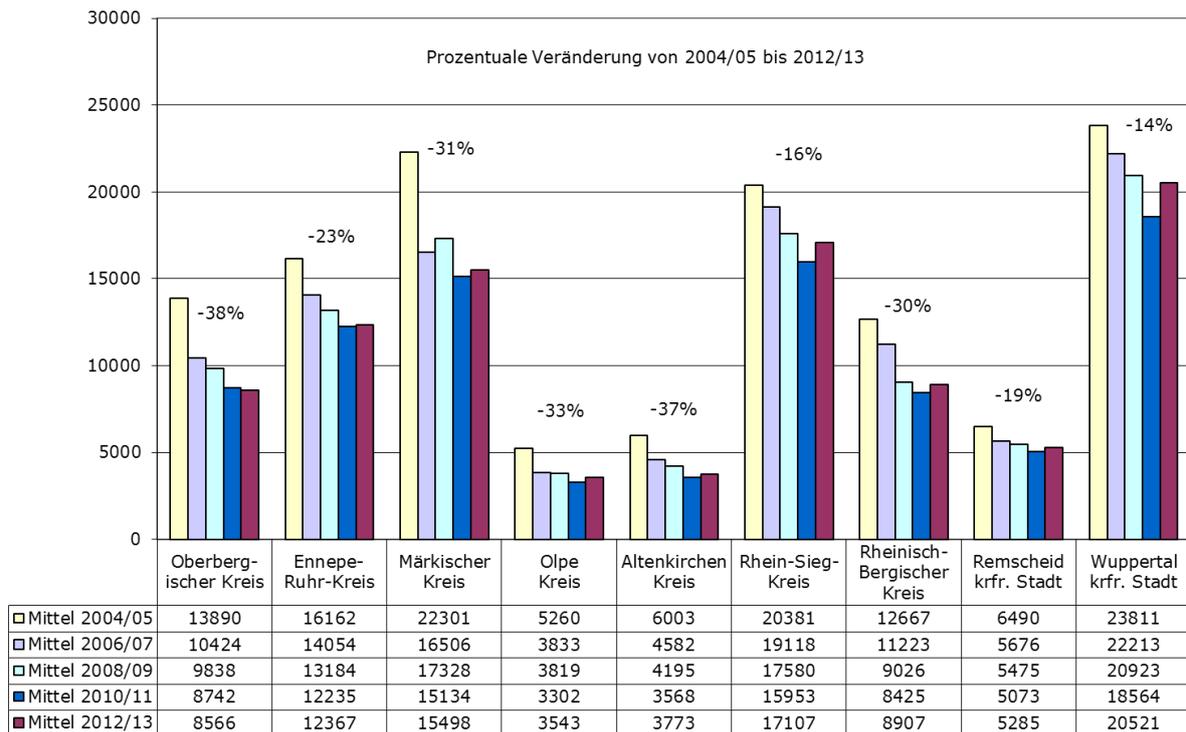
Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Seit dem Jahr 2004/2005 sind im Oberbergischen Kreis die Arbeitslosenzahlen um 38 % zurückgegangen, das ist der höchste Wert im Vergleich mit den Nachbarkreisen. Im Jahresmittel 2012/2013 waren im Oberbergischen 8566 Personen arbeitslos gemeldet, vor zehn Jahren waren es noch 13 890 Personen.

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

Abb. 63: Arbeitslose Personen - Kreise



Veränderung Mittel 2011/2012 (WMB 2013) zu 2012/2013

+161	+416	+852	+264	+212	+1100	+500	+282	+856
------	------	------	------	------	-------	------	------	------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

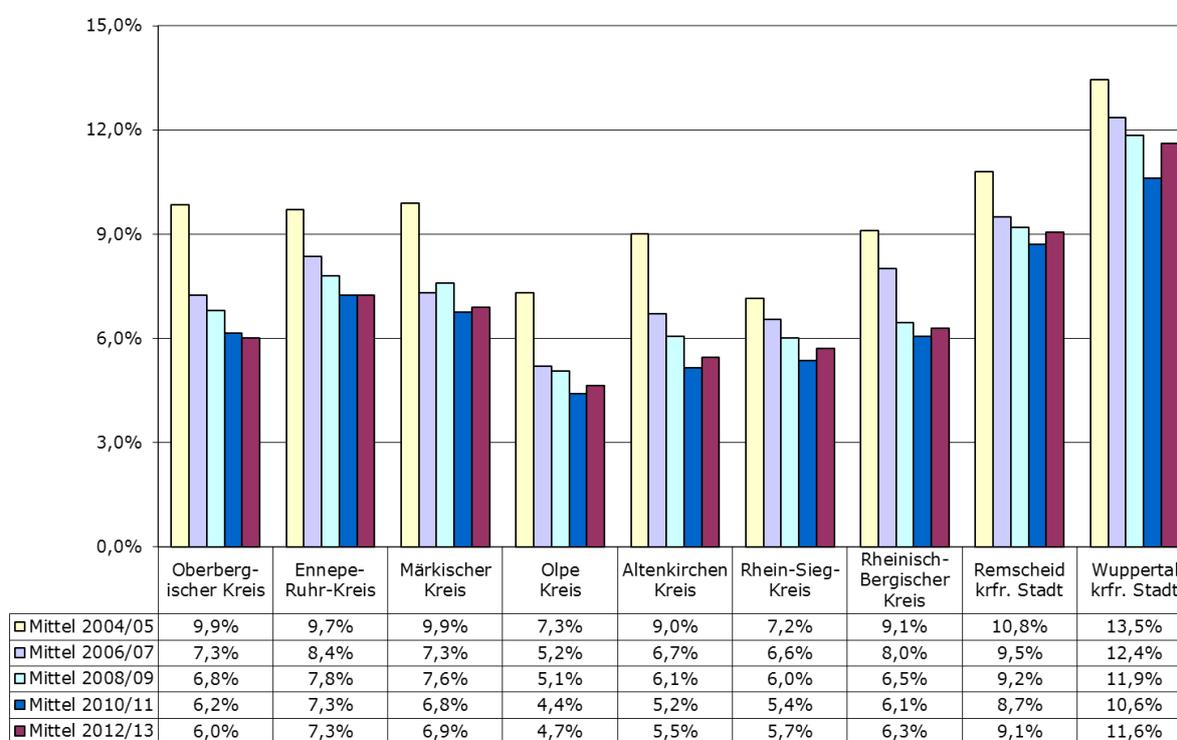
Arbeitslosenquote

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 2004/2005 eine Arbeitslosenquote von 9,9 %. In den darauffolgenden vier Jahren ist diese auf 6,8 % gefallen und stand in den Jahren 2012/2013 bei 6,0 %. Die geringste Arbeitslosenquote gab es im Kreis Olpe mit 4,7 %, gefolgt vom Kreis Altenkirchen mit 5,5 % und dem Rhein-Sieg-Kreis mit 5,7 %. Die höchste Quote hatte die Stadt Wuppertal mit 11,6 %.

Abb. 64: Arbeitslosenquote - Kreise



Veränderung Mittel 2011/2012 (WMB 2013) zu 2012/2013

+0,1	+0,2	+0,3	+0,3	+0,3	+0,3	+0,3	+0,3	+0,5	+0,3
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



3.2.5 Transferleistungsempfänger

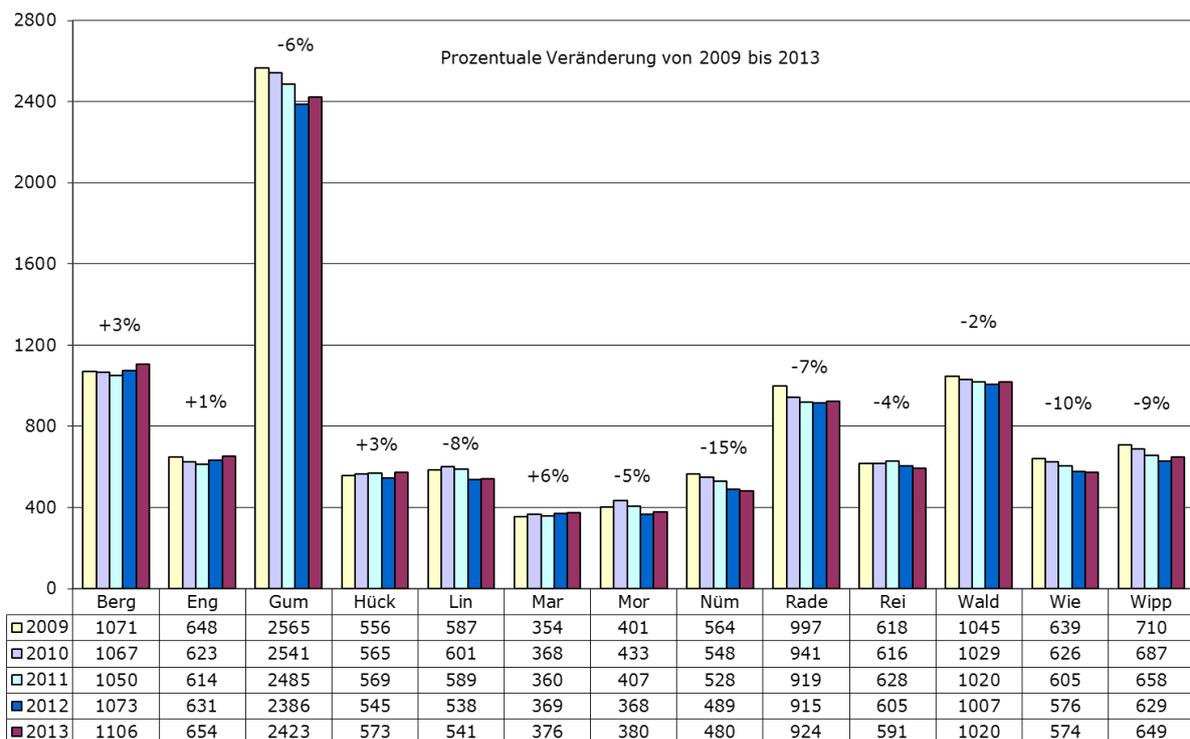
Seit dem 01. Januar 2005 sind das Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und das Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) das unterste Netz der sozialen Sicherung. Erwerbsfähige Personen und die mit ihnen zusammen lebenden Angehörigen erhalten Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem 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 (aktuell gültige Werte, Änderungen in 2015 möglich).

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. 65: 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

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

Harscheid

Marienberghausen

Niederbröl

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

Kreuzberg - Lehmkulen

Neyemündung

Neyetal

Siebenborn-West 2

Silberberg

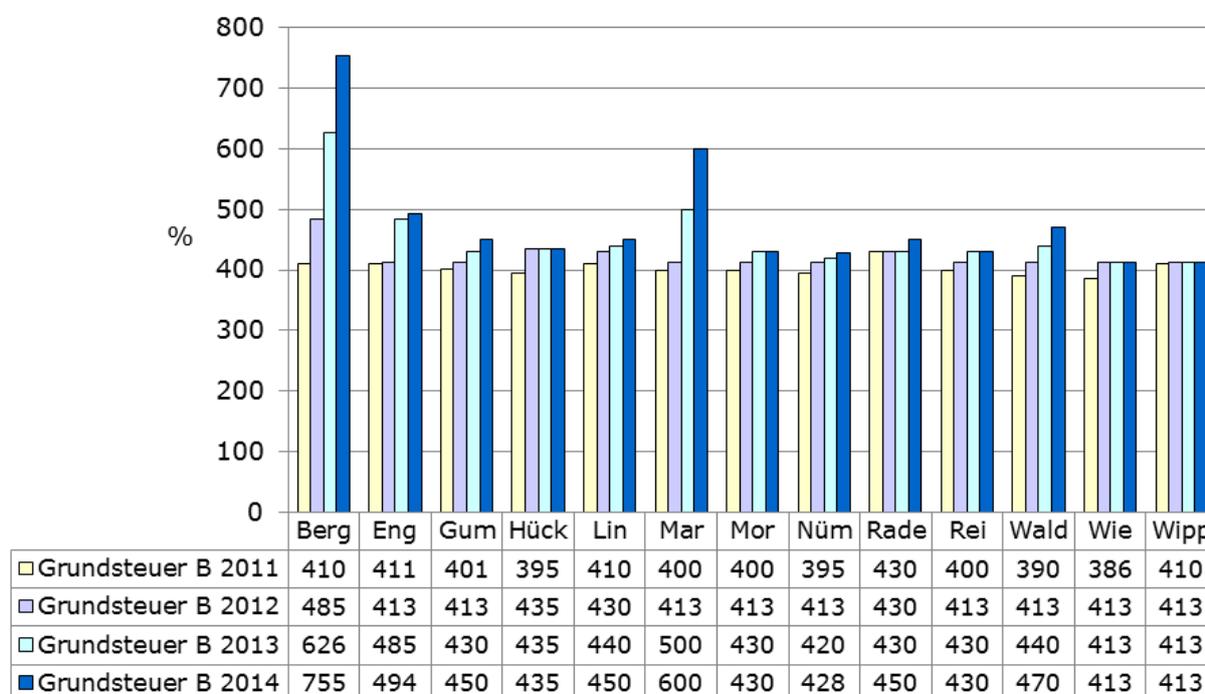
4.2 Grundsteuer

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 2014 in Bergneustadt mit 755 % am höchsten und in Wiehl und Wipperfürth mit 413 % am niedrigsten. Der Mittelwert liegt bei 478 %, der Median bei 450 %. Die Steuereinnahmen liegen im Jahr 2013 zwischen 1,4 Millionen Euro in Morsbach und 6,8 Millionen in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 38,6 Millionen Euro (2012: 36,6 Mill., 2011: 34,4 Mill.).

Abb. 66: 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
2013	3,5	2,7	6,8	2,1	3,1	1,9	1,4	2,1	3,3	2,6	2,6	3,8	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 2014).

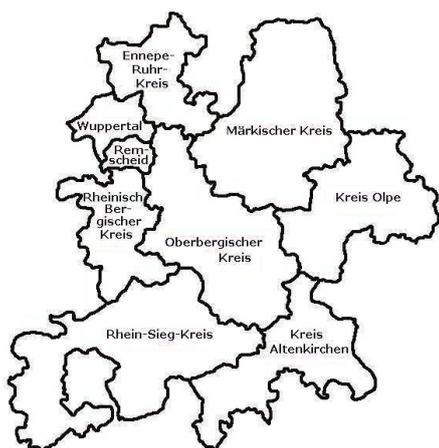


Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau.

