

Impressum

Die im Wohnungsmarktbericht 2018 veröffentlichten Zahlen beziehen sich regelmäßig auf den Stichtag 31.12.2017; auf abweichende Stichtage bzw. Jahre wird im Einzelnen verwiesen.

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
Homepage: <http://www.gars.nrw.de/ga-oberbergischer-kreis>

Bearbeitung und Layout

Andreas Nefzger
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Download

Kostenlos

Rechte und Hinweise

Für den Wohnungsmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Wohnungsmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2018 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

Beispiel: © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2018, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Oktober 2018

Inhalt

Anmerkungen	4
„Asylsuchende in Oberberg“	4
Mietspiegel 2017	4
Mietspiegel 2019	5
Zensus 2011.....	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)	36
3. Wohnungsnachfrage	37
3.1 Demografische Faktoren	37
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	37
3.1.2 Pendler	46
3.1.3 Zu- und Abwanderung	48
3.1.4 Haushalte.....	52
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
3.2.6 Wohnungslose Personen.....	68
4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung	70
4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete.....	70
4.2 Grundsteuer.....	71
4.3 Bodenrichtwerte	72
4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser	74
4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen	76
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen	77
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	78
5. Mieten.....	79
5.1 Mietwohnungsbestand	79
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)	80
5.3 Angebotsmieten	82
5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen	83
5.5 Mietspiegel 1992 bis 2015.....	84
5.6 Mietspiegel 2017	86

6. Experten am Wohnungsmarkt	88
6.1 Befragung	88
6.2 Meinung	96
6.2.1 Risiken und Chancen für den Oberbergischen Kreis	96
6.2.2 Empfehlungen	98
7. Städte und Gemeinden auf einen Blick	102
7.1 Bergneustadt	102
7.2 Engelskirchen	104
7.3 Gummersbach	106
7.4 Hückeswagen	108
7.5 Lindlar	110
7.6 Marienheide	112
7.7 Morsbach	114
7.8 Nümbrecht	116
7.9 Radevormwald	118
7.10 Reichshof	120
7.11 Waldbröl	122
7.12 Wiehl	124
7.13 Wipperfürth	126
8. Strukturdaten und wichtige Adressen	128
9. Quellenverzeichnis	129
10. Abbildungsverzeichnis	130
11. Fragebogen	132
12. Stichwortverzeichnis	133

Anmerkungen

„Asylsuchende in Oberberg“

Der Wohnungsmarktbericht 2018 für den Oberbergischen Kreis basiert auf Bevölkerungszahlen aus den Jahren 2017 und älter. Die daraus ableitbaren Aussagen berücksichtigen somit nur die bis 2017 erkennbaren Entwicklungen. Weitergehende Schlussfolgerungen sind nur dann sachgerecht und nachhaltig gestützt, insoweit Ursachen und Trend gebende Faktoren unverändert oder zumindest stabil sind.

Die 2015 aufgetretene Flüchtlingssituation führt zu Veränderungen in den mehrjährigen Statistiken. Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt beschränken sich zunächst auf die Zahlen zum Wohnungsleerstand und zu den demografischen Faktoren (Kap. 2.3 und 3.1).

Am 31.12.2015 gab es rd. 3500 den Kommunen zugewiesene Asylsuchende im Oberbergischen Kreis. Im Bundesdurchschnitt werden zur Zeit ca. 40 % der Asylanträge genehmigt, so dass man im Oberbergischen Kreis davon ausgehen kann, dass von 3500 Personen ca. 1400 längerfristig in Deutschland, eventuell auch im Oberbergischen bleiben werden.

Viele dieser Personen haben Ihre Familien in Flüchtlingslagern im Ausland zurückgelassen. Nachdem ihr Asylantrag genehmigt wird, haben Sie die Möglichkeit bzw. das Recht, ihre Familienmitglieder i.d.R. nachzuholen. Aus den 1400 Personen könnten dann wieder 3000 bis 4000 Personen werden.

Da diese Situation momentan in allen Kreisen in Deutschland gleich ist, scheint es zweitrangig zu sein, wo sich diese Menschen eine Wohnung suchen. Für jeden Wohnungsmarkt in jeder Gemeinde oder Stadt wird es eine große Herausforderung sein, die Asylsuchenden mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen.

Mietspiegel 2017

Der aktuelle Mietspiegel für frei finanzierten Wohnraum im Oberbergischen Kreis ist im Juli 2017 veröffentlicht worden (Kap. 5.6). 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 der Mietspiegel 2015 in Papierform durch den Online-Mietspiegel 2017 ersetzt: (www.rio.obk.de/omix/omix.php).

Dieser wird aktuell monatlich 1000 mal aufgerufen, an Wochentagen über 40 mal täglich.

Mietspiegel 2019

Der Mietspiegel 2019 kann laut dem Gesetzgeber auf Basis des Mietspiegels 2017 fortgeschrieben werden, es ist jedoch eine neue Umfrage unter den Bürgern des Oberbergischen Kreises sinnvoll, um eventuelle Veränderungen auf dem Mietwohnungsmarkt darzustellen.

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, die den Markt sachgerecht widerspiegelt und ggf. auch bei Streitigkeiten gerichtlich anerkannt wird.

Bei den beteiligten Institutionen kann der Fragebogen für den Mietspiegel 2019 ausgefüllt werden. Unter <http://mietspiegelumfrage.obk.de> ist das bis zum 31.12.2018 online möglich. Es werden keine personenbezogenen Daten erfragt. Alle Angaben werden zu jeder Zeit nach den geltenden datenschutzrechtlichen Vorgaben behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

Zensus 2011

Die Zahlen der älteren Wohnungsmarktberichte (2011 bis 2014) bezogen sich hauptsächlich auf die Fortschreibung der Zahlen aus dem Zensus von 1987. Da sich jedoch bei den jährlichen Fortschreibungen zunehmend Ungenauigkeiten eingeschlichen haben, wurde im Mai 2011 ein neuer Zensus durchgeführt. Dabei wurden die Anzahl der Wohngebäude, der Wohnungen (incl. Wohnheime) und die aktuelle Bevölkerungszahl ermittelt.

Die Ergebnisse dieser Zensusumfrage standen erstmalig Mitte 2013 zur Verfügung und wurden in den Wohnungsmarktberichten 2014 bis 2017 verwendet. Zwischenzeitlich wurden jedoch auch diese Zahlen nochmals von it.nrw (amtliche Statistikstelle für NRW) korrigiert, so dass die Zahlen aus den Berichten ab 2015 nicht mit denen aus dem Bericht von 2014 vergleichbar sind.

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 Zahlen vor 2011 (Basis Zensus 1987) schwierig.

Wesentliche Aussagen auf einen Blick

Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises (Stand 31.12.2017)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner [m ²]	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner
Bergneustadt	38	18 876	44,0	43,1	1,0
Engelskirchen	63	19 349	45,7	49,8	2,3
Gummersbach	95	50 497	43,9	46,1	1,8
Hückeswagen	51	15 058	45,5	44,5	1,9
Lindlar	86	21 513	44,5	46,2	4,8
Marienheide	55	13 596	42,8	45,2	1,8
Morsbach	56	10 276	45,1	49,5	2,3
Nümbrecht	72	16 912	44,0	50,0	3,0
Radevormwald	54	22 428	46,1	43,8	1,4
Reichshof	115	18 694	43,7	48,8	2,0
Waldbröl	63	19 415	41,9	44,2	2,8
Wiehl	53	25 152	45,9	51,1	2,8
Wipperfürth	118	21 202	44,4	45,7	1,8
Mittelwert	71	20 998	44,4	46,7	2,3

Oberbergischer Kreis und seine Nachbarn (Stand 31.12.2017)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner [m ²]	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner
Oberbergischer Kreis	919	272 968	44,4	46,7	2,3
Ennepe-Ruhr-Kreis	410	324 670	46,2	44,7	1,6
Märkischer Kreis	1061	413 383	45,0	44,6	1,0
Kreis Olpe	712	134 808	44,0	48,2	2,0
Kreis Altenkirchen	642	128 791	45,4	51,2	1,7
Rhein-Sieg-Kreis	1153	599 056	44,4	47,2	2,5
Rheinisch-Berg.-Kreis	437	283 344	45,8	48,1	3,4
Stadt Remscheid	75	110 584	45,0	42,7	1,5
Stadt Wuppertal	168	353 590	43,7	41,8	1,0
Mittelwert	620	291 244	44,9	46,1	1,9

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.)

	2016		2017
Bevölkerung	273 139	↘	272 968
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	48 118	↘	47 856
Bevölkerung 18 bis 65 Jahre alt	167 829	↘	167 425
Bevölkerung über 65 Jahre alt	57 192	↗	57 687
Durchschnittsalter (Jahre)	44,3	↗	44,4
Wanderungssaldo (Personen)	416		*
Arbeitslosenquote (%)	5,5	↘	4,8
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) (%)	3,3	↘	2,9
Wohnungslose Personen (am 30.06.)	190		*
Wohnungsbestand	124 424	↗	124 795
Wohnfläche pro Einwohner	46,4	↗	46,7
Preisgebundene Mietwohnungen	6351	↗	6379
Baugenehmigungen (Wohnungen)	618	↗	619
Baufertigstellungen (Wohnungen)	416	↘	319
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,17	↘	2,16

* Zahlen standen nicht zur Verfügung

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 2011, 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 Ager 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 919 km² rund 273 000 Einwohner auf. Die Industrie ist größtenteils mittelständisch. Maschinen- und Fahrzeugbau, Edelstahlherzeugung, 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 der Campus Gummersbach der Technischen Hochschule 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 in 2017 realisierten 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. 74 000 Wohngebäude. Davon stammen rd. 16 000 (22 %) aus den Jahren bis 1948 und rd. 31 000 (42 %) aus den Jahren 1949 bis 1978. Ab 1979 wurden rd. 27 000 (36 %) 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 33 % (Nümbrecht) und 46 % (Marienheide und 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	14%	14%	16%	15%	9%	11%	12%	16%	17%	16%	12%	12%	11%	14%
Baujahr 1919 bis 1948	6%	9%	11%	8%	7%	6%	7%	5%	9%	8%	7%	7%	7%	8%
Baujahr 1949 bis 1978	45%	40%	45%	41%	40%	46%	45%	33%	41%	40%	43%	41%	46%	42%
Baujahr 1979 bis 1986	9%	10%	8%	10%	13%	8%	12%	11%	9%	9%	7%	10%	8%	9%
Baujahr 1987 bis 1990	4%	4%	3%	3%	4%	3%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	4%	3%
Baujahr 1991 bis 1995	6%	6%	4%	4%	7%	6%	6%	8%	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%	5%	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 2017	2%	2%	2%	2%	3%	4%	2%	4%	4%	2%	2%	3%	3%	2%

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

Anzahl der Wohngebäude

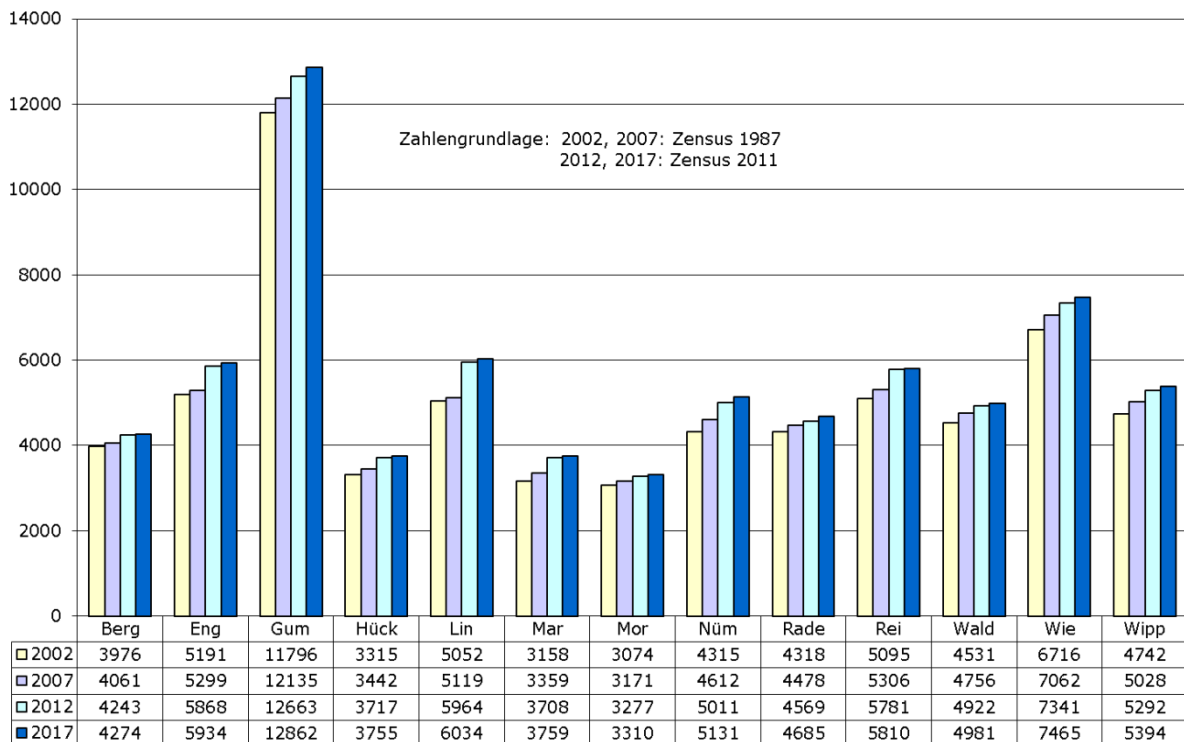
In den Nachkriegsjahren wurden vermehrt Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet, in den letzten zwei Jahrzehnten lag der Trend jedoch mehr im Einfamilienhausbereich. Die höchsten Zuwachsraten an Gebäuden wurden seit 2002 in Lindlar, Marienheide und Nümbrecht erreicht. Dort gab es eine Steigerung von 19 %. Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 2002 in Bergneustadt (8 %) erreicht.



Auch im 5-Jahresvergleich (2001-2006-2011-2016) 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.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2002 und 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 und 2017 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

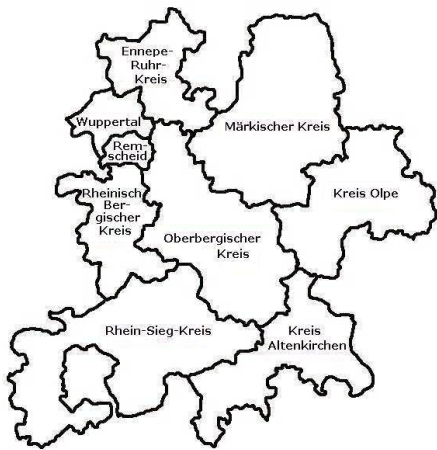
Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+7	+9	+28	+6	+18	+11	+8	+25	+5	+8	+8	+24	+18
----	----	-----	----	-----	-----	----	-----	----	----	----	-----	-----

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

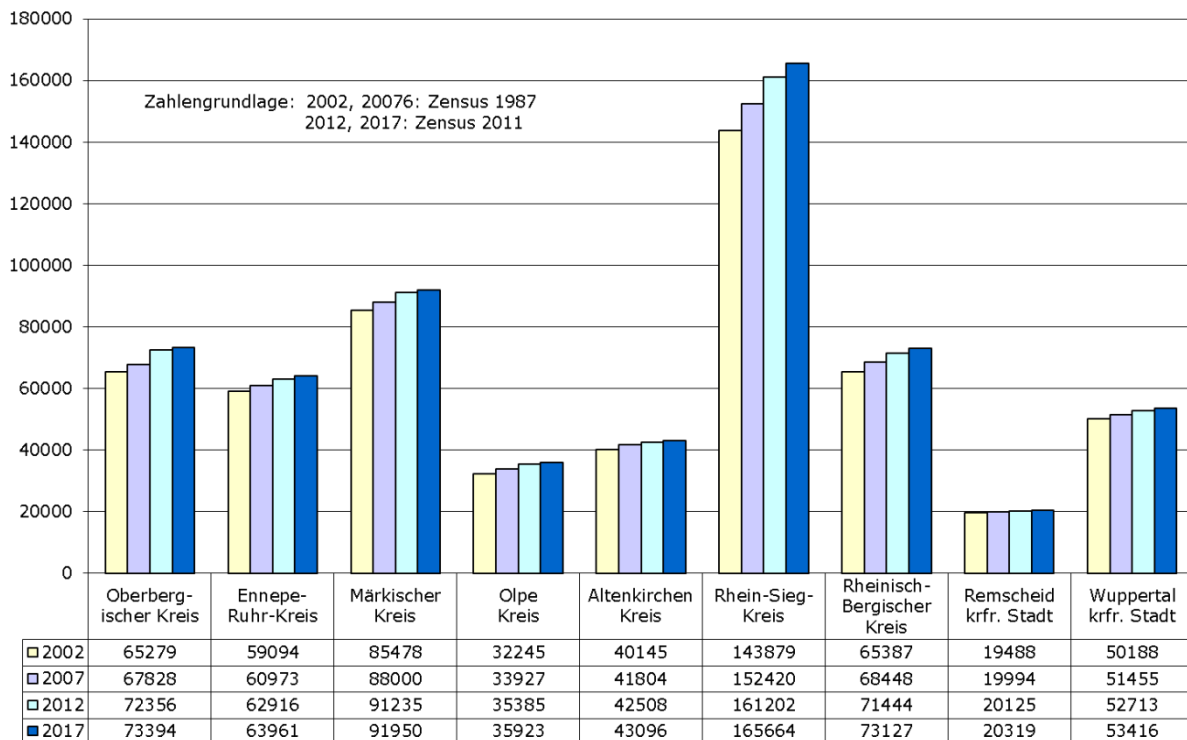


Im überregionalen Vergleich ist die Situation ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden im Oberbergischen Kreis. Fast alle Nachbarkreise/Städte und auch Oberberg haben seit 2002 einen Zuwachs von mindestens 7 % im Gebäudewohnungsbau, Ausnahmen sind hier die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal. Dort liegt der Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau. Dabei werden pro Gebäude zwar viele Wohnungen geschaffen, in der Statistik erscheint jedoch nur ein neu geschaffenes Gebäude im Wohnungsbau.

Der Oberbergische Kreis liegt bei der Anzahl der Wohngebäude mit einem Plus von 12 % seit 2002 an zweiter Stelle, Spitzenreiter ist der Rhein-Sieg-Kreis mit 15 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2002 und 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 und 2017 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+175	+243	+169	+116	+113	+921	+305	+53	+80
------	------	------	------	------	------	------	-----	-----

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

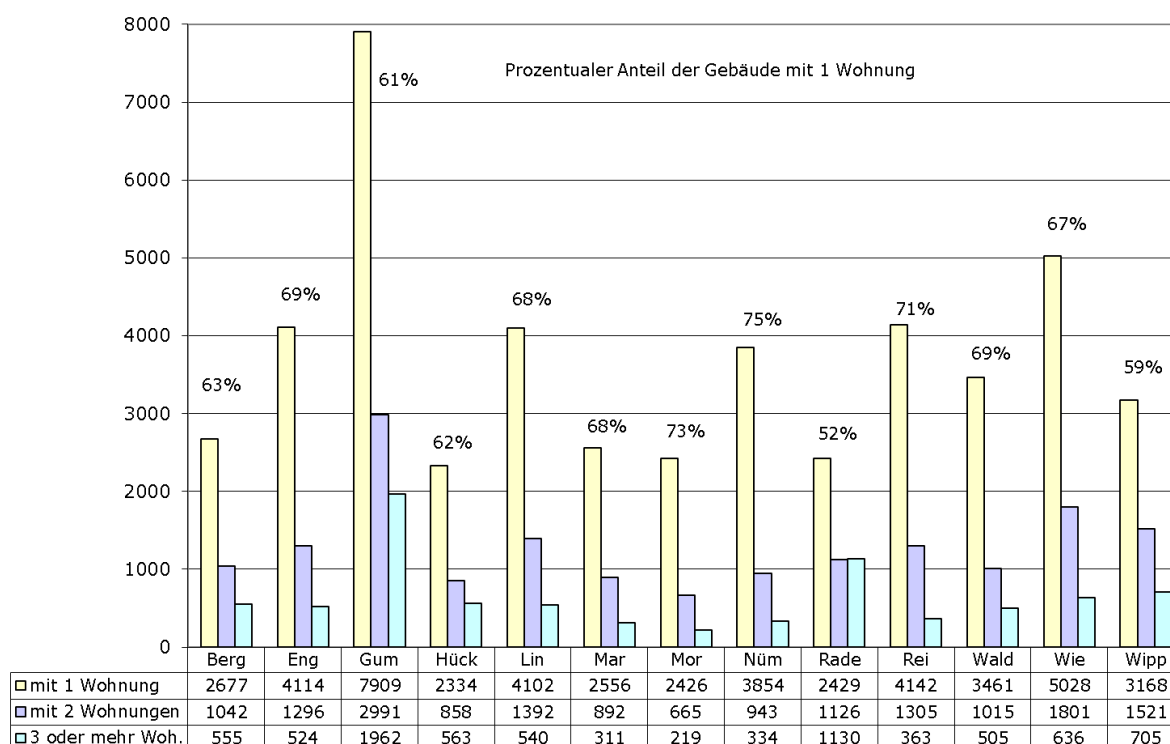
Gebäude nach Anzahl der Wohnungen

Die meisten Wohngebäude in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es in Gummersbach (12 862), die wenigsten in Morsbach (3310). Dazwischen liegen Wiehl (7465), Lindlar (6034), Engelskirchen (5934), Reichshof (5810), Wipperfürth (5394), Nümbrecht (5131), Waldbröl (4981), Radevormwald (4685), Bergneustadt (4274), Marienheide (3759) und Hückeswagen (3755).



Mit 75 % weist Nümbrecht den höchsten Anteil von Gebäuden mit einer Wohnung auf, gefolgt von Morsbach (73 %) und Reichshof (71 %). Es folgen Engelskirchen und Waldbröl (je 69 %), Lindlar und Marienheide (je 68 %), Wiehl (67 %), Bergneustadt (63 %), Hückeswagen (62 %), Gummersbach (61 %) und Wipperfürth (59 %). Am wenigsten Einfamilienhäuser gibt es in Radevormwald (52 %).

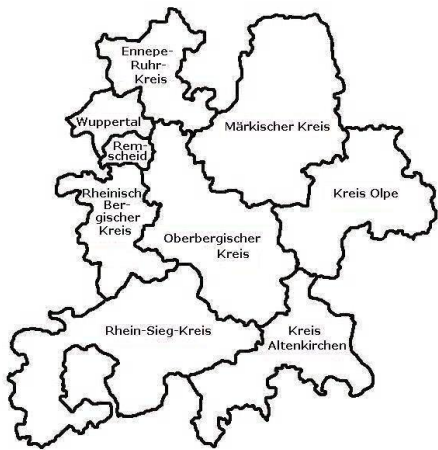
Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

mit 1 Wohnung	+2	+2	+18	-1	+14	+7	+6	+22	+5	+1	+5	+17	+14
mit 2 Wohnungen	+5	+3	+3	+4	0	+4	+1	0	0	+5	+2	+1	+1
3 oder mehr Woh.	0	+4	+7	+3	+4	0	+1	+3	0	+2	+1	+6	+3

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

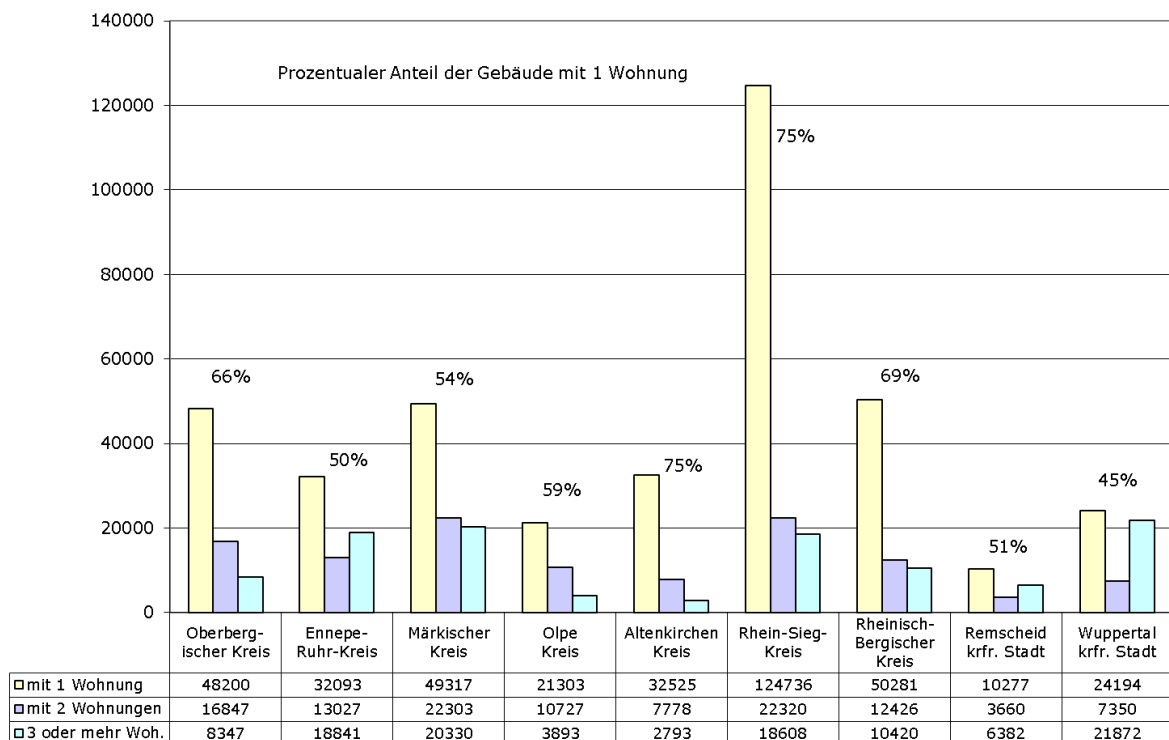


Als flächenmäßig größter Landkreis besitzt der Rhein-Sieg-Kreis die meisten Gebäude im Wohnungsbau (165 664). Es folgen der Märkische Kreis (91 950), der Oberbergische Kreis (73 394) und der Rheinisch-Bergische Kreis (73 127). Der Ennepe-Ruhr-Kreis (63 961) liegt knapp vor Wuppertal (53 416), danach der Kreis Altenkirchen (43 096) und der Kreis Olpe (35 923), zum Schluss kommt Remscheid (20 319).

Im prozentualen Vergleich weisen der Kreis Altenkirchen und der Rhein-Sieg-Kreis den größten Anteil an Einfamilienhäusern auf (75 %). Danach folgen Rhein-Berg (69 %), Oberberg (66 %), Olpe (59 %), das Märkische (54 %), Remscheid (51 %) und der Ennepe-Ruhr-Kreis (50 %)

Die kreisfreie Stadt Wuppertal bildet hier die Ausnahme. Dort ist das Verhältnis zwischen den Gebäude mit drei und mehr Wohnungen (41 %) und den Gebäuden mit einer Wohnung (45 %) fast ausgeglichen.

Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

mit 1 Wohnung	+112	+202	+136	+63	+94	+678	+220	+46	+53
mit 2 Wohnungen	+29	+25	+15	+30	+4	+101	+34	+1	+10
3 und mehr Woh.	+34	+16	+18	+23	+15	+142	+51	+6	+17

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

Anzahl der Wohnungen

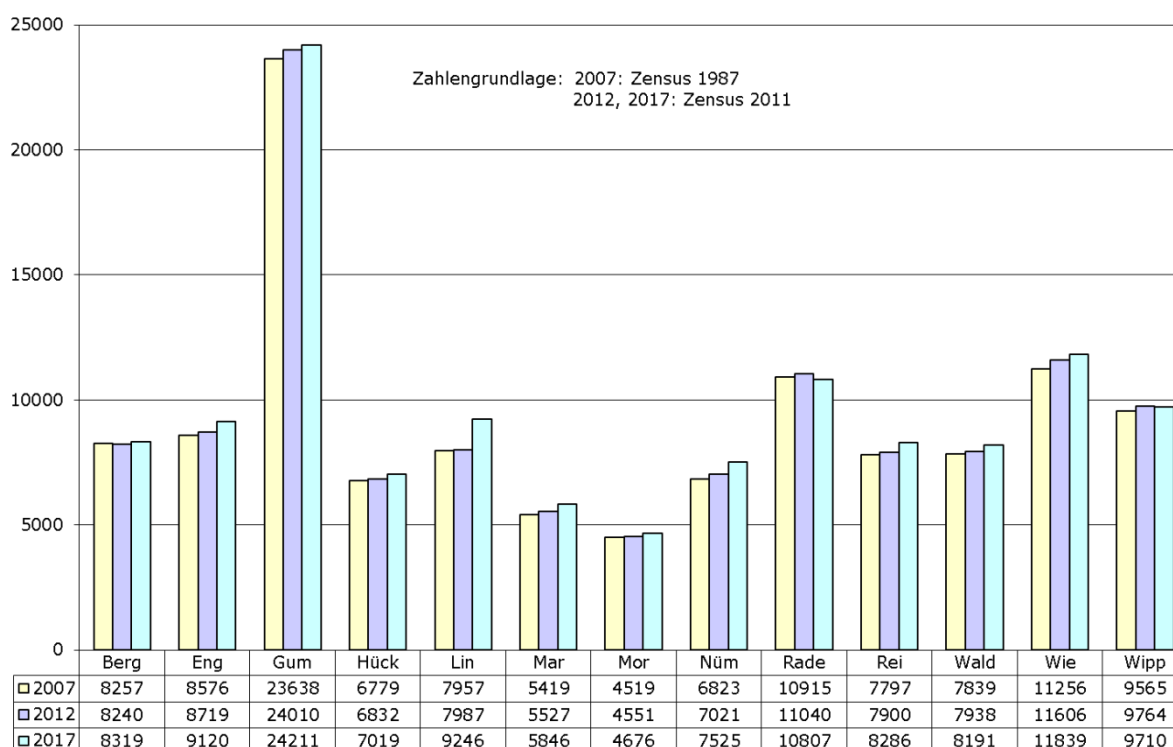
Nachdem auf den Seiten 10 bis 13 die Anzahl der Wohngebäude aufgezeigt bzw. die Differenzierung nach Anzahl der Wohnungen vorgenommen wurde, zeigt die folgende Grafik die Gesamtanzahl der Wohnungen in den Städten und Gemeinden. Diese hat sich seit dem Jahr 2007 im Durchschnitt um 5 % erhöht. Lindlar liegt mit einem Plus von 16 % weit darüber. Es folgen Nümbrecht (10 %) und Marienheide (8 %).



Die meisten Wohnungen gab es in 2017 in Gummersbach (24 211). Das entspricht einem Anstieg von 573 Wohnungen seit dem Jahr 2007. In Wiehl (11 839) und Radevormwald (10 807) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Da jedoch die Zahlen von 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 und 2017 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

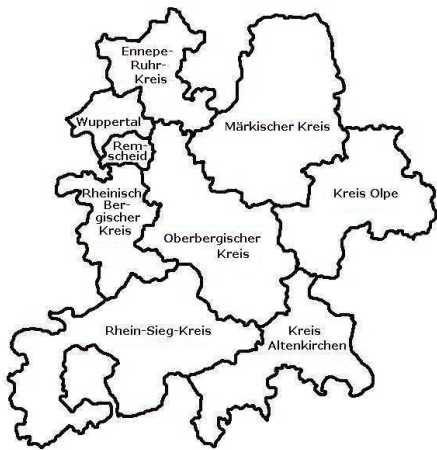
Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+15	+26	+62	+31	+40	+15	+11	+31	+5	+17	+23	+57	+37
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----

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



Bei den Landkreisen liegt die durchschnittliche Steigerung seit dem Jahr 2007 bei 2%. Der Rhein-Sieg-Kreis (7 %) hatte die größte Steigerung.

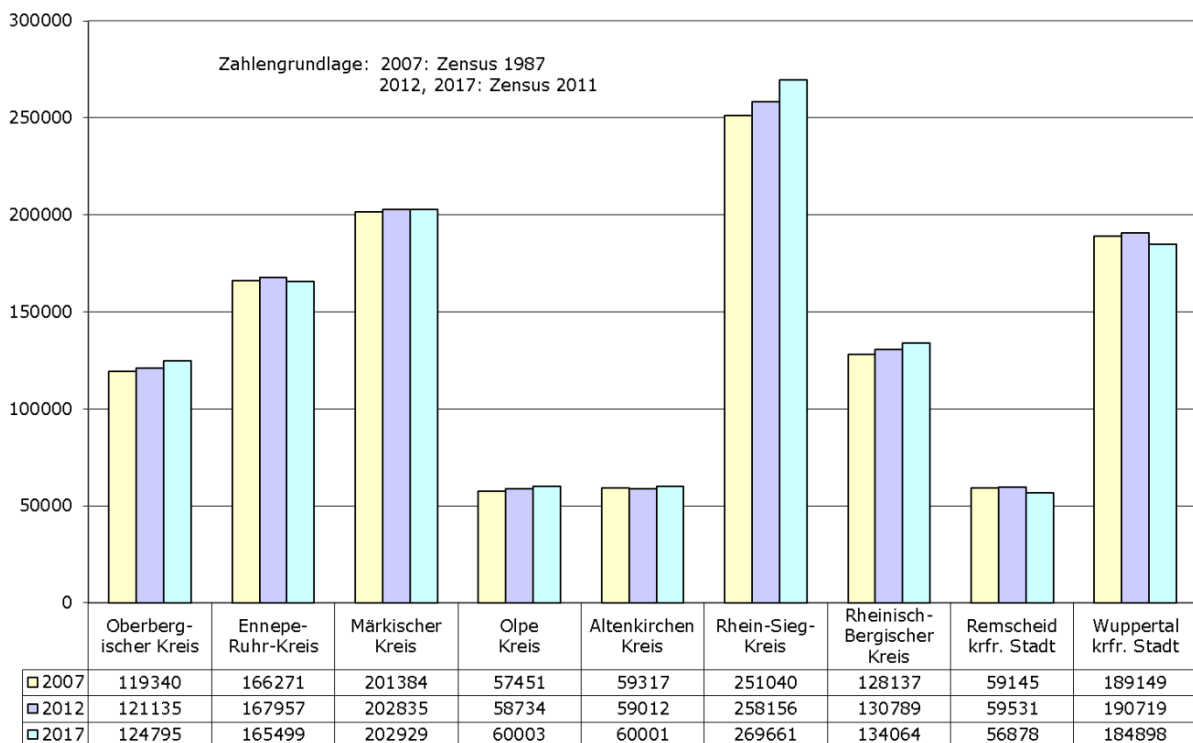
Der Oberbergische Kreis liegt mit einer Steigerung von 5 % über dem Durchschnittsniveau, dort gab es im Jahr 2017 insgesamt 124 795 Wohnungen.

Die meisten Wohnungen gab es im Rhein-Sieg-Kreis (269 661) und im Märkischen Kreis (202 929), was sich jedoch relativiert, wenn man die Anzahl der

Wohnungen ins Verhältnis zu den Einwohnern setzt (Abb. 11).

Da jedoch die Zahlen von 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 und 2017 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+371	+381	+274	+259	+160	+2020	+710	+152	+189
------	------	------	------	------	-------	------	------	------

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

Wohnungen pro 1000 Einwohner

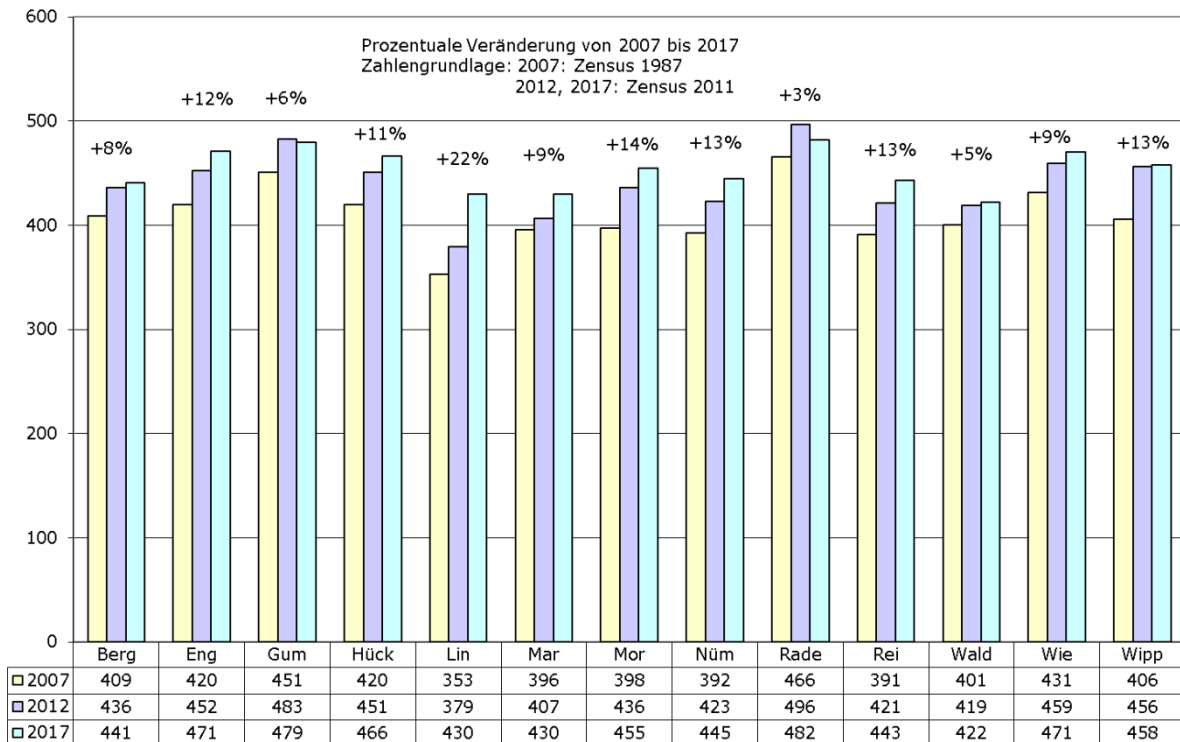
Im Jahr 2007 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 416 Wohnungen pro 1000 Einwohner, im Jahr 2012 bei 446 Wohnungen und im Jahr 2017 bei 457 Wohnungen. Die größten prozentualen Steigerungen gab es in Lindlar mit 22 % und in Morsbach mit 14 %. Die geringsten Steigerungen hatten Radevormwald (3 %), Waldbröl (5 %) und Gummersbach (6 %). Der Mittelwert der Steigerungen beträgt 10 %. Im gleichen Zeitraum ist jedoch die Bevölkerung im Oberbergischen um 5 % geschrumpft (Abb. 34), so dass diese Zahlen nicht alleine auf die Bautätigkeit zurückzuführen sind.



In Radevormwald gab es im Jahr 2017 die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (482), Gummersbach (479) bzw. Engelskirchen und Wiehl (je 471) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen gibt es in Waldbröl (422) bzw. Marienheide und Lindlar (je 430).

Da jedoch die Zahlen von 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 und 2017 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

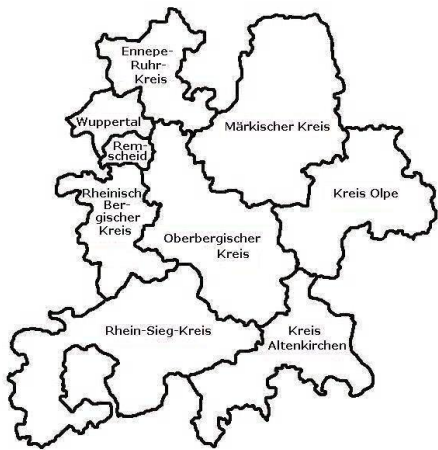
Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+3	0	0	+9	-1	0	+7	+4	-1	+4	-4	+5	+8
----	---	---	----	----	---	----	----	----	----	----	----	----

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



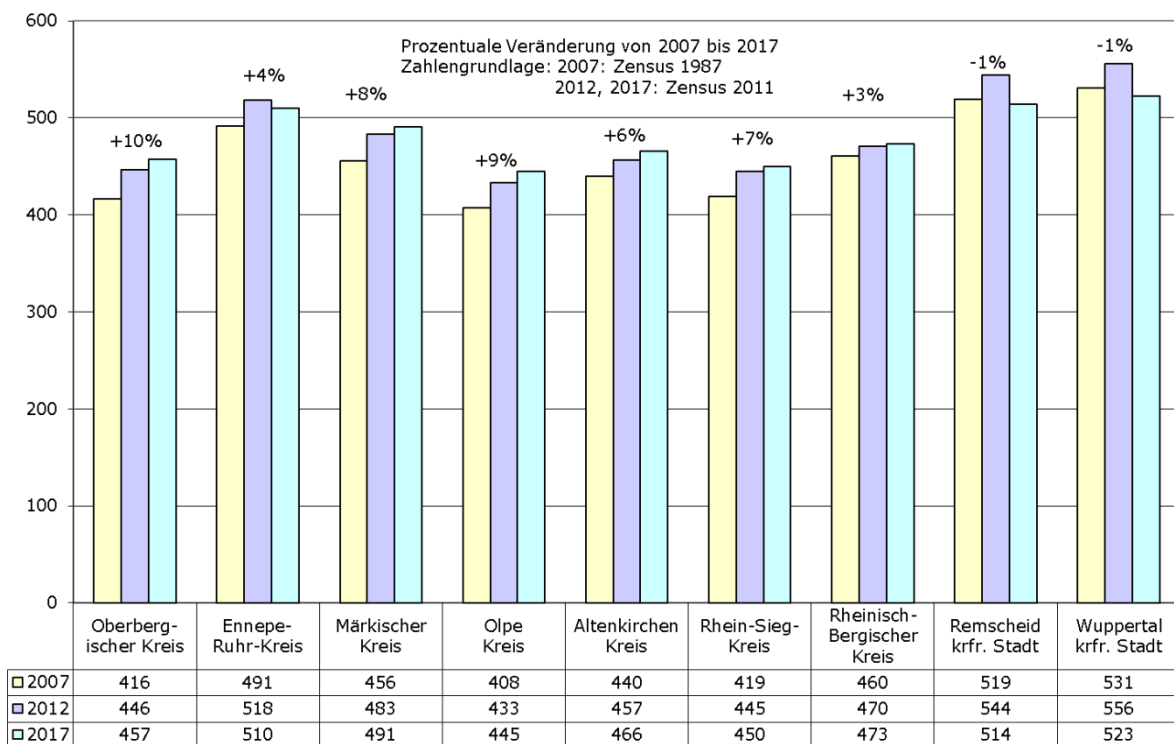
In den neun Landkreisen ist die Anzahl der Wohnungen pro 1000 Einwohner seit dem Jahr 2007 um rd. 5 % gestiegen. Damals lag der Durchschnitt noch bei 460 Wohnungen, im Jahr 2012 bei 484 und im Jahr 2017 bei 481 Wohnungen.

Die größten prozentualen Steigerungen gab es im Oberbergischen Kreis (10 %), im Kreis Olpe (9 %) und im Märkischen Kreis (8 %). In den kreisfreien Städten Remscheid und Wuppertal gab es sogar 1 % weniger Wohnungen.

Trotzdem hatten diese Städte die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (Remscheid 514, Wuppertal 523). Im Oberbergischen Kreis standen 1000 Einwohnern 457 Wohnungen zur Verfügung.

Da jedoch die Zahlen von 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 und 2017 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise



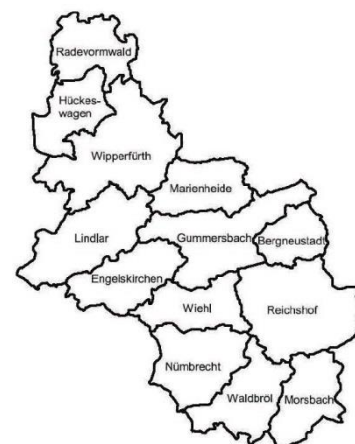
Veränderung zum Vorjahr

+2	+3	+4	+7	+3	+1	+1	-4	-5
----	----	----	----	----	----	----	----	----

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

2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

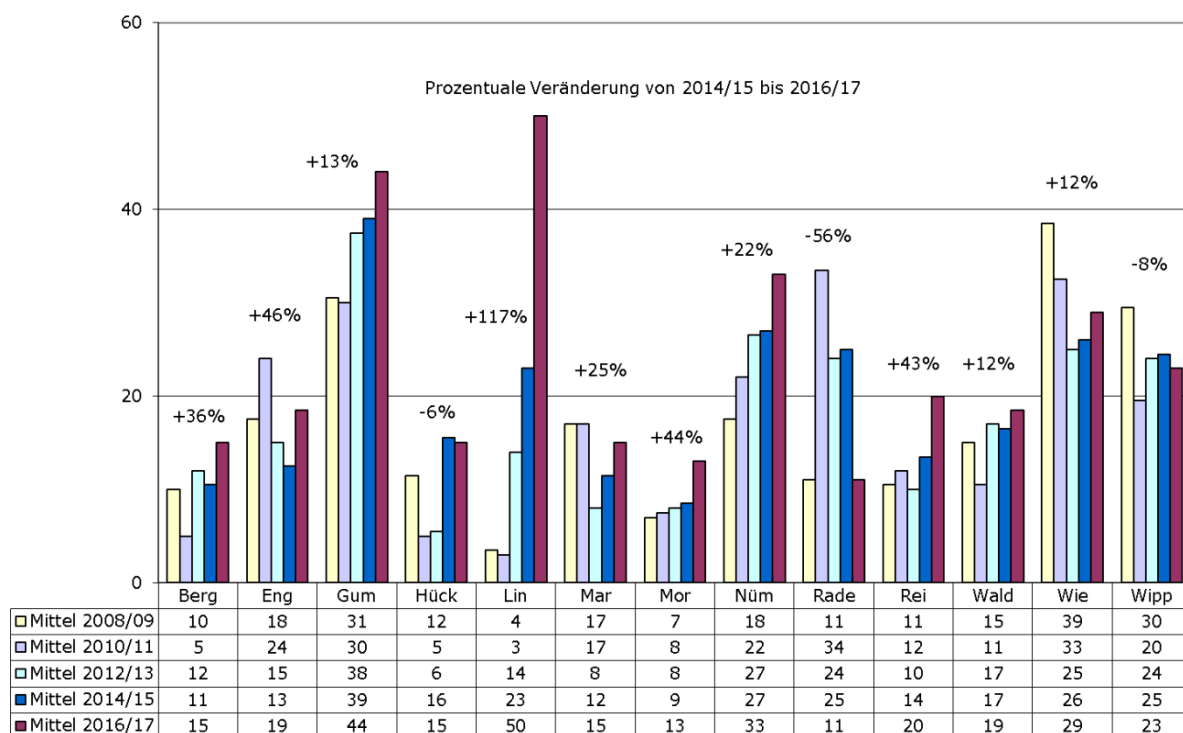
Die folgenden Abbildungen zeigen eine Übersicht über die erteilten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre. Im Oberbergischen Kreis gibt es fünf Bauämter, jedoch führen nicht alle eine rückwirkende Statistik. Deshalb werden hier die Daten von „www.it.nrw.de“ und „www.statistik.rlp.de“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



Baugenehmigungen, Wohngebäude

In Lindlar (50), Gummersbach (44), Nümbrecht (33) und Wiehl (29) wurden in den Jahren 2016/2017 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Radevormwald (11) hatte die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Morsbach (13), Bergneustadt, Hückeswagen und Marienheide (je 15). Alle anderen Städte und Gemeinden hatten höhere Werte.

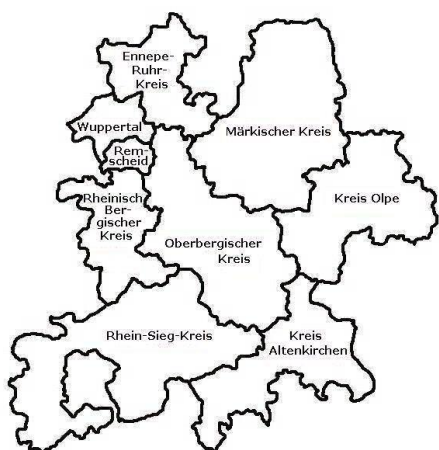
Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+3	+6	+7	+1	+6	+3	+3	+2	-8	+4	+2	-4	+2
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

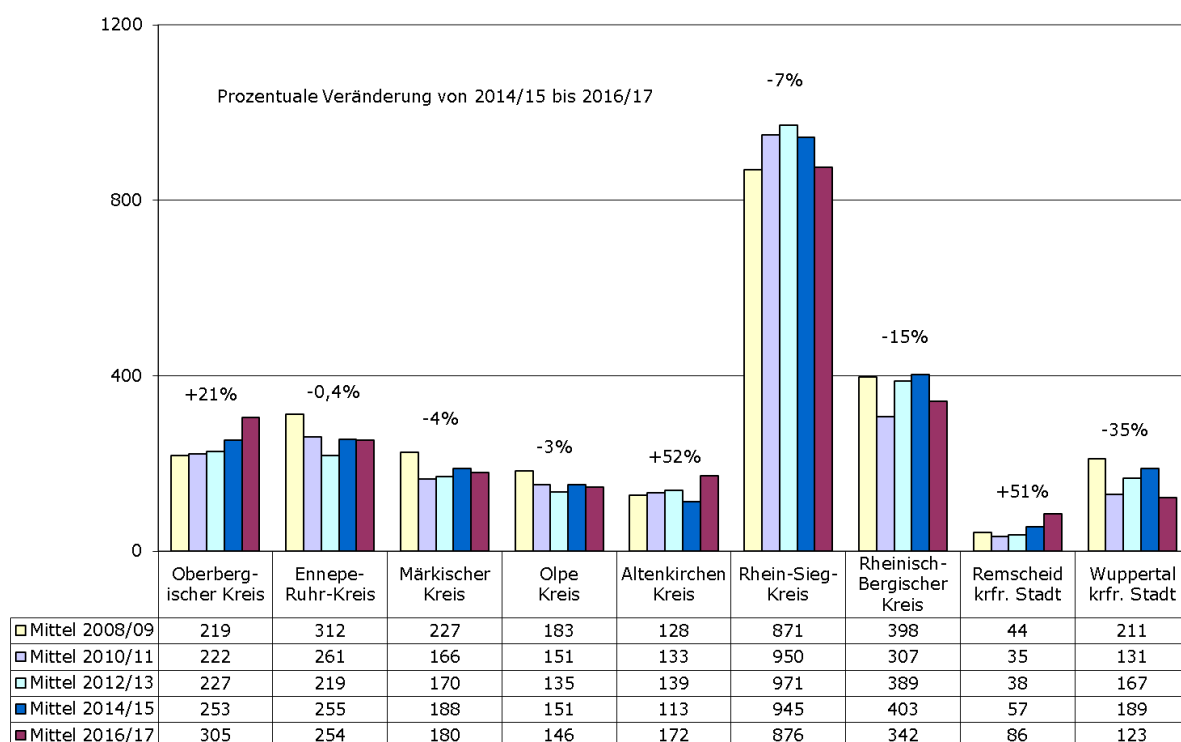
Quelle: www.it.nrw.de



Beim Vergleich der Kreise stellt man fest, dass in Oberberg in 2016/2017 rd. 21 % mehr Baugenehmigungen erteilt wurden wie in den Jahren 2014/2015. Den größten Zuwachs hatte der Kreis Altenkirchen (+52 %), gefolgt von der Stadt Remscheid (+51 %) und dem Oberbergischen Kreis. Die kreisfreie Stadt Wuppertal hatte den größten Rückgang zu verzeichnen (-35 %).

Im Oberbergischen wurden in den letzten zwei Jahren im Mittel 305 Genehmigungen erteilt, 2014/2015 waren es durchschnittlich 253. In den Jahren 2008/2009 lag der Mittelwert noch bei 219 Baugenehmigungen. Das entspricht einer Steigerung von 39 % zwischen in den letzten zehn Jahren.

Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+29	-12	-20	-24	+10	-142	-64	+31	+25
-----	-----	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----

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

Baugenehmigungen, Wohnungen

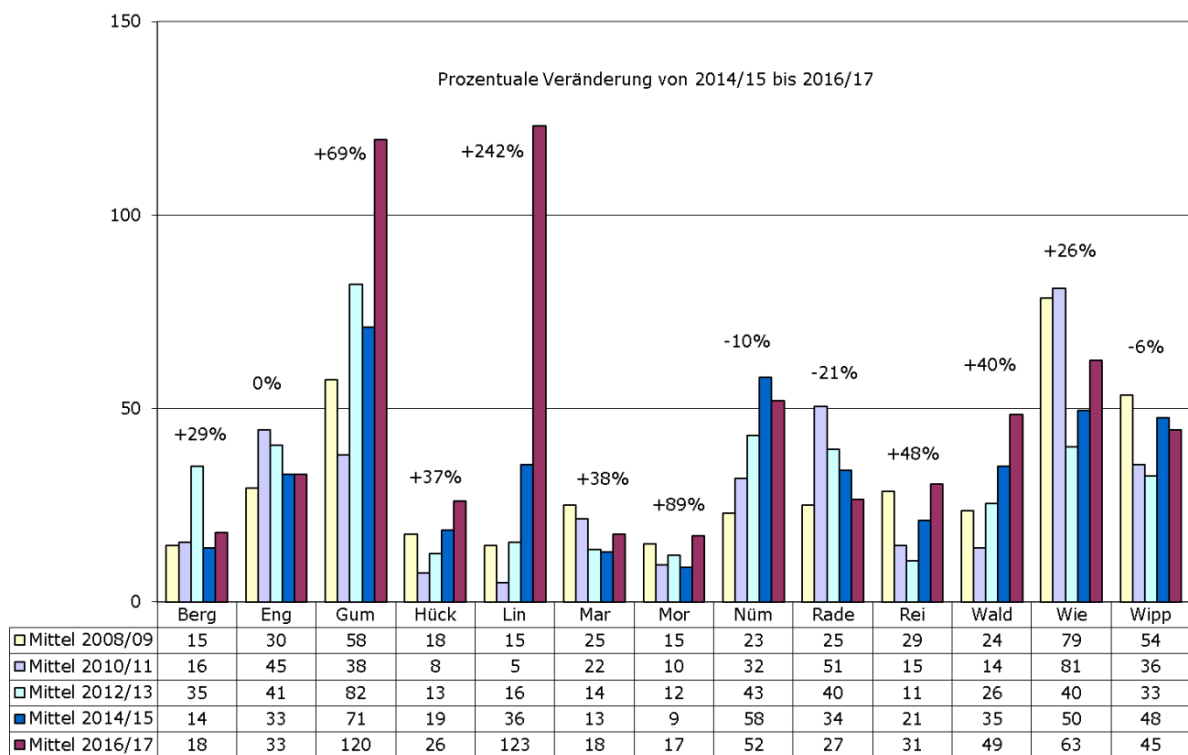
Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2016/2017 in Lindlar (123) und Gummersbach (120) erteilt. Dahinter lagen Wiehl (63) und Nümbrecht (52).



Vergleicht man die Abbildungen 12 und 14 miteinander, so zeigt sich, dass in Gummersbach im Durchschnitt 2,7 Wohnungen pro Wohngebäude genehmigt wurden, in Waldbröl 2,6 und in Lindlar 2,5 Wohnungen.

In Bergneustadt, Marienheide (je 1,2) und Morsbach (1,3) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt.

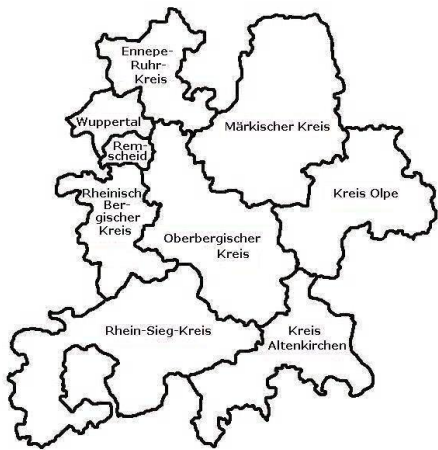
Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+3	-3	+20	+8	+23	+5	+6	-11	+1	+8	+4	-2	-2
----	----	-----	----	-----	----	----	-----	----	----	----	----	----

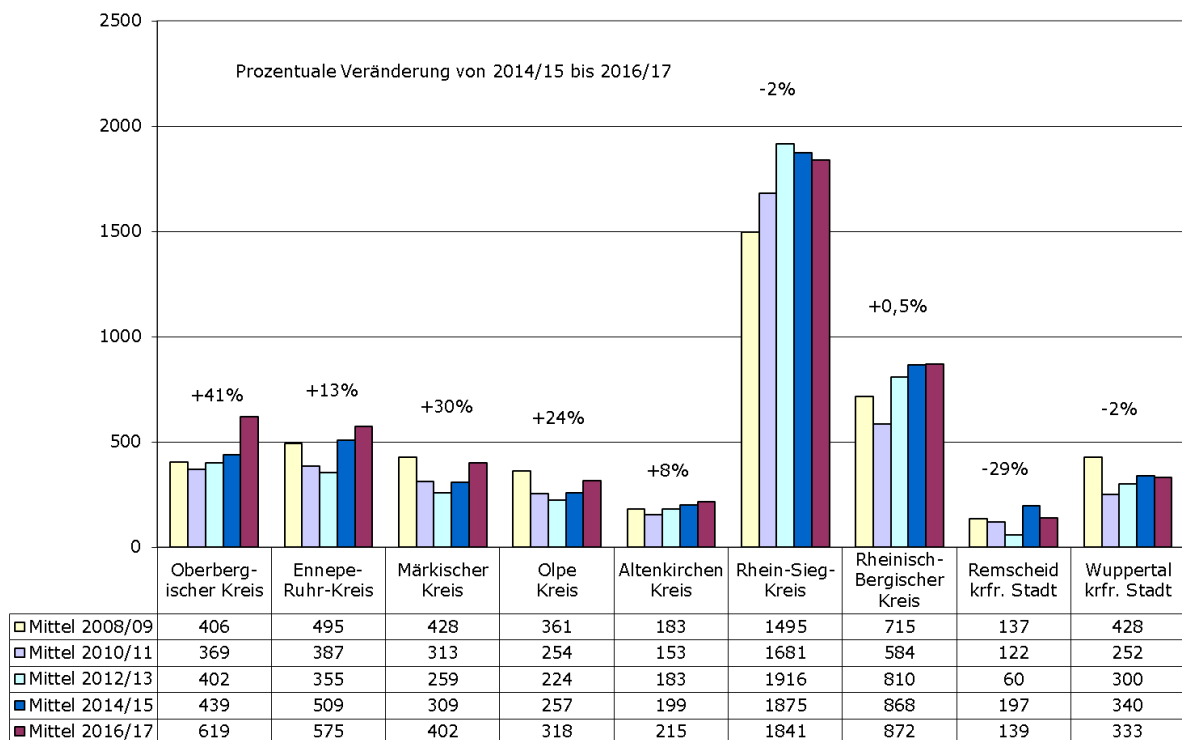
Quelle: www.it.nrw.de



Betrachtet man die Anzahl der durchschnittlich erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen zwischen 2014/2015 und 2016/2017, so erkennt man, dass außer der kreisfreien Remscheid (-29%), Wuppertal und dem Rheinisch-Sieg-Kreis (je -2%) alle Kreise Steigerungen zu verzeichnen hatten. Der Märkische Kreis (+30%), der Kreis Olpe (+24%) und der Ennepe-Ruhr-Kreis (+13%) hatten große Anstiege.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Plus von 41% an erster Stelle. Hier wurden im Schnitt in den letzten zwei Jahren 619 Wohnungen genehmigt, das entspricht 2,0 Wohnungen pro genehmigtem Wohngebäude.

Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+60	-20	+22	-17	+12	-312	+18	-52	+10
-----	-----	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----

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

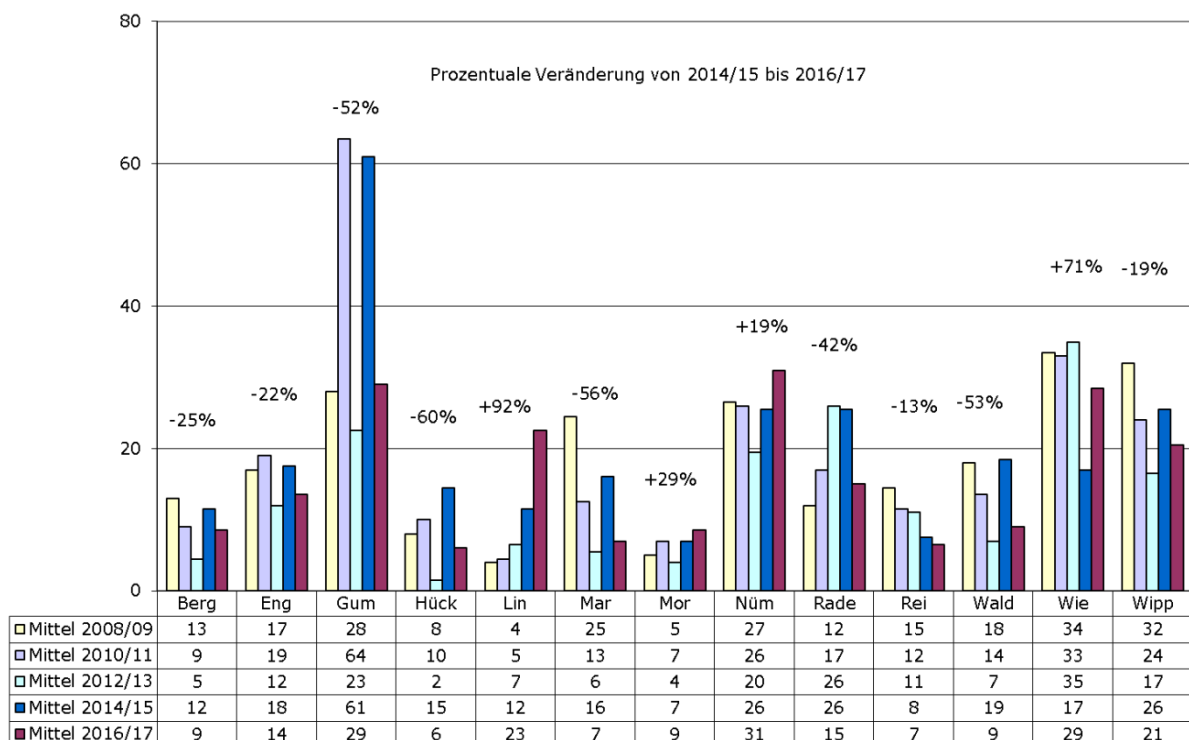
Baufertigstellungen, Wohngebäude

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.



Nünbrecht (31) hatte in 2016/2017 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Marienheide und Reichshof (je 7) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2014/2015 zu 2016/2017, so hat Hückeswagen (-60 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Lindlar hingegen den größten Zuwachs (+92 %), gefolgt von Wiehl mit einem Plus von 71 %.

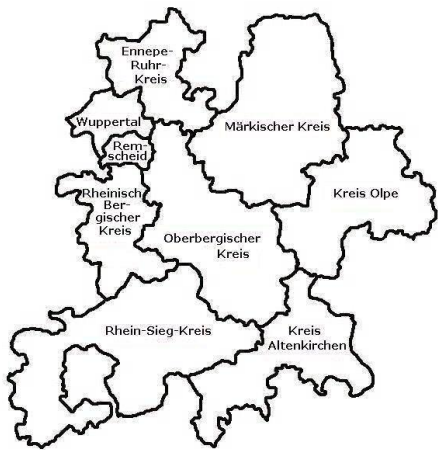
Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-2	+1	-9	-1	+6	0	-1	+2	-8	0	-3	+5	-5
----	----	----	----	----	---	----	----	----	---	----	----	----

Quelle: www.it.nrw.de

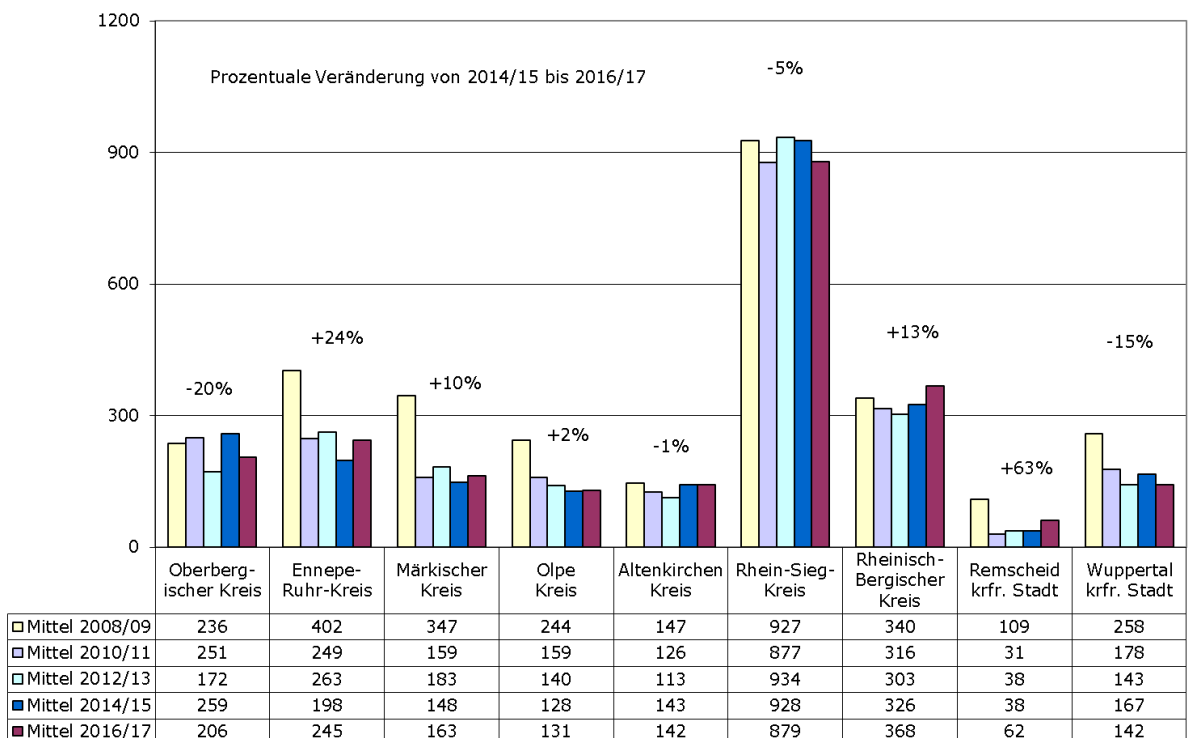


Im Kreisvergleich liegt Oberberg (2014/2015 zu 2016/2017, -20 %) bei den fertig gestellten Wohngebäuden an letzter Stelle (Landkreisdurchschnitt: +8 %). Der Mittelwert lag im Oberbergischen in 2014/2015 noch bei 259 Wohngebäuden, in 2016/2017 bei 206. Die größten prozentualen Gewinne erlebten der Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Plus von 24 % und die Stadt Remscheid mit 63 %. Das Niveau ist in den beiden Kreisen jedoch sehr unterschiedlich.

Die Jahre 2008/2009 waren im Durchschnitt gesehen die Jahre mit den meisten Baufertigstellungen (alle Kreise: 3008). Vergleicht man diese Zahl mit der von 2016/2017 (2335), so entspricht dies einem Minus von 22 %.

Der Oberbergische Kreis steht hier mit einem Minus von 13 % im Vergleich zu den anderen Kreisen noch relativ gut da. Lediglich der Rheinisch-Bergische Kreis hatte in diesem Zeitraum eine Steigerung zu verzeichnen (+8 %).

Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-16	+52	+18	+6	-5	+70	+9	+15	-28
-----	-----	-----	----	----	-----	----	-----	-----

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

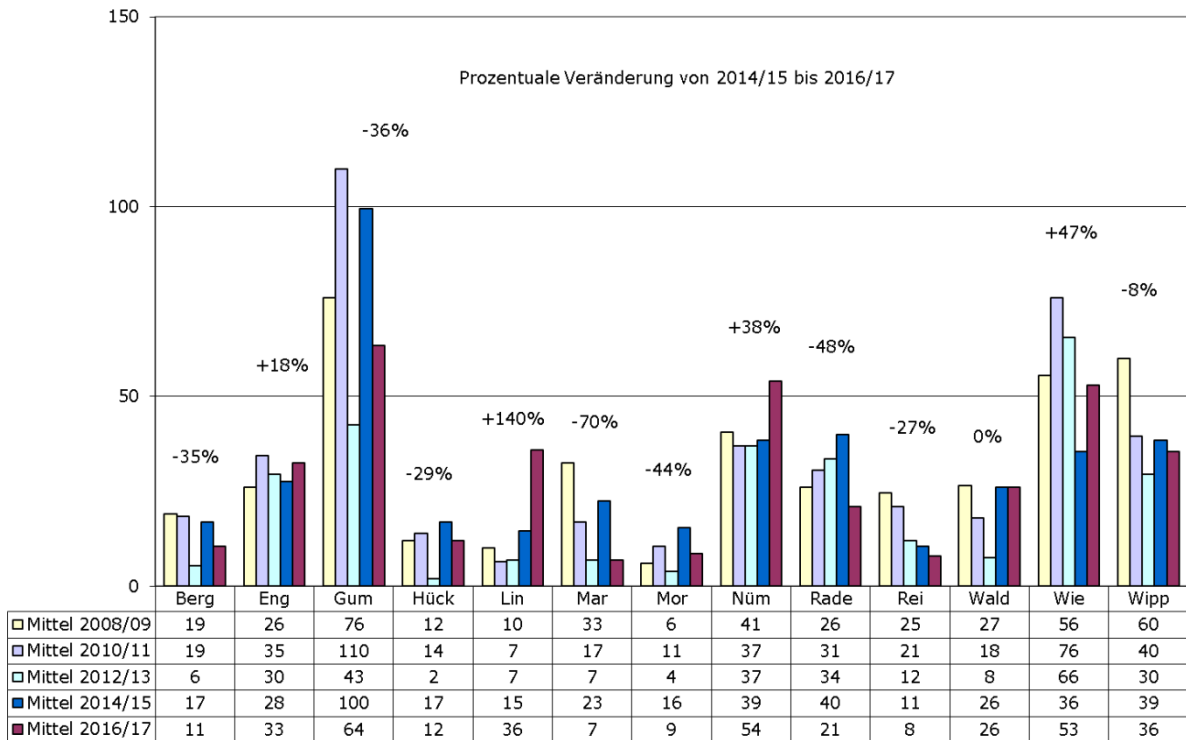
Baufertigstellungen, Wohnungen

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2016/2017 in Gummersbach (64) fertig gestellt. Dahinter folgen Nümbrecht (54), Wiehl (53), Lindlar und Wipperfürth (je 36). Schlusslicht ist Marienheide mit 7 Wohnungen.



Vergleicht man die Abbildungen 16 und 18 miteinander, so zeigt sich, dass in 2016/2017 im Durchschnitt in Waldbröl 2,9, in Engelskirchen 2,4 und in Gummersbach 2,2 Wohnungen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Marienheide, Morsbach (je 1,0), Bergneustadt und Reichshof (je 1,2) wurden dagegen fast nur Einfamilienhäuser gebaut.

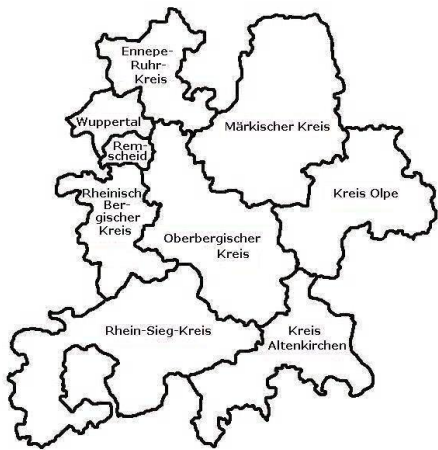
Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-4	+1	-13	+5	+13	-3	-9	-2	-13	-1	+2	+9	-7
----	----	-----	----	-----	----	----	----	-----	----	----	----	----

Quelle: www.it.nrw.de

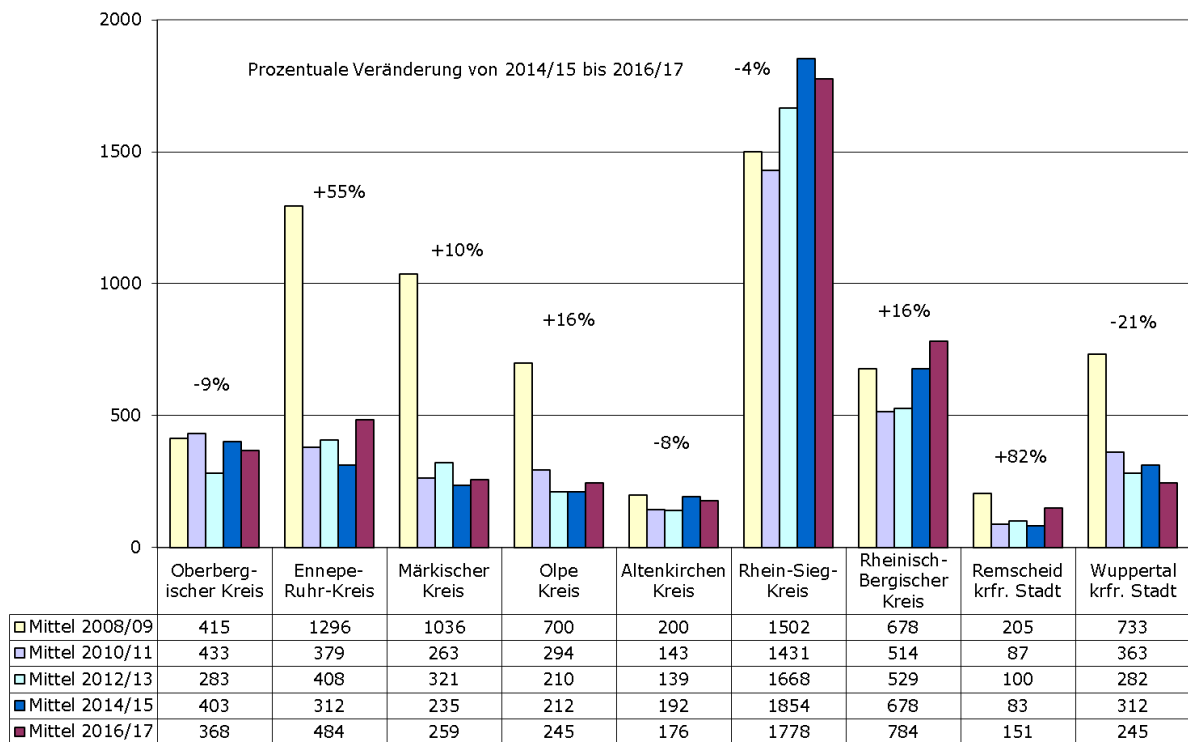


Im Oberbergischen Kreis wurden in 2016/2017 im Mittel 368 Wohnungen fertig gestellt, das sind 9 % weniger als in den Jahren 2014/2015 (403 Wohnungen). Das ist der zweitniedrigste Wert im Vergleich mit den anderen Landkreisen. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei einem Plus von 15 %.

So wurden in den Jahren 2016/2017 im Durchschnitt in Oberberg 1,8 Wohnungen pro Wohngebäude gebaut (2014/2015: 1,6 Wohnungen). In der kreisfreien Stadt Remscheid wurde der höchste Wert erzielt (2,4), im Kreis Altenkirchen der niedrigste (1,2).

In der kreisfreien Stadt Remscheid wurde der höchste Wert erzielt (2,4), im Kreis Altenkirchen der niedrigste (1,2).

Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-19	+119	+25	+31	-4	+163	-1	+47	-100
-----	------	-----	-----	----	------	----	-----	------

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

In den meisten Städten und Gemeinden bzw. 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.