Abb. 67: Bodenrichtwerte - Gemeinden

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
Bergneustadt	105	105	105	95	100	90	70	75	70
dörtl. Lage	60	75	80	45	50	55	30	35	45
Engelskirchen	120	130	140	95	100	110	75	75	85
dörtl. Lage	85	95	95	80	80	80	65	70	70
Gummersbach	120	120	180	80	85	110	60	65	80
dörtl. Lage	90	95	100	75	80	80	60	65	65
Hückeswagen	140	140	160	115	115	140	95	110	120
dörtl. Lage			140	130	125	110	75	75	80
Lindlar	140	140	165	125	125	130	85	90	
dörtl. Lage	100	100	135	75	80	110	60	65	70
Marienheide	105	105	110	80	85	85	60	65	
dörtl. Lage	90	105	100	60	65	70	50	55	50
Morsbach	70	70	70	65	65	60	50	60	55
dörtl. Lage	50	60	65	50	50	50	35	40	40
Nümbrecht	100	120	120	85	95	105			90
dörtl. Lage	80	85	85	70	75	70	45	50	50
Radevormwald	135	145	165	115	120	140	95	100	130
dörtl. Lage	90	95	120	65	80	95	50	50	70
Reichshof (Eckenh./Denkl.)	75	90	100	75	85	75	60	65	
dörtl. Lage	65	65	70	55	60	60	40	45	45
Waldbröl	85	85	105	75	80	80	60	65	65
dörtl. Lage	70	75	75	60	65	60	45	45	45
Wiehl	105	110	160	80	85	115	70	75	80
dörtl. Lage	100	115	110	75	80	75	55	65	65
Wipperfürth	135	135	140	110	115	120	90	95	90
dörtl. Lage	110	110	110	105	105	90	50	50	65
OBK	100	110	115	90	90	90	65	70	70

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



Im Jahr 2013 hatte der Oberbergische Kreis im über-regionalen 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. 68: Bodenrichtwerte - Kreise

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
Oberbergischer Kreis	100	110	115	90	90	90	65	70	70
Ennepe-Ruhr-Kreis	227	242	219	151	163	183	100		
Märkischer Kreis	119	119	120	107	109	107	98	98	92
Olpe, Kreis	108	120	121	74	80	84	44	49	49
Altenkirchen, Kreis									
Rhein-Sieg-Kreis	213	216	221	167	172	177	116	118	118
Rheinisch-Bergischer Kreis	249	261	262	212	216	215	164	178	179
Remscheid, krfr. Stadt	220	230	225	170	160	155	150	140	135
Wuppertal, krfr. Stadt	335	335	320	250	250	240			

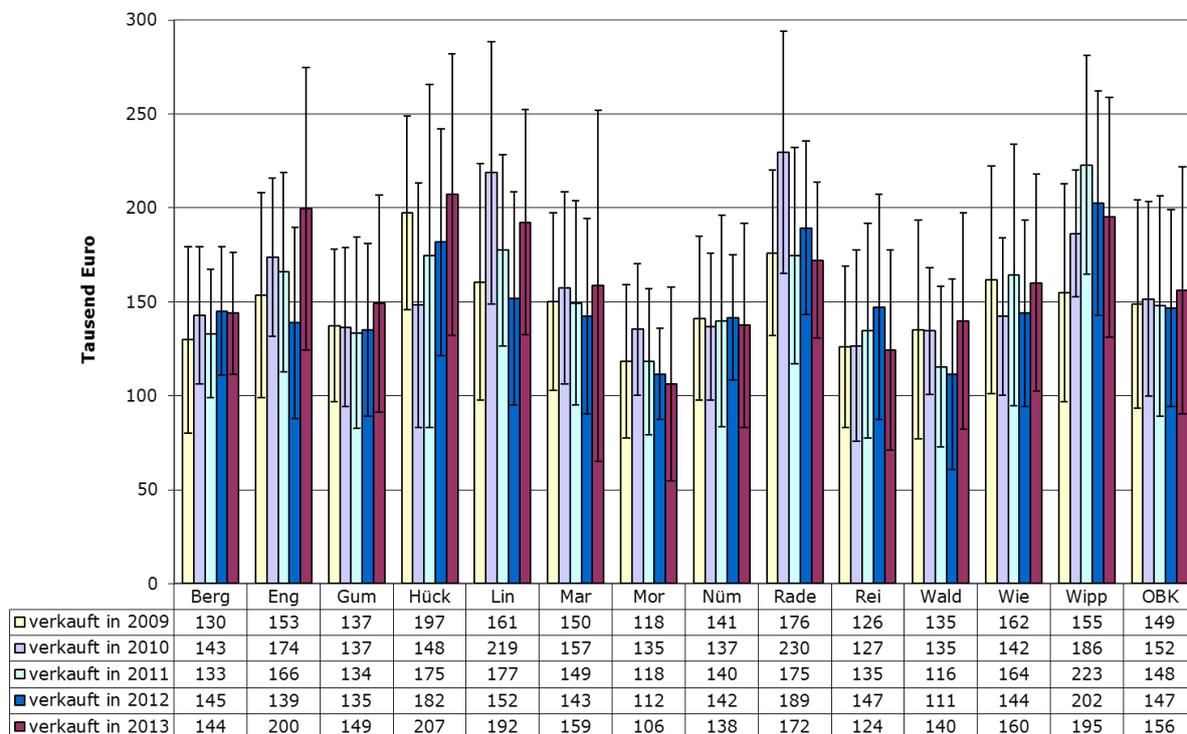
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Leerfelder = keine Werte vorhanden)

4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser

Die folgenden Abbildungen zeigen die Werte (mit Standardabweichung) für freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser in den Jahren 2009 bis 2013. Im Jahr 2013 wurden für das gesamte Kreisgebiet 163 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern. In den Gemeinden Bergneustadt, Engelskirchen, Hückeswagen, Marienheide, Morsbach, Nümbrecht, Radevormwald und Wipperfürth sind die Zahlen nur mit Vorbehalt zu verwenden, da dort nur vergleichsweise wenig Häuser veräußert wurden.

Im Oberbergischen Kreis liegt der Mittelwert 2013 für freistehende Einzelhäuser bei 156.000 Euro (± 65.700) und damit 6 % über dem Wert für 2012. Es wurden hauptsächlich Objekte der Baujahresgruppe 1961 bis 1990 verkauft (siehe Grundstücksmarktbericht 2014). Die Spanne reichte im Jahr 2013 von 207.200 Euro in Hückeswagen bis 106.400 Euro in Morsbach. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 69: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

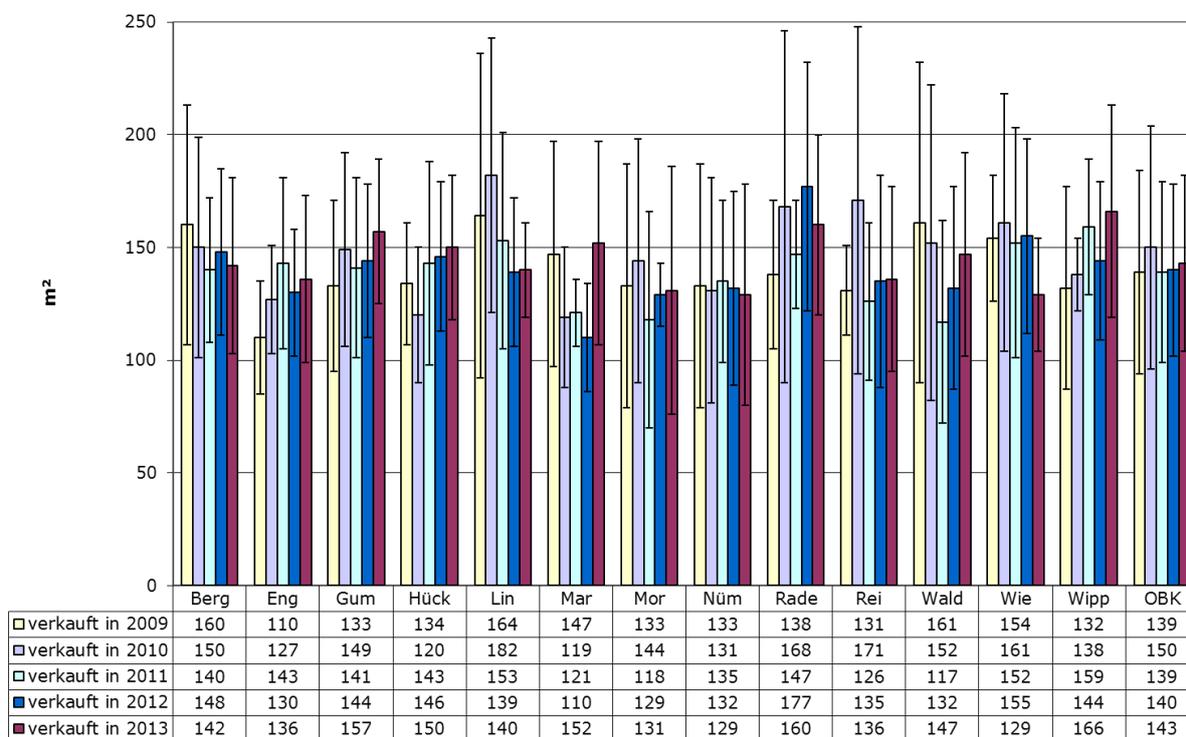


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2013 bei 143 (± 39) Quadratmetern. Im Jahr 2012 waren es noch 140 (± 38) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnflächen reichte im Jahr 2013 von 139 m² in Nümbrecht und Wiehl bis 166 m² in Wipperfürth. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 70: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser



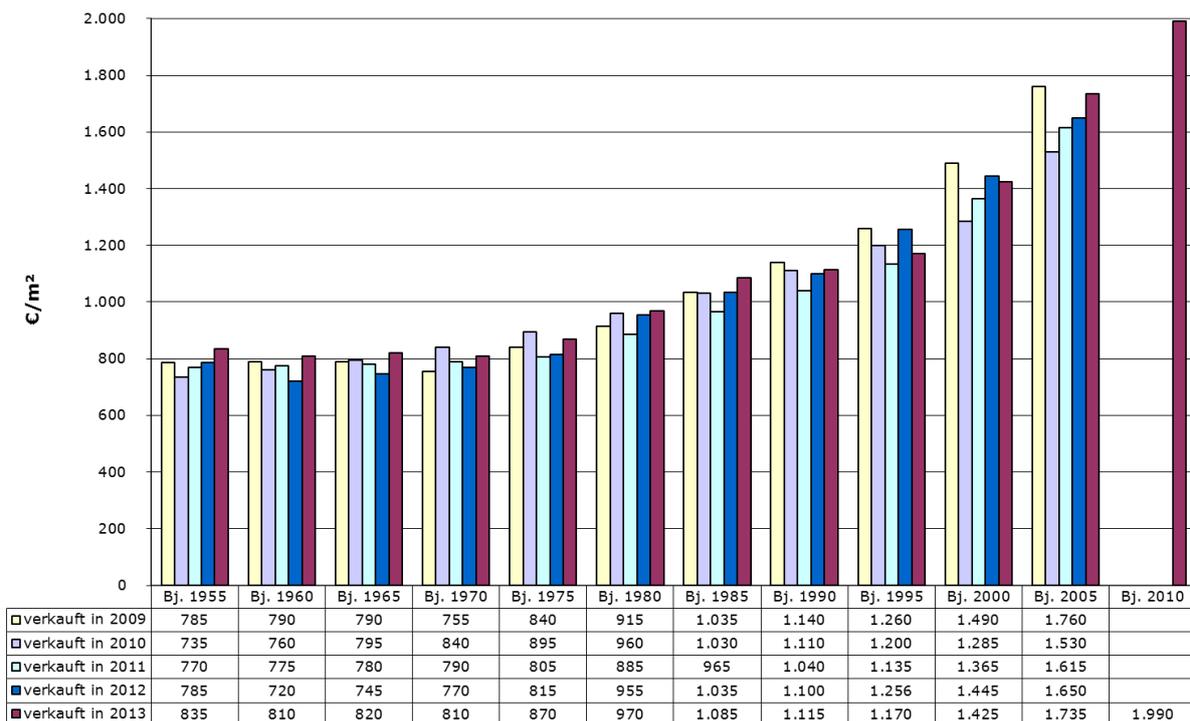
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg zwischen den Jahren 2012 und 2013 im Durchschnitt um 4,1 %. Allerdings konnte eine unterschiedliche Preisentwicklung beobachtet werden. Während bei Eigentumswohnungen der Baujahresgruppen 1955 bis 1975 eine Preissteigerung von rund 8 % zu verzeichnen war, lagen die Preise bei Wohnungen der Baujahre 1980 bis 2005 auf Vorjahresniveau. Es wurden lediglich baujahrestypische Wohnungen ohne Modernisierungen ausgewertet.

Der durchschnittliche Preis einer wiederverkauften Eigentumswohnung lag 2013 zwischen 835 Euro (± 97 €, Baujahr 1955) und 1.990 Euro (± 213 €, Baujahr 2010). Diese Werte sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage mittels Korrekturfaktoren angepasst werden (siehe Grundstücksmarktbericht 2014).

Abb. 71: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

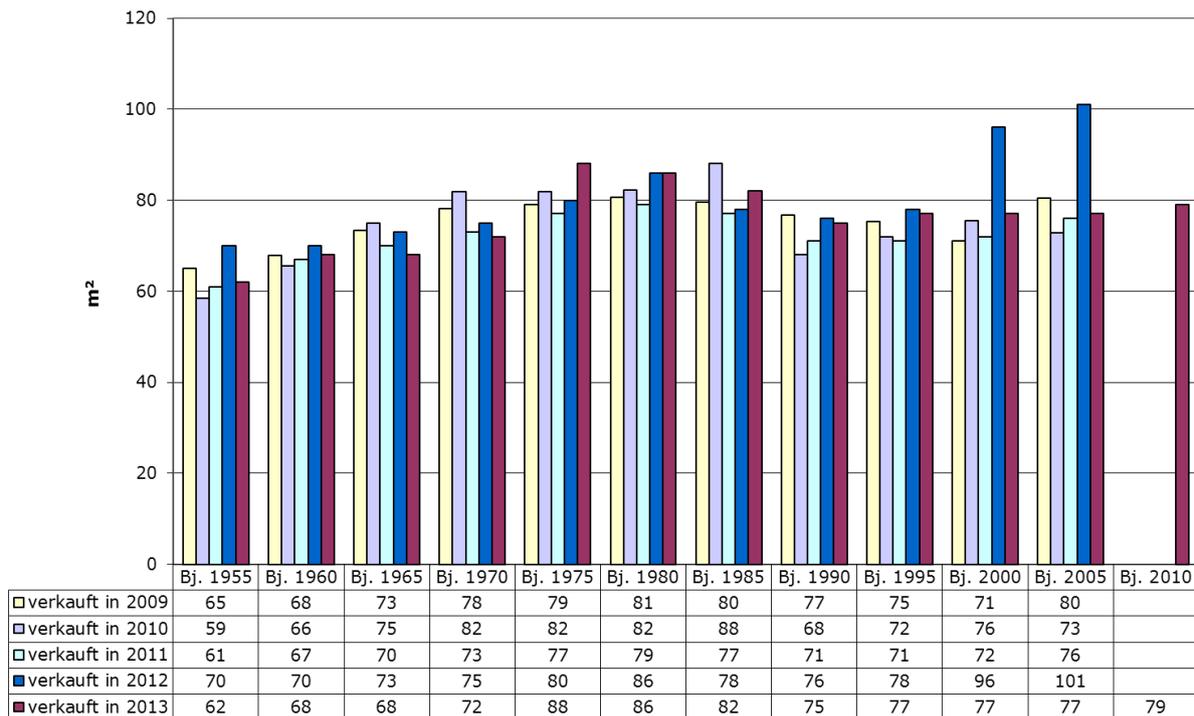


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag im Verkaufsjahr 2013 zwischen 62 m² (Bj. 1955) und 88 m² (Bj. 1975). Eigentumswohnungen der Baujahresgruppen 1960 bis 1970 hatten eine durchschnittliche Wohnfläche von rd. 70 Quadratmetern, die Baujahresgruppe 1980 bis 2010 rd. 79 Quadratmeter.