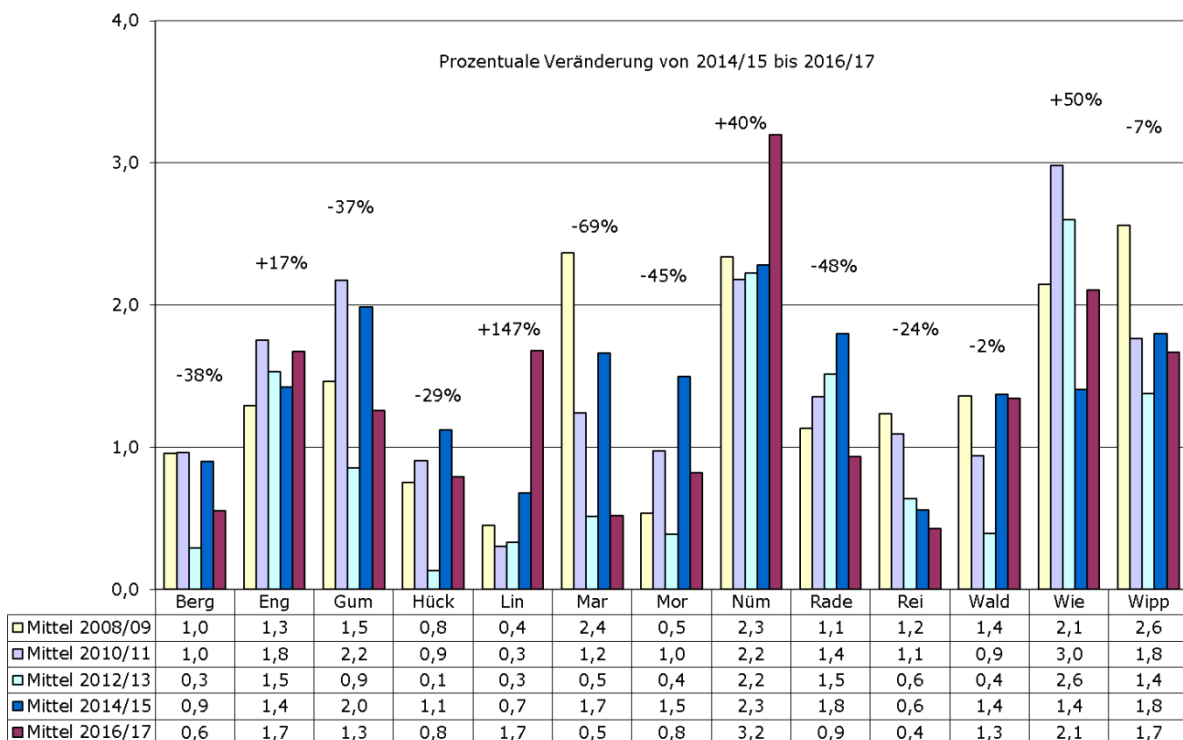
Baufertigstellungen, Wohnungen / 1000 Einwohnern

In den Jahren 2008/2009 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 1,5 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. 2012/2013 waren es 1,0 Wohnungen, 2016/2017 dann 1,3 Wohnungen. Nümbrecht (3,2) lag hier an der Spitze, gefolgt von Wiehl (2,1), Engelskirchen, Lindlar und Wipperfürth (je 1,7). Reichshof (0,4) und Marienheide (0,5) konnten die wenigsten Baufertigstellungen in 2016/2017 verzeichnen.



Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2014/2015 und 2016/2017 schneidet Marienheide mit einem Minus von 69 % am schlechtesten ab. Lindlar liegt mit einem Plus von 147 % klar an erster Stelle.

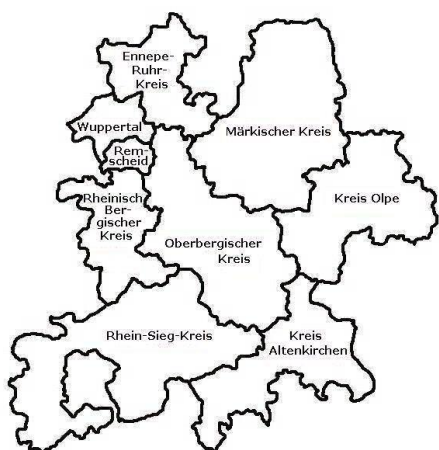
Abb. 20: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-0,2	0	-0,2	0,3	0,6	-0,2	-0,9	-0,1	-0,6	-0,1	0	0,4	-0,2
------	---	------	-----	-----	------	------	------	------	------	---	-----	------

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

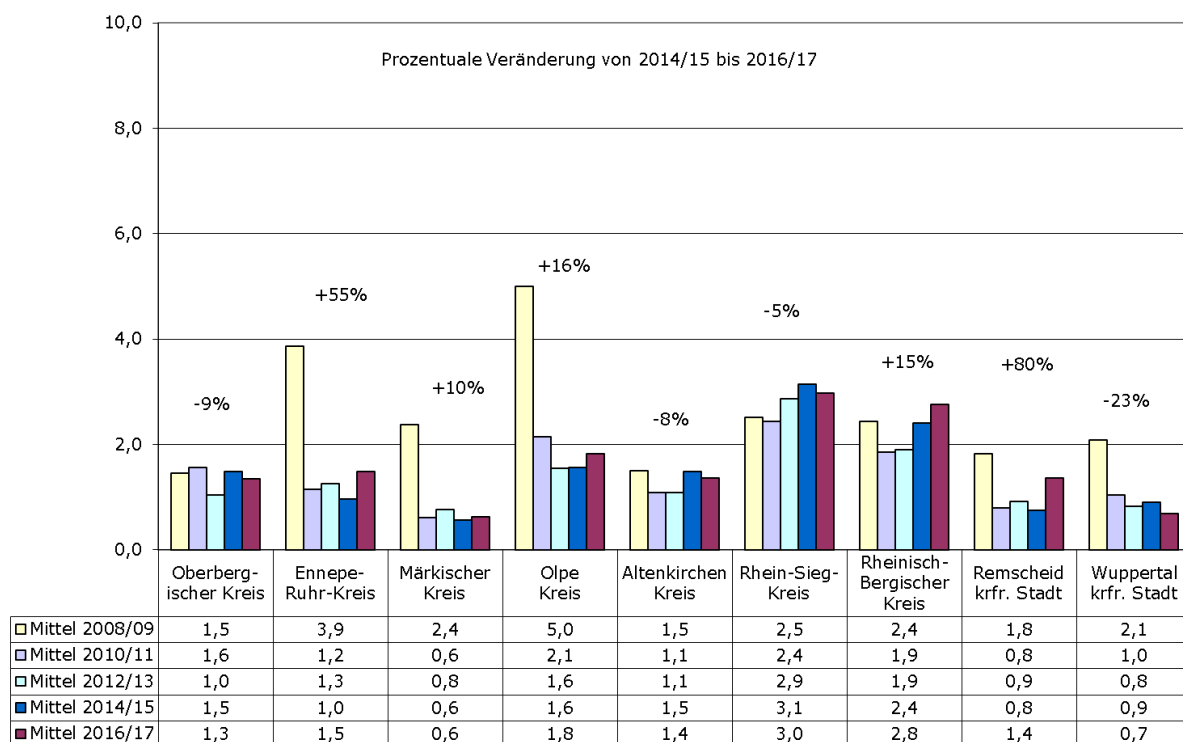


In den Jahren 2008/2009 wurden in den 9 Landkreisen im Durchschnitt 2,6 Wohnungen pro 1000 Einwohnern fertig gestellt. 2012/2013 waren es noch 1,4 Wohnungen, 2016/2017 dann 1,6 Wohnungen.

Der Oberbergische Kreis hat im Mittel 2016/2017 rd. 9 % weniger Wohnungen pro 1000 Einwohner fertig gestellt als in den Jahren 2014/2015. Das ist der zweithöchste Verlust im Vergleich aller Kreise. Der Mittelwert bei den Landkreisen liegt bei einem Plus von 15 %.

Oberberg lag in 2016/2017 mit 1,3 Wohnungen leicht unter dem Landkreisdurchschnitt (1,6 Wohnungen). Hier hoben sich Rhein-Sieg (3,0) und Rhein-Berg (2,8) klar von den anderen Kreisen ab. Die wenigsten Fertigstellungen pro 1000 Einwohner wurden im Märkischen Kreis (0,6) und in der Stadt Wuppertal (0,7) registriert.

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



Veränderung zum Vorjahr

-0,1	0,4	0	0,2	0	0,3	0	0,5	-0,3
------	-----	---	-----	---	-----	---	-----	------

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

2.3 Wohnungsleerstand

Im Mai 2011 wurden im Rahmen des 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 %		

Neue statistische Erhebungen gibt es seitdem nicht.

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 2011 rd. 37 % der vorhandenen Wohnungen). Für NRW weist der empirica-Leerstandsindex im Jahr 2016 eine Leerstandsquote von 3,1 % aus (Deutschland 2,9 %), 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 Sommer 2018 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 2,9 % (2017: 3,3 %) ermittelt, im Nordkreis 8,3 % (2017: 8,0 %). Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft Ende April 2018 eine Leerstandsquote von 6,0 %. Davon sind 3,8 % aufgrund technischer Mängel unbewohnbar, die restlichen 2,2 % sind in der Modernisierung oder im Folgemonat vermietet. Eine weitere Wohnungsgenossenschaft im Oberbergischen Kreis hatte im Jahr 2008 noch eine Leerstandsquote von 12,5 %, in 2010 nur noch 8,6 % und Mitte 2018 2,4 %. 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 und den Erwerb von bestehenden Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Insgesamt wurden im Jahr 2017 1,1 Milliarden Euro für das Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt (2018: 800 Mill. Euro). Die Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2018 bis 2022 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 energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes und die Schaffung von Wohnraum für Studenten sind weitere Ziele.

Ein zinsgünstiges Darlehen mit Tilgungsnachlass 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	Jahres- Nettoeinkommen
1	18.430 €
2	22.210 €
3 (1 Kind)	27.970 €
4 (2 Kinder)	33.730 €
5 (3 Kinder)	39.490 €
6 (4 Kinder)	45.250 €

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

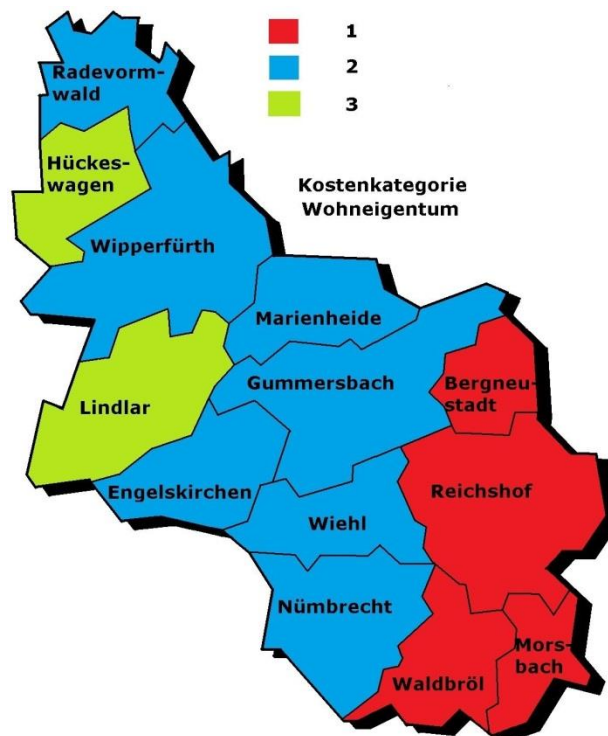
Die Höhe des Darlehens ist weiterhin abhängig vom Standort des Eigenheims. In Kommunen mit überdurchschnittlichen Kosten (K3) sind die Förderdarlehen höher als in Kommunen mit niedrigen Kosten (K1).

Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe

	Grundpauschale
Förderdarlehen K1	60.000 €
Förderdarlehen K2	70.000 €
Förderdarlehen K3	90.000 €
barrierefrei	+10.000 €
je Kind	+15.000 €

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

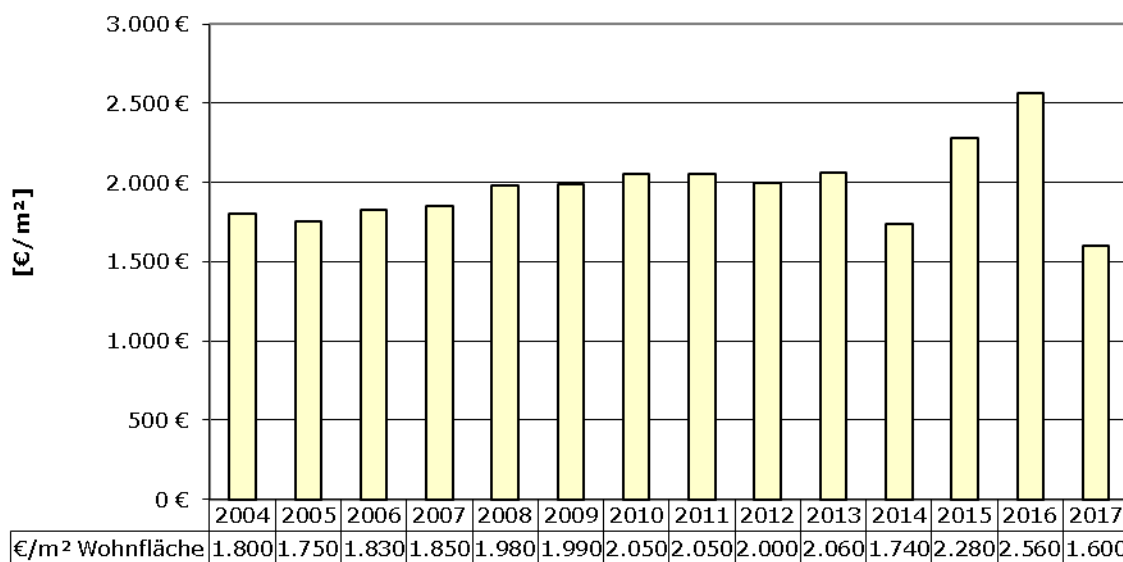
Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht



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

Die Gesamtkosten für einen Neubau bzw. den Erwerb einer gebrauchten Immobilie sind zwischen den Jahren 2004 und 2013 von 1.800 €/m² auf 2.060 €/m² gestiegen, in 2014 auf 1.740 €/m² gefallen und in 2016 auf 2.560 €/m² gestiegen. In 2017 wurden im Durchschnitt im Oberbergischen Kreis 1.600 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, 2016 waren es 37 % mehr. Allerdings entsteht dieser Wert nur aus fünf Projekten mit insgesamt 13 Wohneinheiten, so dass er nur bedingt aussagekräftig ist (2016: 5 Projekte mit 28 Wohneinheiten).

Abb. 25: Wohnraumförderung, Wohnflächenkosten, OBK



Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über alle Förderprojekte, die seit dem Jahr 2008 in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 26: Wohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bergneustadt	18	18	15	25	1)	2	2	1		
Engelskirchen	7	8	8	2	1)	1				
Gummersbach	27	26	20	7	1)	62	2	3		
Hückeswagen	6	13	2	1	1)	0	1		4	8
Lindlar	10	7	9	9	1)	4	2	1		1
Marienheide	9	8	11	6	1)	5				2
Morsbach	8	2	5		1)			12		
Nümbrecht	8	6	6	8	1)	1				1
Radevormwald	9	14	4	6	1)	2				
Reichshof	9	10	9	4	1)	1				
Waldbröl	11	12	13	6	1)	1	1		11	
Wiehl	17	12	14	7	1)		2	1	1	1
Wipperfürth	11	16	16	6	1)	9		17	12	
Oberberg. Kreis	150	152	132	87	1)	88	10	35	28	13

Mill. € Förderung	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bergneustadt	0,8	1,2	0,8	2,0	1)	0,1	0,1	2)		
Engelskirchen	0,4	0,4	0,6	0,1	1)	2)				
Gummersbach	1,4	1,6	1,2	0,3	1)	2,0	0,1	0,1		
Hückeswagen	0,3	1,1	0,2	2)	1)		2)		0,4	0,1
Lindlar	0,6	0,5	0,6	0,8	1)	0,2	0,1	2)		2)
Marienheide	0,6	0,5	0,8	0,5	1)	0,2				0,1
Morsbach	0,4	0,1	0,2		1)			0,5		
Nümbrecht	0,5	0,3	0,4	0,4	1)	2)				2)
Radevormwald	0,5	0,9	0,3	0,6	1)	0,1				
Reichshof	0,6	0,6	0,5	0,3	1)	2)				
Waldbröl	0,7	0,8	1,0	0,2	1)	2)	2)		1,1	
Wiehl	1,0	0,6	0,9	0,4	1)		0,1	2)	2)	2)
Wipperfürth	0,6	1,0	1,0	0,4	1)	1,0		1,5	1,4	
Oberberg. Kreis	8,3	9,6	8,5	6,1	1)	3,5	0,4	2,1	2,9	0,4

m² Wohnfläche	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bergneustadt	2351	2823	2197	2088	1)	150	144	2)		
Engelskirchen	979	1158	1035	239	1)	2)				
Gummersbach	3922	3389	3261	897	1)	1864	304	320		
Hückeswagen	777	1784	297	2)	1)		2)		429	86
Lindlar	1195	832	1236	775	1)	361	269	2)		2)
Marienheide	1233	964	1499	779	1)	488				160
Morsbach	1013	239	686		1)			620		
Nümbrecht	1130	1040	910	1047	1)	2)				2)
Radevormwald	944	1844	441	825	1)	1)				
Reichshof	1139	1433	1072	470	1)	2)				
Waldbröl	1514	1678	2088	709	1)	2)	2)		695	
Wiehl	2148	1653	2051	822	1)		121	2)	2)	2)
Wipperfürth	1234	2151	2015	775	1)	785		856	696	
Oberberg. Kreis	19579	20988	18788	9426	1)	3648	838	1796	1820	669

- 1) keine Zahlen vorhanden
2) keine Angabe aus Datenschutzgründen

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Mit diesem Förderprogramm des Landes NRW (2018: 520 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 überdurchschnittlichen Bedarfsniveau (Nachfrage) auf dem Mietwohnungsmarkt.

Abb. 27: 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. 28: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Modell A		Modell B	
	Grenze 100%	mögl. Jahres- Bruttoeinkommen	Grenze 140%	mögl. Jahres- Bruttoeinkommen
1	18.430 €	28.924 €	25.802 €	40.494 €
2	22.210 €	40.712 €	31.094 €	56.997 €
2 (1 Kind)	22.870 €	41.712 €	32.018 €	58.397 €
3 (1 Kind)	27.970 €	43.379 €	39.158 €	60.731 €
4 (2 Kinder)	33.730 €	52.106 €	47.222 €	72.948 €
5 (3 Kinder)	39.490 €	60.833 €	55.286 €	85.166 €
6 (4 Kinder)	45.250 €	69.561 €	63.350 €	97.385 €

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.

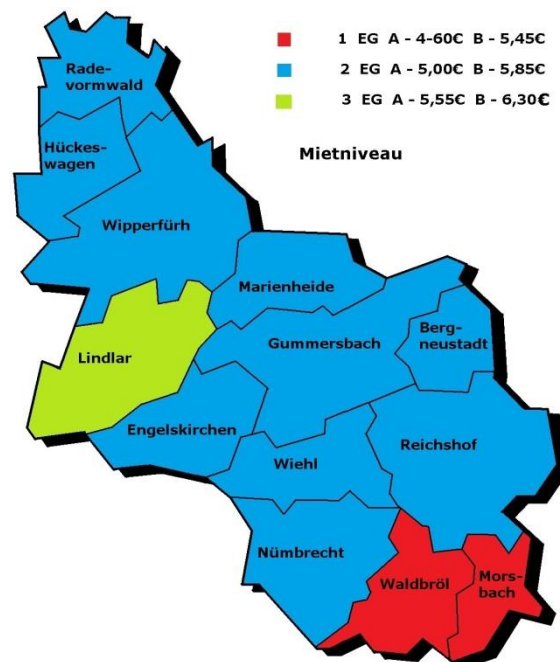
Werden die Einkommensgrenzen eingehalten, so ist die Höhe des Darlehens (€/m², Abb. 29) abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, Abb. 30, M1 wurde nicht vergeben).

Abb. 29: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	1.250 €	550 €
M 2	1.450 €	700 €
M 3	1.680 €	1.000 €
M 4	1.850 €	1.250 €

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

Abb. 30: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht



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

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über alle Projekte in der Mietwohnraumförderung, die seit dem Jahr 2008 im Oberbergischen Kreis beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 31: Mietwohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bergneustadt		15		22	1)					
Engelskirchen	2)				1)					
Gummersbach	17	12	2)		1)	59				
Hückeswagen			2)		1)					
Lindlar	4		2	7	1)					
Marienheide					1)					
Morsbach					1)			12		
Nümbrecht					1)					
Radevormwald					1)					
Reichshof					1)					
Waldbröl					1)				11	
Wiehl					1)					
Wipperfürth	7	6			1)	8		17	12	
Oberberg. Kreis	2)	33	2)	29	1)	67	0	29	23	0

Mill. € Förderung	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bergneustadt		0,9		1,8	1)					
Engelskirchen	2)				1)					
Gummersbach	2)	1,1	2)		1)	1,8				
Hückeswagen			2)		1)					
Lindlar	0,2		2)	0,7	1)					
Marienheide					1)					
Morsbach					1)			0,5		
Nümbrecht					1)					
Radevormwald					1)					
Reichshof					1)					
Waldbröl					1)				1,1	
Wiehl					1)					
Wipperfürth	0,5	0,6			1)	0,9		1,5	1,4	
Oberberg. Kreis	2)	2,5	2)	2,5	1)	2,7	0	2,0	2,4	0

m² Wohnfläche	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bergneustadt		918		1732	1)					
Engelskirchen	495				1)					
Gummersbach	1470	807	1660		1)	1484				
Hückeswagen			2)		1)					
Lindlar	188		462	550	1)					
Marienheide					1)					
Morsbach					1)			620		
Nümbrecht					1)					
Radevormwald					1)					
Reichshof					1)					
Waldbröl					1)				695	
Wiehl					1)					
Wipperfürth	373	501			1)	670		856	696	
Oberberg. Kreis	2526	2226	2)	2282	1)	2154	0	1476	1391	0

1) keine Zahlen vorhanden

2) Wert stand nicht zur Verfügung

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

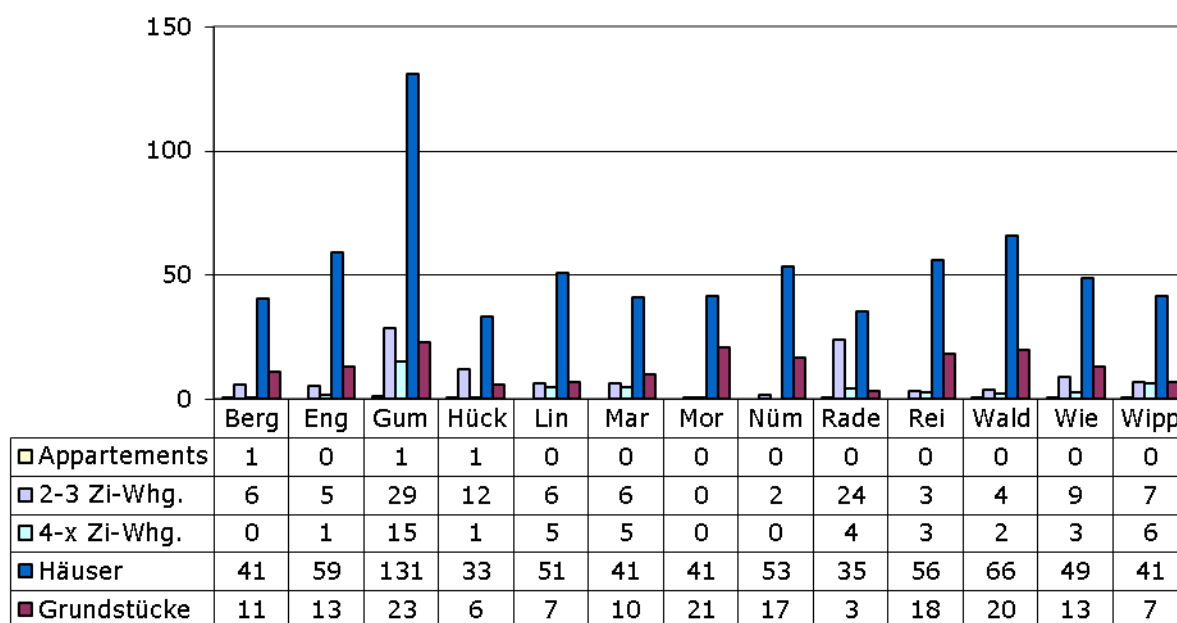
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)

In den verschiedenen Tageszeitungen des Oberbergischen Kreises findet man vergleichsweise wenige 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.

Da die Lagebezeichnungen nicht immer eindeutig sind und auch die Anzahl der Anzeigen von Jahr zu Jahr geringer wird, wird ab dem Jahr 2016 auf die Auswertung der Anzeigen in den Zeitungen verzichtet.

Für Kaufinteressenten bietet das Internet eine geeignetere 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. 32: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt



Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2017 jeden Monat durchschnittlich 3 Appartements, 112 2-3-Zimmer-Wohnungen, 45 4-x-Zimmer-Wohnungen, 698 Häuser und 168 Baugrundstücke zum Verkauf angeboten. Gegenüber 2016 wurden 11 % weniger Häuser und 25 % 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 (siehe Anmerkung Seite 4).

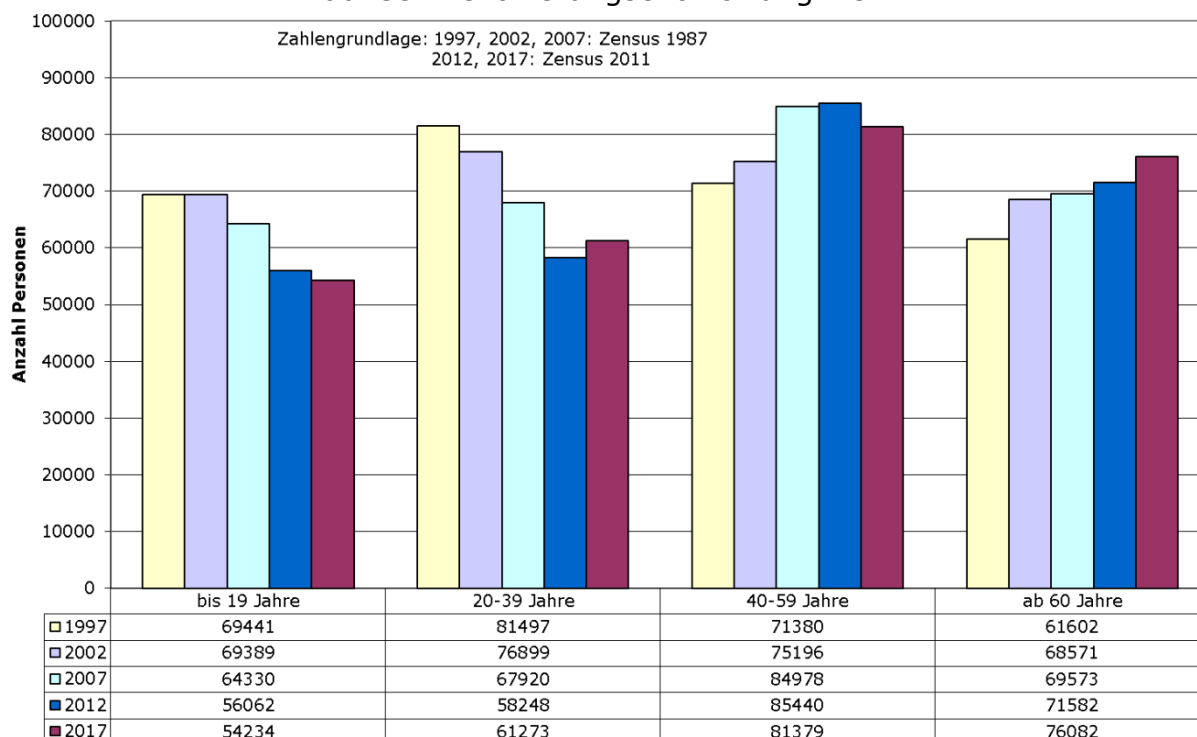
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

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 1997 und 2017 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 22 %, 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 14 % und die ab 60-Jährigen um 24 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 1997 bis 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 und 2017 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 33: Bevölkerungsentwicklung - OBK



Veränderung zum Vorjahr

-482	210	-1102	1203
------	-----	-------	------

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

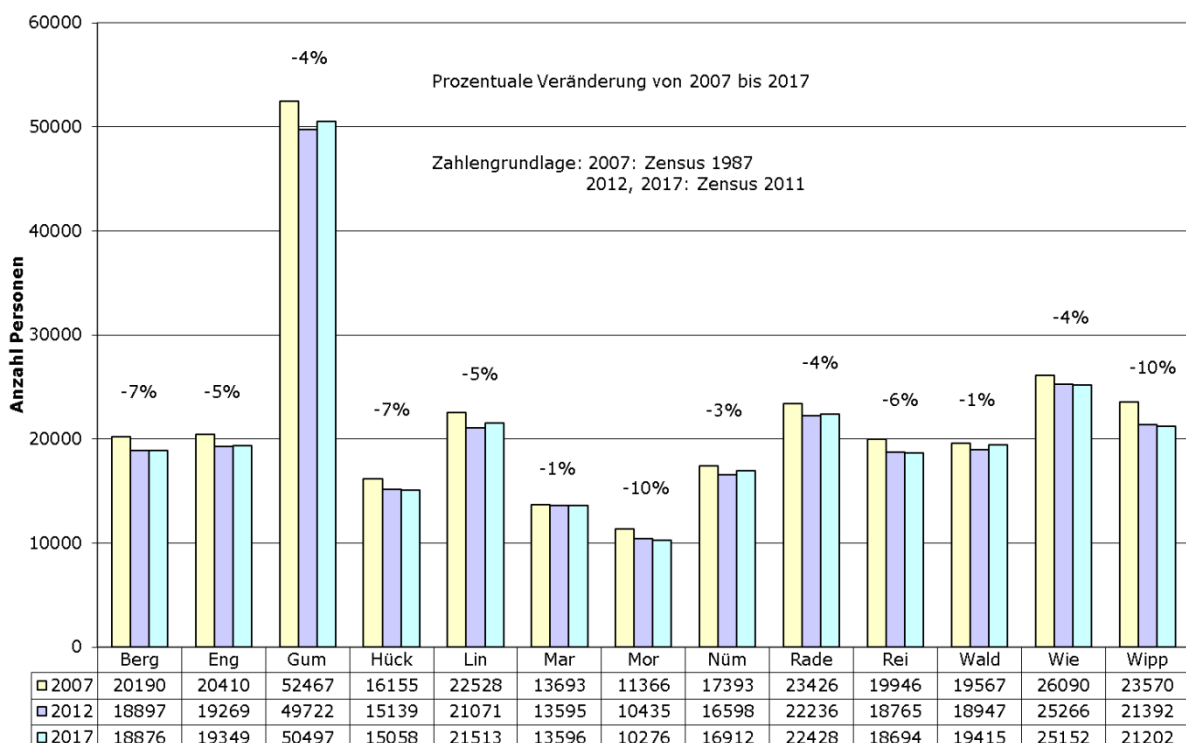
Alle 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Nur Marienheide und Waldbröl (-1 %) sind fast ausgeglichen. Den stärksten Rückgang hat Morsbach und Wipperfürth (je -10 %), gefolgt von Bergneustadt und Hückeswagen (je -7 %).



Die Stadt Gummersbach ist mit 50 497 Einwohnern in 2017 die bevölkerungsreichste Kommune; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2007 um 1970 Personen gesunken. Morsbach hat mit 10 276 Personen die wenigsten Einwohner.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 und 2017 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

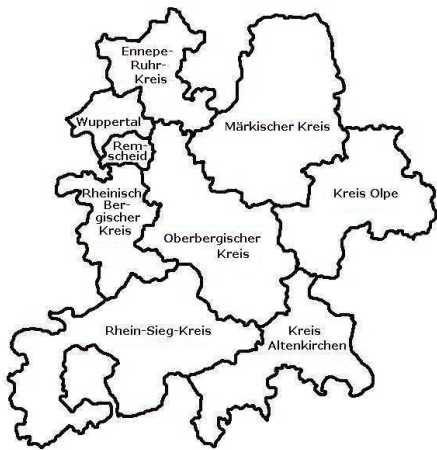
Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



Veränderung um Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

-71	-121	129	-156	138	143	-107	39	-45	-57	132	-25	-170
-----	------	-----	------	-----	-----	------	----	-----	-----	-----	-----	------

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

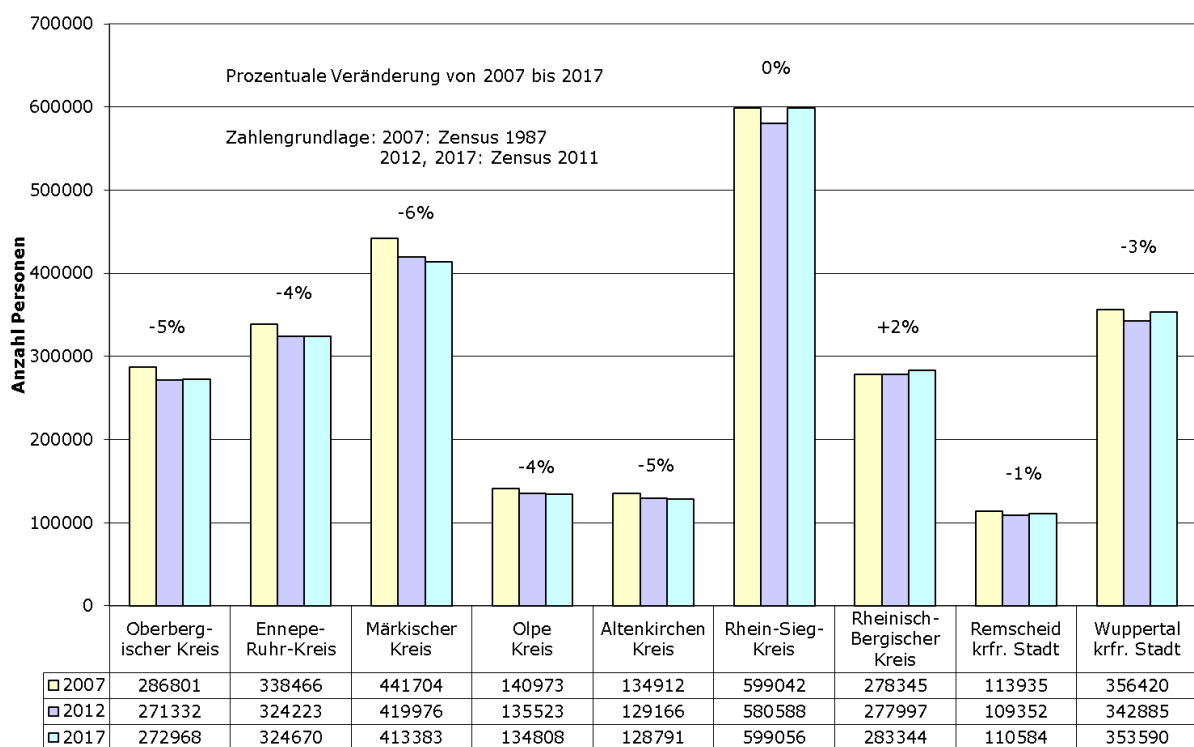


Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 14 Personen gestiegen.

Die größten prozentualen Verluste seit 2007 hatten der Märkische Kreis mit 6 % (-28 321 Personen), gefolgt vom Oberbergischen Kreis (-13 833) und dem Kreis Altenkirchen (-6121) mit einem Minus von 5 %. Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 3 %. Der Rheinisch-Bergische Kreis hat als einziger Kreis ein Plus (2 %) zu verzeichnen.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 und 2017 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 35: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



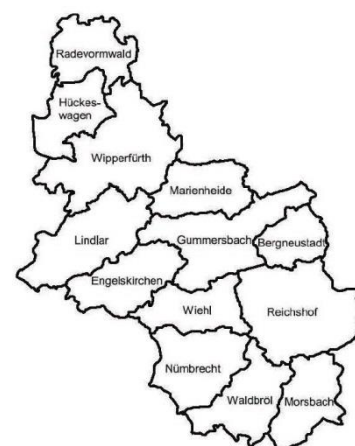
Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

-171	-704	-1503	-175	-170	1202	40	-27	1200
------	------	-------	------	------	------	----	-----	------

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

Bevölkerungsalter

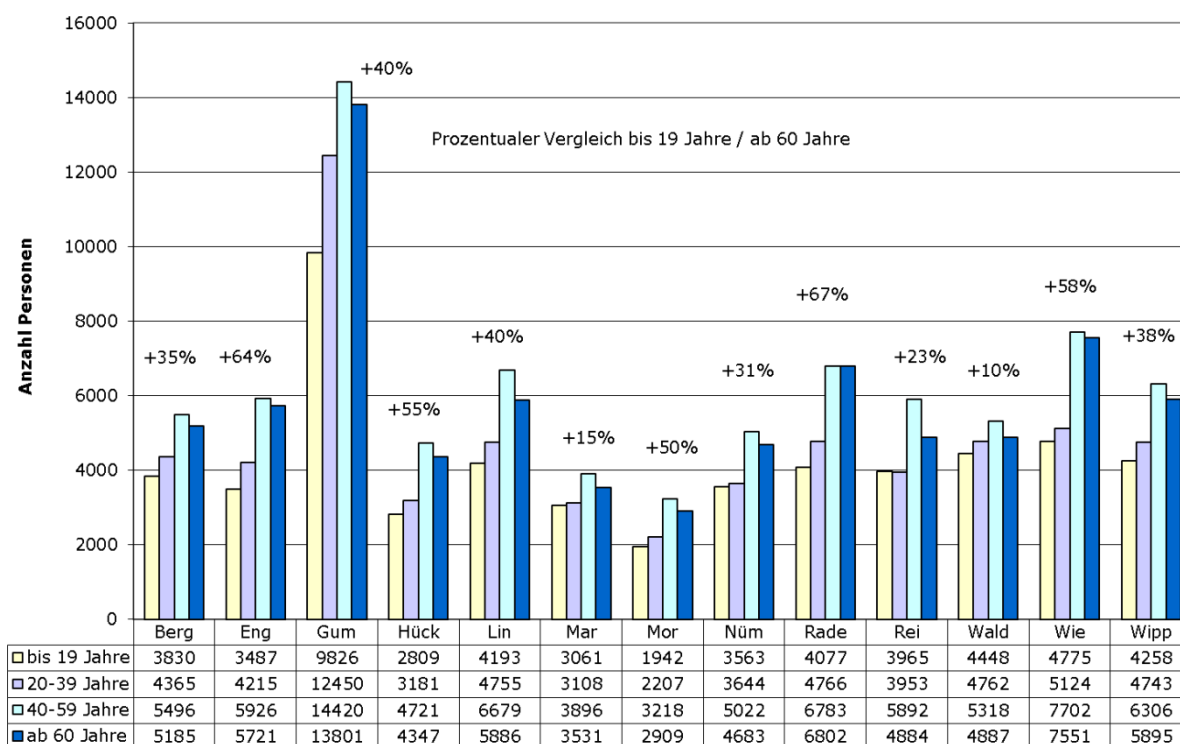
In 12 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die 40- bis 59-Jährigen (81 379 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. In Radevormwald bildet sogar die Gruppe der ab 60-Jährigen den größten Anteil.



Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Radevormwald (67 %) und Engelskirchen (64 %) am größten. In Wiehl (+58 %), Hückeswagen (+55 %) und Morsbach (+50 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 40 %. Nur in Waldbröl und Marienheide ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen nahezu ausgeglichen. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.

In neun von 13 Städten und Gemeinden ist die Gruppe der unter 20-Jährigen von 2016 nach 2017 kleiner geworden, in allen ist die der über 60-Jährigen größer geworden. Die Altersverteilung, die früher einer Pyramide entsprach, entwickelt sich immer mehr zur Zwiebelform.

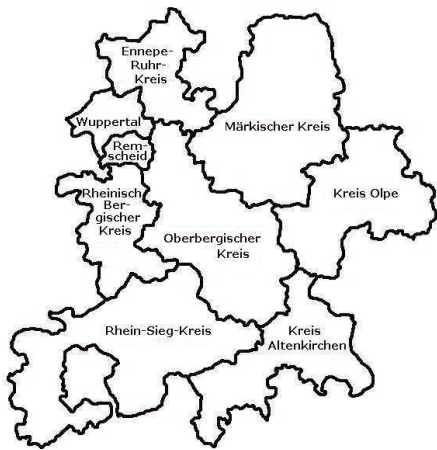
Abb. 36: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	-41	-32	18	-72	21	67	-52	-40	-51	-88	1	-95	-118
20-39 Jahre	-20	-49	91	-40	45	51	-44	49	41	52	32	20	-18
40-59 Jahre	-63	-126	-158	-50	-78	-81	-43	-54	-122	-127	-25	-87	-88
ab 60 Jahre	53	86	178	6	150	106	32	84	87	106	124	138	54

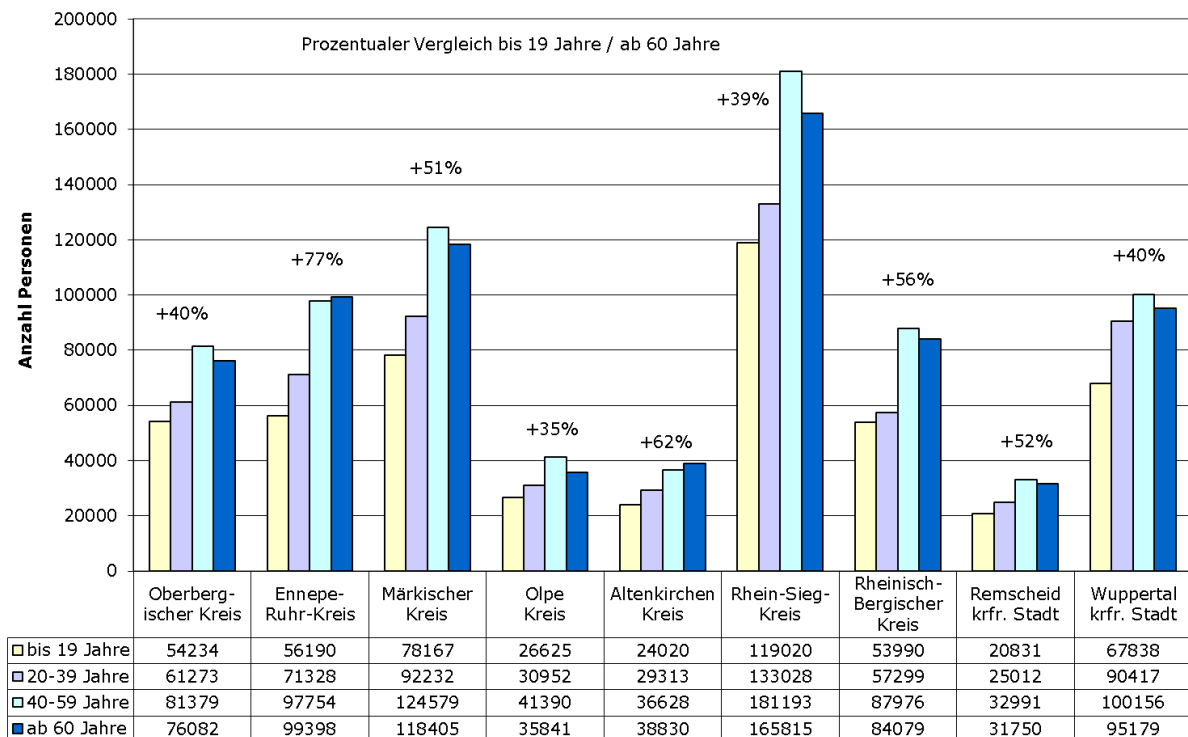
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen



Auch in den Landkreisen unserer Region bilden die 40- bis 59-Jährigen fast immer den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Im Ennepe-Ruhr-Kreis und im Kreis Altenkirchen bildet sogar die Gruppe der ab 60-Jährigen den größten Anteil.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen und in der Stadt Wuppertal bei 40 %. Lediglich die Kreise Olpe (35 %) und Rhein-Sieg (39 %) weisen besseres Verhältnis auf. Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 77 % zu verzeichnen. Auch im Kreis Altenkirchen (+62 %), Rhein-Berg (+56 %), Remscheid (+52 %) und im Märkischen (+51 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 50 %.

Abb. 37: Bevölkerungsalter - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	-482	-278	-721	-239	-298	-772	-321	73	724
20-39 Jahre	210	256	57	-53	-164	1170	487	-8	1138
40-59 Jahre	-1102	-1758	-2033	-456	-149	-2064	-1198	-451	-1102
ab 60 Jahre	1203	1076	1194	573	441	2868	1072	359	440

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

Altersdurchschnitt

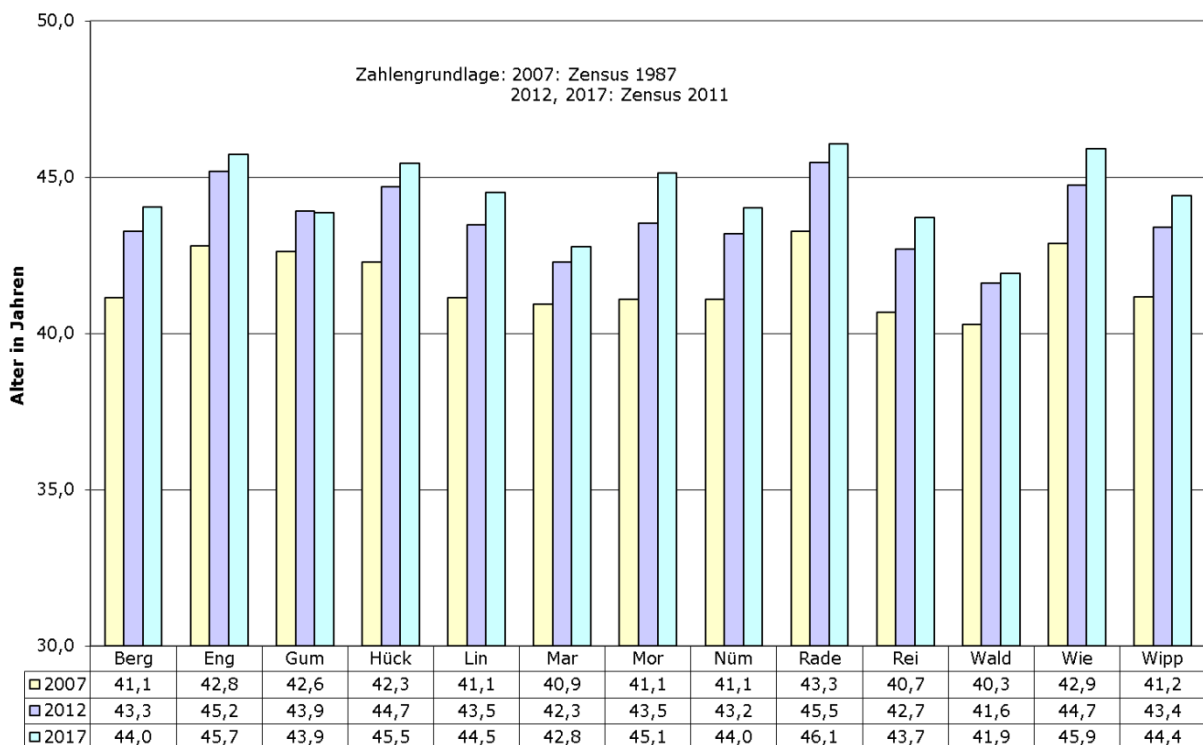
Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um 2,6 Jahre auf 44,4 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum Über-60-Jährige zugewandert sind.



Im Jahr 2007 und 2017 lebte die jüngste Bevölkerung in Waldbröl (ø 40,3 bzw. 41,9 Jahre). Die älteste Bevölkerung fand man 2007 und 2017 in Radevormwald (ø 43,3 bzw. 46,1 Jahre).

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 und 2017 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

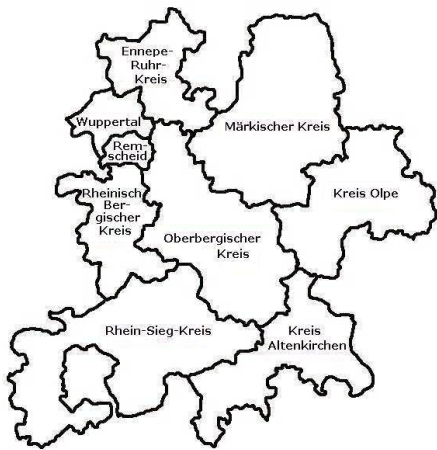
Abb. 38: Altersdurchschnitt - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

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

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

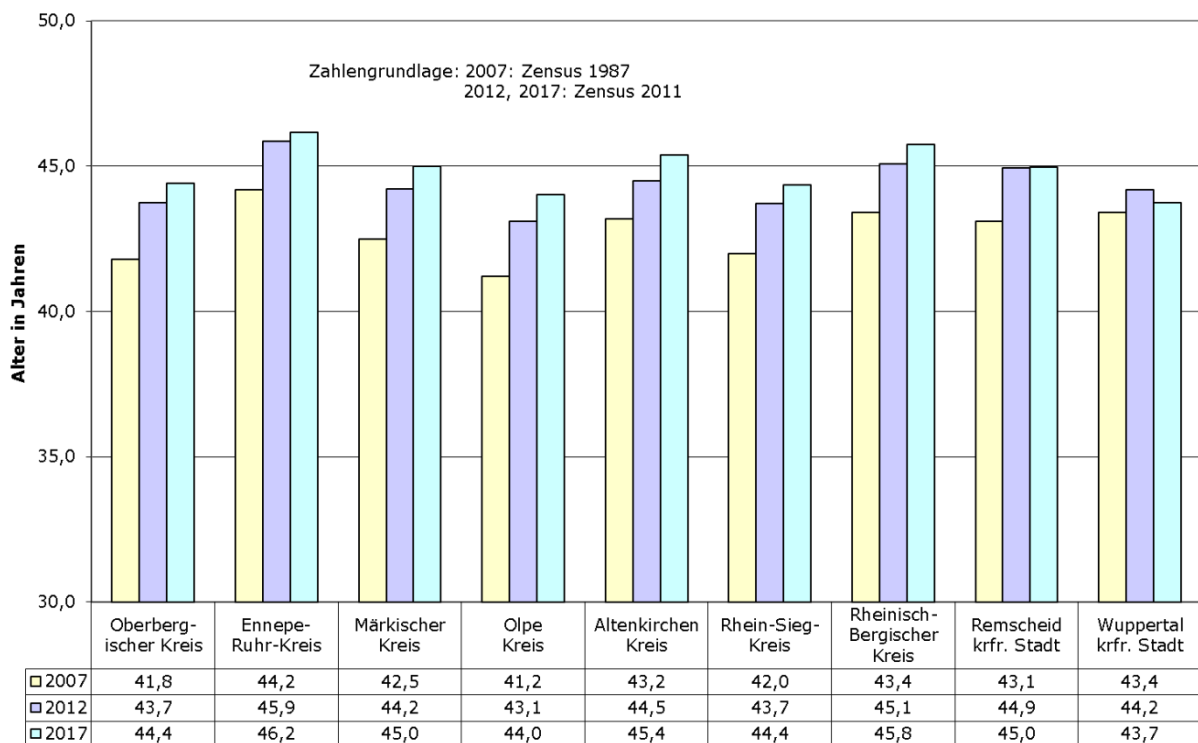


Der Oberbergische Kreis hatte zusammen mit dem Rhein-Sieg-Kreis im Jahr 2017 die drittjüngste Bevölkerung (je 44,4 Jahre), lediglich in der Stadt Wuppertal (43,7) und im Kreis Olpe (44,0) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 46,2 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 44,9 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2007 beträgt durchschnittlich 2,8 Jahre, im Oberbergischen Kreis 2,6 Jahre.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 und 2017 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 39: Altersdurchschnitt - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	-0,1
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

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

Bevölkerungsdichte

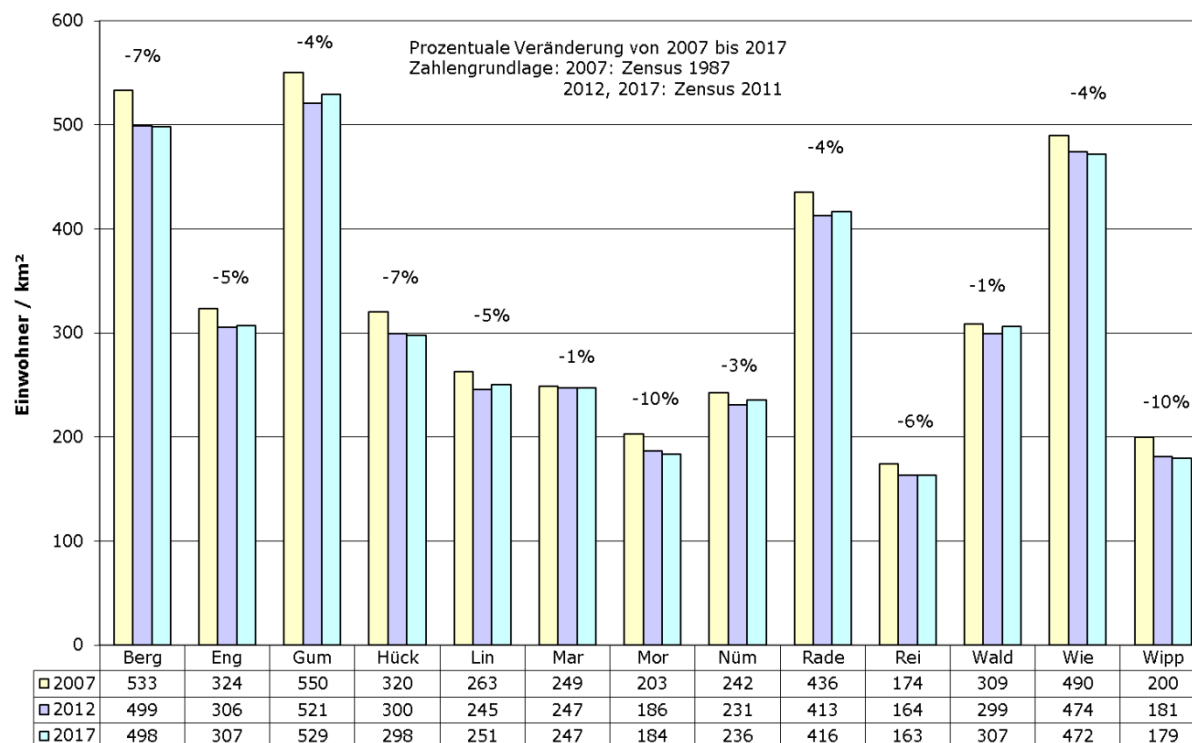
Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) hat neben Gummersbach (529) Bergneustadt (498). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2007 gesunken, in Gummersbach um 4 % und in Bergneustadt um 7 %. Die größte Veränderung fand in Morsbach und Wipperfürth (je -10 %) statt. Nur in Marienheide und Waldbröl ist der Wert fast konstant geblieben (-1 %).



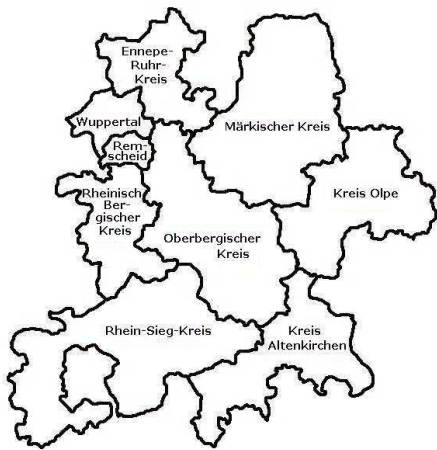
Die geringste Bevölkerungsdichte in 2017 findet sich in Reichshof (163), Wipperfürth (179) und Morsbach (184). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 297 Personen pro Quadratkilometer.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 und 2017 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 40: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



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

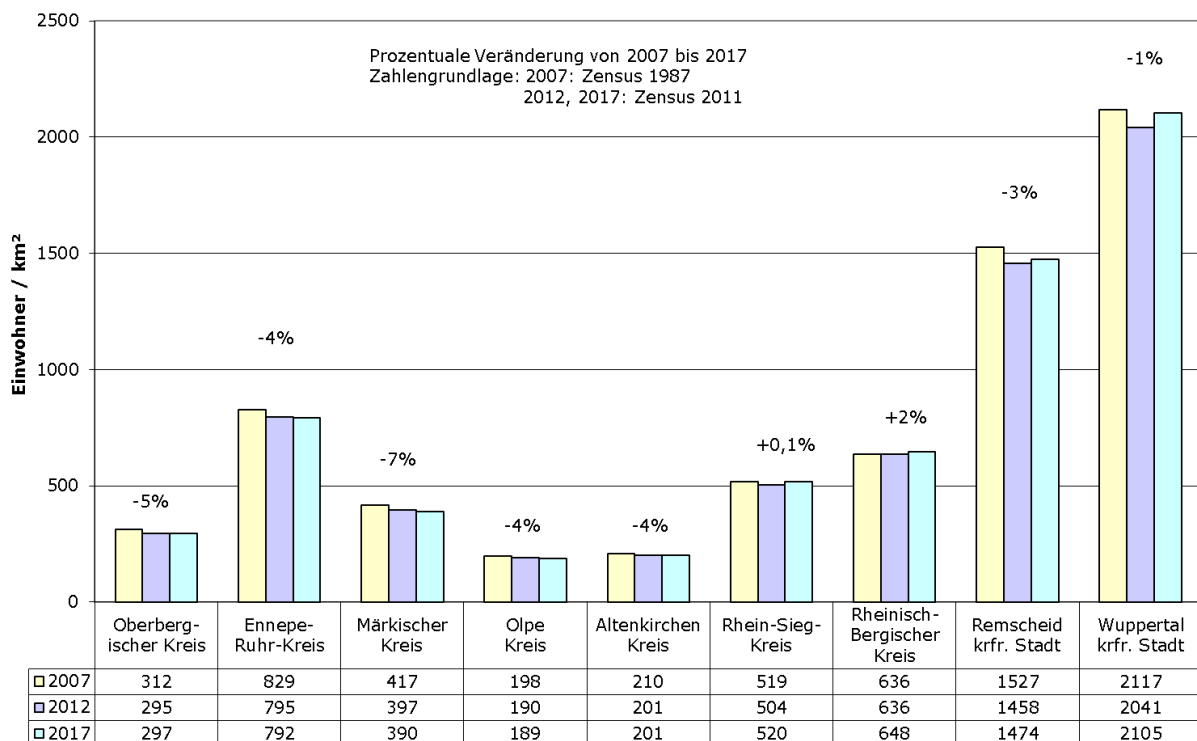


Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (297 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (189) und Altenkirchen (201) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1474) und Wuppertal (2105) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

Jedoch hatten beide Städte seit dem Jahr 2007 einen Rückgang von 3 % (-53) bzw. 1 % (-12). In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte um 5 % (-15), der Rheinisch-Bergischer Kreis konnte um 2 % (+12) zulegen. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 3 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 und 2017 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 41: Bevölkerungsdichte - Kreise



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

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

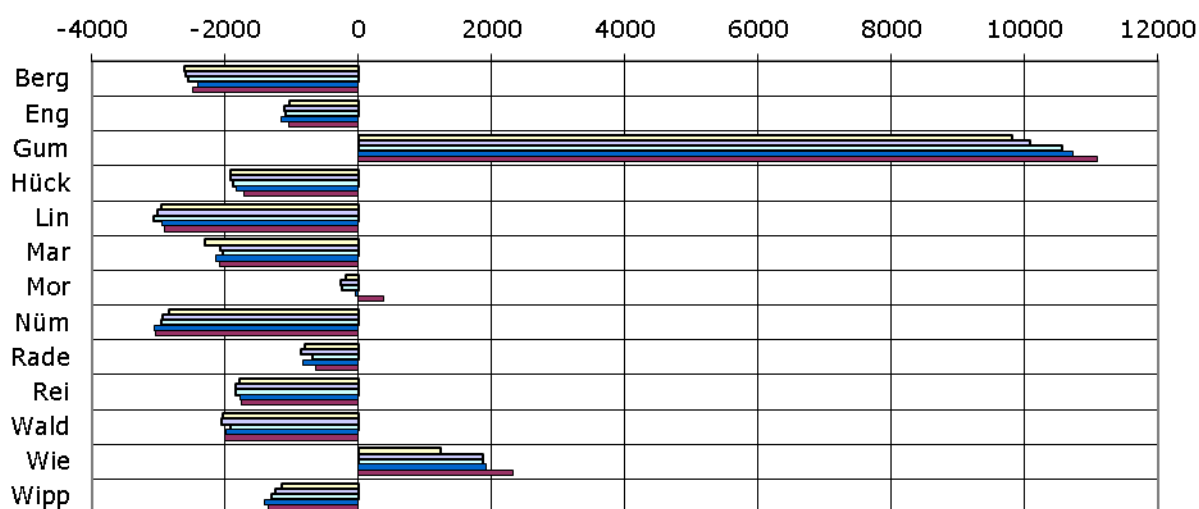
3.1.2 Pendler

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 bis Juni 2016 zur Verfügung.



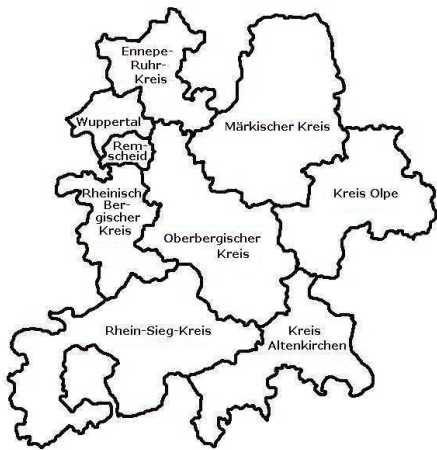
Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2012 waren es durchschnittlich 9815 Personen pro Tag, vier Jahre später 11 085. Nur Wiehl (2312 Personen) und Morsbach (382) haben ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Nünbrecht mit durchschnittlich 3044 Personen pro Tag.

Abb. 42: Pendler - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Juni 2012	-2615	-1029	9815	-1931	-2962	-2303	-189	-2841	-813	-1793	-2028	1227	-1144
▣ Juni 2013	-2601	-1105	10086	-1916	-3011	-2081	-264	-2945	-857	-1854	-2065	1865	-1249
▢ Juni 2014	-2557	-1089	10561	-1892	-3080	-2034	-247	-2952	-697	-1835	-1917	1878	-1303
■ Juni 2015	-2419	-1162	10723	-1844	-2957	-2143	-51	-3073	-834	-1779	-1992	1918	-1404
■ Juni 2016	-2481	-1041	11085	-1718	-2910	-2086	382	-3044	-650	-1749	-2001	2312	-1355

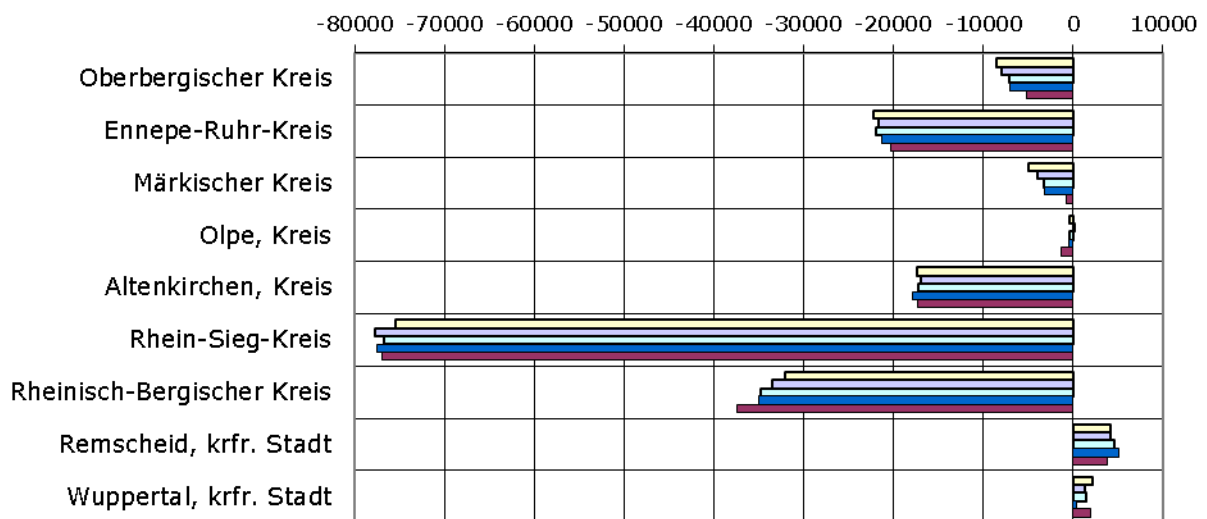
Quelle: www.it.nrw.de



Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2016 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (76 883 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 37 398 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 5256 Auspendler, vier Jahre vorher waren es noch 8606. Nur die kreisfreien Städte Remscheid (3845 Personen) und Wuppertal (1890) hatten 2016 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 zwei Drittel der gesamten Pendler darstellt, so dass für Altenkirchen die Pendlerzahlen hochgerechnet wurden.

Abb. 43: 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 2012	-8606	-22293	-4947	-376	-17318	-75417	-32139	4211	2163
□ Juni 2013	-7997	-21716	-4039	133	-17016	-77765	-33473	4197	1264
□ Juni 2014	-7164	-22004	-3293	-376	-17309	-76778	-34845	4602	1447
■ Juni 2015	-7017	-21356	-3173	-467	-17813	-77440	-34985	5043	391
■ Juni 2016	-5256	-20362	-813	-1291	-17301	-76883	-37398	3845	1890

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

3.1.3 Zu- und Abwanderung

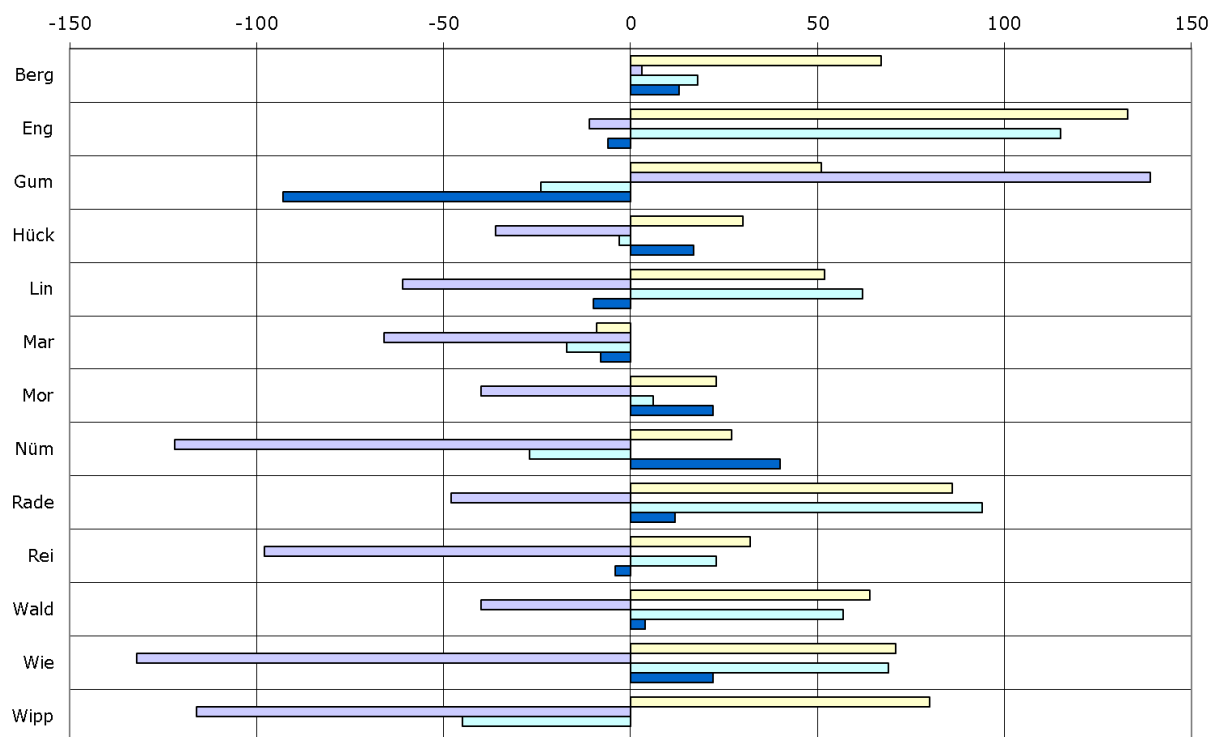
Unter dem Begriff „Wanderung“ versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen (44 bis 47) zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.



In 8 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2016 die meisten zugewanderten Personen ein Alter bis 17 Jahren, in Engelskirchen waren dies 133 Personen, in Wipperfürth 80 und in Wiehl 71 Personen. Gummersbach profitiert von der technischen Hochschule. Hier war in der Gruppe der 18-29-Jährigen eine Zuwanderung von 139 Personen zu verzeichnen. In fast allen anderen Gemeinden sind hier nur Abwanderungen zu verzeichnen.

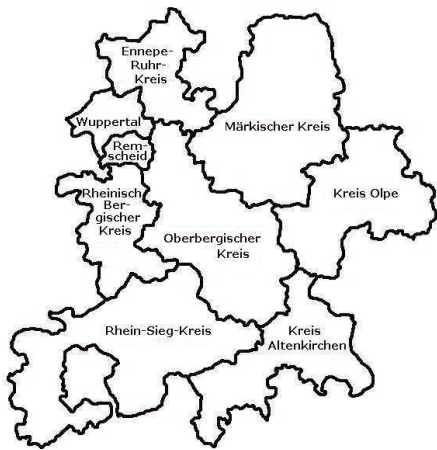
Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da den Kommunen des Oberbergischen Kreises im Jahr 2015 rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen wurden.

Abb. 44: Wanderungen nach Alter – Gemeinden 2016



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ bis 17 Jahre	67	133	51	30	52	-9	23	27	86	32	64	71	80
□ 18-29 Jahre	3	-11	139	-36	-61	-66	-40	-122	-48	-98	-40	-132	-116
□ 30-64 Jahre	18	115	-24	-3	62	-17	6	-27	94	23	57	69	-45
■ ab 65 Jahre	13	-6	-93	17	-10	-8	22	40	12	-4	4	22	0

Quelle: www.it.nrw.de

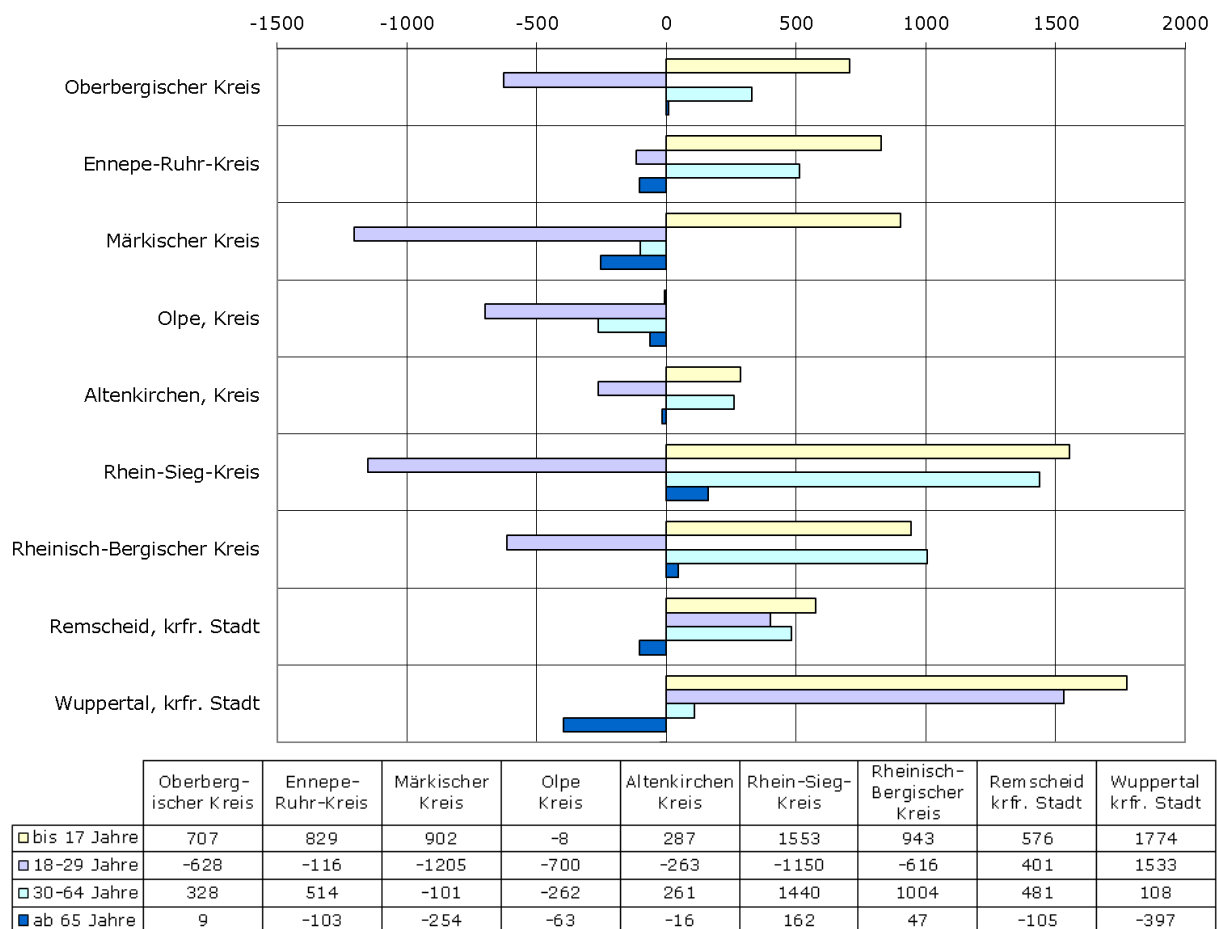


Die Tendenz hat sich bei den Landkreisen im Vergleich zu den Vorjahren geändert. Die meisten zugewanderten Personen haben ein Alter bis 17 Jahre. In dieser Altersgruppe ist die Zuwanderung im Rhein-Sieg-Kreis (+1553 Personen) und in Wuppertal (+1774) besonders hoch. Vermutlich sind hier zum ersten Mal die alleinreisenden Asylsuchenden beinhaltet.

Der Oberbergische Kreis hatte in dieser Altersgruppe einen Zuwachs von 707 Personen, bei den 30-64-Jährigen ein Plus von 328 und bei den 18-29-Jährigen ein Minus von 628 Personen.

Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da allen Kreisen im Jahr 2015 Asylsuchende zugewiesen wurden.

Abb. 45: Wanderungen nach Alter – Kreise 2016



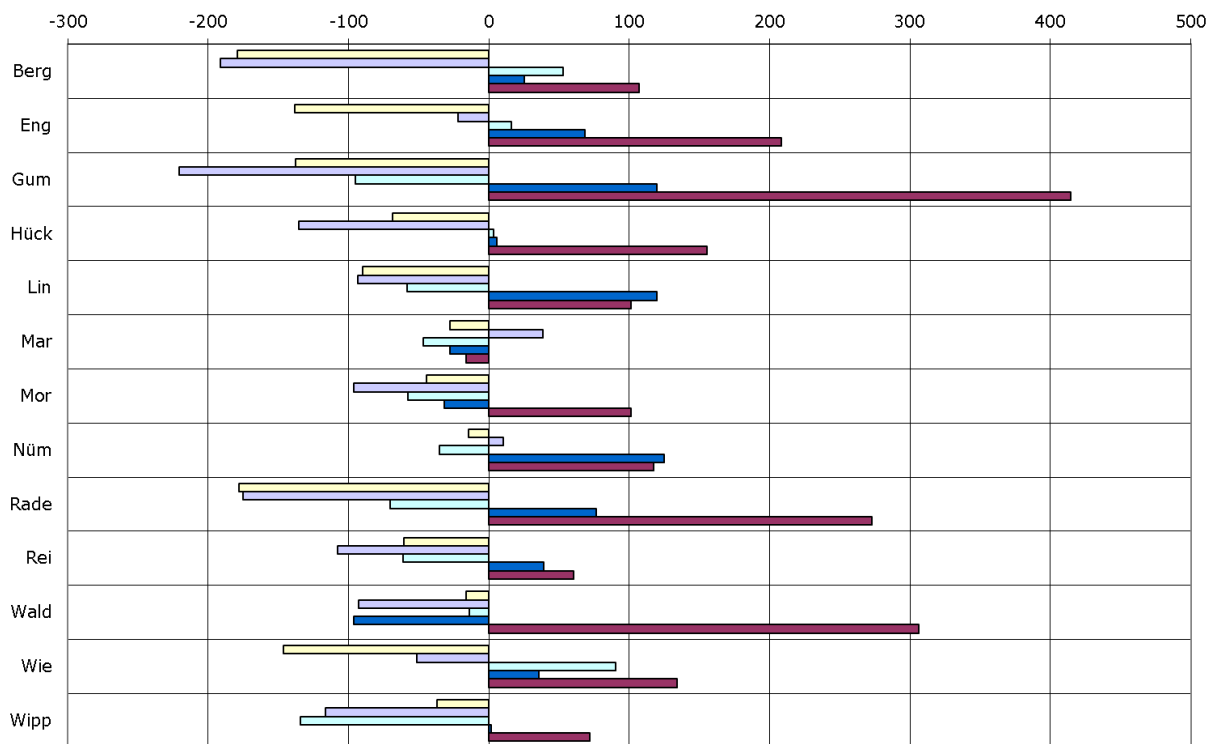
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegt hier die Gemeinde Nümbrecht mit 407 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze. Es folgen Engelskirchen (+265) und Waldbröl (+172 Personen). Aus Wipperfürth sind in diesem Zeitraum 428 Personen abgewandert, aus Bergneustadt 370 und aus Reichshof 260 Personen.