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

Abb. 72: Wohnungsgröße, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

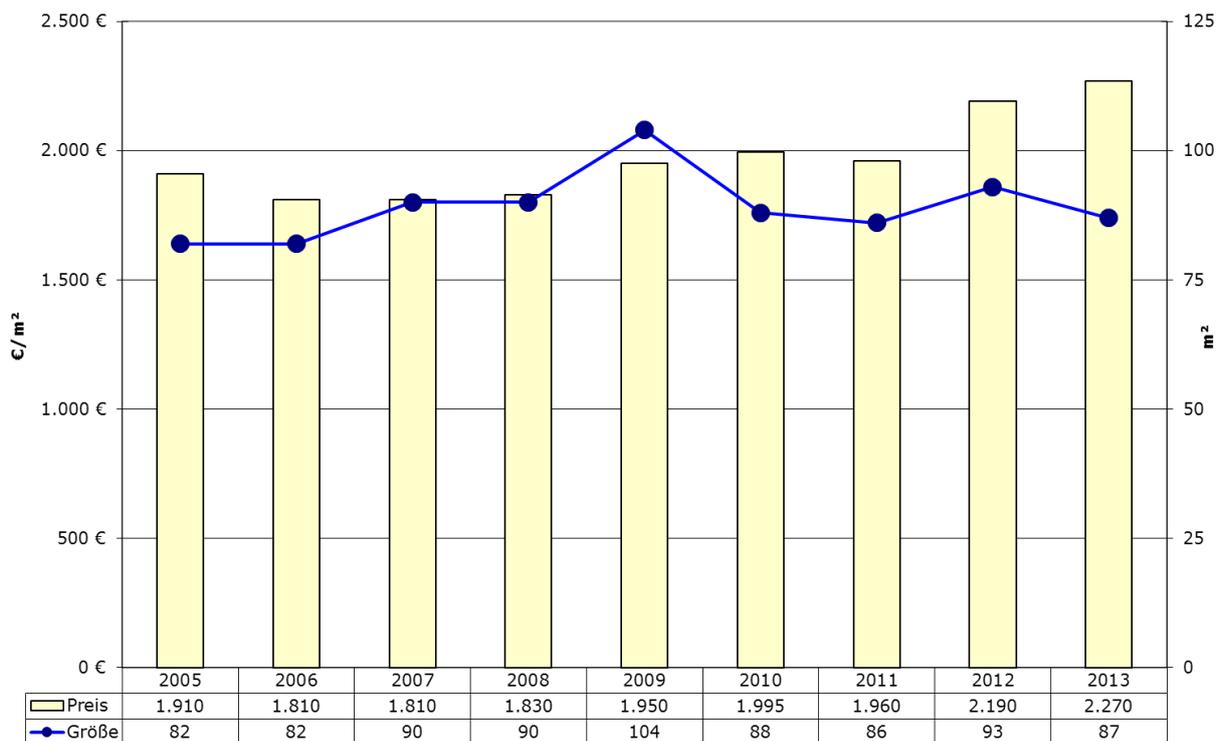
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Durchschnitt im Jahr 2013 im Oberbergischen Kreis bei 2.270 Euro (± 230) pro Quadratmeter Wohnfläche (2012/2013: +3 %) und einer Wohnungsgröße von 87 Quadratmetern. Es konnten dafür 65 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 52 bis 149 Quadratmetern. Der Wert für Garagen, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.

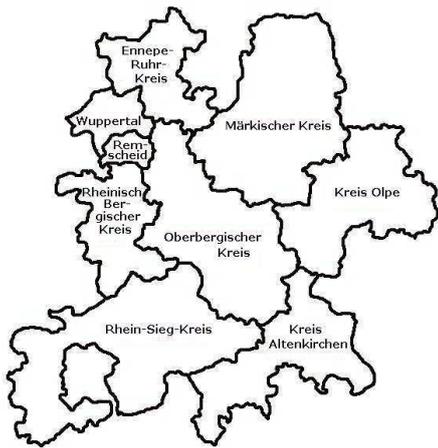


Im Jahr 2012 lag der Durchschnittspreis noch bei 2.190 Euro und die Wohnungsgröße bei 93 Quadratmetern.

Abb. 73: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK

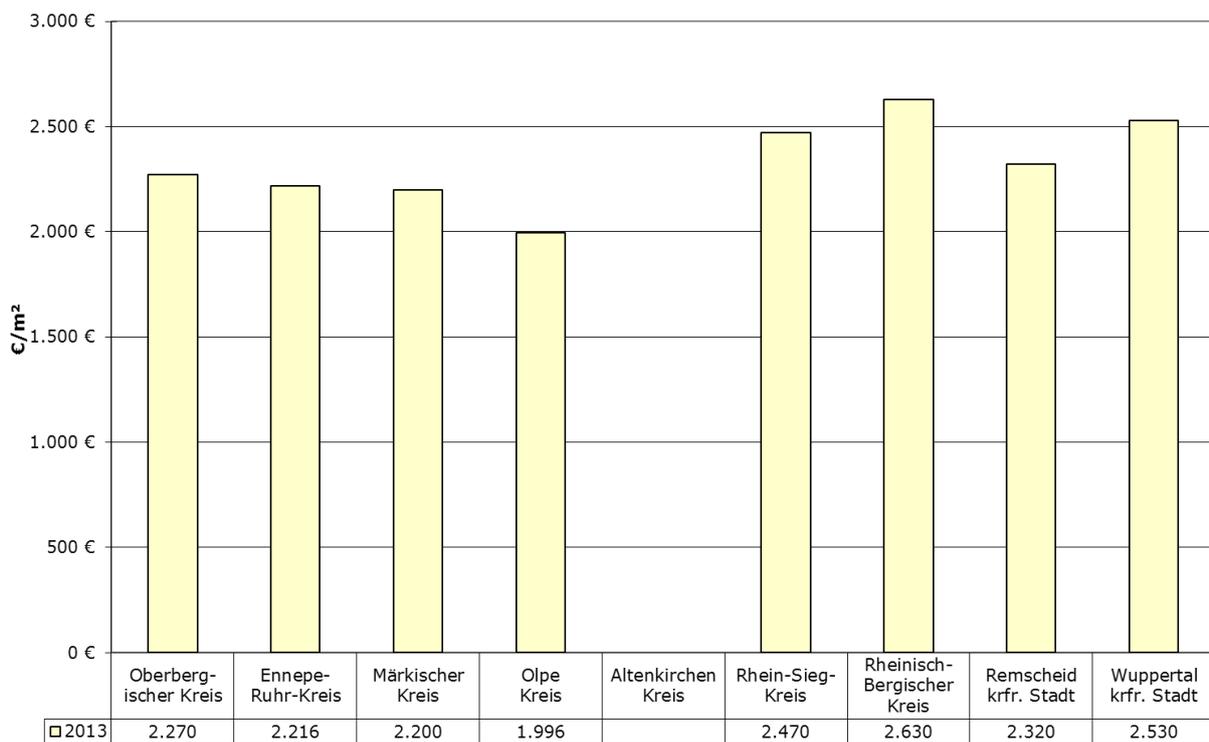


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK



Im Kreis Olpe waren die Eigentumswohnungen im Erstverkauf 2013 mit 1.996 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am günstigsten. Es folgten der Märkische Kreis (2.200 €), der Ennepe-Ruhr Kreis (2.216 €) und der Oberbergische Kreis (2.270 €). Der Mittelwert aller Kreise lag bei 2.329 Euro. Die höchsten Preise wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (2.630 €) und in der kreisfreien Stadt Wuppertal (2.530 €) erzielt.

Abb. 74: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise



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

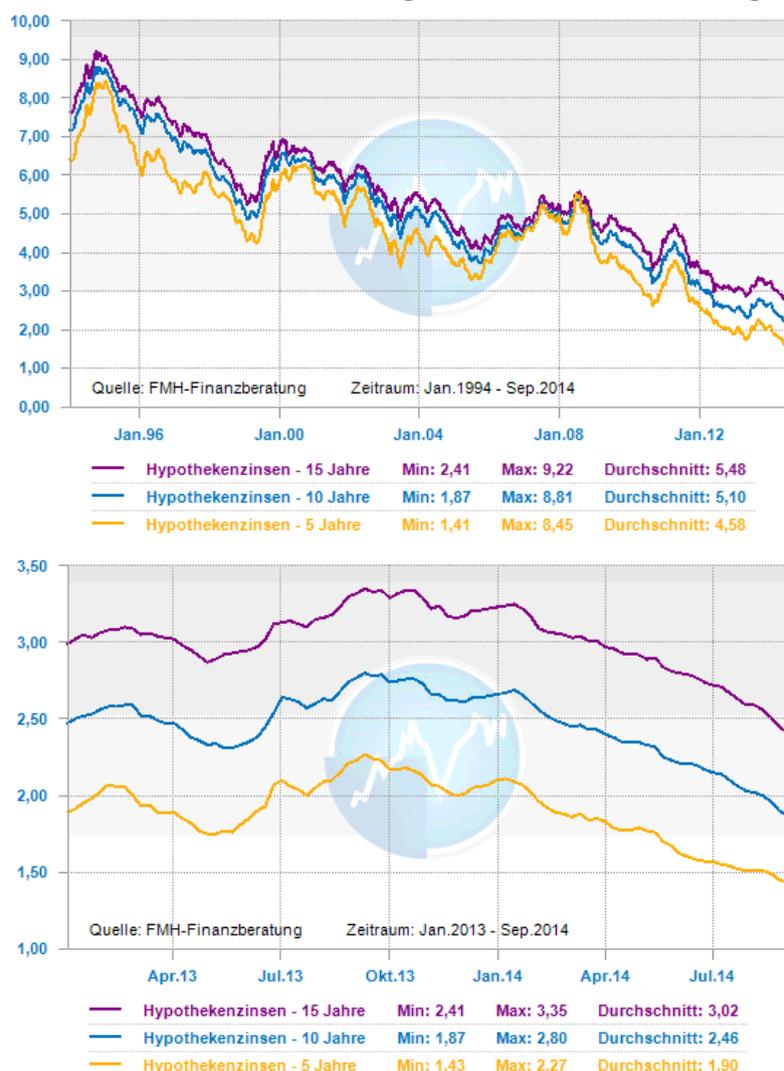
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Vor 20 Jahren lag der durchschnittliche Hypothekenzins (10 Jahre Laufzeit) bei 9 %, vor 10 Jahren bei 5 %, danach ist er bis auf 3,7 % gefallen und erreichte dann zu Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008 wieder 5,5 %. 2013 hatte man das erste „historisches Allzeittief“ mit 2,3 %, im September 2014 das zweite mit 1,9 %.

Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2014 mit schwankenden Zinssätzen, jedoch wird generell vermutet, dass in den folgenden Jahren die Zinssätze in der Baufinanzierung steigen werden.

Die folgende Abbildung zeigt den FMH-Index für Hypotheken. Dieser wird aus 40 gezielt ausgesuchten Instituten gebildet (Raiffeisen- und Volksbanken, Vermittler, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungen, Geschäftsbanken, Direktbanken) und gibt somit einen guten Überblick über die aktuelle Situation auf dem Hypothekenmarkt.

Abb. 75: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung



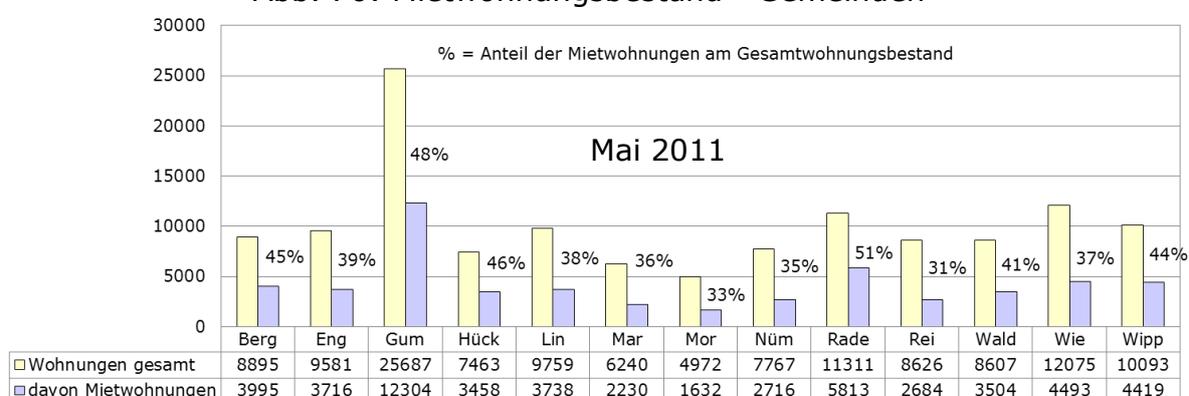
Quelle: www.fmh.de

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 getätigt werden. Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf den endgültigen Zensusdaten der abgeschotteten Statistikstelle. Diese genaueren Daten standen letztes Jahr noch nicht zur Verfügung.

Abb. 76: Mietwohnungsbestand - Gemeinden



Quelle: Zensus 2011, abgeschottete Statistikstelle des OBK

Die wenigsten Mietwohnungen gab es im Mai 2011 in Reichshof (31 % des gesamten Wohnungsbestandes), die meisten in Radevormwald (51 %). Der Mittelwert beträgt 40 %. Im gesamten Kreis gibt es 54 702 Mietwohnungen, 69 333 werden von den Eigentümern selbst bewohnt. 5928 Wohnungen stehen leer, 1113 werden als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt.

Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden finden Sie im Sonderbericht zum Zensus 2011, der im Juni 2014 veröffentlicht wurde und kostenlos von der Internetseite des Gutachterausschusses heruntergeladen werden kann:

http://www.obk.de/cms200/kreis/edk/ga/artikel/2014-06-23_datengebaeude.shtml

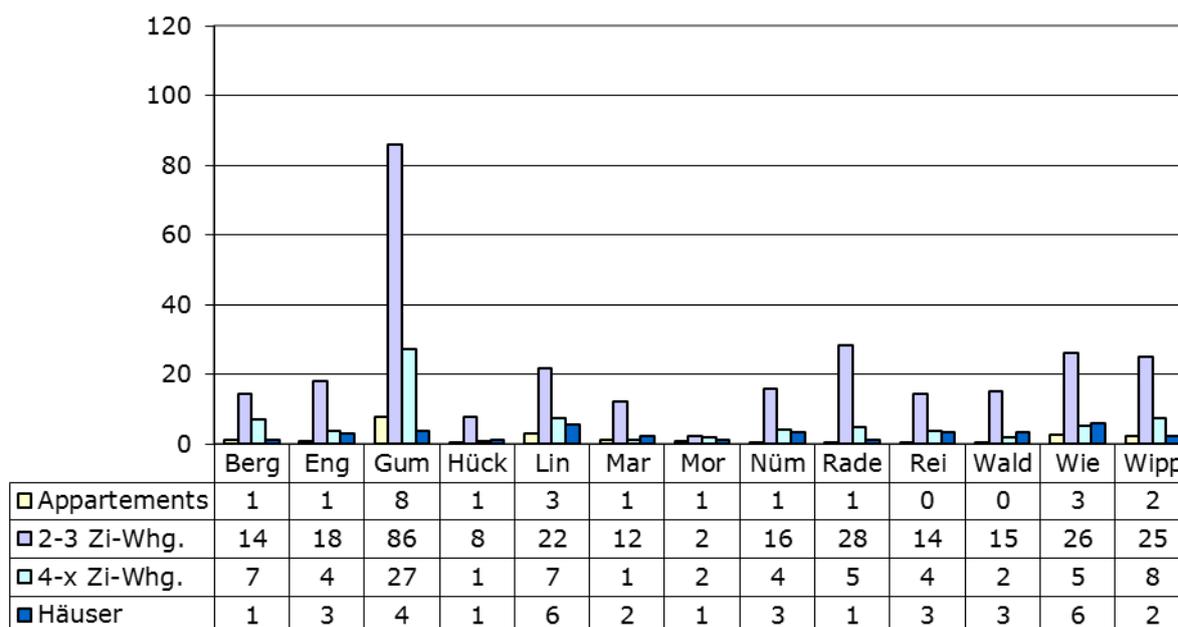
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)

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 31 Immobilienmakleranzeigen für Häuser und Wohnungen. Weiterhin gibt es private Inserate für durchschnittlich 10 Häuser, 12 Apartments, 149 2-3-Zimmerwohnungen, 26 4-x-Zimmerwohnungen und 1 Garage. Gesucht werden im Durchschnitt 9 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

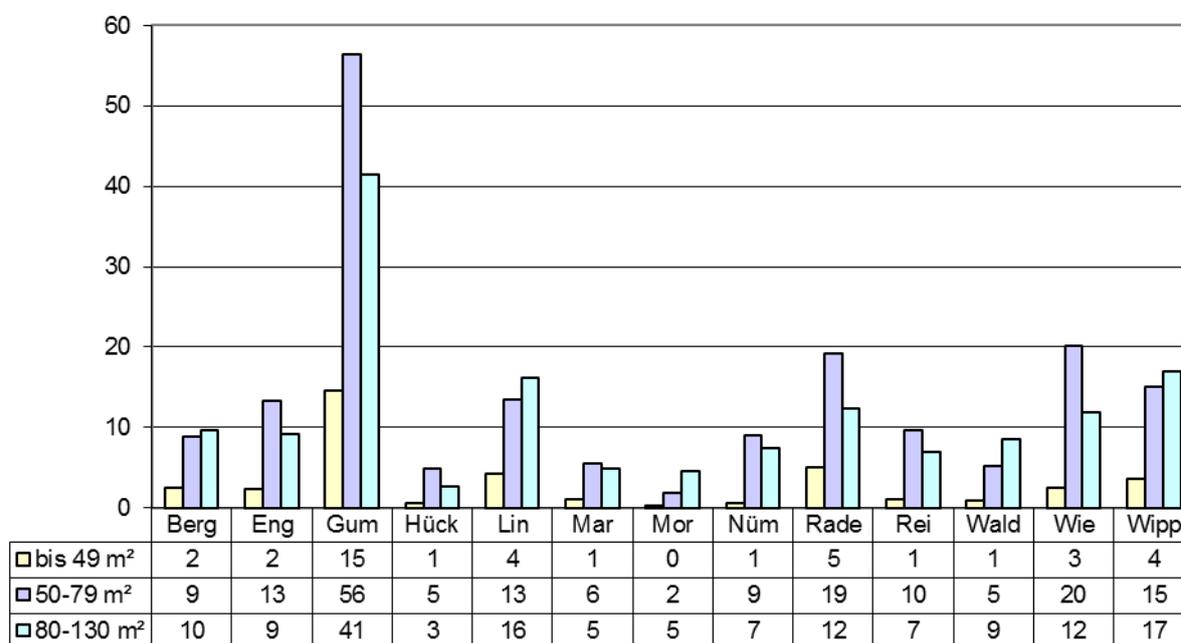


Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2013 jeden Monat durchschnittlich 23 Apartments, 286 2-3-Zimmer-Wohnungen, 77 4-x-Zimmer-Wohnungen und 36 Häuser zur Miete angeboten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 28 % weniger 2-3-Zimmer-Wohnungen und 33 % weniger Häuser 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 im Jahr 2013 ermittelt.

Abb. 78: Vermietungsanzeigen im Internet, Wohnungsgröße



Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden jeden Monat durchschnittlich 40 Wohnungen bis 49 m², 182 Wohnungen zwischen 50 und 79 m² und 153 Wohnungen zwischen 80 und 130 m² zur Miete angeboten. Bei den angebotenen 38 Häusern lag die Wohnfläche zwischen 76 und 311 m² und die Grundstücksfläche zwischen 170 und 4633 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	4,25 €	5,35 €
M 2	4,65 €	5,75 €
M 3	5,25 €	6,10 €
M 4	5,75 €	6,65 €

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

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 Mai 2013 und Mai 2014 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)	5,58 €/m ²	5,17 €/m ²
Mietspiegel	(50 bis 79 m ²)	5,48 €/m ²	4,88 €/m ²
Internet	(80 bis 119 m ²)	5,63 €/m ²	4,80 €/m ²
Mietspiegel	(80 bis 130 m ²)	5,34 €/m ²	4,75 €/m ²

Quelle: www.immowelt.de, Mietspiegel 2013

Zwischen Mai 2013 und Mai 2014 sind die Angebotsmieten (Wohnungsgrößen: 40 bis 119 m²) im Internet in der Region 1 um 2,8 % gestiegen, in der Region 2 um 4,5 %.

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. 80: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m²

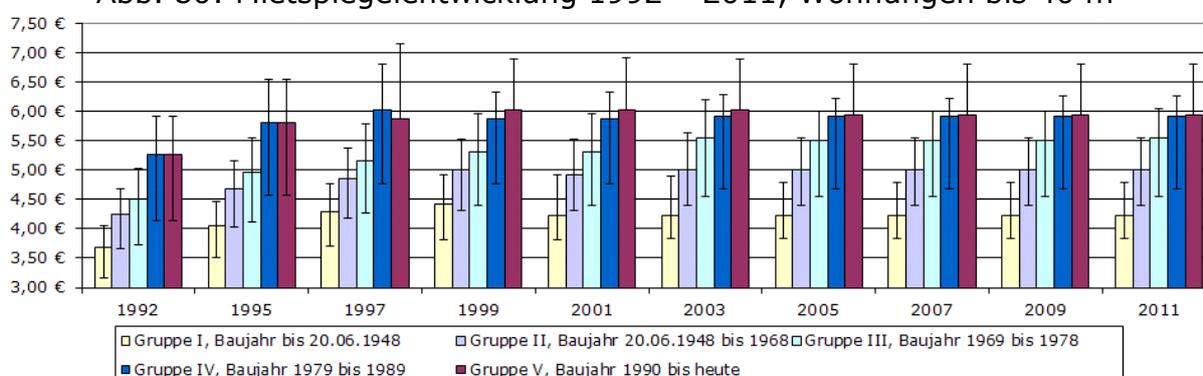


Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m²

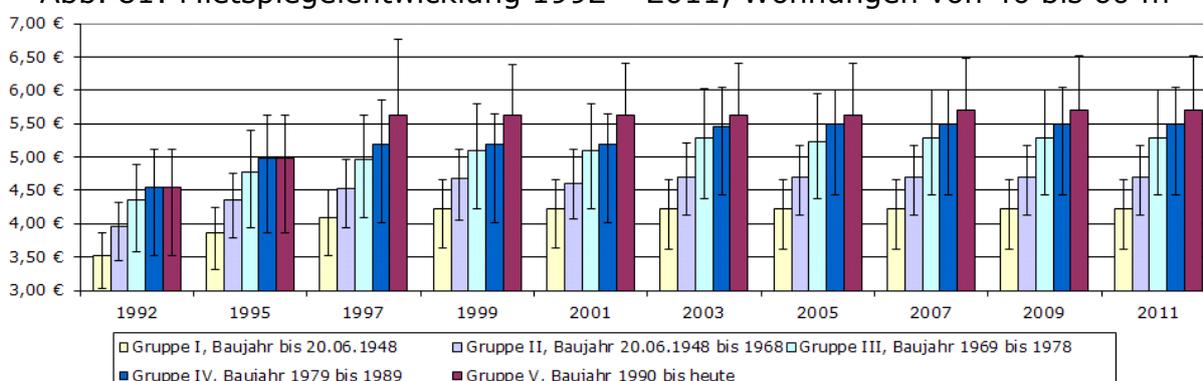
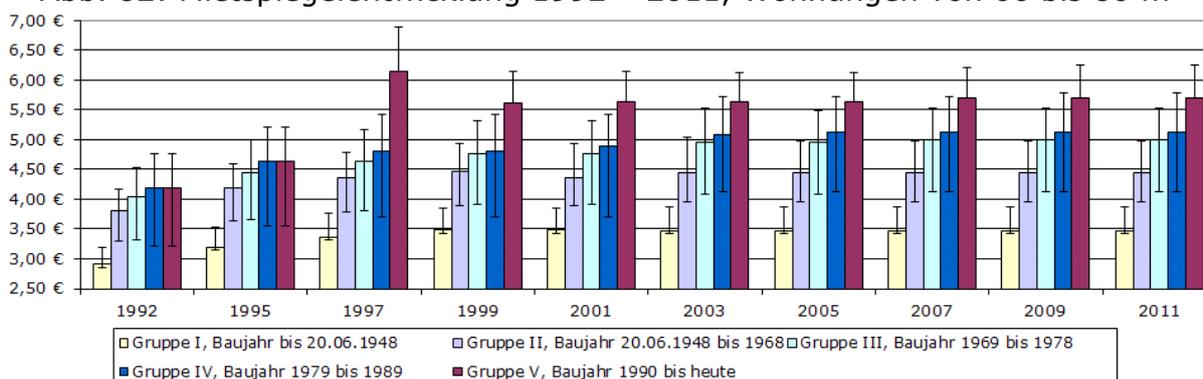
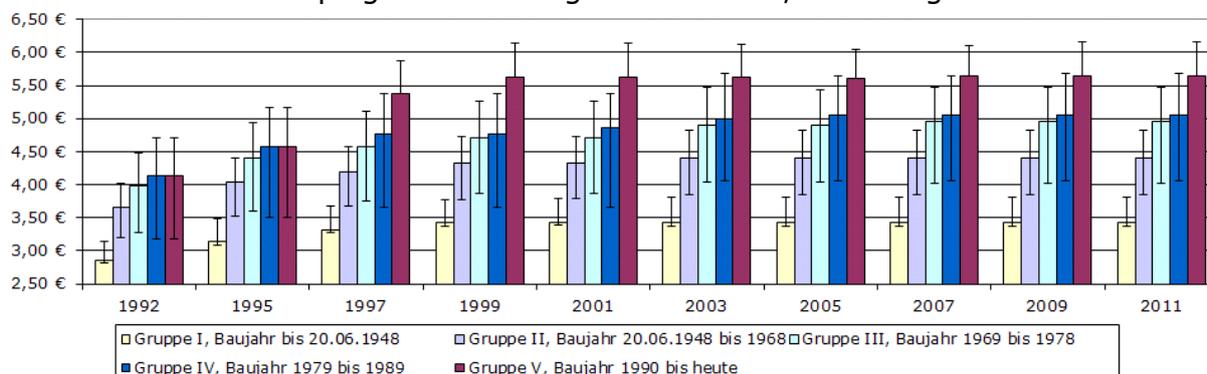


Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m²



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 83: 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. 84: Mietspiegel 2013

Mietspiegel		Stand: 01.04.2013	Seite 1 von 2
für frei finanzierte Wohnungen im Kreisgebiet		Zusätzliche Informationen geben:	
<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>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:			
<p>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</p>		<p>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.</p>	
Besondere Erläuterungen:			
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Lageeinstufung Für die Wohnung muss eine Lageeinstufung (L1 bis L3) vorgenommen werden, die von der Verkehrsanbindung und der Wohnlage abhängig ist.</p> <p>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.</p>		<p>5. Ausstattung der Wohnung</p> <p>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 %.</p> <p>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.</p> <p>6. Stellplatzmieten Stellplatzmieten für Pkw haben keinen Einfluss auf die Höhe der eigentlichen Wohnungsmiete. Werden Stellplatzmieten als separate Beträge vereinbart, zeigen sich folgende Spannen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garage: 20 bis 40 Euro • Carport: 15 bis 35 Euro • Stellplatz: bis 20 Euro 	

Mietspiegel stand: 01.04.2013

Seite 2 von 2

Region R1: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wipperfurth

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

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

****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

Baujahr	Region	Wohnungen 20-49 m ² Größe			Wohnungen 50-79 m ² Größe			Wohnungen 80-130 m ² 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.

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 25 % (18 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 18 Teilnehmern zustande gekommen ist, wurden diese Antworten zu Nord-, Mittel- und Südkreis zusammengefasst. Der Kreis wurde dabei wie folgt unterteilt:

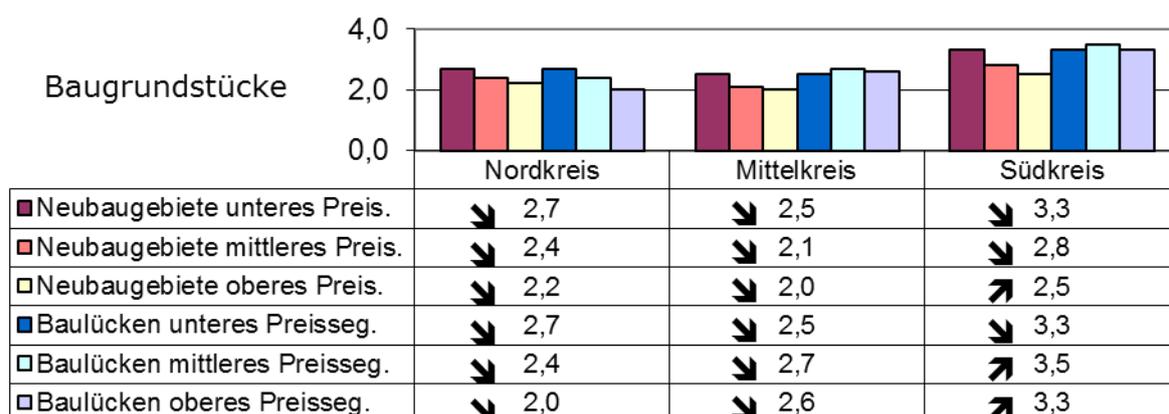
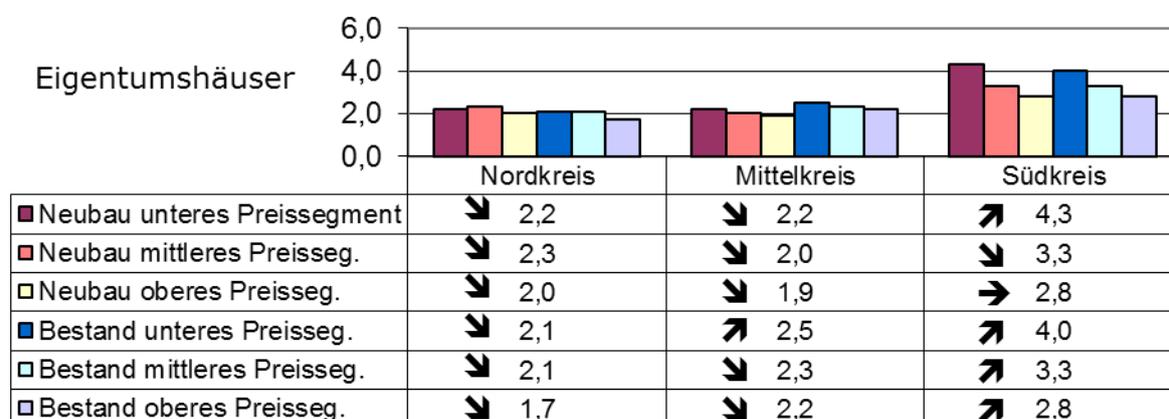
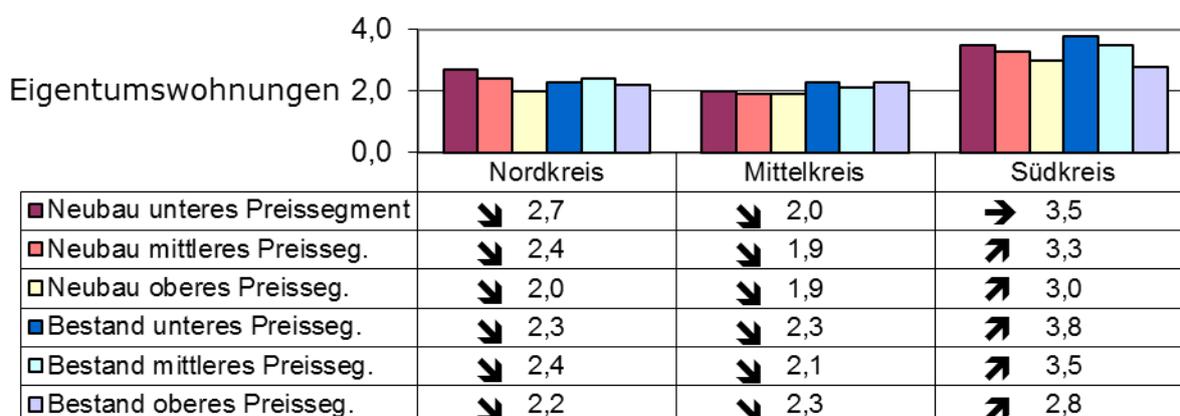
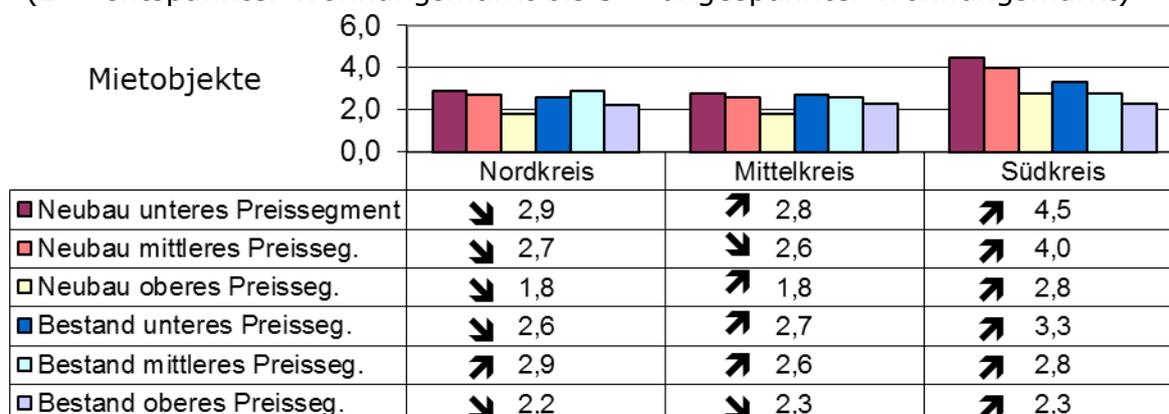
- Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
- Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
- Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Im Durchschnitt wurden durch diese Zusammenfassung für den Nordkreis 9, für den Mittelkreis 11 und für den Südkreis 4 Bewertungen abgegeben.

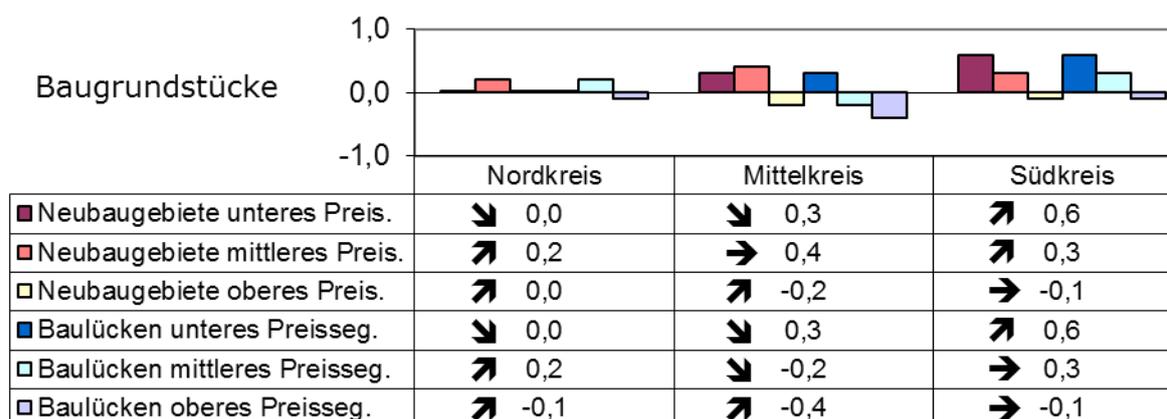
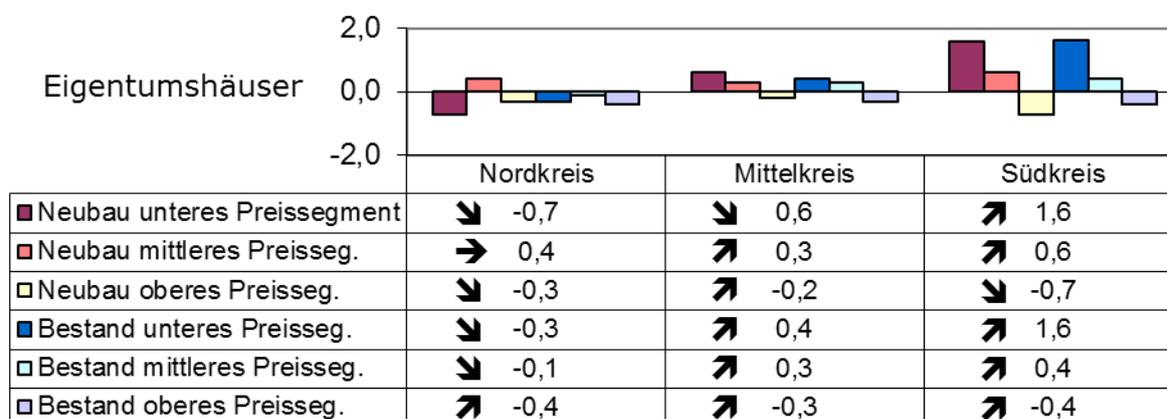
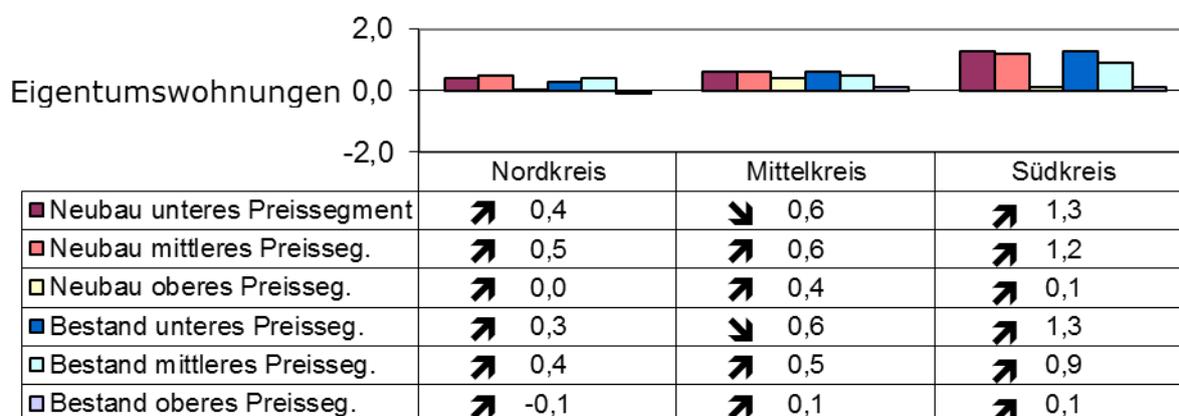
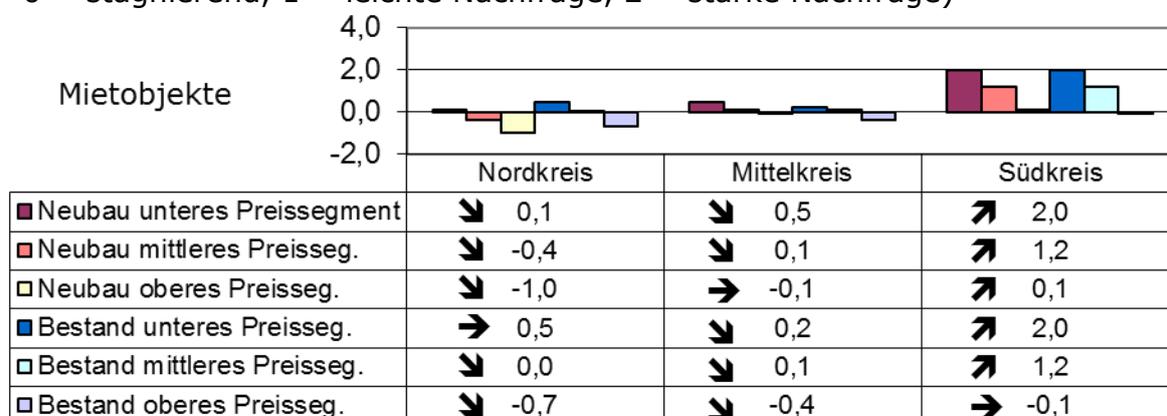
Auch wenn Einzelergebnisse aufgrund subjektiver Auskünfte mitunter unscharf bleiben müssen und nicht empirisch begründ- und belegbar sind, sollte aus dem Blickwinkel von Experten ein möglichst genaues Meinungsbild des heutigen Wohnungsmarktgeschehens sowie zur Wohnungsmarktperspektive gezeichnet werden.

Die folgenden Seiten geben einen Überblick über die momentane Marktsituation im Oberbergischen Kreis. Die Pfeile zeigen die Veränderung zum Vorjahr (Wohnungsmarktbericht 2013).

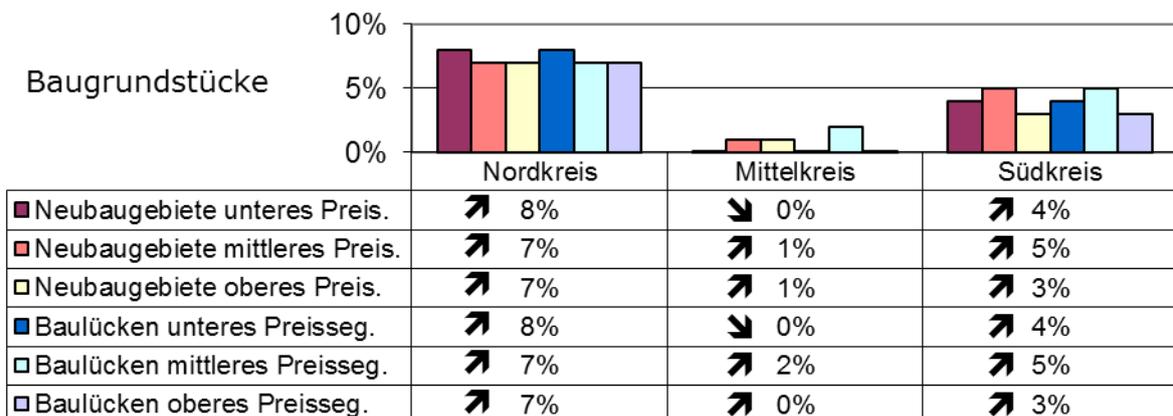
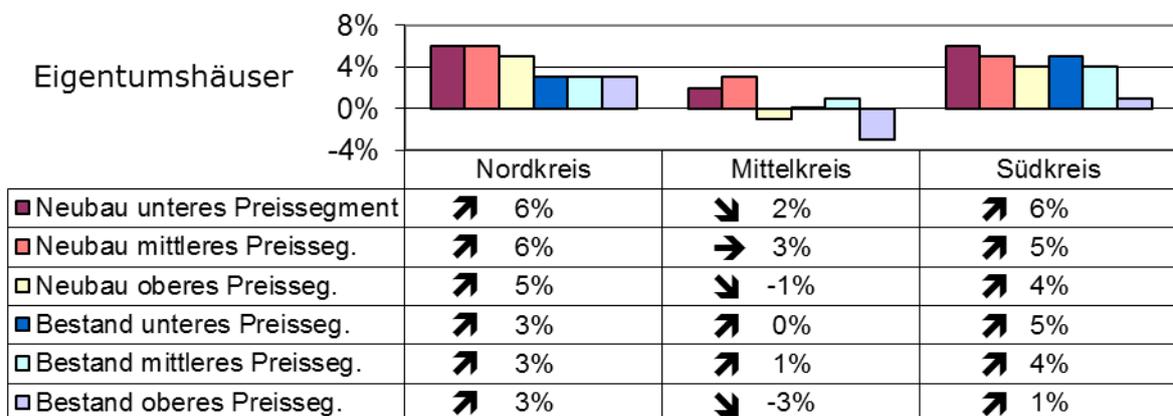
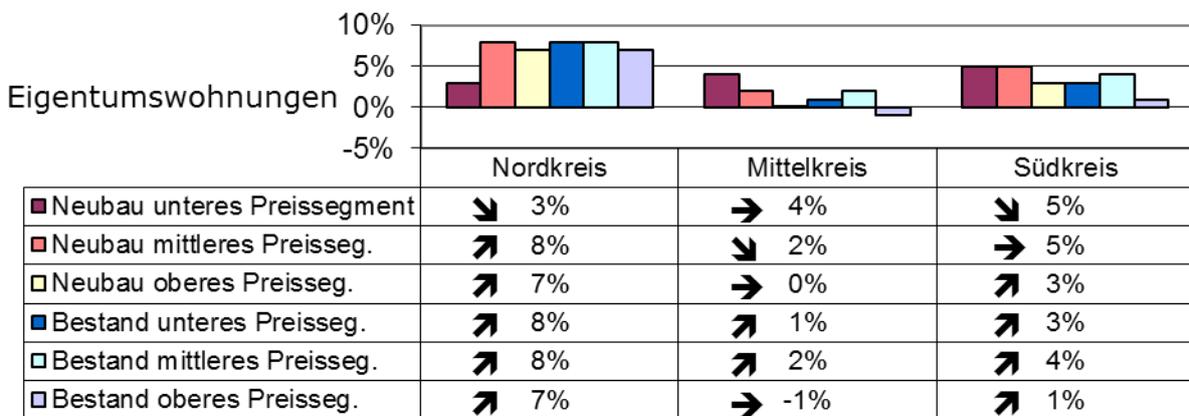
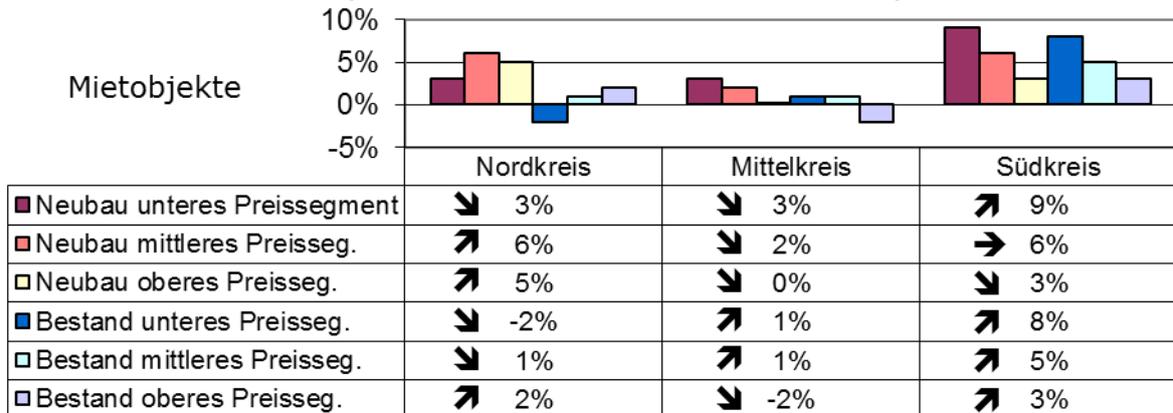
1. Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Oberbergischen Wohnungsmarktes ein?
 (1 = entspannter Wohnungsmarkt bis 5 = angespannter Wohnungsmarkt)