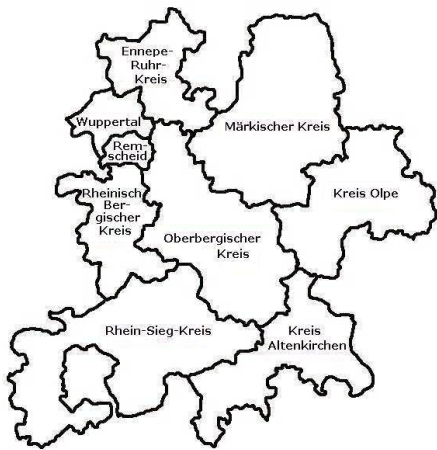
Der Mittelwert der Jahre 2015/2016 ist bei fast allen Gemeinden positiv (außer Marienheide), da den Kommunen im Jahr 2015 jedoch rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen wurden, ist ein direkter Vergleich mit den Vorjahren nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 46: Wanderungen - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
■ Mittel 2007/08	-179	-139	-138	-69	-90	-28	-45	-15	-178	-61	-17	-147	-37
■ Mittel 2009/10	-191	-22	-221	-136	-94	39	-97	11	-175	-108	-93	-52	-117
■ Mittel 2011/12	53	16	-95	4	-59	-47	-58	-35	-71	-61	-14	91	-134
■ Mittel 2013/14	25	69	120	6	120	-28	-32	125	77	39	-97	36	2
■ Mittel 2015/16	107	209	415	156	102	-16	102	118	273	61	306	134	72

Quelle: www.it.nrw.de

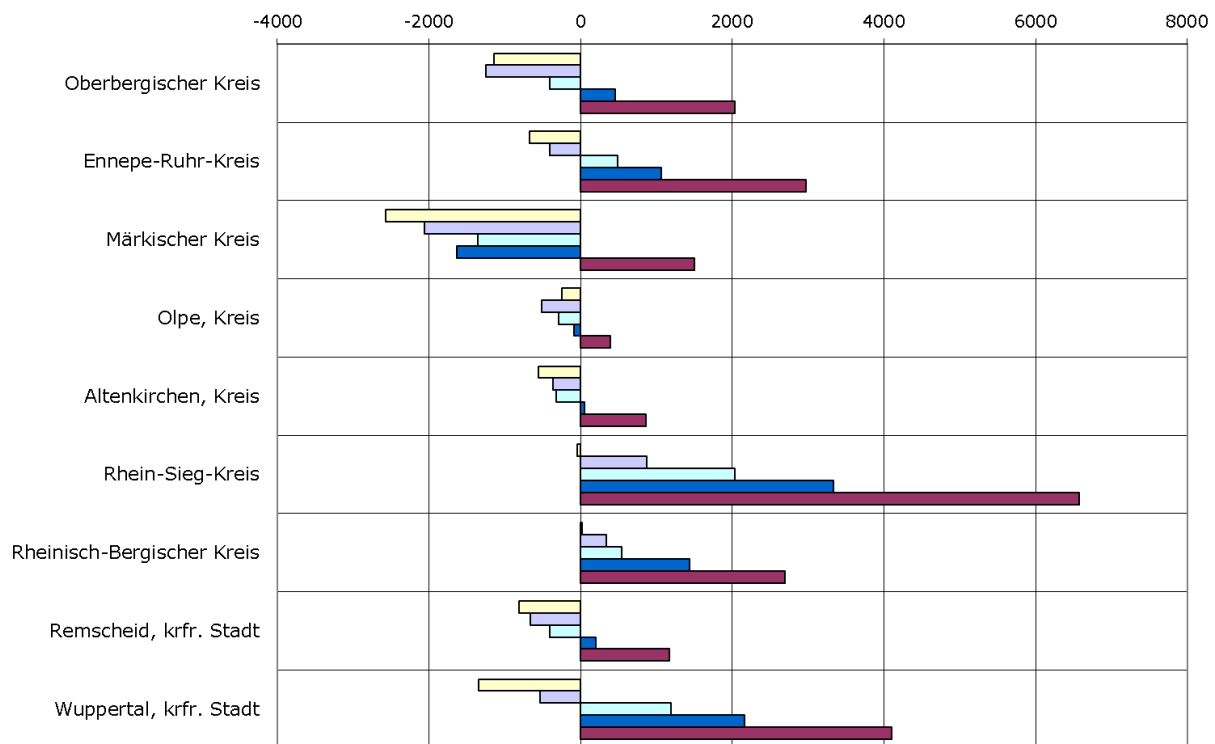


Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+25 535 zugewanderte Personen), gefolgt von der kreisfreien Stadt Wuppertal (+11 134) und dem Rheinisch-Bergischen Kreis (+10 062).

Aus dem Oberbergische Kreis sind seit den Jahren 2009/2010 (-1254) kontinuierlich immer weniger Personen abgewandert. 2011/2012 waren es nur noch 410 Personen. In den Jahren 2013/2014 sind 460 Personen zugewandert, 2015/2016 dann 2036 Personen.

Der Mittelwert der Jahre 2015/2016 ist bei allen Kreisen positiv, da jedoch den Kreisen im Jahr 2015 Asylsuchende zugewiesen wurden, ist ein direkter Vergleich mit den Vorjahren nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 47: 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 2007/08	-1140	-671	-2565	-245	-554	-40	17	-810	-1345
□ Mittel 2009/10	-1254	-410	-2060	-516	-367	868	342	-668	-538
□ Mittel 2011/12	-410	491	-1353	-294	-323	2035	545	-408	1189
■ Mittel 2013/14	460	1062	-1631	-86	52	3331	1436	198	2162
■ Mittel 2015/16	2036	2967	1496	396	860	6575	2693	1172	4099

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

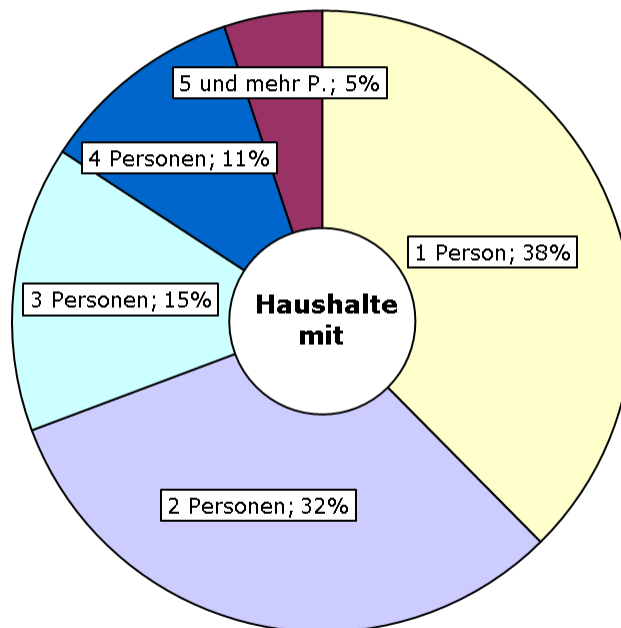
3.1.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es am 31.12.2017 insgesamt 131 801 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

		Diff. zu 31.12.2016
Haushalte mit 1 Person	49 529	+477 \triangleq +1,0 %
Haushalte mit 2 Personen	41 796	+320 \triangleq +0,8 %
Haushalte mit 3 Personen	19 653	-32 \triangleq -0,2 %
Haushalte mit 4 Personen	14 084	-178 \triangleq -1,2 %
Haushalte mit 5 und mehr Personen	6 739	-81 \triangleq -1,2 %
Gesamt	131 801	+506 \triangleq +0,4 %

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. 123 000) beim Zensus 2011 vergleichbar.

Abb. 48: Haushalte - OBK



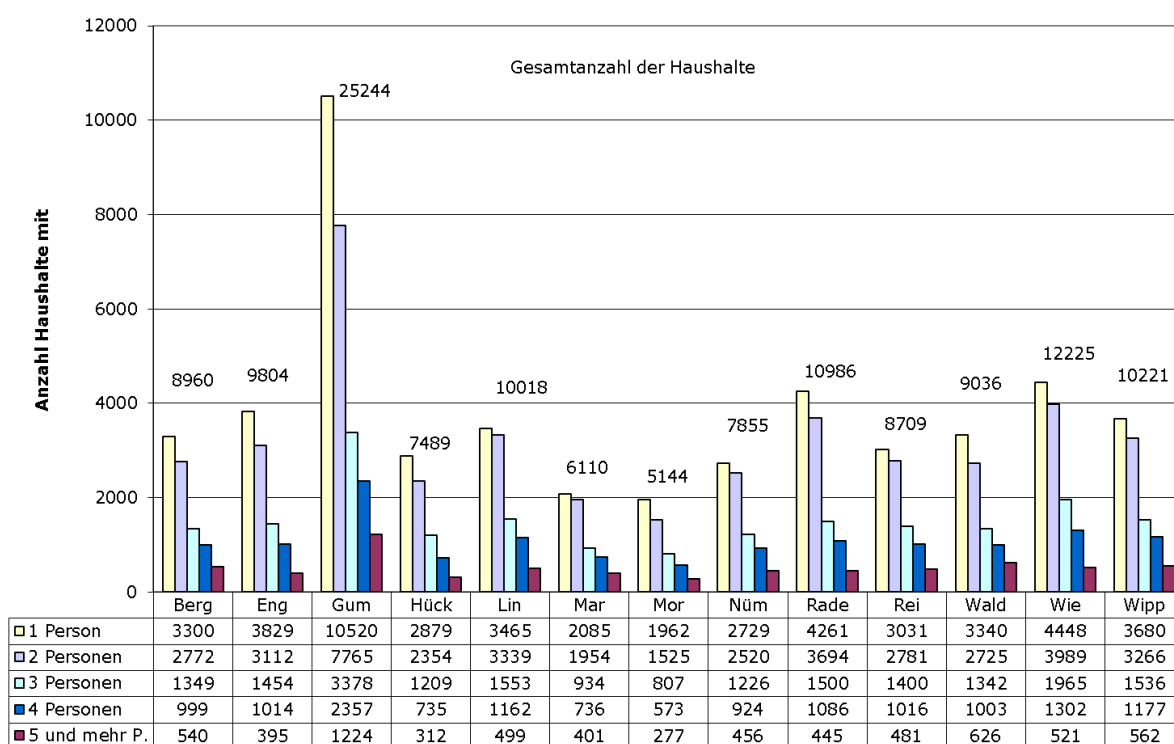
Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Anzahl der Personen, die 2017 in den vorhandenen Häusern und Wohnungen in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wohnten.

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 25 244 Haushalte, davon werden 10 520 (42 %) von einer Person und 1224 (5 %) von fünf und mehr Personen bewohnt. Im Vergleich dazu Morsbach mit den wenigsten Haushalten (5144), 1962 (38 %) mit einer Person und 277 (5 %) mit fünf und mehr Personen. Marienheide und Waldbröl haben mit 7 % den höchsten Anteil an Haushalten mit fünf und mehr Personen.

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

Abb. 49: Haushalte - Gemeinden



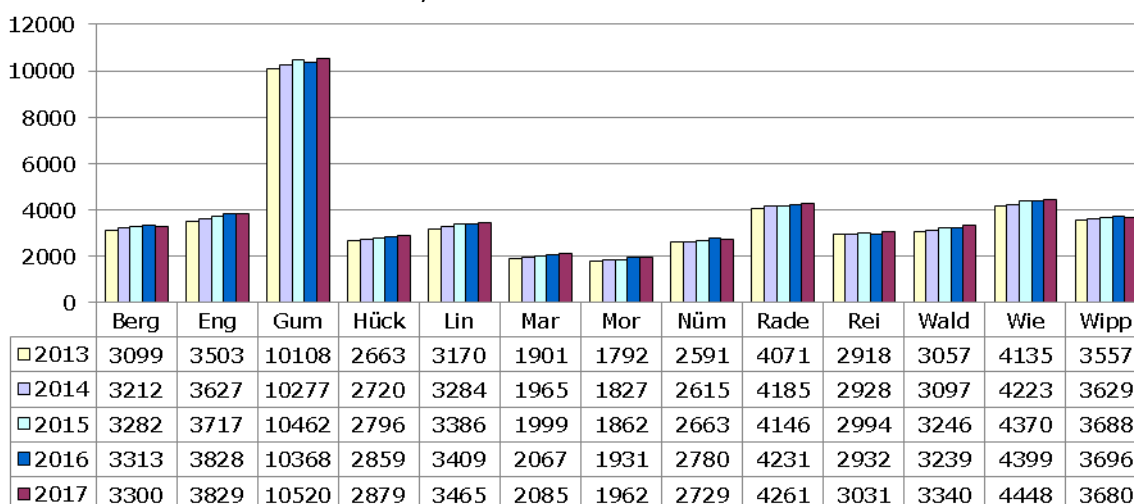
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
1 Person	-13	1	152	20	56	18	31	-51	30	99	101	49	-16
2 Personen	31	63	-9	-51	34	25	28	75	12	35	-16	60	33
3 Personen	13	-34	-9	-5	11	9	-28	-2	-11	0	15	-7	16
4 Personen	-52	-24	-36	-6	-25	12	-3	1	-9	-5	19	-17	-33
5 und mehr P.	10	-6	32	-6	18	-1	-20	-12	-6	-37	-6	-22	-25

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.

Abb. 50: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden

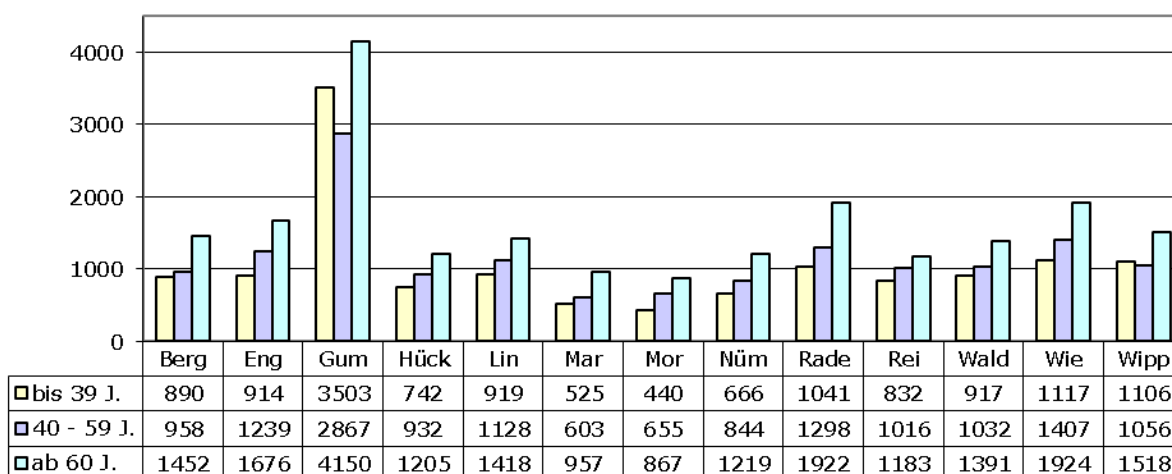


Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Kreisgebiet gibt es aktuell 49 529 Haushalte mit einer Person (38 % aller Haushalte), davon sind 13 612 bis 39 Jahre (27 %), 15 035 zwischen 40 und 59 Jahre (30 %) und 20 882 über 60 Jahre alt (42 %).

In Gummersbach leben 4150 Personen über 60 Jahre alleine in Ihrer Wohnung bzw. Haus, in Radevormwald 1922 und in Wiehl 1924.

Abb. 51: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden



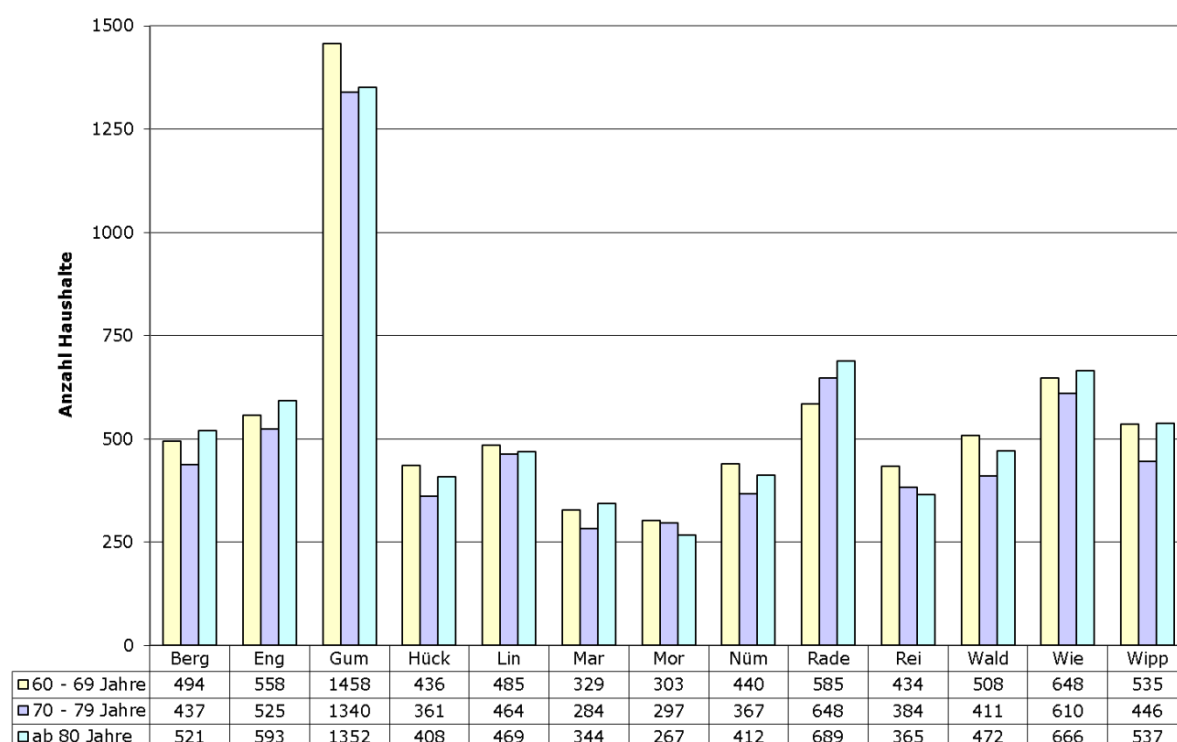
Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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

In sechs der 13 Gemeinden im Oberbergischen Kreis ist die Gruppe der ab 80-Jährigen größer als die der 60-69-Jährigen. Die größte Differenz findet man in Radevormwald mit 18 %, gefolgt von Engelskirchen mit 6 %. In allen Gemeinden (außer Gummersbach) ist die Gruppe der ab 80-Jährigen im Vergleich zum Vorjahr gewachsen, am stärksten in Lindlar (+39 Personen), in Nümbrecht (+28) und in Engelskirchen bzw. Waldbröl (+27).

Die Gruppe der alleinwohnenden Person ab 80 Jahren unterteilt sich in 78 % Frauen und 22 % Männer. Hier wird deutlich, dass die Lebenserwartung der Männer in Deutschland bei 78 Jahren und der Frauen bei 83 Jahren liegt.

Abb. 52: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden



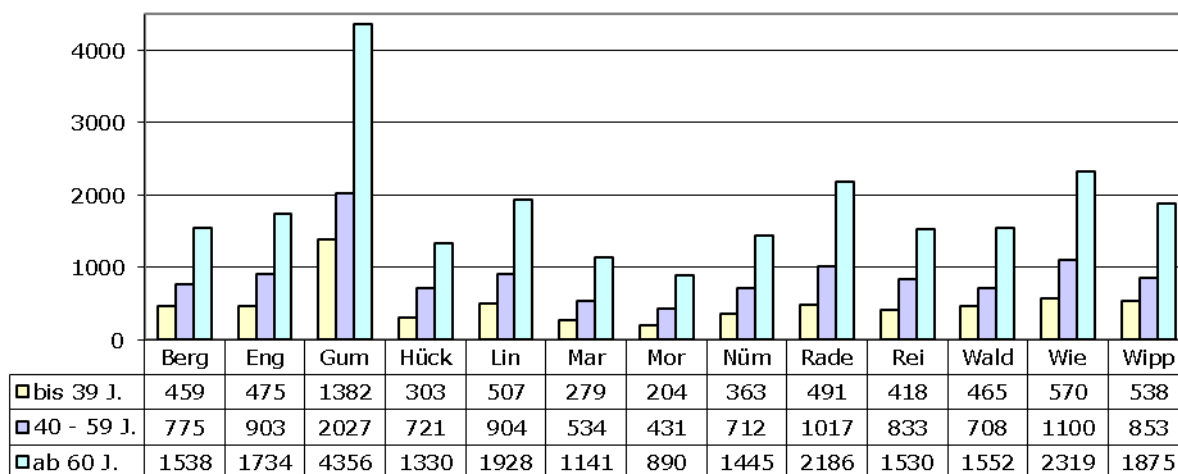
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
60 - 69 Jahre	11	41	89	18	22	33	6	31	51	37	31	61	36
70 - 79 Jahre	-16	-6	3	-33	-6	-20	7	-53	-10	4	-13	-12	-2
ab 80 Jahre	22	27	-10	9	39	22	14	28	2	15	27	2	24

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Auch die Haushalte mit zwei Personen spielen auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle. Im Kreisgebiet gibt es davon aktuell 41 796 Haushalte (32 % aller Haushalte), davon sind 6454 bis 39 Jahre (15 %), 11 518 zwischen 40 und 59 Jahre (28 %) und 23 824 über 60 Jahre alt (57 %).

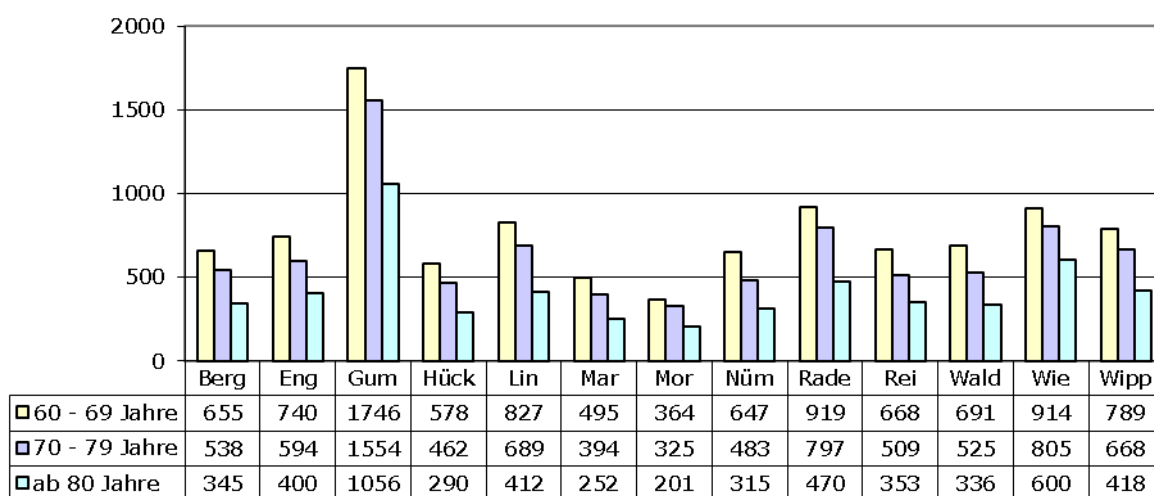
Abb. 53: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden



Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Gegensatz zu den Einpersonenhaushalten ist die Altersgruppe der 60-69-Jährigen bei den Zweipersonenhaushalten in allen 13 Gemeinden die stärkste Gruppe und die Gruppe der ab 80-Jährigen am schwächsten.

Abb. 54: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden

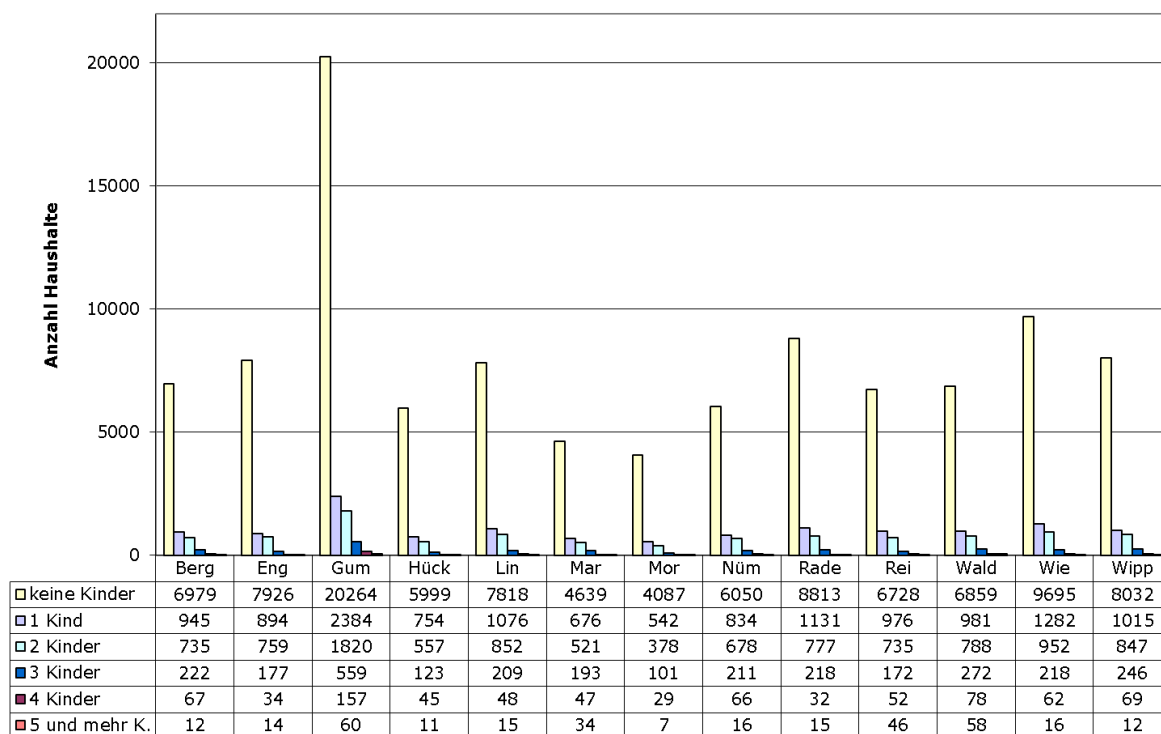


Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Oberbergischen Kreis wohnen in 103 889 Haushalten (79 %) keine Kinder (jünger als 18 Jahre), in 13 490 (10 %) ein Kind und in 10 399 (8 %) zwei Kinder. Drei Kinder wohnen nur noch in 2 % aller Haushalte. Der Durchschnitt beträgt 1,7 Kinder pro Haushalt (nur HH mit Kindern).

In Engelskirchen (81 %), Gummersbach, Hückeswagen und Radevormwald (je 80 %) liegt der Anteil der kinderlosen Haushalte am höchsten, in Marienheide und Waldbröl mit 76 % am niedrigsten. In Gummersbach sind davon viele Studenten der Technischen Hochschule Köln – Campus Gummersbach.

Abb. 55: Haushalte, Kinder - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
keine Kinder	-20	32	145	3	92	46	28	42	31	118	95	78	8
1 Kind	32	-61	-54	-52	-12	14	-14	-27	-25	-24	4	10	8
2 Kinder	-23	26	8	2	2	-19	-2	-13	6	7	24	-17	-43
3 Kinder	-14	3	12	-6	8	14	-4	12	4	-12	-12	-9	8
4 Kinder	13	-4	9	6	1	5	0	1	-5	1	5	1	-4
5 und mehr K.	1	4	10	-1	3	3	0	-4	5	2	-3	0	-2

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

3.2 Ökonomische Faktoren

3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

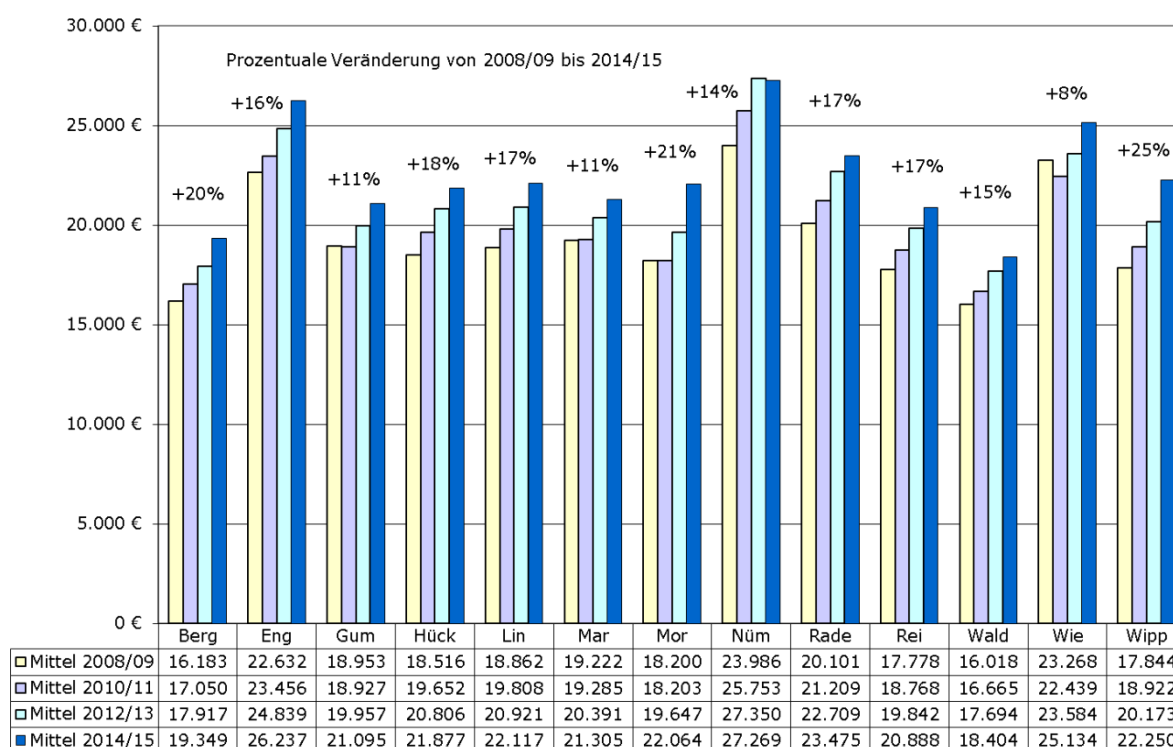
Die Zahlen für die Jahre 2016 bis 2017 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar, für die Jahre 2006 bis 2011 wurden die Werte durch it.nrw korrigiert und sind somit nicht identisch mit denen aus dem Wohnungsmarktbericht 2014.



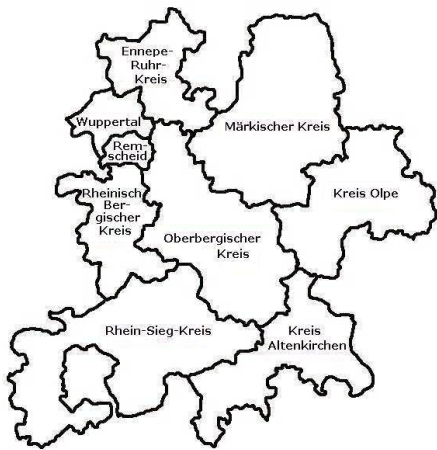
Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ist in allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises zwischen den Jahren 2008/2009 und 2014/2015 gestiegen, am meisten in Wipperfürth mit 25 %, am wenigsten in Wiehl mit 8 %. Dort lag das Mittel im Jahr 2008/2009 noch bei 23.268 Euro, in 2014/2015 bei 25.134 Euro, ein Plus von 1.866 Euro. In Wipperfürth wuchs das Einkommen im gleichen Zeitraum um 4.406 Euro.

Auch Morsbach (+3.864 €) und Engelskirchen (+3.605 €) profitierten überdurchschnittlich vom Wirtschaftswachstum, Waldbröl (+2.386 €), Gummersbach (+2.142 €) und Marienheide (+2.083 €) dagegen nicht so stark.

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



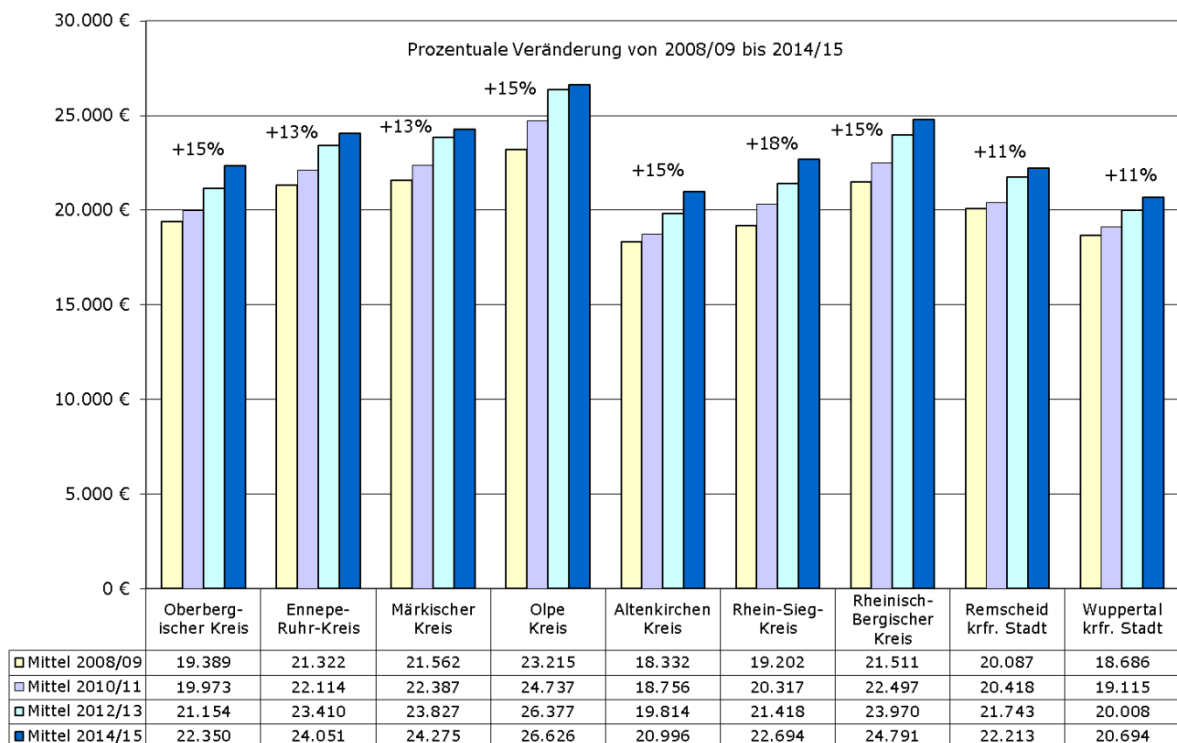
Quelle: www.it.nrw.de



Vergleicht man das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner auf Kreisebene, so lag die prozentuale Steigerung zwischen den Jahren 2008/2009 und 2014/2015 bei 11 % in den kreisfreien Städten Remscheid bzw. Wuppertal und 18 % im Rhein-Sieg-Kreis.

Das Mittel betrug im Jahr 2014/2015 im Kreis Olpe 26.626 Euro, 5.933 Euro mehr als in der Stadt Wuppertal (20.694 €). Oberberg lag mit einem Durchschnittseinkommen von 22.350 Euro auf dem sechsten Platz und damit 838 Euro unter dem Mittelwert aller Kreise (23.188 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 Kommunen als auf dem Wohnungsmarkt handelnde Teilnehmer können nur im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten agieren.

Im Jahr 2017 lag Engelskirchen an erster Stelle mit 5.963 Euro Schulden pro Einwohner, gefolgt von Nümbrecht mit 5.678 Euro und Waldbröl mit 5.426 Euro. Die größte Steigerung in den letzten fünf Jahren hatte Wiehl mit einem Plus von 53 %, von 1.329 auf 2.031 Euro Schulden pro Einwohner.

Die Gemeinde hat mit 2.031 Euro jedoch die niedrigsten Schulden im Jahr 2017, gefolgt von Radevormwald mit 2.396 Euro und Morsbach mit 2.471 Euro Schulden pro Einwohner.

Bergneustadt, Gummersbach, Marienheide und Radevormwald konnten Ihre Schulden in den letzten 5 Jahren sogar reduzieren.