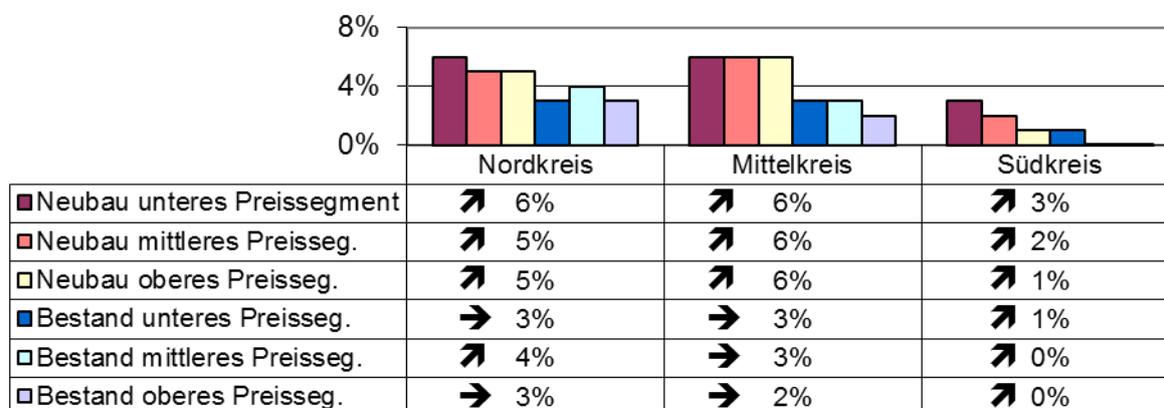
2. Welche generelle Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren bei der Wohnungsnachfrage? (-2 = starker Rückgang, -1 = leichter Rückgang, 0 = stagnierend, 1 = leichte Nachfrage, 2 = starke Nachfrage)



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 2019	bis 2024
noch zunehmende Fertigstellungszahlen	↗ 43 %	↗ 14 %
gleich bleibend	↘ 50 %	↘ 29 %
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	↘ 7 %	↘ 57 %

(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 %	↘ 21 %	↗ 79 %	→ 0 %	↗ 43 %	↘ 57 %
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	↗ 14 %	↘ 50 %	↗ 36 %	↗ 14 %	↘ 36 %	↗ 50 %
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	→ 0 %	↘ 36 %	↗ 64 %	↘ 0 %	↘ 29 %	↗ 71 %
Renditeobjekt (gewinnorientierten Verwertung)	↗ 29 %	↘ 50 %	↘ 21 %	↗ 21 %	↘ 50 %	↗ 29 %

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

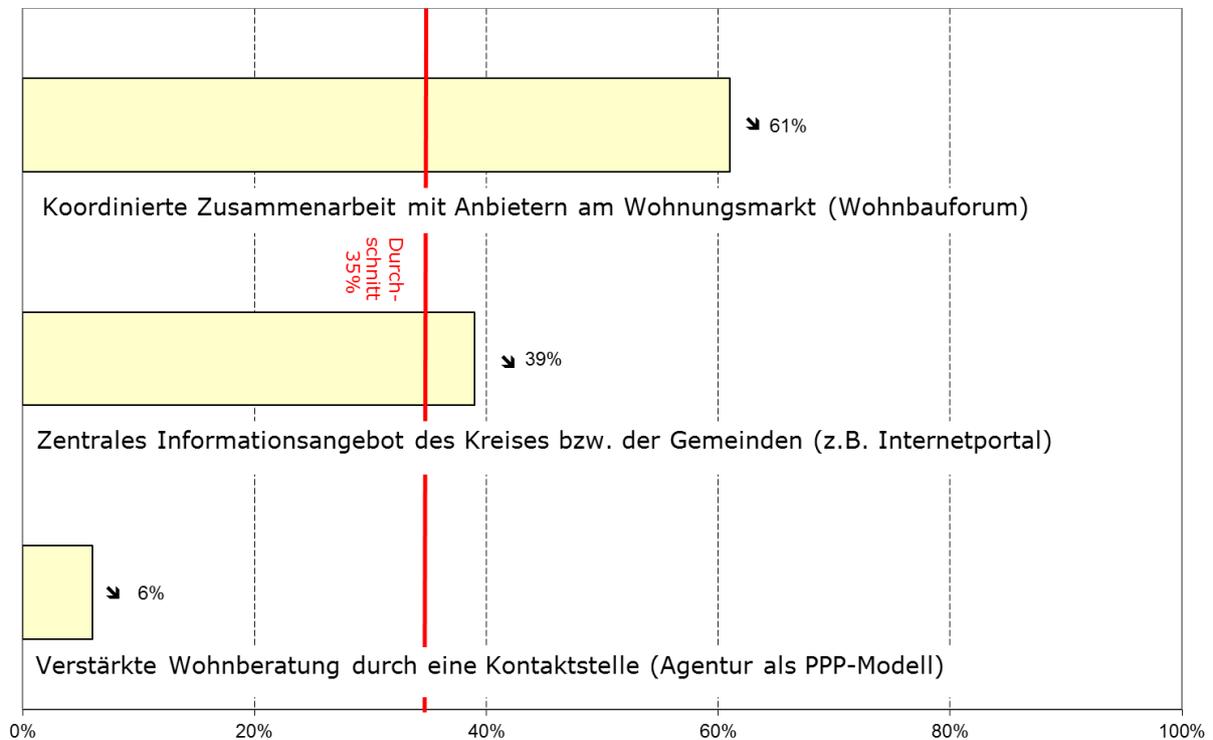
7. Welche Haupthindernisse gibt es für Wohnbauinvestitionen in Oberberg?
(1 = sehr niedrig bis 5 = sehr hoch)

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

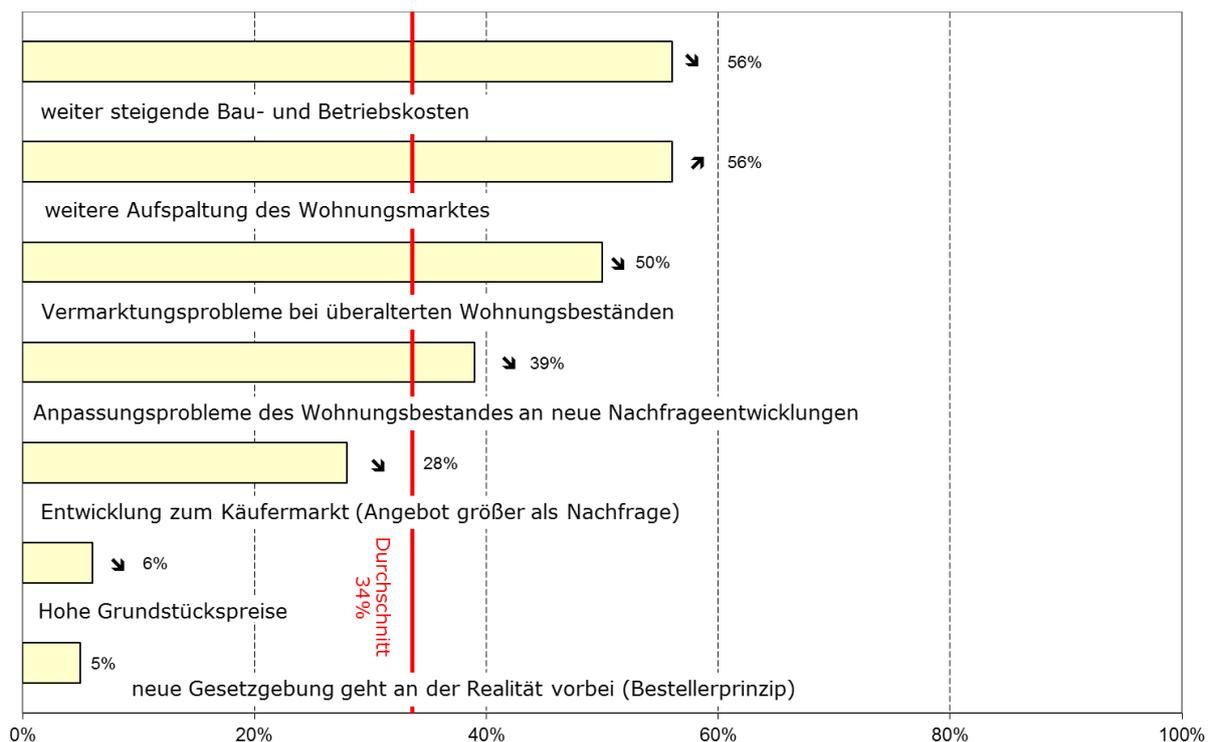
8. Wie schätzen Sie die Bedeutung der folgenden Wohnformen ein?
(1 = sehr niedrig bis 5 = sehr hoch)

→ Betreutes Wohnen im Alter (auch Altenwohngemeinschaften)	↘ 4,2
→ Barrierefreies Wohnen auf einer Etage	↘ 4,0
→ Kostengünstiges Wohnen (mit Förderung)	↗ 4,0
↑ Gehobenes Wohnen (mit sehr guter Ausstattung)	↗ 3,8
→ Kinderfreundliches Wohnen (barrierefrei mit Spielzonen)	→ 3,7
↓ Wohnen mit flexiblem Grundriss	↘ 3,5
↑ Besonderes ruhiges und sicheres (abgeschirmtes) Wohnen	→ 3,4
↑ Wohnen im Home Office	↘ 3,3
↓ Ökologisches Wohnen	↘ 3,2
↓ Nachbarschaftliches Wohnen	↘ 3,1
↑ Wohnen im Reihenhaus	↗ 3,0
→ Mehrgenerationenhaus	→ 2,8
↓ Individuelles Wohnen auf zwei Etagen	↘ 2,8
↓ Wohnen im Altbau (Gründerzeit)	→ 2,5
↑ Experimentelles Wohnen (besondere Architektur für Kreative)	→ 2,1
↓ Wohnen für Mobile (Boarding-Häuser mit Service)	↘ 2,1
↓ Wohnen in der Baugemeinschaft	↘ 2,0

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
Allgemeine Wohnungsbau AVG mbH
Fischer Immobilien
Deutsche Vermögensberatung
Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen Hückeswagen
GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG
IBS Dennis Simicic
Immobilien Frank Prädel
Immobilien Jutta Gaul
Immobilien Sven Möller
Kalbertodt Immobilien
Kühbach Immobilienbewertungen
Pruin Immobilien
Schmitz Immobilienservice
Sohlbach Immobilienservice
Volksbank im Märkischen Kreis eG
Volksbank Immobilien Service GmbH
Volksbank Oberberg eG, Wiehl

6.2 Meinung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Frau Watke und Herrn Celik (Deutsche Vermögensberatung) gebeten, diesem Bericht ihre Erfahrungen, Einschätzungen und Hinweise zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes hinzuzufügen.

Das Kapitel 6.2 gibt die persönliche Meinung von Frau Watke und Herrn Celik wieder:

Als selbstständige Finanzvermittler mit Sitz in Gummersbach sind wir im ganzen Oberbergischen Kreis tätig. In diesem Beitrag wollen wir uns nur dem Thema Immobilienfinanzierung widmen.

Die geringen Hypothekenzinsen lassen gegenwärtig den Kauf einer Immobilie sehr attraktiv erscheinen. Gegenüber dem Vorjahr ist eine deutlich höhere Nachfrage (+15 %) festzustellen.

Bei der persönlichen Beratung unserer Kunden wird sehr oft die Frage gestellt: „Können wir uns eine Immobilie überhaupt leisten?“ Diese Frage kommt auffallend oft von jüngeren Menschen zwischen 25 und 35 Jahren, die in einer Immobilie Zukunftssicherheit und eine gewisse Altersvorsorge sehen. Jedoch besitzen nur 20 % der Kunden genug Eigenkapital, um damit mindestens die Erwerbsnebenkosten zu begleichen. Weniger Eigenkapital bedeutet, dass die Banken z.Z. oft bis zu 100 % des Gesamtaufwandes finanzieren. Dies war in den Vorjahren eher selten der Fall.

Der Eigenkapitalanteil ist sehr wichtig bei einer Baufinanzierung. Er sollte normalerweise bei 20 % liegen. Durch die niedrige Zinsphase ist es jedoch möglich, auch mit weniger Eigenkapital eine gute Baufinanzierung auf die Beine zu stellen. Allerdings erhalten Kunden mit höherem Eigenkapital i.d.R. auch bessere Darlehenskonditionen. Hier ein Beispiel:

Kaufpreis:	190.000,- €	
Renovierungskosten:	10.000,- €	
Erwerbsnebenkosten:	19.570,- €	
Gesamtaufwand:	219.570,- €	
Eigenkapital:	10 %	20 %
	21.570,- €	43.140,- €
Finanzierungsaufwand:	198.000,- €	176.430,- €
Kredit:	10 Jahren Zinsfestschreibung bei 2 % Tilgung	
Zinssatz:	2,65 % eff.	2,19 % eff.
Rate monatlich:	767,- €	616,- €
Restkreditsumme nach 10 Jahren:	152.474,- €	136.876,- €

In beiden Beispielen liegt die Restkreditsumme nach zehn Jahren jedoch deutlich über 100.000 Euro. Deshalb sollte, wenn möglich, der Tilgungsanteil höher gewählt werden, so dass es nach Ablauf der Zinsbindung bei eventl. gestiegenen Zinsen nicht zu Finanzierungsschwierigkeiten kommt.

Auf weitere Zins- und Konditionswerte möchten wir nicht eingehen, denn es sind weitere Parameter von hoher Wichtigkeit, mit der die Bank über Konditionen entscheidet.

Immer mehr Bürger betrachten Immobilien als Anlageobjekte. Diese sind zu meist im Alter von 45 bis 55 Jahren, die bereits eine oder mehrere abbezahlte Immobilien besitzen und das Vorhaben als ein reines Investitionsobjekt sehen. Jedoch haben wir auch Kunden (zwischen 30 bis 45 Jahre alt), die aktuell zur Miete wohnen und noch keine Immobilie besitzen. Diese erwerben ein Mehrfamilienhaus als Investition in die Zukunft, wohnen selber darin und vermieten die restlichen Wohnungen.

Meistens sind es jedoch diese Mehrfamilienhäuser, die ein hohes Maß an Renovierungsbedarf aufweisen. Diese Objekte sind im Durchschnitt 60 Jahre alt. Die Banken verlangen deshalb von den Kreditnehmern ein Nettoeinkommen von mindestens 2.300 bis 4.000 Euro, um das Risiko einer Fehlfinanzierung zu minimieren. Der Käufer sollte nämlich in der Lage sein, die monatliche Belastung auch bei einem Leerstand der Immobilie selbst zu tragen.

Die Kunden, die eine Immobilie zur Eigennutzung suchen, bevorzugen momentan Einfamilienhäuser mit durchschnittlich 135 m² Wohnfläche und einem Baujahr um 1990. Hier ist aktuell Wipperfürth sehr gefragt, dort werden die Objekte im Vergleich zu den anderen Kommunen wesentlich schneller veräußert.

Überraschenderweise werden auch Immobilien mit sehr hohem Renovierungsbedarf gut gehandelt. Hier hat der Käufer die Möglichkeit, sein Eigenheim individuell und mit einem eigenem Charakter zu gestalten. Jedoch sehen dabei die Banken sehr genau auf die entstehenden Kosten der Renovierung, ohne eine genaue Planung (Architekt, Kostenvoranschläge) wird es zu keiner Finanzierung kommen.

Kreditfinanzierungen von Neubauten werden in diesem Jahr deutlich weniger nachgefragt. Gegenüber dem Vorjahr ist hier ein Rückgang von 60 % zu verzeichnen. Wie auch in 2013 beziehen sich die meisten Anfragen auf gebrauchte Immobilien.

Der Boom auf dem Immobilienmarkt ist aktuell jedoch wie auch auf allen anderen Märkten sehr individuell zu betrachten, dies gilt auch für den Oberbergischen Kreis.

Resümee:

Das Verhältnis zwischen dem Kaufpreis und dem tatsächliche Immobilienwert ist momentan im Einklang und stellt somit die beste Voraussetzung für Käufer und Verkäufer dar, eine Immobilie zu veräußern oder zu erwerben.

Büro für Deutsche Vermögensberatung, Gummersbach
Raissa Watke & Ahmet Celik

7. Städte und Gemeinden auf einen Blick

7.1 Bergneustadt



Wohnbestand	2003	2008	2013
Wohngebäude	3990	4075	4108
Wohnungen	8163	8278	8247
Whg./1000 Einw.	385	414	422

	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	2009-2013
Wohngebäude	6 %	8 %	4 %	2 %	1 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude	2365	1209	534

Baustatistik	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	17	17	10	5	12
Wohnungen	24	29	15	16	35
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	22	13	13	9	5
Wohnungen	32	20	19	19	6
Whg./1000 Einw.	1,5	1,0	1,0	1,0	0,3

Wohnraumförderung	Mittel 2003-2011	2012	2013
Fördermittel (€)	737.000	170.000	56.000
Wohnfläche (m ²)	1521	n. v.	n. v.
Förderfälle	12	n. v.	n. v.
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (€)	325.000	0	0
Wohnfläche (m ²)	334	0	0
Förderfälle	5	0	0

Internet	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	2	8	5	44	16
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	14	7	1	

Bevölkerung	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	3875	4237	5724	4999
	2003	2008	2013	
Einwohner	20683	20000	19527	
Altersdurchschnitt	39,7	41,5	43,6	
Einwohner/km ²	546	528	515	

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3099	2673	1356	1024	576	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6702	954	787	213	62	10
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	399	487	412		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012
-1995	-2415	-2615

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
-2	-55	26	20		
2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
-107	-147	-209	-73	40	

Arbeitslose Personen

2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
1091	870	1019	944	900

Transferleistungsempfänger

2009	2010	2011	2012	2013
1071	1067	1050	1073	1106

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	15.400	15.500	16.300	17.300
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.990	2.193	2.228	

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13
Grundstückswert (€)	130.000	143.000	133.000	145.000	144.000
Wohnfläche (m ²)	160	150	140	148	142

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
105	105	105	95	100	90	70	75	70

7.2 Engelskirchen



Wohnbestand					
	2003	2008	2013		
Wohngebäude	5195	5315	5392		
Wohnungen	8441	8595	8748		
Whg./1000 Einw.	406	426	442		
	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	2009-2013
Wohngebäude	6 %	10 %	3 %	3 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude	3367	1518	507		

Baustatistik					
	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	33	26	18	24	15
Wohnungen	44	35	30	45	41
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	18	36	17	19	12
Wohnungen	27	45	26	35	30
Whg./1000 Einw.	1,3	2,2	1,3	1,8	1,5

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2011	2012	2013
Fördermittel (€)	332.000	63.000	90.000
Wohnfläche (m ²)	787	n. v.	n. v.
Förderfälle	6	n. v.	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	59.000	0	0
Wohnfläche (m ²)	55	0	0
Förderfälle	1	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	8	4	56	25
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	1	18	4	3	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	3444	4039	6331	5397
	2003	2008	2013	
Einwohner	20807	20164	19802	
Altersdurchschnitt	41,3	43,3	45,4	
Einwohner/km ²	330	320	314	

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3503	3019	1520	1048	402	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7532	1046	707	161	37	9
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	393	557	499		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012
-1383	-1266	-1029

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
10	-32	45	15	
2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
-76	1	-107	21	3

Arbeitslose Personen

2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
782	654	567	551	541

Transferleistungsempfänger

2009	2010	2011	2012	2013
648	623	614	631	654

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	21.100	22.000	23.000	24.200
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.664	3.286	3.958	

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13
Grundstückswert (€)	153.000	174.000	166.000	139.000	200.000
Wohnfläche (m ²)	110	127	143	130	136

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
120	130	140	95	100	110	75	75	85

7.3 Gummersbach



Wohnbestand					
	2003	2008	2013		
Wohngebäude	11894	12166	12349		
Wohnungen	23225	23717	24067		
Whg./1000 Einw.	437	455	473		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	16 %	11 %	46 %	8 %	3 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2013
Wohngebäude	4 %	6 %	3 %	2 %	0,6 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	6760	3695	1894		

Baustatistik					
	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	87	52	31	30	38
Wohnungen	146	128	58	38	82
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	78	45	28	64	22
Wohnungen	142	71	76	110	43
Whg./1000 Einw.	2,7	1,3	1,5	2,2	0,9

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2011	2012	2013
Fördermittel (€)	1.088.000	486.000	1.974.000
Wohnfläche (m ²)	2726	n. v.	1864
Förderfälle	20	n. v.	62
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	853.000	0	1.805.000
Wohnfläche (m ²)	709	0	1484
Förderfälle	10	0	59

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	5	55	16	176	57
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	8	86	27	4	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	9698	11597	15014	13356
	2003	2008	2013	
Einwohner	53203	52130	50835	
Altersdurchschnitt	41,6	42,8	44,0	
Einwohner/km ²	558	547	533	

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
10108	7443	3551	2458	1214	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
19650	2589	1838	542	113	42
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	1175	1475	1229		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012
8202	9430	9815

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
16	129	36	-57	
2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
-14	-165	-280	-138	70

Arbeitslose Personen

2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
3102	2360	2073	1830	1829

Transferleistungsempfänger

2009	2010	2011	2012	2013
2565	2541	2485	2386	2423

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	17.000	18.800	20.100	21.100
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	3.326	3.397	3.310	

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13
Grundstückswert (€)	137.000	137.000	134.000	135.000	149.000
Wohnfläche (m ²)	133	149	141	144	157

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
120	120	180	80	85	110	60	65	80



7.4 Hückeswagen

Wohnbestand					
	2003	2008	2013		
Wohngebäude	3371	3449	3482		
Wohnungen	6703	6793	6836		
Whg./1000 Einw.	408	423	442		
	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	2009-2013
Wohngebäude	4 %	9 %	5 %	2 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	1993	946	543		

Baustatistik					
	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	22	8	12	5	6
Wohnungen	30	20	18	8	13
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	17	15	8	10	2
Wohnungen	27	16	12	14	2
Whg./1000 Einw.	1,6	1,0	0,8	0,9	0,1

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2011	2012	2013
Fördermittel (€)	372.000	149.000	0
Wohnfläche (m ²)	802	n. v.	0
Förderfälle	6	n. v.	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	48.000	0	0
Wohnfläche (m ²)	35	0	0
Förderfälle	1	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	6	7	27	8
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	1	8	1	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	2858	3134	4950	4160
	2003	2008	2013	
Einwohner	16438	16041	15483	
Altersdurchschnitt	40,9	42,7	44,9	
Einwohner/km ²	326	318	307	

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2663	2382	1175	786	342	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
5774	820	568	146	36	4
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	330	426	348		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012
-1791	-1956	-1931

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
32	-53	68	-2		
2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
48	-95	-88	-52	8	

Arbeitslose Personen

2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
737	540	451	445	455

Transferleistungsempfänger

2009	2010	2011	2012	2013
556	565	569	545	573

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	17.200	17.600	18.700	19.900
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.601	1.314	1.147	

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13
Grundstückswert (€)	197.000	148.000	175.000	182.000	207.000
Wohnfläche (m ²)	134	120	143	146	150

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
140	140	160	115	115	140	95	110	120



7.5 Lindlar

Wohnbestand					
	2003	2008	2013		
Wohngebäude	5081	5124	5149		
Wohnungen	7906	7965	7999		
Whg./1000 Einw.	349	357	366		
	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	2009-2013
Wohngebäude	7 %	10 %	6 %	3 %	2 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	3275	1460	414		

Baustatistik					
	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	5	9	4	3	14
Wohnungen	8	21	15	5	16
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	10	8	4	5	7
Wohnungen	14	17	10	7	7
Whg./1000 Einw.	0,6	0,7	0,4	0,3	0,3

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2011	2012	2013
Fördermittel (€)	524.000	95.000	239.000
Wohnfläche (m ²)	1055	n. v.	361
Förderfälle	9	n. v.	4
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	194.000	0	0
Wohnfläche (m ²)	162	0	0
Förderfälle	2	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	7	5	53	18
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	3	22	7	6	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	4289	4451	6865	5433
	2002	2007	2012	
Einwohner	22646	22328	21857	
Altersdurchschnitt	39,5	41,6	43,8	
Einwohner/km ²	264	260	254	

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3170	3162	1491	1202	538	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7282	1102	911	213	49	6
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	367	485	387		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012
-2874	-2923	-2962

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
24	-50	42	9	
2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
19	-54	-123	-69	-24

Arbeitslose Personen

2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
782	533	520	473	421

Transferleistungsempfänger

2009	2010	2011	2012	2013
587	601	589	538	541

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	17.400	18.200	19.200	20.400
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.439	2.702	2.987	

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13
Grundstückswert (€)	161.000	219.000	177.000	152.000	192.000
Wohnfläche (m ²)	164	182	153	139	140

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
140	140	165	125	125	130	85	90	



7.6 Marienheide

Wohnbestand					
	2003	2008	2013		
Wohngebäude	3220	3379	3447		
Wohnungen	5228	5444	5534		
Whg./1000 Einw.	383	398	406		
	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	2009-2013
Wohngebäude	6 %	6 %	5 %	5 %	2 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	2151	988	308		

Baustatistik					
	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	52	15	17	17	8
Wohnungen	70	23	25	22	14
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	43	26	25	13	6
Wohnungen	61	38	33	17	7
Whg./1000 Einw.	4,4	2,7	2,4	1,2	0,5

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2011	2012	2013
Fördermittel (€)	589.000	173.000	168.000
Wohnfläche (m ²)	1283	n. v.	488
Förderfälle	10	n. v.	5
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	86.000	0	0
Wohnfläche (m ²)	54	0	0
Förderfälle	0,3	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	6	1	33	20
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	1	12	1	2	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	3016	3073	4072	3409
	2003	2008	2013	
Einwohner	13636	13684	13621	
Altersdurchschnitt	40,0	41,1	42,6	
Einwohner/km ²	248	249	248	

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
1901	1931	952	765	396	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
4463	676	574	154	49	29
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	230	333	272		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012
-2219	-2310	-2303

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
2	-31	21	-4		
2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
33	-17	28	-8	-42	

Arbeitslose Personen

2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
552	357	384	338	327

Transferleistungsempfänger

2009	2010	2011	2012	2013
354	368	360	369	376

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	17.700	19.400	20.500	21.500
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.828	1.886	1.992	

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13
Grundstückswert (€)	150.000	157.000	149.000	143.000	159.000
Wohnfläche (m ²)	147	119	121	110	152

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
105	105	110	80	85	85	60	65	

7.7 Morsbach



Wohnbestand					
	2003	2008	2013		
Wohngebäude	3089	3177	3200		
Wohnungen	4410	4526	4555		
Whg./1000 Einw.	379	400	428		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	12 %	7 %	46 %	12 %	3 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2013
Wohngebäude	6 %	7 %	4 %	3 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	2241	778	181		

Baustatistik					
	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	21	14	7	8	8
Wohnungen	25	21	15	10	12
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	24	19	5	7	4
Wohnungen	33	24	6	11	4
Whg./1000 Einw.	2,9	2,1	0,5	1,0	0,4

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2011	2012	2013
Fördermittel (€)	173.000	525.000	0
Wohnfläche (m ²)	465	n. v.	0
Förderfälle	3	n. v.	0
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	43	9
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	1	2	2	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	2065	2096	3347	2728
	2003	2008	2013	
Einwohner	11621	11307	10638	
Altersdurchschnitt	39,8	41,4	44,2	
Einwohner/km ²	208	202	190	

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
1792	1460	827	597	314	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
3854	570	422	110	25	9
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	253	290	222		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012
-411	-477	-189

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
-40	-86	3	2		
2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
-26	-33	-75	-94	-64	

Arbeitslose Personen

2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
527	432	403	326	319

Transferleistungsempfänger

2009	2010	2011	2012	2013
401	433	407	368	380

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	16.400	18.300	19.600	20.800
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.615	1.702	1.825	

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13
Grundstückswert (€)	118.000	135.000	118.000	112.000	106.000
Wohnfläche (m ²)	133	144	118	129	131

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
70	70	70	65	65	60	50	60	55

7.8 Nümbrecht



Wohnbestand					
	2003	2008	2013		
Wohngebäude	4391	4638	4757		
Wohnungen	6482	6866	7032		
Whg./1000 Einw.	375	396	410		
	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	2009-2013
Wohngebäude	9 %	9 %	6 %	4 %	2 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	3415	1106	236		

Baustatistik					
	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	49	32	18	22	27
Wohnungen	87	58	23	32	43
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	66	41	27	26	19
Wohnungen	114	59	41	37	37
Whg./1000 Einw.	6,5	3,4	2,3	2,2	2,2

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2011	2012	2013
Fördermittel (€)	426.000	219.000	45.000
Wohnfläche (m ²)	1039	n. v.	n. v.
Förderfälle	8	n. v.	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	51.000	0	0
Wohnfläche (m ²)	95	0	0
Förderfälle	2	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	9	4	66	37
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	1	16	4	3	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	3582	3568	5217	4298
	2003	2008	2013	
Einwohner	17287	17328	17145	
Altersdurchschnitt	39,8	41,5	43,4	
Einwohner/km ²	241	241	239	

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2591	2396	1228	927	491	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
5801	831	719	208	56	18
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	351	405	363		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012
-2639	-2658	-2841

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
64	-89	104	30		
2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
99	39	-3	-23	29	

Arbeitslose Personen

2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
806	611	558	449	405

Transferleistungsempfänger

2009	2010	2011	2012	2013
564	548	528	489	480

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	21.300	22.500	23.600	25.000
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	3.852	3.762	3.645	