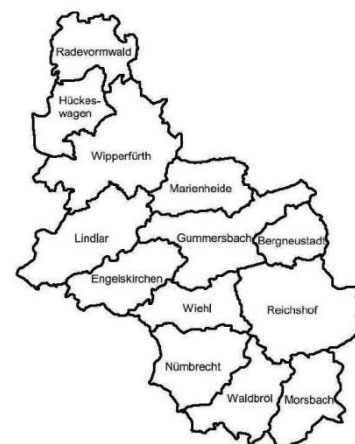
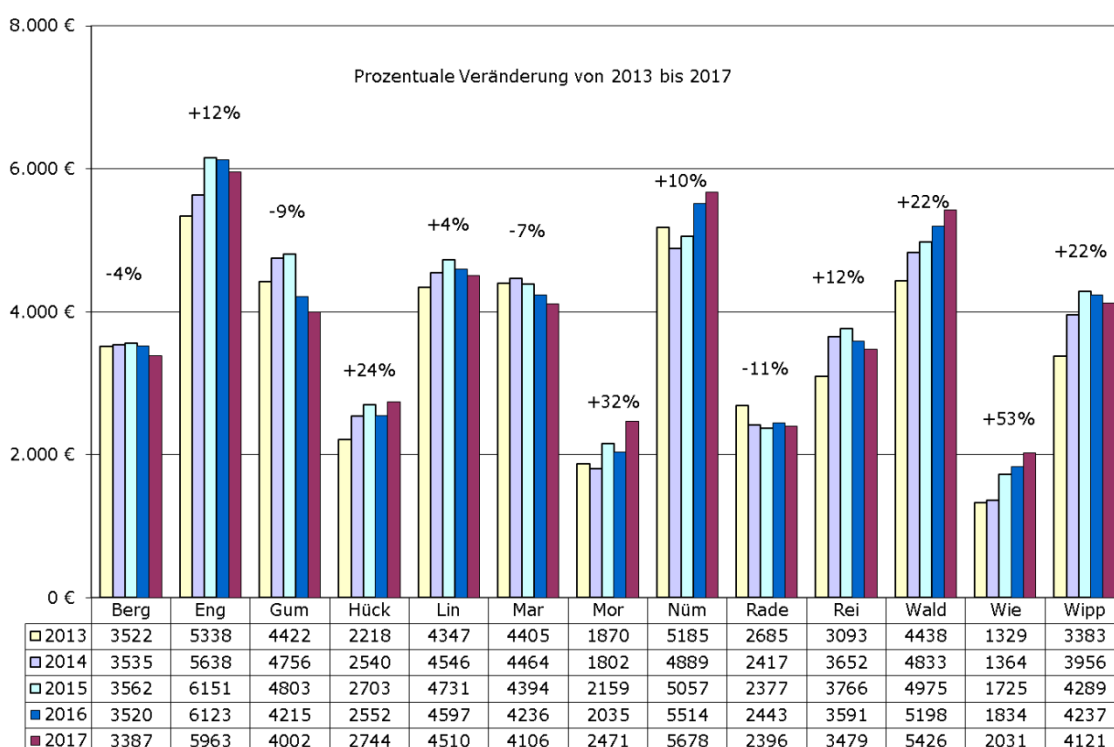
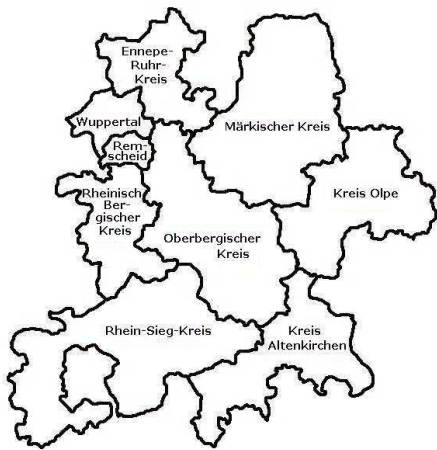


Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden



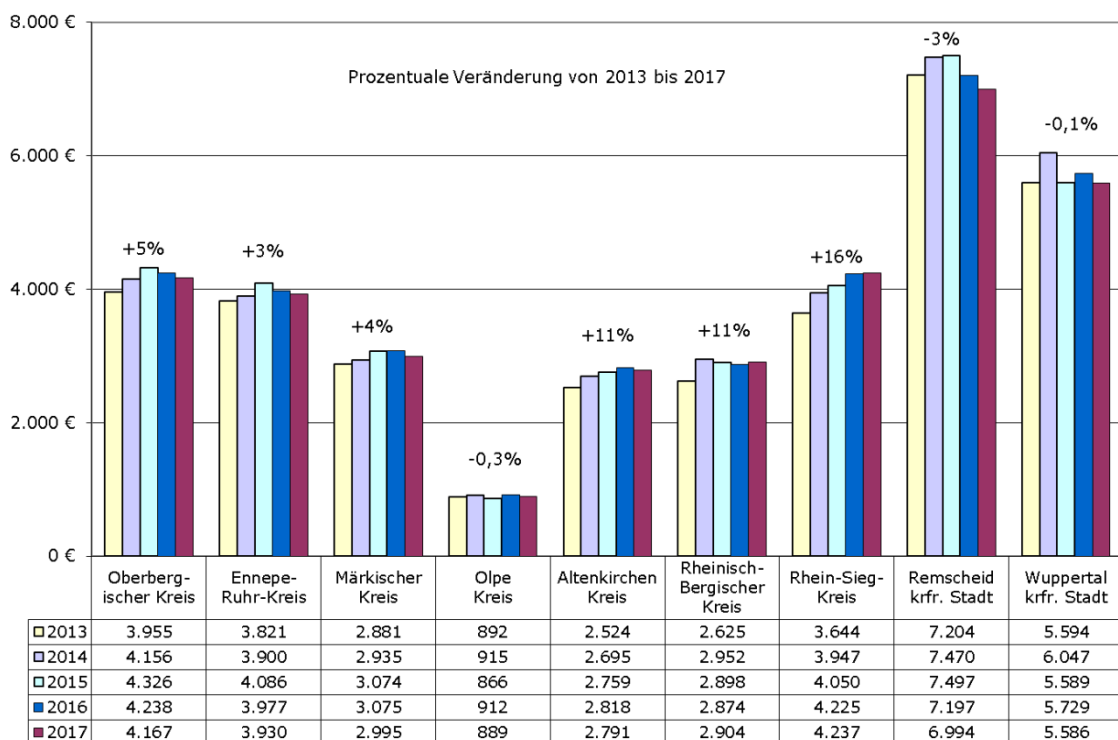
Quelle: www.it.nrw.de



Am stärksten sind in den letzten fünf Jahren die Schulden der Einwohner im Rhein-Sieg-Kreis gestiegen (+16 %), dahinter folgen der Kreis Altenkirchen und der Rheinisch-Bergische Kreis (je +11 %). Die Stadt Remscheid konnte ihre Schulden am stärksten abbauen (-3 %). Der Durchschnitt bei den Landkreisen liegt bei einem Plus von 5 % seit dem Jahr 2013.

Im Oberbergischen Kreis sind die Schulden auf 4.167 Euro pro Einwohner angestiegen und sind damit die vierthöchsten im Kreisvergleich. Nur die Städte Remscheid (6.994 €), Wuppertal (5.586 €) und der Rhein-Sieg-Kreis (4.237 €) liegen noch darüber. Die geringsten Schulden haben die Einwohner des Landkreises Olpe, sie belaufen sich dort auf 889 Euro.

Abb. 59: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise



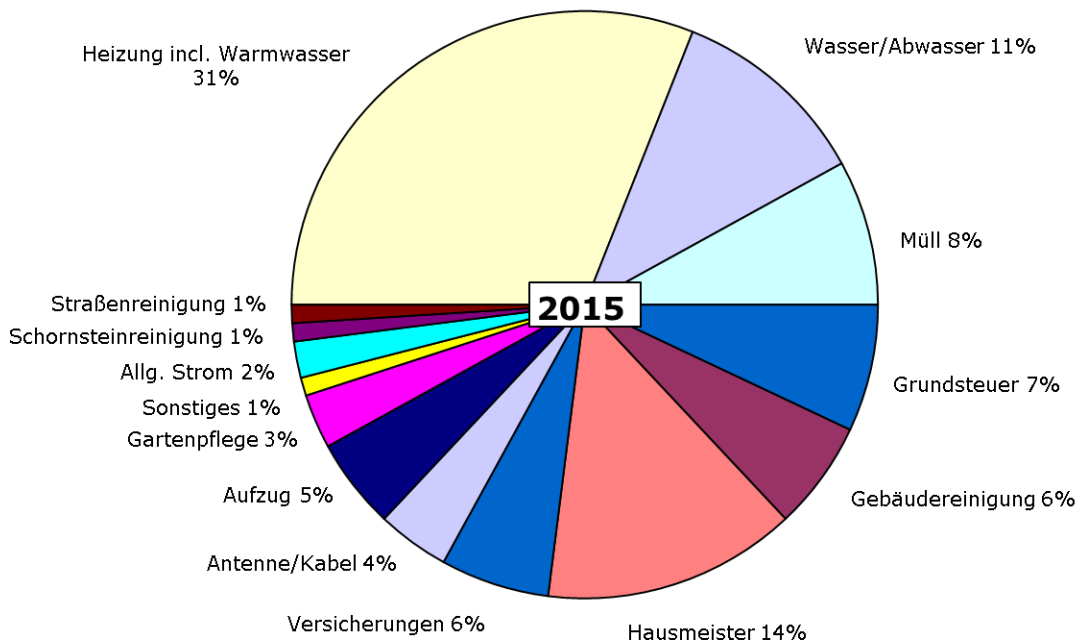
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten

Seit vielen Jahren steigen die Gas- und Ölpreise. Aus diesem Grund sind die Kosten für die Heizung incl. der Warmwasserversorgung (31 %) die größte Position bei den Nebenkosten. Zusammen mit den Wasser- und Abwassergebühren (11 %) belaufen sich diese zwei Positionen auf 42 % der jährlichen Betriebskosten, die für ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlen sind. Weitere große Posten sind die Müllgebühren (8 %) und die Grundsteuer (7 %).

Mieter in einem größeren Wohngebäude müssen oft noch zusätzlich für den Hausmeister (14 %), 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 2015



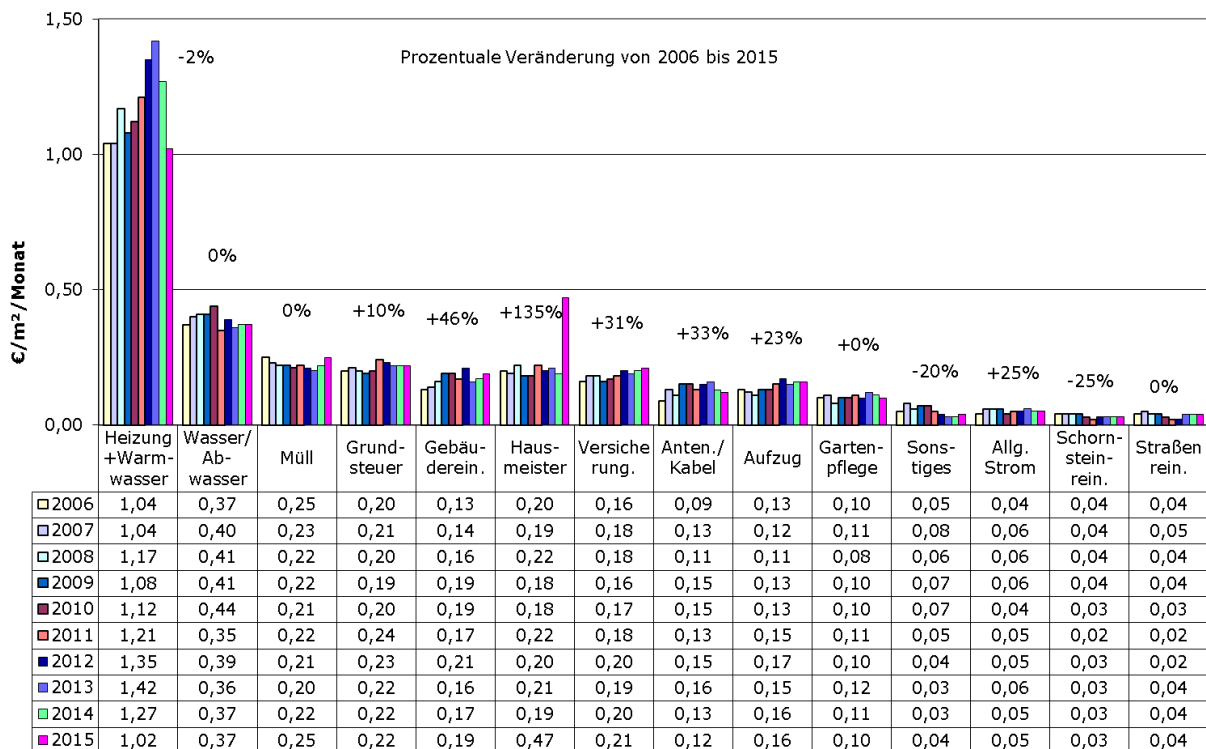
Quelle: Deutscher Mieterbund e.V. (Zahlen gerundet)

Ein großer Anstieg bei den Nebenkosten erfolgte seit dem Jahr 2006 bis zum Jahr 2013 bei den Heizkosten incl. Warmwasser (+37 %), liegen jedoch im Jahr 2015 leicht unter dem Niveau von 2006 (-2 %). Viele weitere Positionen sind im Cent-Bereich gestiegen, konstant geblieben oder sogar rückläufig (z.B. Schornsteinreinigung, -25 %).

Lagen die gesamten Betriebskosten vor neun Jahren noch bei 2,84 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so waren es im Jahr 2015 schon 3,27 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 15 % seit 2006.

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.

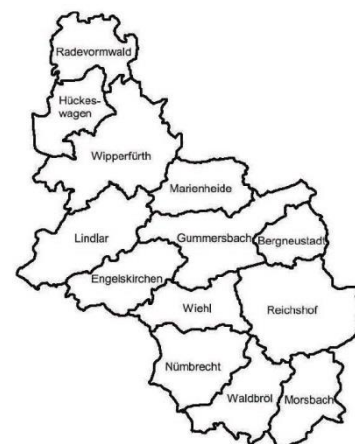
Abb. 61: Betriebskosten in NRW 2006 bis 2015



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

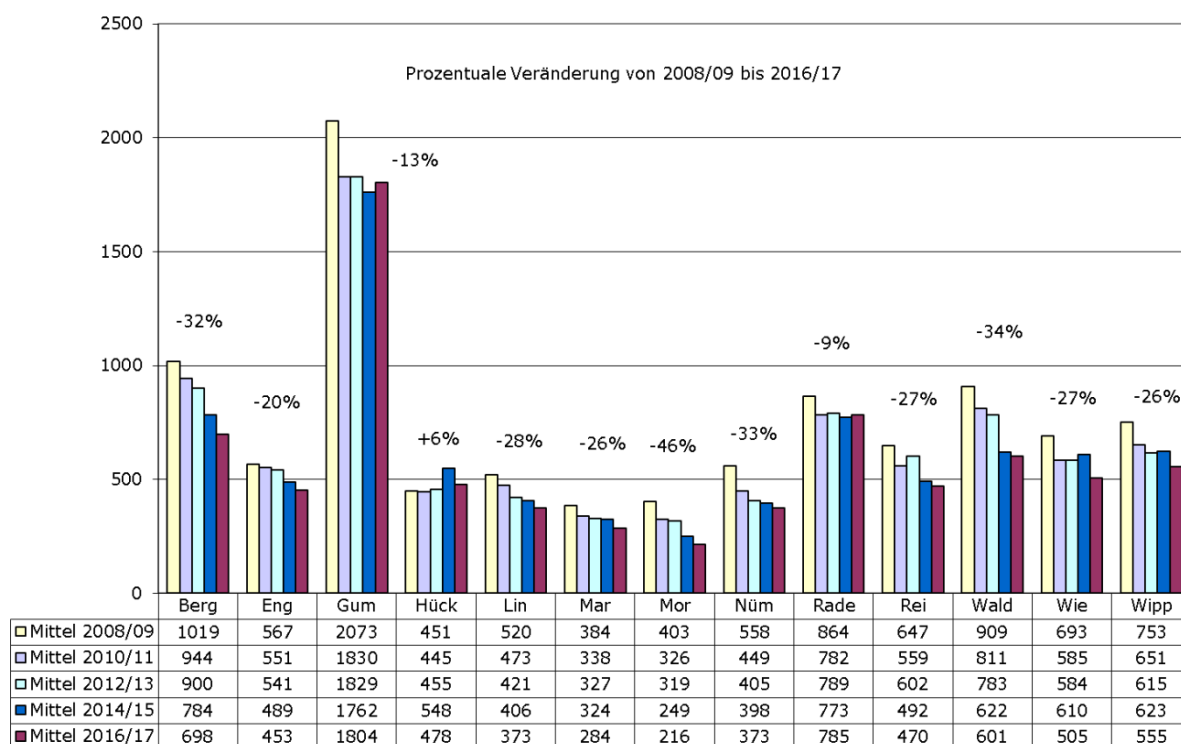
3.2.4 Arbeitslosigkeit

In fast allen Städten und Gemeinden waren die Arbeitslosenzahlen (SGB II und III) in den letzten zehn Jahren rückläufig. Morsbach (-46 %), Waldbröl (-34 %) und Nümbrecht (-33 %) verzeichnen hierbei die stärksten Rückgänge. Hückeswagen bildet mit einem Plus von 6 % die Ausnahme.



In Gummersbach waren im Dezember 2016/2017 durchschnittlich 1804 Personen arbeitslos gemeldet, in Radevormwald 785. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 216 arbeitslose Personen registriert.

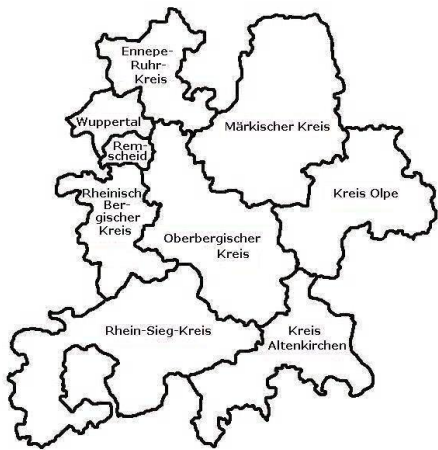
Abb. 62: Arbeitslose Personen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-45	-10	+13	-44	-18	-34	-13	-22	-21	-6	-4	-67	-64
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	-----	-----

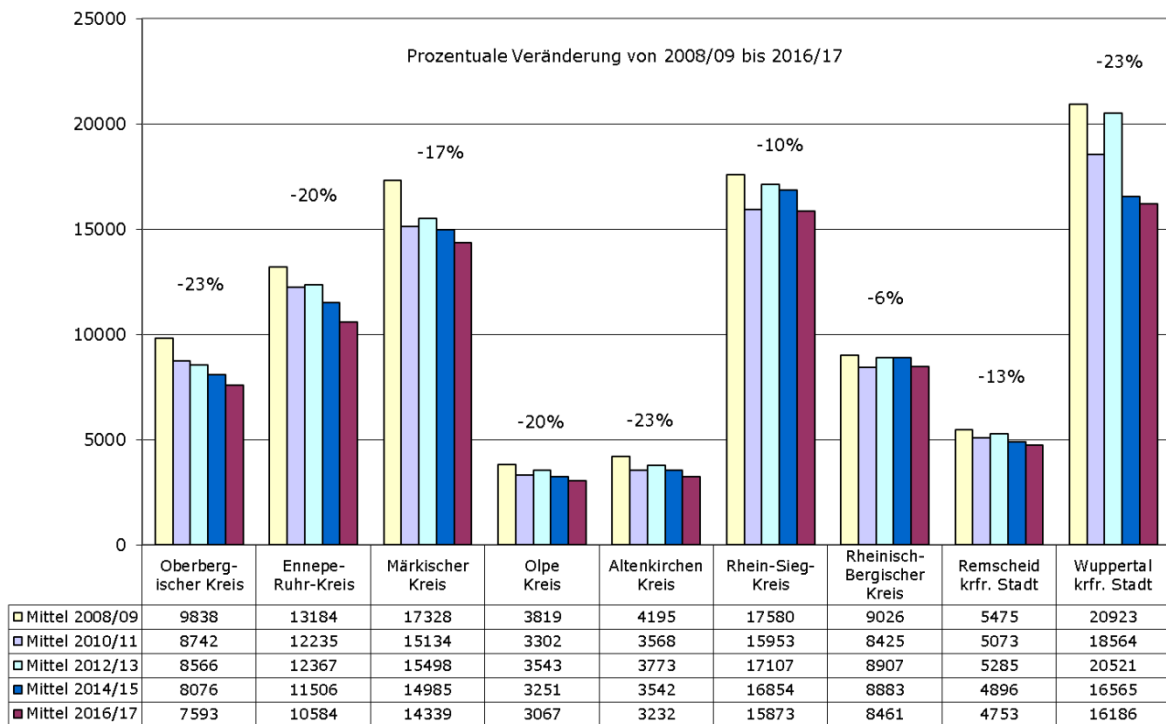
Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Seit dem Jahr 2008/2009 sind im Oberbergischen Kreis die Arbeitslosenzahlen um 23 % zurückgegangen, das ist der höchste Wert im Vergleich mit den Nachbarkreisen (Kreis Altenkirchen und Stadt Wuppertal ebenfalls -23 %). Im Jahresmittel 2016/2017 waren im Oberbergischen 7593 Personen arbeitslos gemeldet, vor zehn Jahren waren es noch 9838 Personen.

Der positive Trend war auch bei allen benachbarten Städten und Kreisen zu beobachten. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 17 %.

Abb. 63: Arbeitslose Personen - Kreise



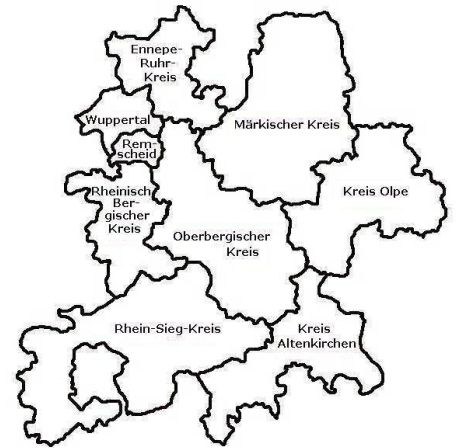
Veränderung zum Vorjahr

-334	-458	-396	-142	-199	-303	-378	-235	-464
------	------	------	------	------	------	------	------	------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

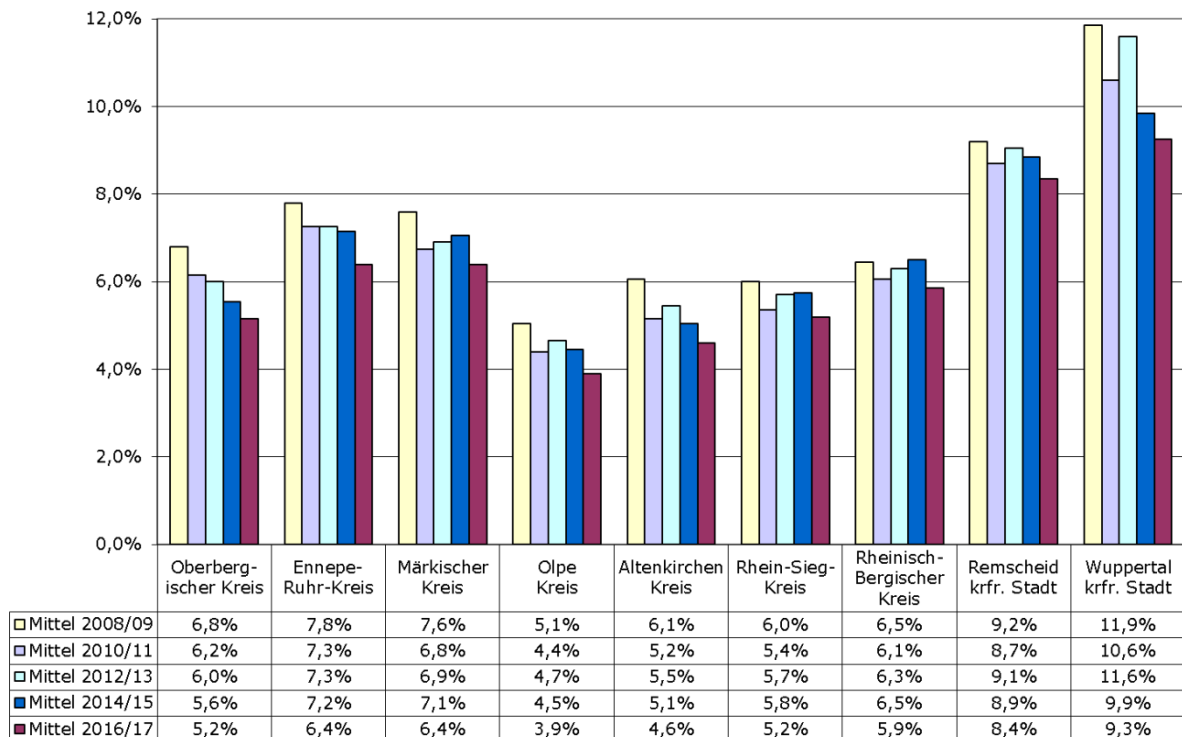
Arbeitslosenquote

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 2008/2009 eine Arbeitslosenquote von 6,8 %. In den darauffolgenden vier Jahren ist diese auf 6,0 % gefallen und stand in den Jahren 2016/2017 bei 5,2 %. Die geringste Arbeitslosenquote gab es im Kreis Olpe mit 3,9 %, gefolgt vom Kreis Altenkirchen mit 4,6 %, dem Oberbergischen Kreis und dem Rhein-Sieg-Kreis (je 5,2 %). Die höchste Quote hatte die Stadt Wuppertal mit 9,3 %. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei 6,1 %.

Abb. 64: Arbeitslosenquote - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

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

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



3.2.5 Transferleistungsempfänger

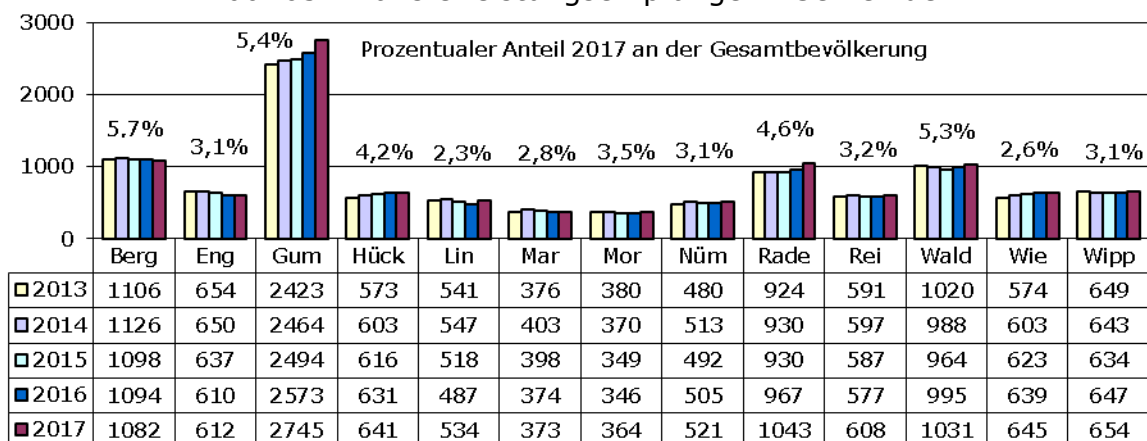
Das Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) – Grund-sicherung für Arbeitssuchende – und das Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) – Sozialhilfe – sind das unterste Netz der sozialen Sicherung. Erwerbsfähige Personen und die mit ihnen zusammen lebenden Angehörigen erhalten Leistungen nach dem SGB 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 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. Nachdem erstmals 2014 eine Mietwerterhebung nach den Anforderungen des Bundessozialgerichtes (sog. schlüssiges Konzept) durchgeführt wurde, war für das Jahr 2018 eine Neuerhebung erforderlich. Das schlüssige Konzept weist für den Oberbergischen Kreis wie bisher zwei Mietkategorien aus. Im Gegensatz zum vorangegangenen Konzept wechselt die Stadt Gummersbach zur Mietkategorie II. Die Richtwerte umfassen jeweils die Grundmiete sowie die kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete) und betragen ab 01.01.2018:

	Mietkategorie I: Eng, Hück, Lin, Mar, Rade, Wald, Wipp	Mietkategorie II: Berg, Gum, Mor, Nüm, Rei, Wie
Ein-Personen-Haushalt	360,00 €	348,50 €
Zwei-Personen-Haushalt	447,85 €	413,40 €
Drei-Personen-Haushalt	537,60 €	517,60 €
Vier-Personen-Haushalt	624,15 €	609,90 €
Fünf-Personen-Haushalt	713,90 €	683,10 €
für jede weitere Person	+97,35 €	+93,15 €

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

Abb. 65: Transferleistungsempfänger - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

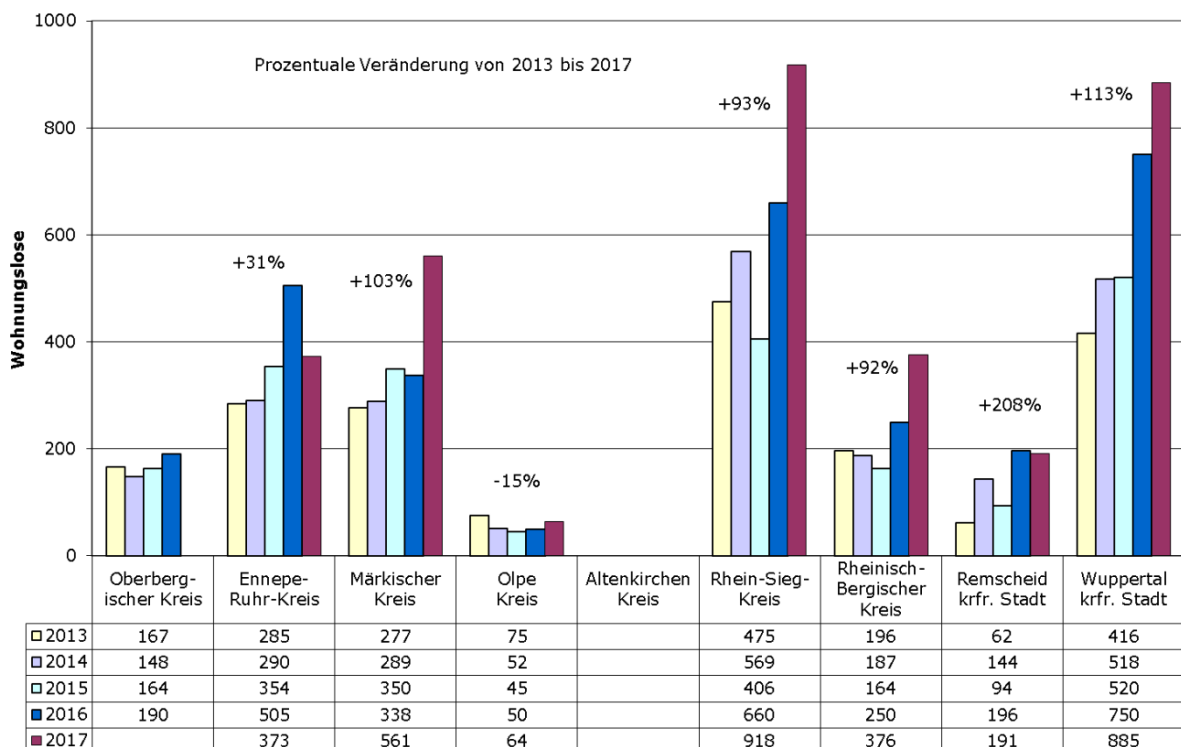
3.2.6 Wohnungslose Personen

Am 30. Juni 2016 gab es im Oberbergischen Kreis 190 wohnungslose Personen. Für 2017 stehen auf Grund einer Softwareumstellung keine Daten zur Verfügung, es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Anzahl der wohnungslosen Personen in 2017 höher ist als in 2016.



Zwischen den Jahren 2013 und 2017 ist bei allen Kreisen im Durchschnitt die Anzahl der wohnungslosen Personen um 89 % gestiegen. Den größten Anstieg hatten die Städte Remscheid mit 208 % und Wuppertal mit 113 % zu verzeichnen. Der Kreis Olpe (-15 %) konnte als einziger Kreis seine Wohnungslosenstatistik verbessern.

Abb. 66: Wohnungslose Personen - Kreise



Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW

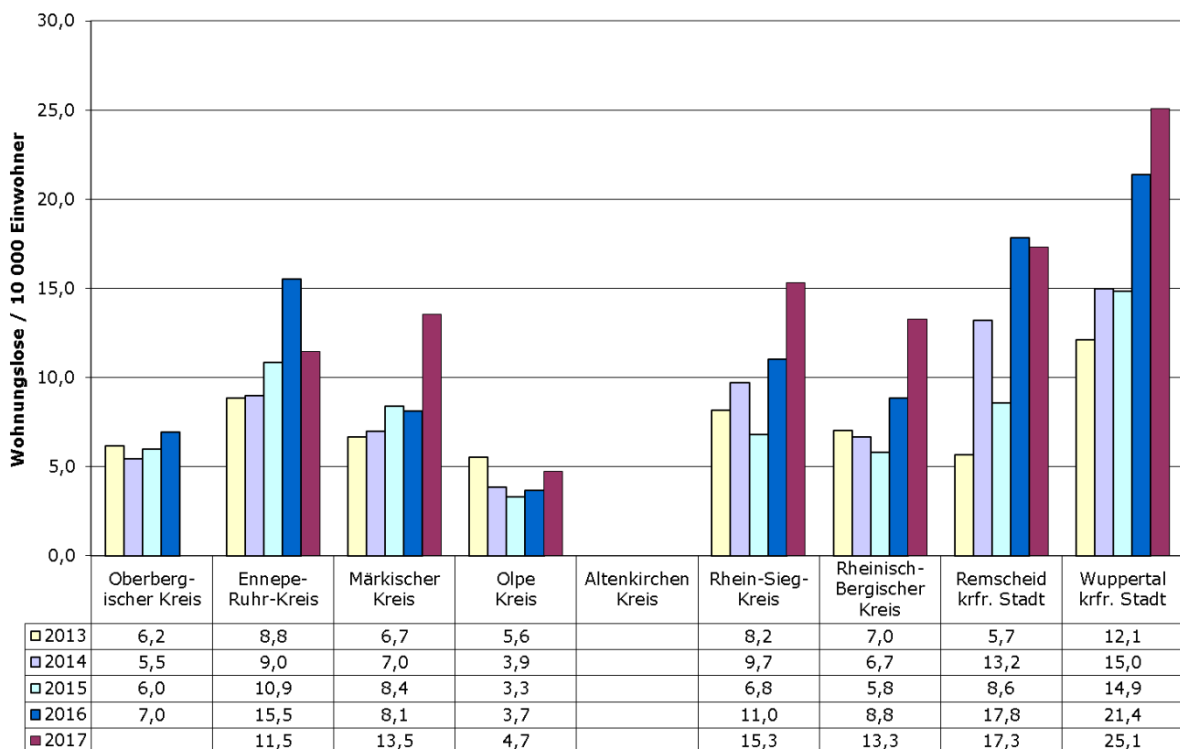


Um die einzelnen Kreise besser vergleichen zu können, werden in der folgenden Abbildung die Anzahl der wohnungslosen Personen in Relation zur Einwohnerzahl gesetzt.

Am 30. Juni 2016 gab es im Oberbergischen Kreis 7,0 wohnungslosen Personen pro 10 000 Einwohner. Für 2017 stehen auf Grund einer Softwareumstellung keine Daten zur Verfügung, es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Anzahl in 2017 höher ist als in 2016.

Der Kreis Olpe hat in 2017 die geringste Anzahl (4,7) an wohnungslosen Personen pro 10 000 Einwohner. Die höchsten Werte haben die kreisfreien Städte Wuppertal (25,1) und Remscheid (17,3). Der Mittelwert aller Kreise liegt bei 14,4 Personen (2016: 11,7).

Abb. 67: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise



Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW, www.it.nrw.de

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 Bauplätze verfügbar, trotzdem werden bereits neue Baugebiete geplant und erschlossen. Außerdem wird durch die Aktivierung von Baulücken und durch Nachverdichtung versucht, ein ausreichendes Angebot an Wohnbaugrundstücken bereitzustellen, da es teilweise schon Wartelisten für Baugrundstücke gibt.