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13
Grundstückswert (€)	141.000	137.000	140.000	142.000	138.000
Wohnfläche (m ²)	133	131	135	132	129

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
100	120	120	85	95	105			90



7.9 Radevormwald

Wohnbestand					
	2003	2008	2013		
Wohngebäude	4368	4492	4590		
Wohnungen	10614	10936	11076		
Whg./1000 Einw.	437	473	505		
	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	2009-2013
Wohngebäude	4 %	6 %	4 %	3 %	2 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	2210	1237	1143		

Baustatistik					
	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	33	16	11	34	24
Wohnungen	70	44	25	51	40
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	28	26	12	17	26
Wohnungen	99	60	26	31	34
Whg./1000 Einw.	4,1	2,5	1,1	1,4	1,5

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2011	2012	2013
Fördermittel (€)	410.000	350.000	59.000
Wohnfläche (m ²)	786	n. v.	n. v.
Förderfälle	7	n. v.	n. v.
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	31.000	0	0
Wohnfläche (m ²)	50	0	0
Förderfälle	1	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	2	19	7	53	9
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	1	28	5	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	4116	4356	7071	6482
	2003	2008	2013	
Einwohner	24303	23108	21950	
Altersdurchschnitt	41,8	43,6	45,8	
Einwohner/km ²	452	430	407	

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
4071	3516	1656	1141	458	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
8594	1179	850	178	32	9
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	520	645	600		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012
-1028	-821	-813

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
-5	-115	29	22		
2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
-75	-179	-169	-153	-56	

Arbeitslose Personen

2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
1265	975	864	782	789

Transferleistungsempfänger

2009	2010	2011	2012	2013
997	941	919	915	924

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.300	19.200	20.500	22.000
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.849	1.675	1.526	

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13
Grundstückswert (€)	176.000	230.000	175.000	189.000	172.000
Wohnfläche (m ²)	138	168	147	177	160

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
135	145	165	115	120	140	95	100	130



7.10 Reichshof

Wohnbestand					
	2003	2008	2013		
Wohngebäude	5162	5326	5385		
Wohnungen	7605	7820	7911		
Whg./1000 Einw.	378	394	412		
	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	2009-2013
Wohngebäude	6 %	10 %	5 %	3 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	3586	1488	311		

Baustatistik					
	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	38	24	11	12	10
Wohnungen	61	37	29	15	11
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	39	31	15	12	11
Wohnungen	56	45	25	21	12
Whg./1000 Einw.	2,7	2,2	1,2	1,1	0,6

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2011	2012	2013
Fördermittel (€)	551.000	269.000	70.000
Wohnfläche (m ²)	1269	n. v.	n. v.
Förderfälle	10	n. v.	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	5	3	87	30
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	0	14	4	3	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	4165	3789	6202	4532
	2003	2008	2013	
Einwohner	20142	19840	19193	
Altersdurchschnitt	39,2	41,1	42,9	
Einwohner/km ²	176	173	167	

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2918	2626	1357	1073	534	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6412	1011	792	198	58	37
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	342	428	368		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012
-1774	-1644	-1793

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
50	-54	-19	10		
2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
30	-77	-72	-111	-27	

Arbeitslose Personen

2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
949	654	647	559	602

Transferleistungsempfänger

2009	2010	2011	2012	2013
618	616	628	605	591

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	16.300	17.000	17.900	19.000
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.583	1.645	1.858	

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13
Grundstückswert (€)	126.000	127.000	135.000	147.000	124.000
Wohnfläche (m ²)	131	171	126	135	136

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
75	90	100	75	85	75	60	65	



7.11 Waldbröl

Wohnbestand					
	2003	2008	2013		
Wohngebäude	4569	4768	4839		
Wohnungen	7587	7856	7945		
Whg./1000 Einw.	390	403	413		
	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	2009-2013
Wohngebäude	7 %	9 %	5 %	5 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	3213	1151	475		

Baustatistik					
	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	54	33	15	11	17
Wohnungen	72	54	24	14	26
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	58	37	18	14	7
Wohnungen	77	56	27	18	8
Whg./1000 Einw.	3,9	2,8	1,4	0,9	0,4

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2011	2012	2013
Fördermittel (€)	489.000	115.000	50.000
Wohnfläche (m ²)	1134	n. v.	n. v.
Förderfälle	8	n. v.	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	10	1	61	32
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	0	15	2	3	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	4255	4638	5374	4605
	2003	2008	2013	
Einwohner	19436	19504	19243	
Altersdurchschnitt	39,3	40,4	41,8	
Einwohner/km ²	307	308	304	

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3057	2640	1291	1022	606	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6522	948	762	250	88	46
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	399	469	430		

Pendler

Juní 2010	Juní 2011	Juní 2012
-1624	-1878	-2028

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
-16	16	-20	-7	
2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
76	-63	-51	-71	-16

Arbeitslose Personen

2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
1283	940	909	811	783

Transferleistungsempfänger

2009	2010	2011	2012	2013
1045	1029	1020	1007	1020

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	15.100	15.700	16.500	17.400
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.712	2.471	2.501	

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13
Grundstückswert (€)	135.000	135.000	116.000	111.000	140.000
Wohnfläche (m ²)	161	152	117	132	147

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
85	85	105	75	80	80	60	65	65



7.12 Wiehl

Wohnbestand					
	2003	2008	2013		
Wohngebäude	6829	7096	7255		
Wohnungen	10903	11317	11642		
Whg./1000 Einw.	410	436	459		
	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	2009-2013
Wohngebäude	7 %	9 %	4 %	3 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	4660	2036	559		

Baustatistik					
	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	72	36	39	33	25
Wohnungen	115	59	79	81	40
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	66	50	34	33	35
Wohnungen	102	85	56	76	66
Whg./1000 Einw.	3,8	3,2	2,1	3,0	2,6

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2011	2012	2013
Fördermittel (€)	586.000	395.000	0
Wohnfläche (m ²)	1434	n. v.	0
Förderfälle	10	n. v.	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	94.000	0	0
Wohnfläche (m ²)	92	0	0
Förderfälle	2	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	13	3	55	21
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	3	26	5	6	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	4956	4943	8171	6977
	2003	2008	2013	
Einwohner	26586	25953	25387	
Altersdurchschnitt	41,5	43,2	45,1	
Einwohner/km ²	499	487	476	

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
4135	3811	1997	1389	552	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
9208	1379	993	234	57	13
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	498	693	575		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012
1106	1127	1227

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
0	-127	4	16		
2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
16	-114	-99	57	-13	

Arbeitslose Personen

2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
973	683	693	585	584

Transferleistungsempfänger

2009	2010	2011	2012	2013
639	626	605	576	574

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	24.000	24.700	25.900	27.300
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.717	1.607	1.410	

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13
Grundstückswert (€)	162.000	142.000	164.000	144.000	160.000
Wohnfläche (m ²)	154	161	152	155	129

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
105	110	160	80	85	115	70	75	80



7.13 Wipperfurth

Wohnbestand					
	2003	2008	2013		
Wohngebäude	4807	5064	5169		
Wohnungen	9202	9624	9797		
Whg./1000 Einw.	391	409	430		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude	11 %	7 %	47 %	8 %	4 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2013
Wohngebäude	5 %	7 %	6 %	4 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude (2011)	2721	1713	735		

Baustatistik					
	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	48	44	30	20	24
Wohnungen	90	89	54	36	33
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	67	41	32	24	17
Wohnungen	110	77	60	40	30
Whg./1000 Einw.	4,6	3,2	2,6	1,8	1,4

Wohnraumförderung			
	Mittel 2003-2011	2012	2013
Fördermittel (€)	649.000	250.000	976.000
Wohnfläche (m ²)	1380	n. v.	785
Förderfälle	11	n. v.	9
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (€)	123.000	0	917.000
Wohnfläche (m ²)	97	0	670
Förderfälle	1	0	8

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	4	16	7	43	27
Vermittlungsanzeigen					
ø/Monat	2	25	8	2	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
	4392	4717	6663	5564
	2003	2008	2013	
Einwohner	23520	23503	22800	
Altersdurchschnitt	39,9	41,5	43,7	
Einwohner/km ²	199	199	193	

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3557	3041	1539	1284	603	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7634	1172	898	242	66	12
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	407	482	457		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012
-1191	-1147	-1144

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
18	-37	3	20	
2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
70	-30	-90	-124	-64

Arbeitslose Personen

2004/05	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13
1044	818	753	651	615

Transferleistungsempfänger

2009	2010	2011	2012	2013
710	687	658	629	649

Einkommen und Schulden

	2004/05	2006/07	2008/09	2010/11
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	17.200	17.100	17.900	19.100
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.258	2.199	2.078	

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 09	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13
Grundstückswert (€)	155.000	186.000	223.000	202.000	195.000
Wohnfläche (m ²)	132	138	159	144	166

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2004	2009	2014	2004	2009	2014	2004	2009	2014
135	135	140	110	115	120	90	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/kreis/staedte_gemeinden/

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 <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>

Die Fa. Prognos AG in Bremen hat eine Studie über die 14 Leit- und Wachstumsbranchen Deutschlands unter die Lupe genommen und in einem Zukunftsatlas 2013 veröffentlicht. Er ist unter <http://www.prognos.com/publikationen/atlasreihe/zukunftsatlas-2013-regionen/> 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/imperia/md/content/cms200/demographie/zahlen_daten_fakten_2014_01_gemeindeportraits_obk.pdf

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/cms200/service/demo/artikel/2008-10-17_emp.shtml

Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden finden Sie im Sonderbericht zum Zensus 2011: http://www.obk.de/cms200/kreis/edk/ga/artikel/2014-06-23_datengebaeude.shtml

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.fmh.de
www.immopionier.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.....	32
Abb. 29: Mietwohnraumförderung, Bedarfsniveau	33
Abb. 30: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen	33
Abb. 31: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe	34
Abb. 32: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht	34
Abb. 33: Mietwohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden	35
Abb. 34: Mietwohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden	36
Abb. 35: Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden	37
Abb. 36: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt.....	38
Abb. 37: Bevölkerungsentwicklung - OBK.....	39
Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden	40
Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung - Kreise	41
Abb. 40: Bevölkerungsalter - Gemeinden	42
Abb. 41: Bevölkerungsalter - Kreise	43
Abb. 42: Altersdurchschnitt - Gemeinden	44
Abb. 43: Altersdurchschnitt - Kreise	45

Abb. 44: Bevölkerungsdichte - Gemeinden	46
Abb. 45: Bevölkerungsdichte - Kreise	47
Abb. 46: Pendler - Gemeinden	48
Abb. 47: Pendler - Kreise	49
Abb. 48: Wanderungen nach Alter - Gemeinden	50
Abb. 49: Wanderungen nach Alter - Kreise	51
Abb. 50: Wanderungen - Gemeinden	52
Abb. 51: Wanderungen - Kreise	53
Abb. 52: Haushalte - OBK	54
Abb. 53: Haushalte - Gemeinden.....	55
Abb. 54: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden	56
Abb. 55: Haushalte, Kinder - Gemeinden.....	57
Abb. 56: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden....	58
Abb. 57: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise.....	59
Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden	60
Abb. 59: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise	61
Abb. 60: Betriebskosten in NRW 2012	62
Abb. 61: Betriebskosten in NRW 2005 bis 2012.....	63
Abb. 62: Arbeitslose Personen - Gemeinden	64
Abb. 63: Arbeitslose Personen - Kreise.....	65
Abb. 64: Arbeitslosenquote - Kreise.....	66
Abb. 65: Transferleistungsempfänger - Gemeinden	67
Abb. 66: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden	69
Abb. 67: Bodenrichtwerte - Gemeinden.....	70
Abb. 68: Bodenrichtwerte - Kreise.....	71
Abb. 69: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	72
Abb. 70: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser.....	73
Abb. 71: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK	74
Abb. 72: Wohnungsgröße, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK.....	75
Abb. 73: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK	76
Abb. 74: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise.....	77
Abb. 75: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	78
Abb. 76: Mietwohnungsbestand - Gemeinden	79
Abb. 77: Vermietungsanzeigen im Internet, Zimmeranzahl.....	80
Abb. 78: Vermietungsanzeigen im Internet, Wohnungsgröße	81
Abb. 79: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen.....	82
Abb. 80: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m ²	84
Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m ² ..	84
Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m ² ..	84
Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m ²	85
Abb. 84: Mietspiegel 2013.....	86

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											
<u>Rückantwort an:</u> 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	44, 45	
Arbeitslose Personen.....	64, 65	
Arbeitslosenquote.....	66	
B		
Baualtersklassen	9	
Baufertigstellungen		
Wohngebäude	22, 23	
Wohnungen.....	24, 25	
Wohnungen/1000 Einw.....	26, 27	
Baugebiete	68	
Baugenehmigungen		
Wohngebäude	18, 19	
Wohnungen.....	20, 21	
Bergneustadt.....	98	
Betriebskosten	62, 63	
Bevölkerungsalter	42, 43	
Bevölkerungsdichte	46, 47	
Bevölkerungsentwicklung	39, 40, 41	
Bodenrichtwerte.....	70, 71	
D		
Demografische Faktoren.....	39	
E		
Eigentumswohnungen		
Erstverkauf	76, 77	
Größe, Wiederverkauf.....	75	
Wert, Wiederverkauf	74	
Einkommen	58, 59	
Engelskirchen	100	
Experten am Wohnungsmarkt	88, 96	
F		
Fragebogen	128	
G		
Gemeinden/Städte, Übersicht	98	
Gemeindeübersicht.....	8	
Grundsteuer und Einnahmen	69	
Gummersbach	102	
H		
Häuser, Wiederverkauf		
Grundstückswert.....	72	
Wohnfläche	73	
Haushalte.....	54	
Anzahl Alleinstehende.....	56	
Anzahl Kinder.....	57	
Anzahl Personen	55	
Hückeswagen.....	104	
I		
Immobilienangebot Presse / Internet		
Mietobjekte	80	
Verkaufsobjekte.....	38	
K		
Kreisübersicht.....	8	
L		
Leerstandsindex.....	28	
Lindlar	106	
M		
Marienneide.....	108	
Mieten	79	
Mieten, öffentlich geförderten Wohnungen.	82	
Mietenvergleich.....	83	
Mietspiegel 2013	86	
Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011	84	
Mietwohnraumförderung		
Anzahl der Förderfälle	37	
Bedarfsniveau	33	
Darlehenshöhe.....	34	
Einkommensgrenzen.....	33	
Gemeindeübersicht.....	34	
Gesamtsummen	35	
Mietobergrenzen	82	
Wohnflächen	36	
Mietwohnungsbestand	79	
Morsbach.....	110	
N		
Nümbrecht.....	112	
O		
Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	33	
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	29	
Ökonomische Faktoren	58	
P		
Pendler.....	48, 49	
Q		
Quellenverzeichnis	125	
R		
Radevormwald	114	
Reichshof.....	116	
S		
Schulden	60, 61	
Städte/Gemeinden, Übersicht.....	98	
Strukturdaten und wichtige Adressen	124	
T		
Transferleistungsempfänger	67	
W		
Waldbröl.....	118	
Wanderungen.....	52, 53	
nach Alter	50, 51	
Wiehl	120	
Wipperfürth.....	122	
Wohngebäude, Anzahl	10, 11	
Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen	12, 13	
Wohnraumförderung		
Anzahl der Förderfälle	32	
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.....	39	
Z		
Zensus 2011	4	
Zinsentwicklung.....	78	
Zu- und Abwanderung	50	