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

Am Himmelchen

Eichendorfschule

Hardt Hohlweg

Gummersbach

Ackermann-Gelände

Hückeswagen

Brunsbachtal

Wiehagen

Lindlar

Altenlinde

Jugenherberge Böhl

Marienheide

Am Wüllenberg

Baumschule Kotthausen

Griemeringhausen

Morsbach

Alzen

Eichenhöhe

Erblingen

Hemmerholz

Lichtenberg

Nümbrecht

Bierenbachtal

Grötzenberg

Holunderweg

Niederbröl

Winterborn

Radevormwald

Karthausen

Reichshof

Denklingen - Auf der Hardt

Eckenhagen - Im Grund

Waldbröl

Isengarten - Breuers Wiese

Heidberg-Süd

Wiehl

Marienhagen - Talstraße

Wipperfürth

Felderhofer Kamp

Kreuzberg - Lehmkulen

Neyemündung

Neyetal

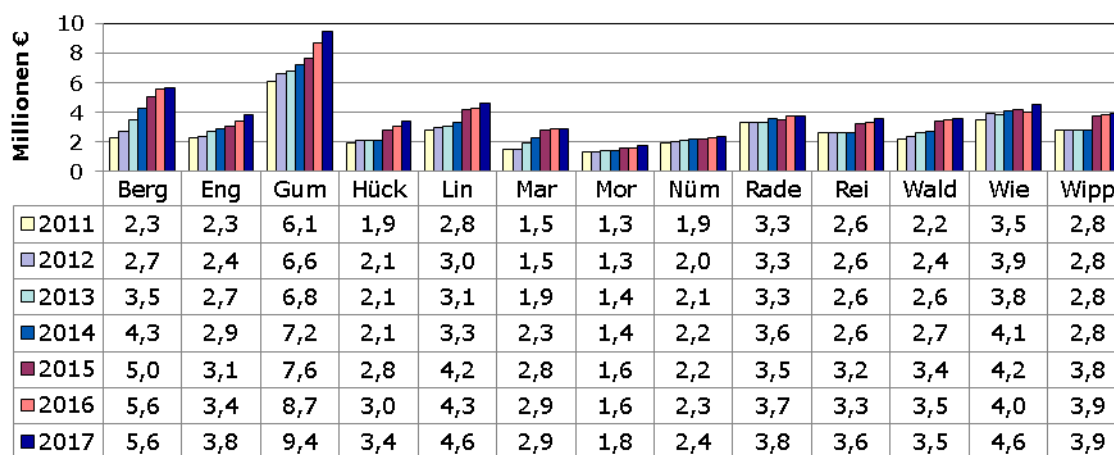
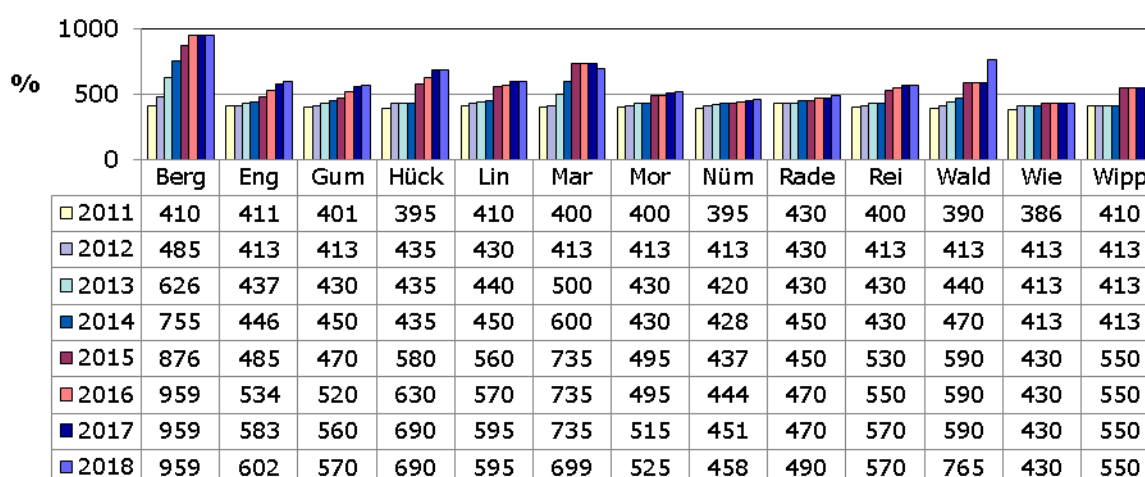
Siebenborn West Teil 2

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 2018 in Bergneustadt mit 959 % am höchsten und in Wiehl mit 430 % am niedrigsten. Der Mittelwert liegt bei 608 %, der Median bei 570 %. Die Steuereinnahmen liegen im Jahr 2017 zwischen 1,8 Millionen Euro in Morsbach und 9,4 Millionen in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 53,2 Millionen Euro (2016: 50,1 Mill., 2015: 47,5 Mill.).

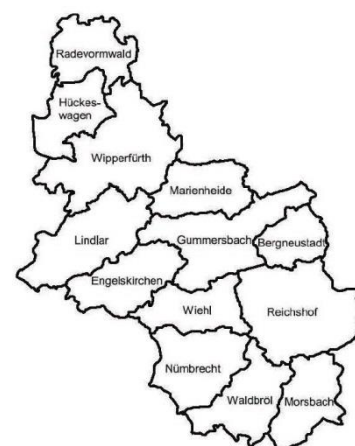
Abb. 68: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden



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 2018).

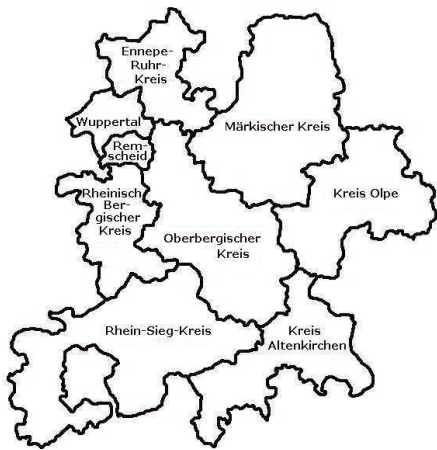


Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau.

Abb. 69: Bodenrichtwerte - Gemeinden

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
Bergneustadt	105	105	110	100	90	95	70	70	75
dörtl. Lage	70	80	85	50	55	60	35	45	50
Engelskirchen	145	140	150	105	110	115	85	85	90
dörtl. Lage	95	95	100	80	80	85	70	70	75
Gummersbach	120	180	190	110	110	115	70	80	85
dörtl. Lage	95	100	105	80	80	85	65	65	70
Hückeswagen	140	160	175	115	140	145	110	120	125
dörtl. Lage	-	140	145	125	110	115	75	80	85
Lindlar	170	165	175	140	130	135	115	-	-
dörtl. Lage	100	135	140	80	105	115	65	70	75
Marienheide	110	110	115	85	85	90	65	-	-
dörtl. Lage	105	100	105	65	70	75	55	50	55
Morsbach	75	70	80	70	60	65	60	55	60
dörtl. Lage	60	65	65	50	50	55	40	40	45
Nünbrecht	120	120	125	95	105	115	-	90	90
dörtl. Lage	85	85	90	75	70	75	50	50	55
Radevormwald	170	165	175	135	140	150	125	130	135
dörtl. Lage	95	120	125	80	95	100	50	70	75
Reichshof (Eckenh./Denkl.)	90	100	110	-	75	80	-	-	-
dörtl. Lage	65	70	80	60	60	65	45	45	50
Waldbröl	95	105	110	80	80	85	70	65	70
dörtl. Lage	75	75	80	65	60	65	45	45	50
Wiehl	145	160	170	95	115	120	90	80	85
dörtl. Lage	115	110	100	80	75	80	65	65	70
Wipperfürth	135	140	145	115	120	125	95	90	95
dörtl. Lage	110	110	115	105	90	95	50	65	70
OBK	105	115	120	90	90	95	65	70	75

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK („-“ = keine Werte vorhanden)



Im Jahr 2018 hatte der Oberbergische Kreis im überregionalen Vergleich für die guten Wohnlagen den zweitniedrigsten, für die mittleren und die mäßigen Lagen den dritt niedrigsten Wert bei den Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus. Die Preise lagen zwischen 75 €/m² in den mäßigen Lagen und 125 €/m² in den guten Lagen.

Die höchsten Preise wurden in der kreisfreien Stadt Wuppertal bei den guten Lagen mit 370 €/m² und bei den mittleren Lagen mit 280 €/m² registriert. Die niedrigsten Werte findet man im Kreis Altenkirchen mit 85 €/m² bei den guten und mit 35 €/m² bei den mäßigen Lagen.

Abb. 70: Bodenrichtwerte - Kreise

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
Oberbergischer Kreis	105	115	125	90	90	95	65	70	75
Ennepe-Ruhr-Kreis	230	215	225	155	180	190	-	135	145
Märkischer Kreis	120	120	125	105	105	110	100	90	95
Olpe, Kreis	115	120	130	80	85	90	50	50	60
Altenkirchen, Kreis	75	80	85	40	45	50	30	30	35
Rhein-Sieg-Kreis	215	220	260	170	175	205	120	120	135
Rheinisch-Bergischer Kreis	260	260	290	215	215	230	180	180	180
Remscheid, krfr. Stadt	230	225	240	160	155	175	140	135	145
Wuppertal, krfr. Stadt	335	320	370	250	240	280	-	-	-

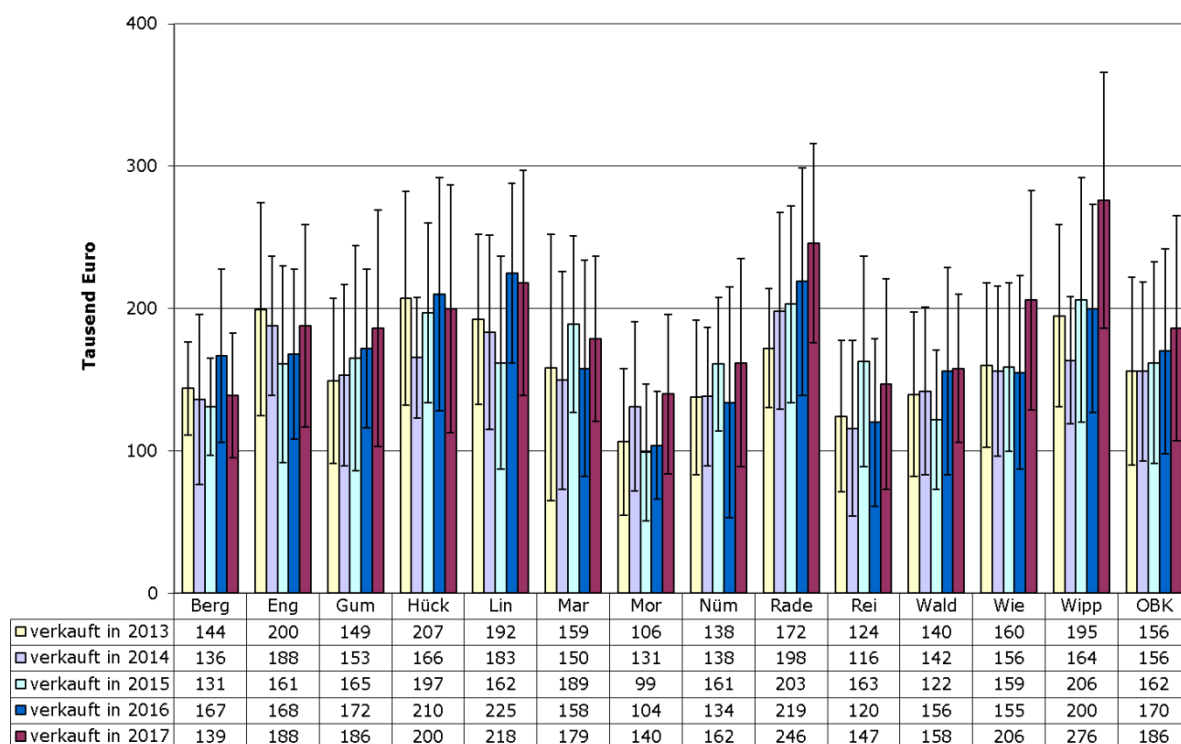
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte („-“ = keine Werte vorhanden)

4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser

Die folgenden Abbildungen zeigen die Werte (mit Standardabweichung) für freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser in den Jahren 2013 bis 2017. Im Jahr 2017 wurden für das gesamte Kreisgebiet 336 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern. In den Gemeinden Hückeswagen und Radevormwald sind die Zahlen nur mit Vorbehalt zu verwenden, da dort nur vergleichsweise wenig Häuser veräußert wurden bzw. ausgewertet werden konnten.

Im Oberbergischen Kreis liegt der Mittelwert 2017 für freistehende Einzelhäuser bei 185.600 Euro (± 78.900) und damit über dem Niveau von 2016. Es wurden hauptsächlich Objekte der Baujahresgruppe 1950 bis 2009 verkauft (siehe Grundstücksmarktbericht 2018). Die Spanne reichte im Jahr 2017 von 275.500 Euro in Wipperfürth bis 138.900 Euro in Bergneustadt. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 71: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

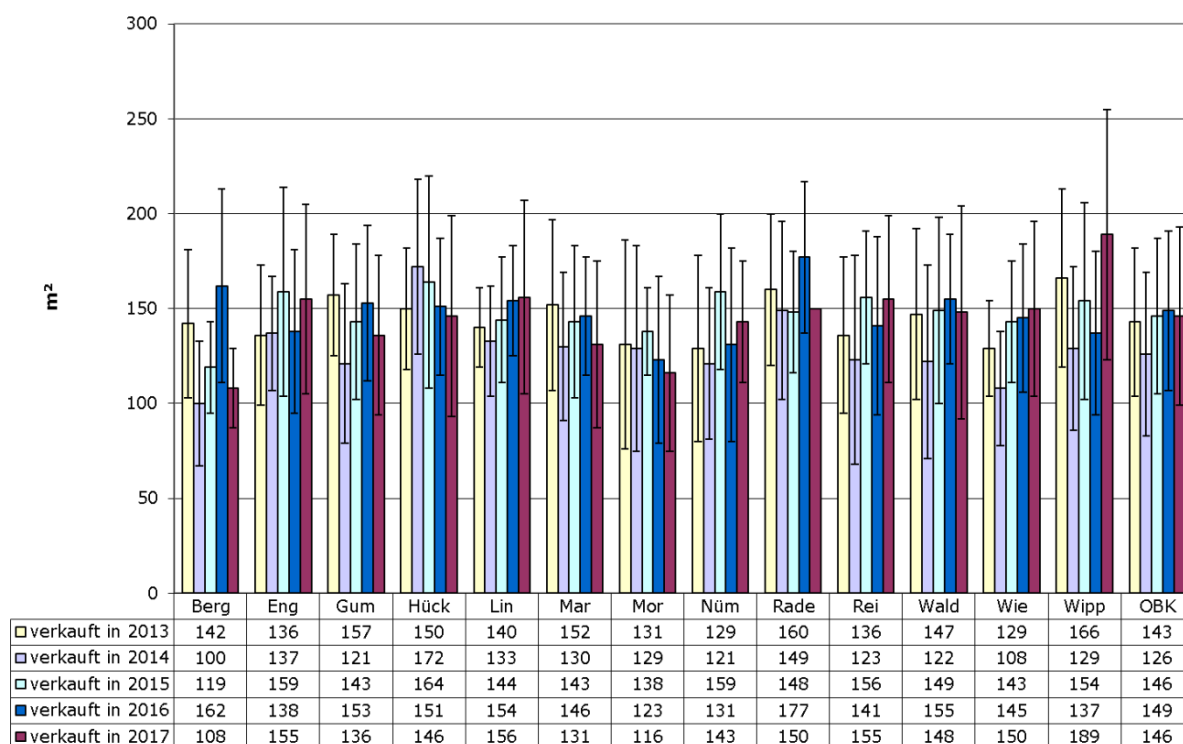


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2017 bei 146 (± 47) Quadratmetern. Im Jahr 2016 waren es noch 149 (± 42) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnflächen reichte im Jahr 2017 von 108 m² (± 21) in Bergneustadt bis 189 m² (± 66) in Wipperfürth. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 72: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser



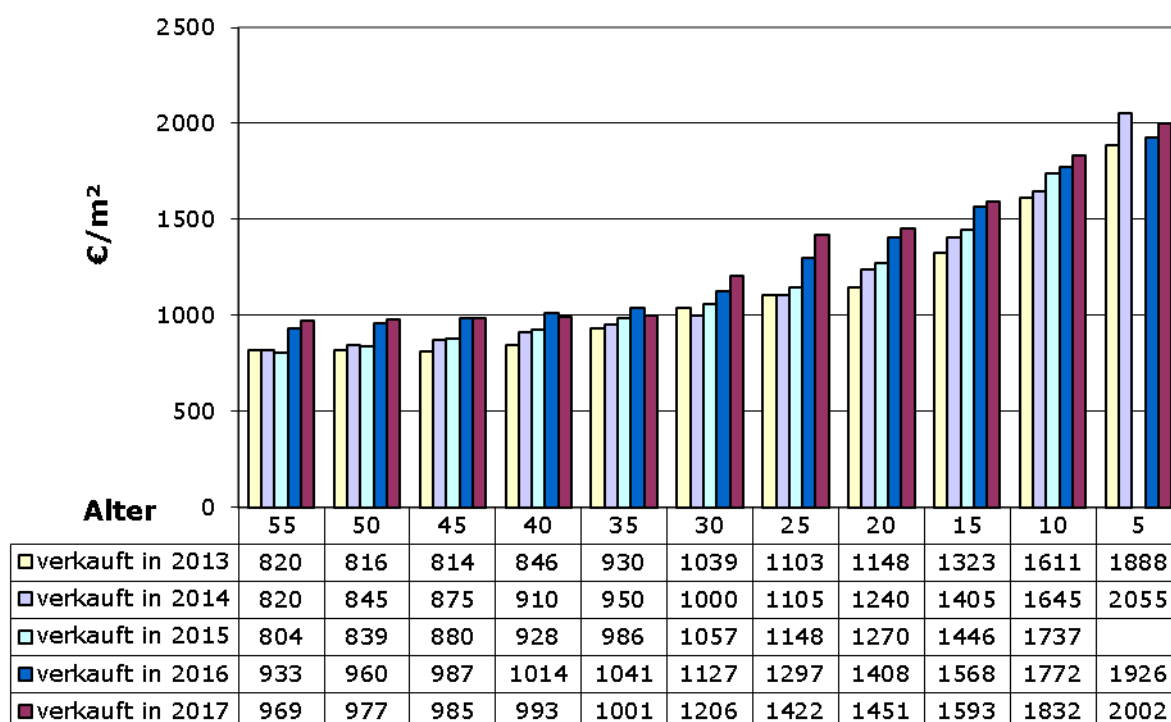
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg zwischen den Jahren 2016 und 2017 im Durchschnitt um 3 %. Es wurden lediglich baujahrestypische Wohnungen ohne Modernisierungen ausgewertet. Allerdings ist bei den älteren Wohnungen bis 1975 nicht auszuschließen, dass die Durchschnittswerte durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinflusst sind.

Der durchschnittliche Preis einer wiederverkauften Eigentumswohnung lag 2017 zwischen 969 €/m² (55 Jahre alt) und 2.002 Euro (5 Jahre alt). Diese Werte sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage mittels Korrekturfaktoren angepasst werden (siehe Grundstücksmarktbericht 2018).

Abb. 73: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

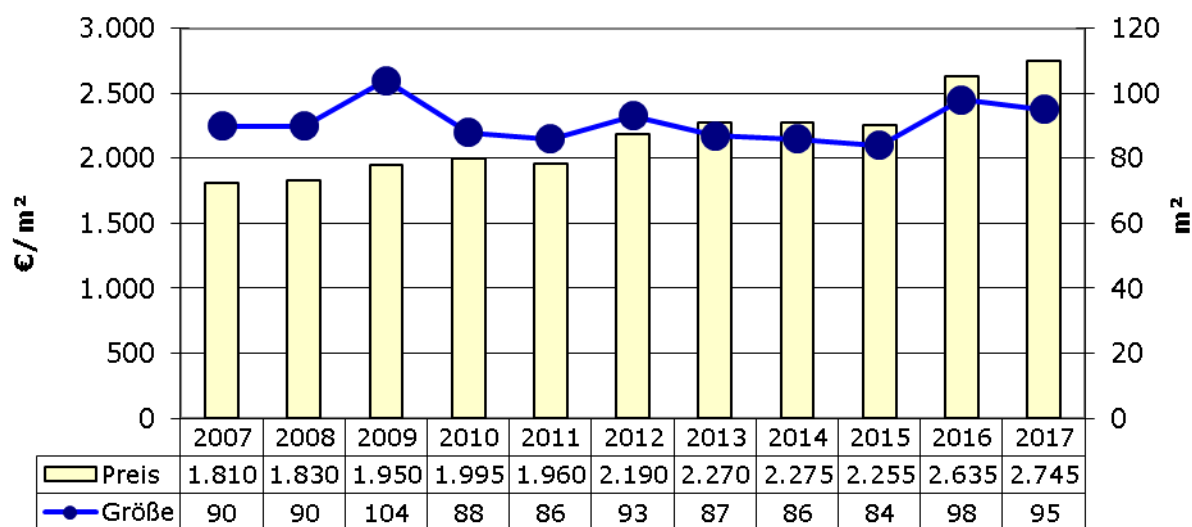


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Durchschnitt im Jahr 2017 im Oberbergischen Kreis bei 2.745 Euro (± 254) pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Wohnungsgröße von 95 Quadratmetern. Es konnten dafür 101 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 51 bis 167 Quadratmetern. Der Wert für Garagen, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.

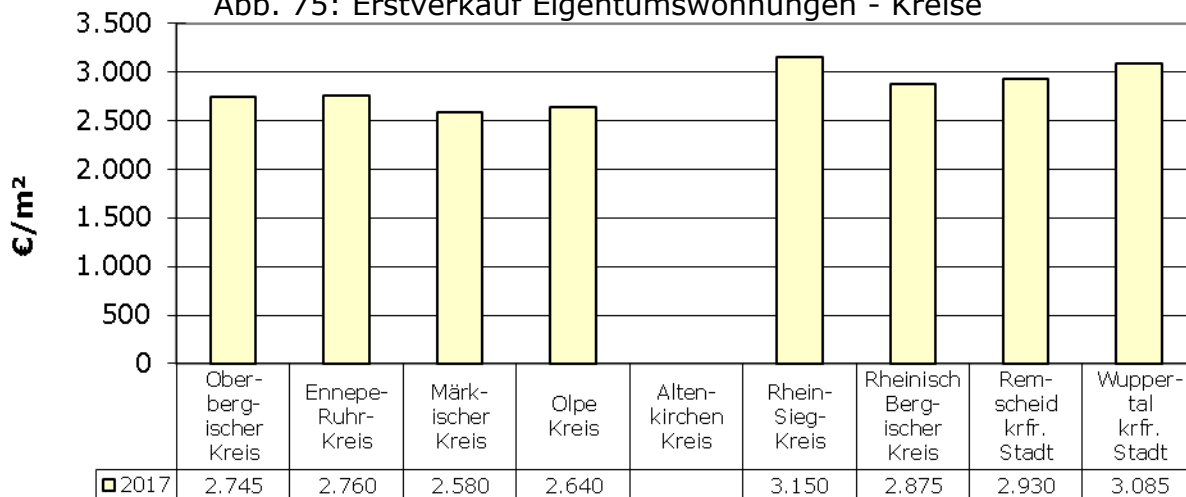
Abb. 74: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Im Märkischen Kreis waren die Eigentumswohnungen im Erstverkauf 2017 mit 2.580 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am günstigsten. Es folgten der Kreis Olpe (2.640 €) und der Oberbergische Kreis (2.745 €). Der Mittelwert aller Kreise lag bei 2.850 Euro. Die höchsten Preise wurden im Rhein-Sieg-Kreis (3.150 €/m²) erzielt.

Abb. 75: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise



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

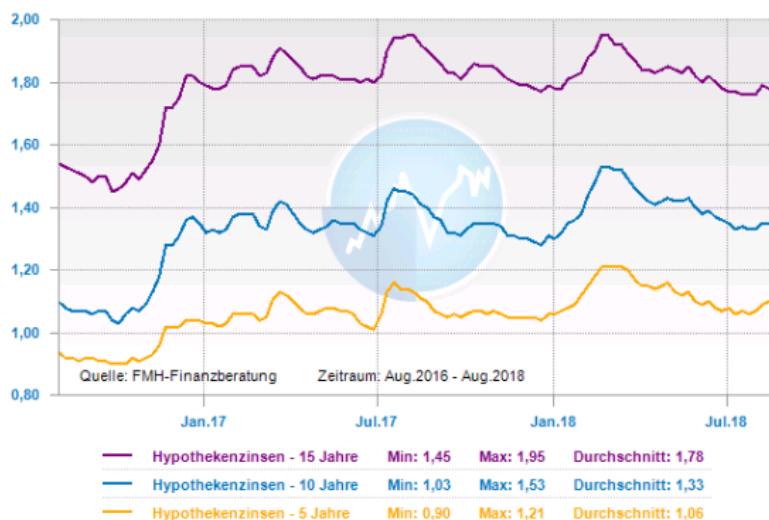
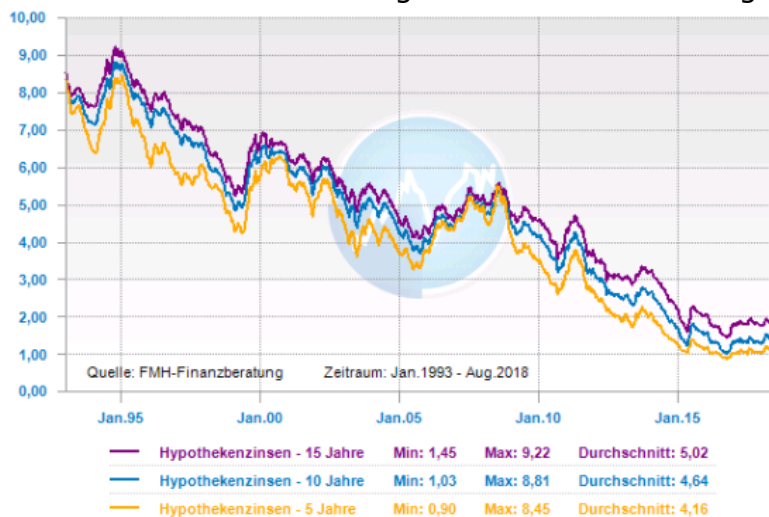
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

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 %, im Oktober 2016 das dritte mit 1,0 %. Es folgte ein leichter Anstieg, aktuell liegen die Zinssätze bei 1,3 %.

Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2018 und 2019 mit schwankenden Zinssätzen, jedoch wird generell vermutet, dass in den folgenden Jahren die Zinssätze in der Baufinanzierung leicht 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. 76: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

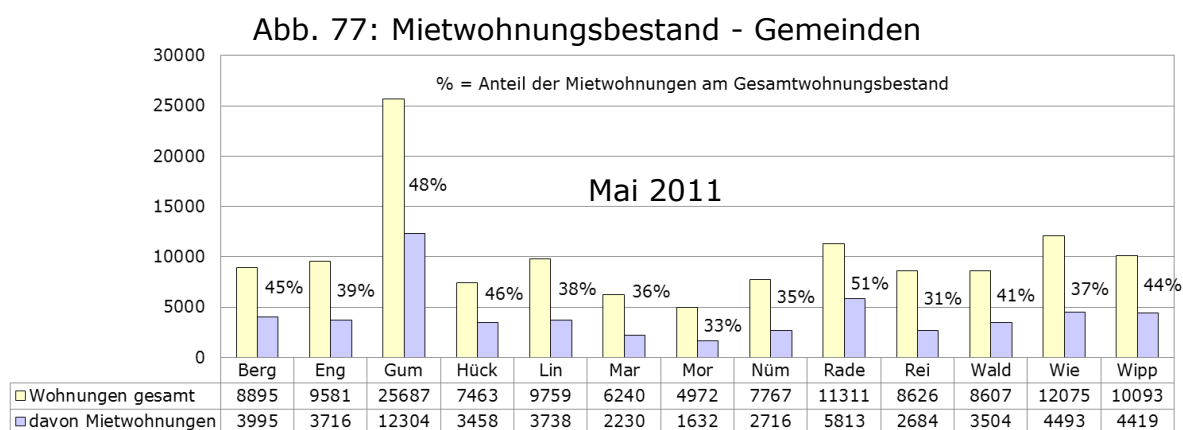


Quelle: www.fmh.de

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 von der Abgeschotteten Statistikstelle des Oberbergischen Kreises aufbereiteten und aggregierten Zensusdaten.



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 betrug 40 %. Im gesamten Kreis gab es 54 702 Mietwohnungen, 69 333 wurden von den Eigentümern selbst bewohnt. 5928 Wohnungen standen leer, 1113 wurden 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.gars.nrw.de/ga-oberbergischer-kreis/>

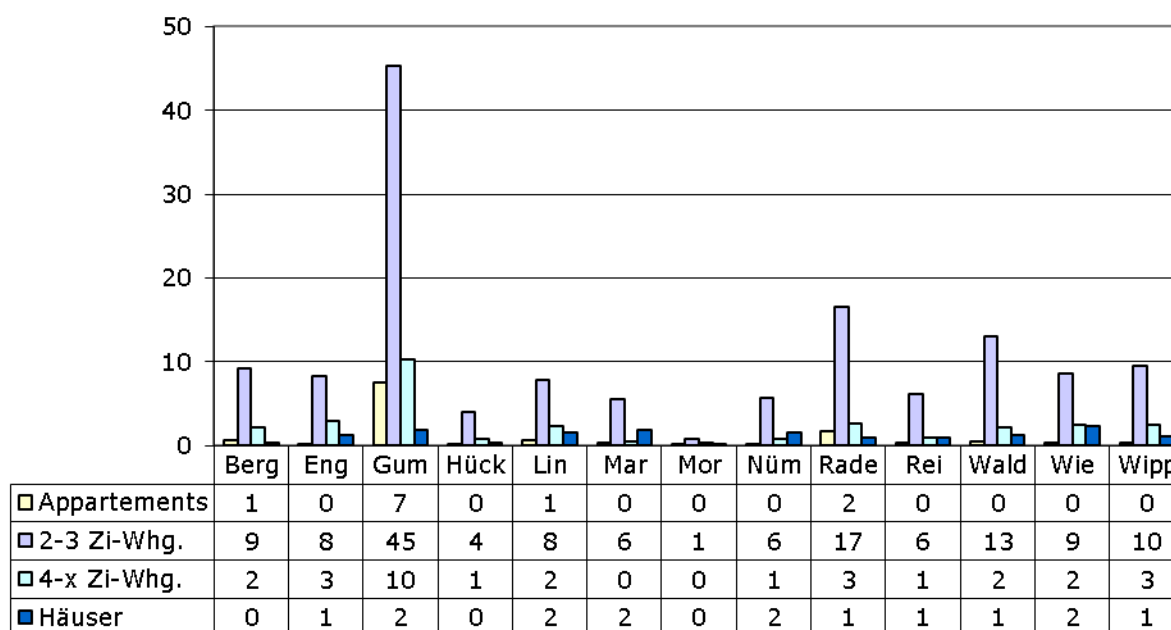
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)

In den verschiedenen Tageszeitungen des Oberbergischen Kreises findet man vergleichsweise wenige 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.

Da die Lagebezeichnungen nicht immer eindeutig sind und auch die Anzahl der Anzeigen von Jahr zu Jahr geringer wird, wird ab dem Jahr 2016 auf die Auswertung der Anzeigen in den Zeitungen verzichtet.

Das Internet bietet regional unbegrenzte 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. 78: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Zimmer

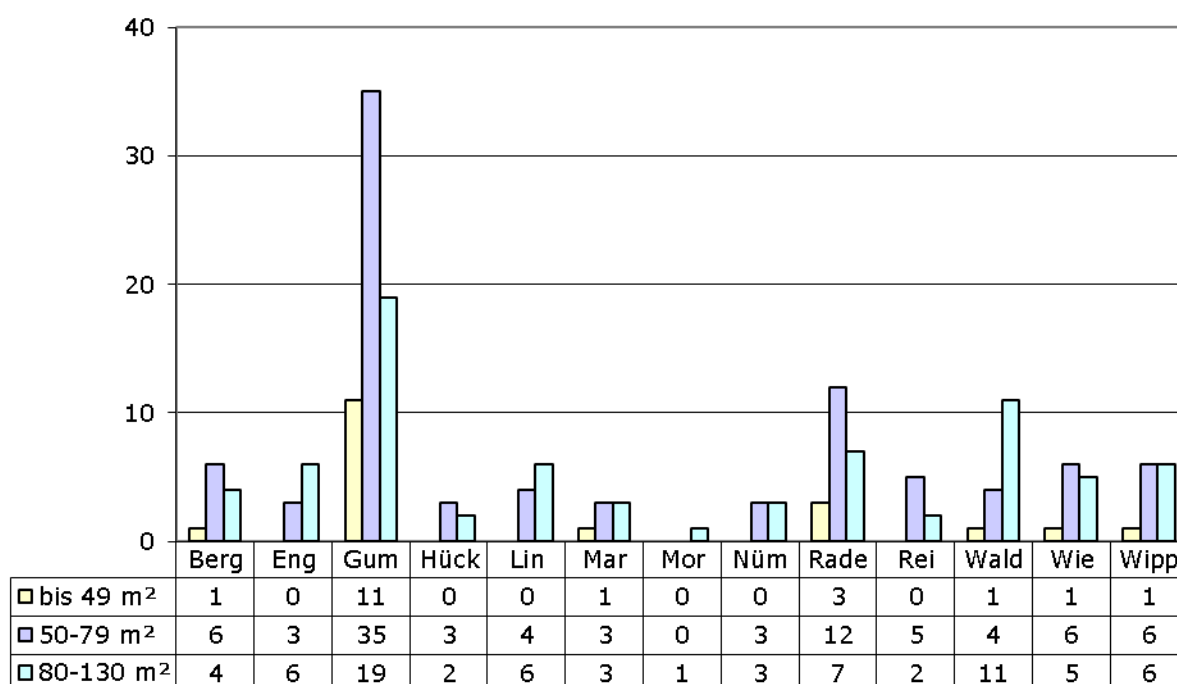


Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2017 jeden Monat durchschnittlich 11 Appartements, 142 2-3-Zimmer-Wohnungen, 30 4-x-Zimmer-Wohnungen und 15 Häuser zur Miete angeboten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden gleich viele Appartements, jedoch 12 % weniger 2-3-Zimmer-Wohnungen und 33 % weniger 4-x-Zimmer-Wohnungen angeboten; insgesamt reduzierte sich das Angebot spürbar.

Der abgelaufene Mietspiegel 2015 für den Oberbergischen Kreis hat drei Wohnungsgrößen unterschieden. Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen im Internet in diesen Größenklassen. Die Werte wurden im Jahr 2017 ermittelt.

Abb. 79: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Größe



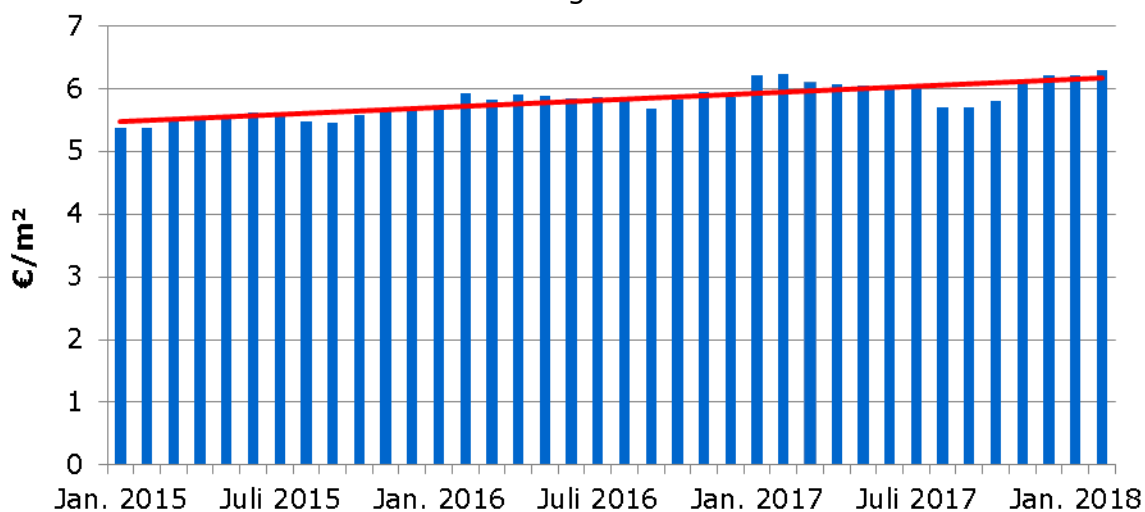
Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden jeden Monat durchschnittlich 19 Wohnungen bis 49 m², 90 Wohnungen zwischen 50 und 79 m² und 75 Wohnungen zwischen 80 und 130 m² zur Miete angeboten. Bei den angebotenen 16 Häusern lag die Wohnfläche zwischen 94 und 223 m² und die Grundstücksfläche zwischen 176 und 1346 m².

5.3 Angebotsmieten

Im Internet gibt es verschiedene Portale, welche die aktuellen durchschnittlichen Monatsmieten (€/m²) der Angebote berechnen. Da bei einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises jedoch sehr wenige Angebote vorhanden sind (Ergebnis wird verfälscht), werden in der folgenden Abbildung die Angebotsmieten für den ganzen Kreis dargestellt. Diese müssen nicht der wirklich bezahlten Miete entsprechen, in der Regel sind sie jedoch gleich.

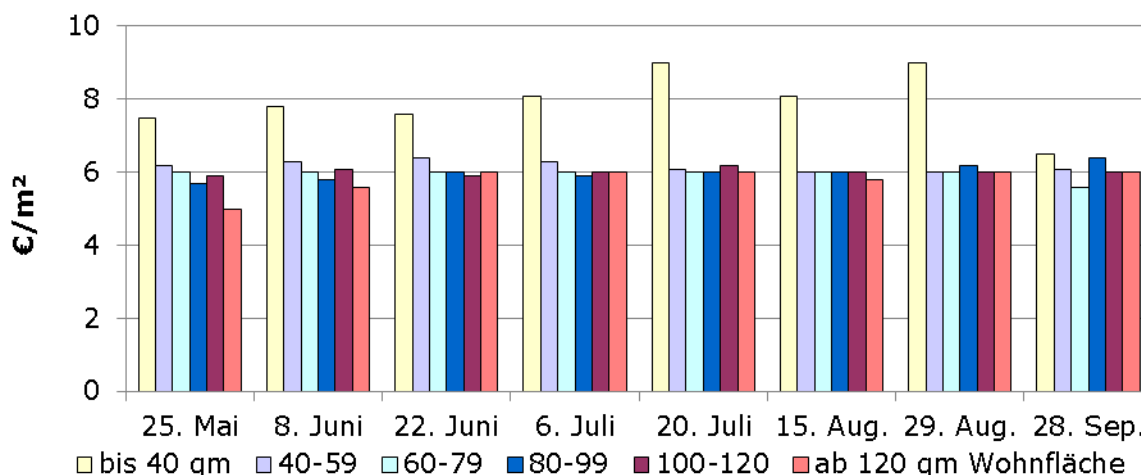
Abb. 80: Angebotsmieten



Quelle: www.immowelt.de

Zwischen Januar 2015 und März 2018 sind die Angebotsmieten im Internet im Durchschnitt um 0,71 €/m² Wohnfläche gestiegen, das entspricht einem jährlichen Zuwachs von 0,22 €/m² Wohnfläche (+4 %).

Im April 2018 hat die o.g. Quelle die Präsentation der Angebotsmieten geändert, es werden nur noch Medianwerte nach Wohnungsgröße gestaffelt dargestellt.



5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

Die Höhe der Miete (€/m²) ist begrenzt und abhängig vom Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, nachfolgend mit M1 bis M4 bezeichnet). Die Mieter benötigen zusätzlich einen Wohnberechtigungsschein. Die Aufteilung der Bereiche M1 bis M4 erfolgte durch das Ministerium für Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/ Verkehr in Nordrhein-Westfalen.

Abb. 81: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	4,60 €	5,45 €
M 2	5,00 €	5,85 €
M 3	5,55 €	6,30 €
M 4	6,20 €	7,00 €

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.

5.5 Mietspiegel 1992 bis 2015

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

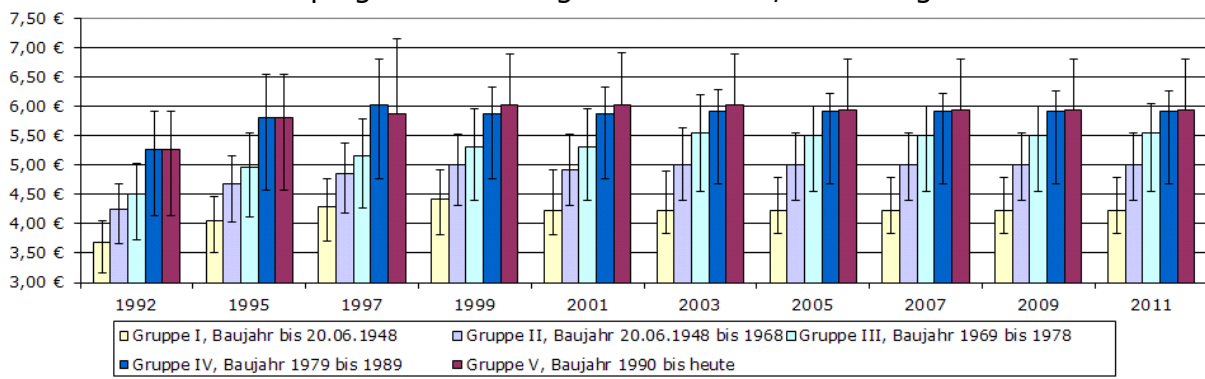


Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m²

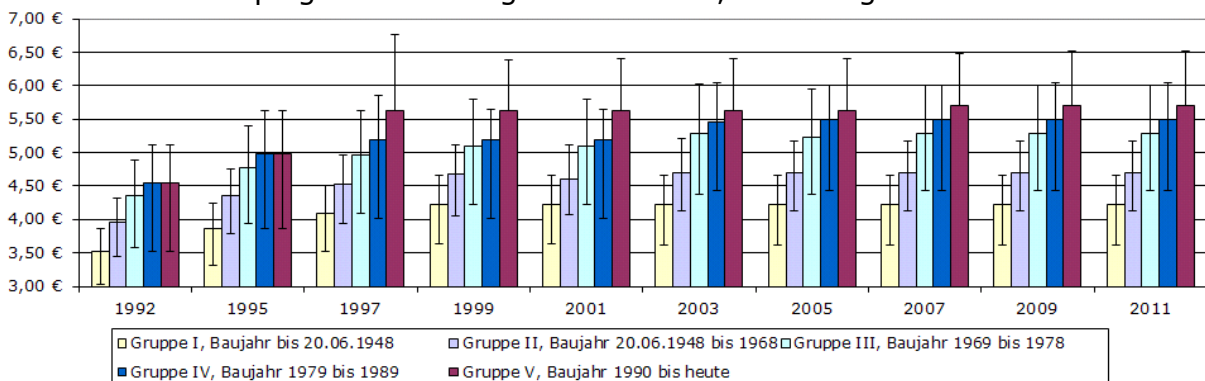
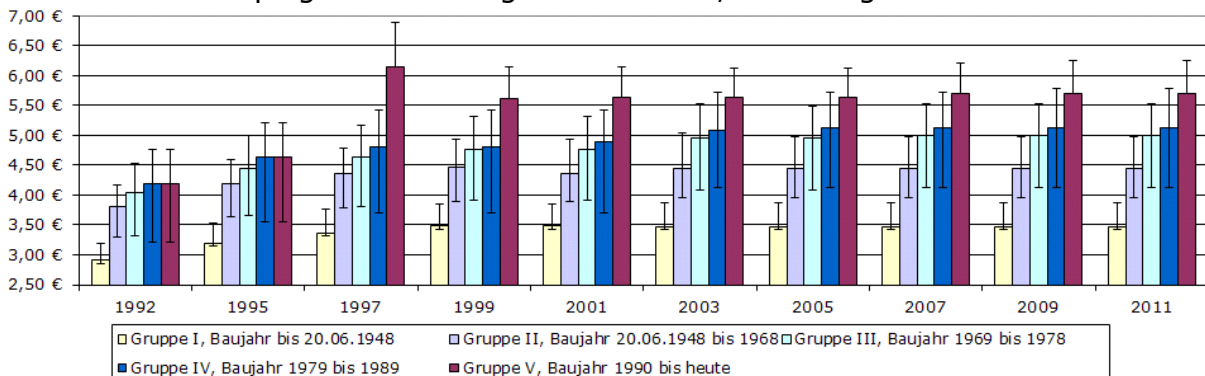
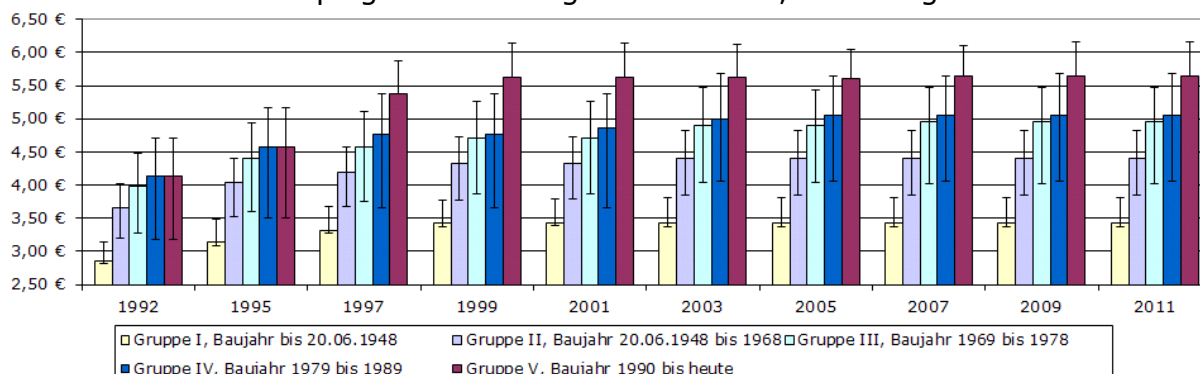


Abb. 84: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m²



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 85: 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 2013 durchzuführen.

Daraufhin wurde in mehreren Sitzungen ein Fragebogen entwickelt, welcher dann im IV. Quartal 2012 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 Mietspiegel 2013 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. Eine Fortschreibung des Mietspiegels 2013 erfolgte im Januar 2015.

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

5.6 Mietspiegel 2017

Auszug aus der Pressemitteilung vom 30.06.2017:

Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter haben erstmals für jede einzelne der 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises unterschiedliche Mietspiegel veröffentlicht. Wer hier jedoch Tabellen und Listen in kostenpflichtiger Papierform erwartet, wird überrascht sein. Die Mietspiegel stehen im Internet frei zur individuellen Auskunft bereit.

Zu finden sind diese unter dem Oberbergischen-Mieten-Index OMIX, der erreichbar ist über die Internetseiten des Mietervereins Oberberg, der örtlichen Vereine von Haus & Grund, der Rheinischen Immobilienbörse, des Gutachterausschusses und des Oberbergischen Kreises.

Über <https://rio.obk.de/omix/omix.php> ist eine direkte Adressierung möglich.

OMIX bietet eine umfassende und zeitgemäße Antwort auf die täglichen Fragen von Vermietern, Mietern und Wohnungssuchenden nach der ortsüblichen Miete. Zuverlässige Mietangaben werden aber ebenso oft und kurzfristig von vielen behördlichen Stellen, Gerichten, Banken, Sachverständigen und Immobilienmaklern benötigt.

Nutzer von OMIX erfahren nach Eingabe der gewünschten Stadt oder Gemeinde zuerst das zugehörige mittlere Mietniveau. Ergänzen sie dies durch Straße und Hausnummer, so erhalten sie eine adressenscharfe Mietangabe. Wenn dann noch Baujahr, Größe, weitere Wohnungsmerkmale und die Zahl der zugehörigen Garagen, Carports oder Stellplätzen zugeordnet werden, kann abschließend eine exakte Mietpreisberechnung unter Angabe der ortsüblichen Mietpreisspanne stattfinden. Auch eine Kartenansicht sowie ein Ausdruck der Daten ist möglich. Die einfache Handhabung von OMIX, die auch mobil auf Smartphone oder Tablet-PC möglich ist, lässt sich aber am besten selbst erfahren.

Die Grundlage für die Online-Mietenauskunft hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gelegt, indem er 2016 annähernd 20 000 Personen mit der Bitte um Angabe von Wohnungs- und Mietdaten angeschrieben und im gleichen Zeitraum für 80 000 Adressen im Kreisgebiet eine Wohnlagenanalyse durchgeführt hat. Mit fast 3000 Antworten konnte eine gute statistische Basis geschaffen werden, deren Ergebnisse vom Mieterverein Oberberg und den örtlichen Haus-&-Grund-Vereinen anerkannt und zur Veröffentlichung am 1.Juli freigegeben wurde.

Die folgende Abbildung zeigt die Startseite des Online-Mietspiegels und das Ergebnisprotokoll für eine fiktive Wohnung in der Moltkestr. 42 in Gummersbach (Kreishaus).

Abb. 86: Mietspiegel 2017



**Mietspiegel 2017
Oberbergischer Kreis**

Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen

Der „Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt.

Die Grundlage für diesen Mietspiegel bildet eine repräsentative Umfrage im Oberbergischen Kreis aus dem Jahr 2016. Die hier zugrunde liegenden rd. 2300 Datensätze sind Mieten, die in den Jahren 2013 bis 2016 neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen errechnet und erfüllt methodisch die Voraussetzungen eines „einfachen Mietspiegels“ nach §558c des BGB.

Es gehört zu den wesentlichen Merkmalen des Wohnungsmarktes, dass die Mietpreise gleichartiger Wohnungen im Einzelfall erheblich voneinander abweichen. Dies liegt zum einen am individuellen Gestaltungswillen der am freien Wohnungsmarkt handelnden Mietparteien und zum anderen an nicht systematisch fassbaren Unterschieden der Wohnwertmerkmale. Deshalb gilt die Miete einer konkreten Wohnung auch dann als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beträgt im Oberbergischen Kreis ± 15 % um die durchschnittliche Vergleichsmiete, d.h. ohne Betriebskosten/Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung.

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von den Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter im Oberbergischen Kreis als einfacher Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 1. Juli 2017 in Kraft.

Mietpreisberechnung beginnen

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	Gummersbach	
Straße:	Moltkestraße (Gummersbach)	
Hausnummer:	42	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		5,60 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		5,76 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m²		110
Baujahr		1990
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75% wurde modernisiert)		nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?		---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?		nein
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?		---
Aufzug		ja
Solaranlage für Heizung		nein
Erdwärme		nein
Lüftungsanlage (Zwangsbelüftung)		nein
bodengleiche Dusche		ja
Elektroinstallation auf neuzeitlichem Standard		ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		nein
neue Fenster (ab 2002)		ja
Balkon, Terrasse, Loggia		ja
separates WC / Gäste WC		ja
Einbauküche		nein
Anzahl Stellplätze		1
Anzahl Carports		0
Anzahl Garagen		1

Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m²:	6,76 € +/- 1,01 €
Gesamtmiete:	743 €
Gesamtmiete ggf. inklusive Stellplätze und Einbauküche:	783 €

6. Experten am Wohnungsmarkt

6.1 Befragung

Um aktuelle und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, wurde im Jahr 2018 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 April 2018 wurde ein Fragebogen (Seite 89 bis 94) an 81 bekannte Marktakteure geschickt. Trotz einer Nachfrage im Folgemonat konnte lediglich eine Rücklaufquote von 23 % (19 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 Antwort bei 19 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

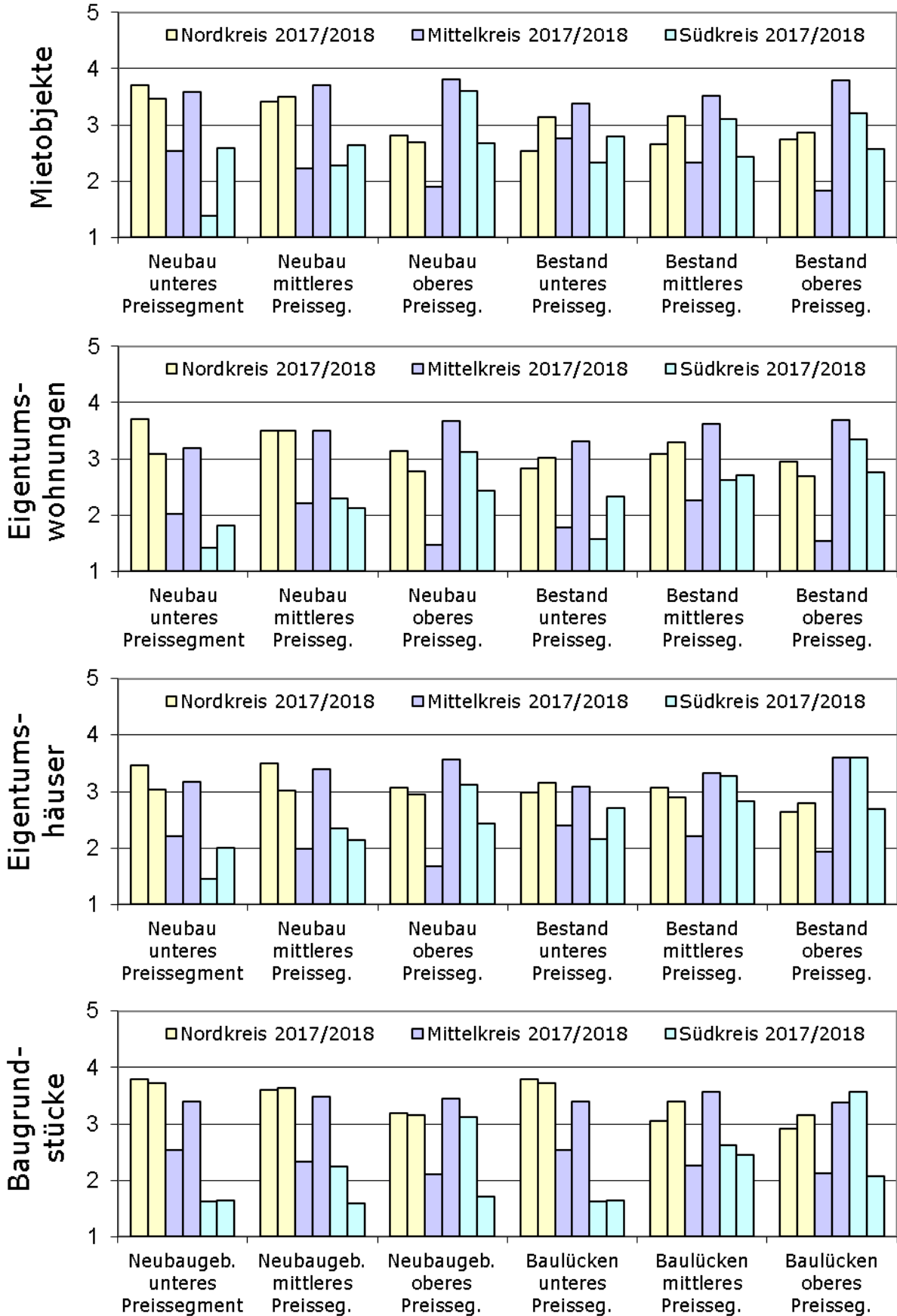
Im Durchschnitt wurden durch diese Zusammenfassung für den Nordkreis 25, für den Mittelkreis 24 und für den Südkreis 15 Bewertungen pro Frage abgegeben.

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.

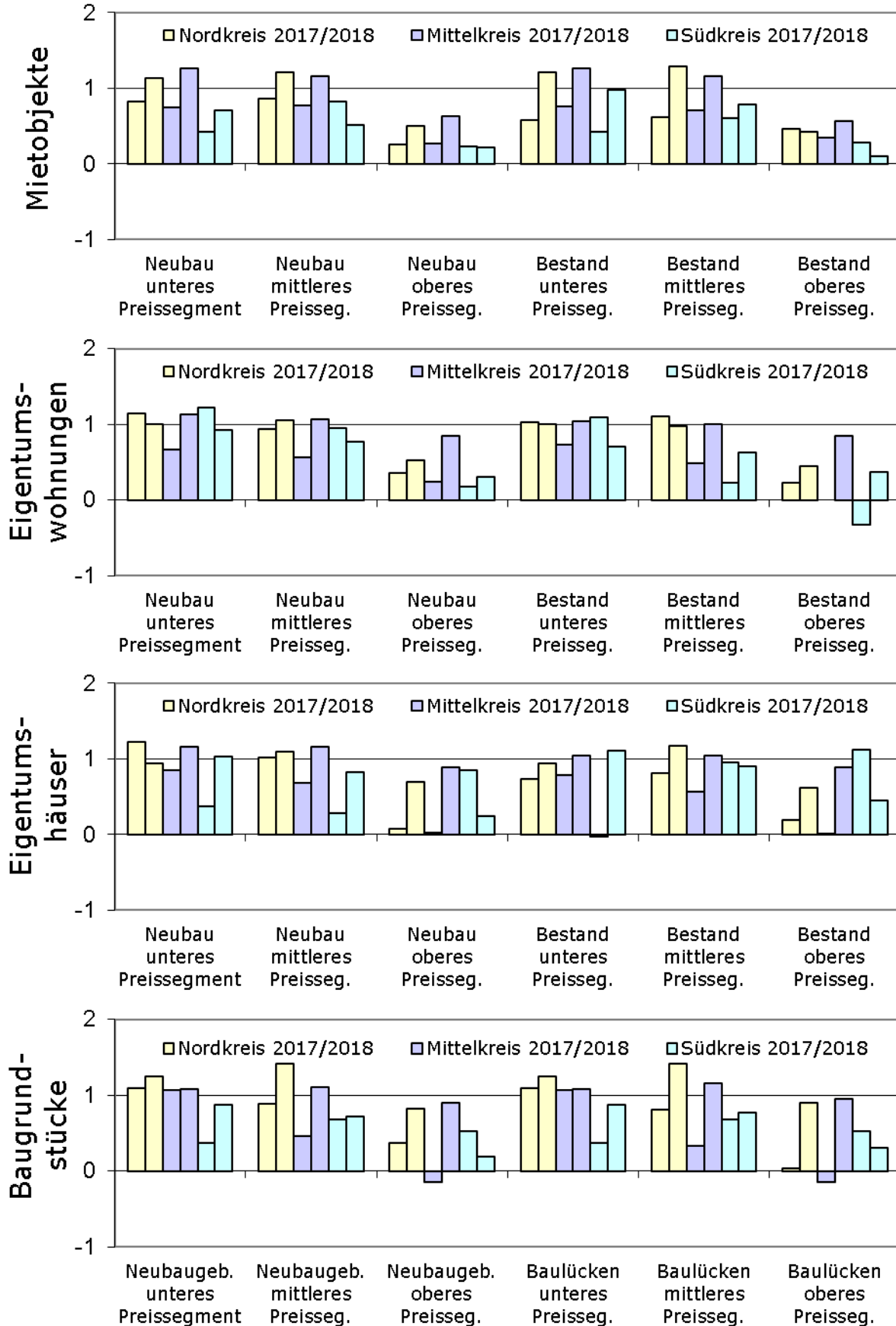
Die folgenden Seiten geben einen Überblick über die momentane Marktsituation im Oberbergischen Kreis **(bei allen Fragen wird erst der Wert aus der Umfrage in 2017 und dann aus 2018 dargestellt)**.

1. Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Oberbergischen Wohnungsmarktes ein?

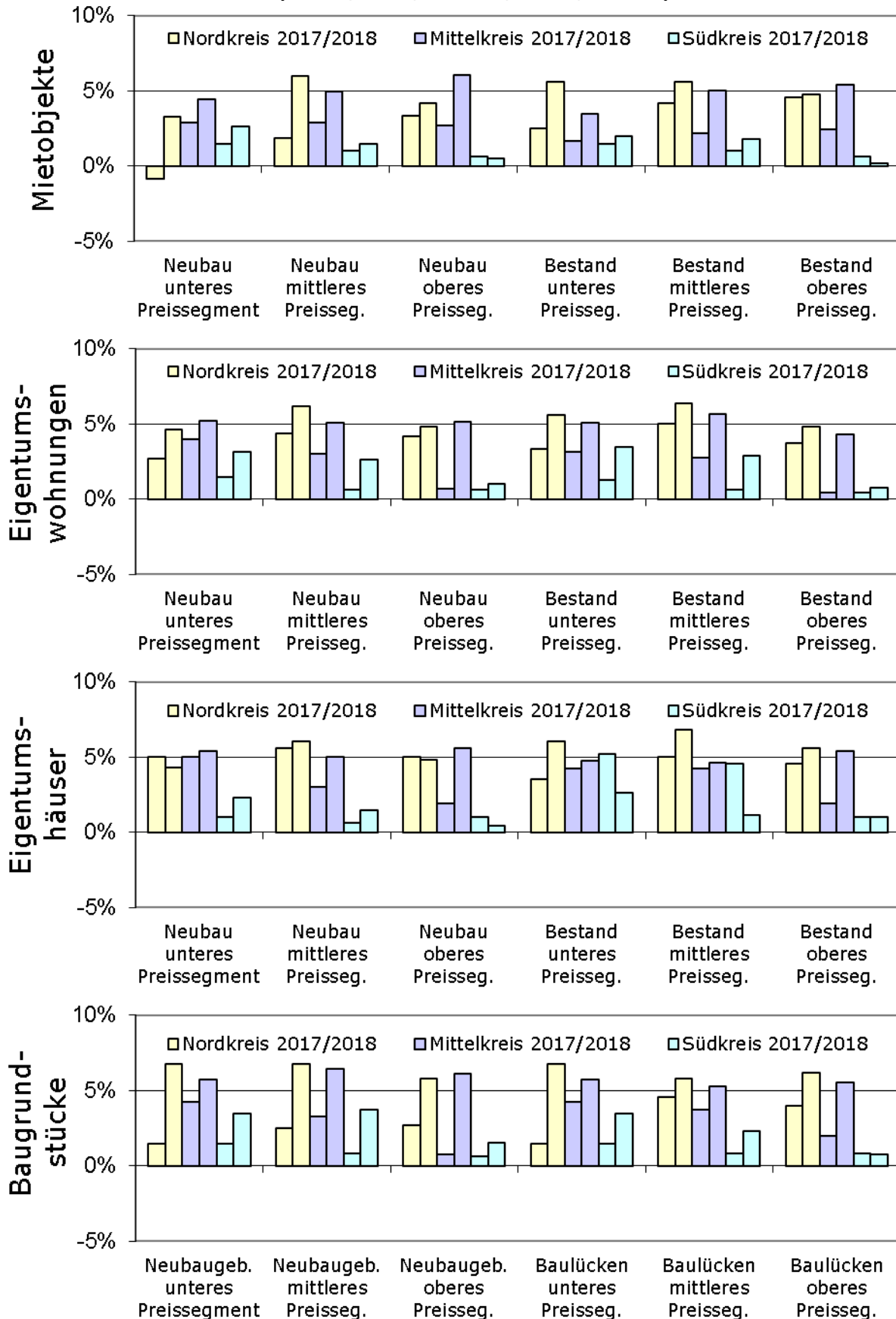
(1 = entspannter Wohnungsmarkt bis 5 = angespannter Wohnungsmarkt)



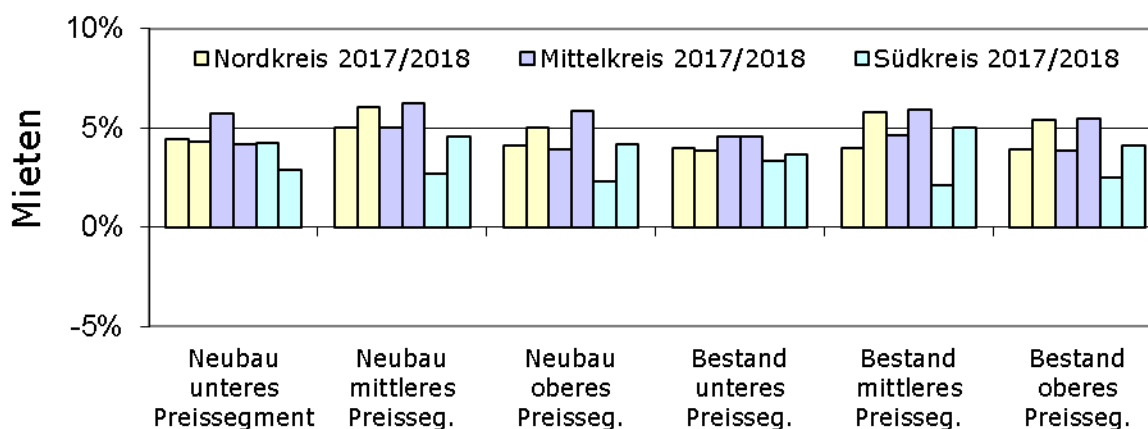
2. Welche generelle Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren bei der Wohnungsnachfrage? (-2 = starker Rückgang, -1 = leichter Rückgang, 0 = stagnierend, 1 = leichte Nachfrage, 2 = starke Nachfrage)



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



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



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

	bis in 5 Jahren	bis in 10 Jahren
noch zunehmende Fertigstellungszahlen	37% ↗ 42%	0% ↗ 21%
gleich bleibend	53% → 53%	68% ↘ 42%
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	11% ↘ 5%	32% ↗ 37%

(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% → 0%	45% ↘ 32%	55% ↗ 68%	0% → 0%	47% ↘ 37%	53% ↗ 63%
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	20% ↘ 0%	60% ↘ 58%	20% ↗ 42%	18% ↘ 0%	47% → 47%	35% ↗ 53%
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	0% → 0%	40% ↘ 32%	60% ↗ 68%	0% → 0%	38% ↗ 39%	63% ↘ 61%
Renditeobjekt (gewinnorientierte Verwertung)	50% ↘ 16%	20% ↗ 58%	30% ↘ 26%	31% ↘ 16%	38% ↗ 47%	31% ↗ 37%

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

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

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

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

↑ Barrierefreies Wohnen auf einer Etage	4,3 ↗ 4,6
↓ Betreutes Wohnen im Alter (auch Altenwohngemeinschaften)	4,4 ↗ 4,5
→ Gehobenes Wohnen (mit sehr guter Ausstattung)	3,7 → 3,7
↑ Kinderfreundliches Wohnen (barrierefrei mit Spielzonen)	3,3 ↗ 3,7
↓ Kostengünstiges Wohnen (mit Förderung)	3,7 ↘ 3,6
↑ Ökologisches Wohnen	3,0 ↗ 3,4
↓ Nachbarschaftliches Wohnen	3,3 ↘ 3,2
↓ Wohnen mit flexiblem Grundriss	3,5 ↘ 3,1
↑ Wohnen im Home Office	2,8 ↗ 3,1
↓ Besonderes ruhiges und sicheres (abgeschirmtes) Wohnen	3,2 ↘ 2,9
↑ Wohnen im Reihenhaus	2,6 ↗ 2,9
↓ Mehrgenerationenhaus	3,0 ↘ 2,8
↓ Individuelles Wohnen auf zwei Etagen	2,8 ↘ 2,4
↑ Wohnen für Mobile (Boarding-Häuser mit Service)	2,2 ↗ 2,4
↑ Wohnen in der Baugemeinschaft	2,2 ↗ 2,3
↑ Wohnen im Altbau (Gründerzeit)	2,1 ↗ 2,2
↓ Experimentelles Wohnen (besondere Architektur für Kreative)	2,4 ↘ 1,6

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

↑ Koordinierte Zusammenarbeit mit Anbietern am Wohnungsmarkt (Wohnbauforum)	57% ↗ 79%
↓ Zentrales Informationsangebot des Kreises bzw. der Gemeinden (z.B. Internetportal)	62% ↗ 68%
→ Verstärkte Wohnberatung durch eine Kontaktstelle (Agentur als PPP-Modell)	19% ↗ 26%

weiterhin wurden genannt:

- engere Zusammenarbeit der Kommunen mit Maklern
- Information durch Fachleute wie Makler und Gutachter
- im Grundsatz ausreichend
- die Städte / Gemeinden kennen doch den Bedarf durch Nachfragen der Interessenten

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

→ weiter steigende Bau- und Betriebskosten	71% ↗ 89%
→ der Wohnungsmarkt wird sich weiter aufspalten (wachsendes Hochpreissegment, Rückgang an preisgünstigen Mietwohnungen)	67% ↗ 79%
↑ hohe Grundstückspreise	29% ↗ 63%
↓ Vermarktungsprobleme bei überalterten Wohnungsbeständen mit Modernisierungstau (Nachkriegsjahre, 50er bis 70er Jahre)	48% ↗ 53%
↑ Anpassungsprobleme des Wohnungsbestandes (Grundrisse, Architekturen) an neue Nachfrageentwicklungen (Wohnflächenansprüche, neuartige Wohnwünsche)	24% ↗ 26%
↓ Entwicklung zum Käufermarkt (Angebot größer als Nachfrage)	29% ↘ 21%

weiterhin wurde genannt:

- Gesetzgebung mit Vorgaben von EU Politikern

Vielen Dank an die Beteiligten:

1 x wird eine Namensnennung nicht gewünscht
2 x Anonym
Baugenossenschaft Wiehl e.G.
Biemann, Sachverständigenbüro
FALC Immobilien
Kalbertodt Immobilien
Kühbach Immobilienbewertung
KSK Immobilien GmbH
Petrowitz Immobilien
Schild Immofinanz
Schmitz Immobilienservice
Simicic Immobilienbewertung
Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Sparkasse der Homburgischen Gemeinden
Stenmanns Immobilienvermittlung
Volksbank Immobilien Service GmbH Wipperfürth
Volksbank, Märkischer Kreis, Meinerzhagen
Volksbank Oberberg eG

6.2 Meinung

Das Forschungs- und Beratungsinstitut empirica (www.empirica-institut.de) aus Bonn hat im Jahr 2017 im Auftrag der Kreissparkasse Köln, der Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt, der Sparkasse der Homburgischen Gemeinden in Wiehl und der Sparkasse Radevormwald-Hückeswagen eine „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für der Oberbergischen Kreis“ erstellt.

Diese Analyse ist kostenfrei hier als Download erhältlich:

empirica_regionale_wohnraumbedarfsanalyse_fur_den_obk_2017.pdf

Im Auftrag des Oberbergischen Kreises haben die Autoren Petra Heising und Thomas Abraham eine Kurzfassung dieser Analyse erstellt, aus der das Kapitel 5 (Zusammenfassung und Empfehlungen) hier zitiert und in die laufende Gliederung eingebunden wird:

6.2.1 Risiken und Chancen für den Oberbergischen Kreis

Neubau sollte möglichst schnell realisiert werden. Sonst drohen die Preise kräftig anzusteigen mit der Folge, dass die (Miet-)Belastung der Einheimischen steigt und weniger Zuzügler kommen als erhofft. Es hilft dabei wenig, darauf zu vertrauen, dass in den nächsten fünf bis zehn Jahren die Neubaunachfrage demografisch bedingt wieder sinkt und Leerstände steigen. Aber die Umlandflucht aus den Städten ist bis dahin wahrscheinlich auch wieder abgeebbt. Es gilt daher, das Zeitfenster für Zuwanderung optimal zu nutzen.

Was ist bis 2030 im Oberbergischen Kreis zu erwarten?

Der Wohnraumbedarf bis 2030 ist im Oberbergischen Kreis noch nicht gedeckt. In den nächsten Jahren werden noch Wohnungen für die eigene Bevölkerung (u.a. ausziehende Kinder, ältere Haushalte) und Zuziehende (u.a. Arbeitskräfte und Baulandsuchende) benötigt. Der Wohnungsmarktdruck ist allerdings nicht so hoch wie in den direkt an Köln angrenzenden Kreisen, so dass die Qualitäten des Wohnungsangebots im Oberbergischen Kreis sehr sensibel auf die Ansprüche der einzelnen Nachfragegruppen ausgerichtet werden müssen. Langfristig ist mit wachsenden Wohnungsleerständen zu rechnen, von denen aber nicht alle Kommunen im Kreis gleichermaßen betroffen sein werden.

- **Positiv ist:** Die Wirtschaftsentwicklung im Oberbergischen Kreis ist gut. Die Kindergeneration hat daher gute Chancen, Arbeitsstellen im Oberbergischen Kreis zu finden und dauerhaft hier wohnen zu bleiben. Auch wenn es einige junge Leute weiterhin in Großstädte zieht (wie hier auch unterstellt), ist wirtschaftsbedingt in absehbarer Zeit keine Abwanderungswelle aus dem Oberbergischen Kreis zu erwarten. Hinzu kommt, dass Arbeitsplätze immer mobiler werden. Diese technologisch bedingten Möglichkeiten bieten für ländliche Regionen in der Reichweite großer Städte, wie dem Oberbergischen Kreis, eine Chance.

- **Positiv ist auch:** Die Wanderungen entwickeln sich seit 2014 positiv. Es gibt inzwischen wieder eine leichte Nettozuwanderung in den Kreis. Es ziehen im Saldo sogar neuerdings Familien aus Köln zu. Diese stabilere Entwicklung könnte sich mittelfristig fortsetzen – aber nur solange in Köln noch Knappheit herrscht.
- **Negativ ist:** Die Altersstruktur ist ungünstig, es fehlen junge Menschen. Im Oberbergischen Kreis leben etwa *doppelt* so viele 50- bis 54-Jährige wie 0- bis 4-Jährige! Dieser ungleiche Altersaufbau wird sich in Zukunft natürlich fortsetzen: **Stärkster Jahrgang werden im Jahr 2030 die 70-Jährigen sein!** Selbst eine anhaltend hohe Zuwanderung (Expansionssszenario) wird daran nichts mehr ändern können. Da Zuziehende tendenziell jung sind, könnte eine dauerhaft hohe Zuwanderung aber die mit dem demografischen Wandel verbundenen Verwerfungen (am Wohnungsmarkt, in der Infrastruktur, am Arbeitsmarkt, in der Altenpflege) deutlich abschwächen.
- **Negativ ist auch:** Die Bautätigkeit ist rückläufig. Innerhalb von 10 Jahren sind die Fertigstellungszahlen auf ein Drittel (!) zurückgegangen. Zwar entstehen rd. zwei Drittel aller Neubauwohnungen im Oberbergischen Kreis in Ein- und Zweifamilienhäusern, dennoch ist dies offenbar zu wenig – denn die Neubaupreise steigen schneller als die Gebrauchtpreise. Bezogen auf die Einwohnerzahl werden im benachbarten Rhein-Sieg-Kreis sowie im Rheinisch-Bergischen Kreis deutlich mehr Wohnungen pro Jahr gebaut.
- **Eine Chance liegt hier:** Das Preis- und Mietgefälle von Köln aus nach Osten, über den Rheinisch-Bergischen Kreis bis zum Oberbergischen Kreis ist groß. Die mittleren Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in Köln bei gut 3.000 Euro/qm, im Rheinisch-Bergischen Kreis bei gut 2.000 Euro/qm und im Oberbergischen Kreis bei gut 1.000 Euro/qm. Wohnungsmarktexterten vor Ort berichten, dass der Verkauf gebrauchter Einfamilienhäuser im Oberbergischen Kreis grundsätzlich gut funktioniert, weil die Nachfrage vorhanden ist. Gebrauchte Einfamilienhäuser in guter Qualität (baulich und standortbezogen) finden zügig Käufer. Allerdings sind die Nachfrager wählerisch und preissensibel. Je peripherer die Lage eines Objektes und je schlechter die Qualität und Ausstattung, desto schwieriger ist die Vermarktung.

Trends auf dem Wohnungsmarkt in den Teilräumen

- **Teilraum Nord** ist städtischer geprägt als die übrigen Teilräume und der Wohnungsbestand ist älter. Die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sind hier am höchsten. Grund ist hier die Überschwappnachfrage aus den benachbarten Städten und Kreisen.
- Die Bautätigkeit in **Teilraum Mitte** war in den 2000er Jahren (als Teilraum Süd deutlich aktiver war) nur unterdurchschnittlich und liegt erst seit 2011 wieder im Schnitt des Oberbergischen Kreises. Seit Mitte 2016 steigen die Mieten für gebrauchte Mietwohnungen hier stärker als im übrigen Oberbergischen Kreis. Grund ist die günstige Arbeitsplatzentwicklung und die wachsende Zahl von Studierenden.
- **Teilraum Süd** ist am ländlichsten geprägt. Die Hauspreise sind hier besonders günstig. Durch die hohe Bautätigkeit der 2000er Jahre sind bis heute sowohl die Bevölkerung, als auch der Wohnungsbestand besonders jung. Teilraum Süd ist daher auch der einzige Teilraum mit noch wachsender, demografisch bedingter Neubaunachfrage und dadurch auch der Teilraum mit dem geringsten Leerstandsrisiko.

6.2.2 Empfehlungen

Rahmenbedingungen verbessern

Die Wirtschaft im Oberbergischen Kreis ist stark und hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Die Sicherung und der Ausbau von Arbeitsplätzen hat nicht nur Bewohner im Oberbergischen Kreis gehalten, sondern auch für Zuwanderung gesorgt. Eine auf Wachstum und qualitative Entwicklung ausgerichtete **Wirtschaftsförderung** ist auch für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Oberbergischen Kreis die beste Voraussetzung.

Enger noch als in anderen Landkreisen spielt eine Verbesserung der **Erreichbarkeit** für den Oberbergischen Kreis für die Zukunftsentwicklung eine entscheidende Rolle: Nur wenn sich Unternehmen Produkte, Mitarbeiter und KnowHow physisch und digital mit dem Rest der Welt vernetzen können, haben sie gute Zukunftschancen. Bestehende Ansätze zur **Verkehrsinfrastruktur** (Bündnis Oberbergische Bahn) sowie zum **Breitband-/Glasfaserkabelausbau** weisen in die richtige Richtung und sollten dort, wo es möglich ist, weiter ausgebaut werden.

Bauland für 4.900 bis 5.500 Wohnungen anbieten – die Hälfte davon bis 2020

Eine hohe Neubaunachfrage im Oberbergischen Kreis ist nur noch in kurzer bis mittlerer Frist zu erwarten. In absehbarer Zeit wird es ausreichend viele Wohnungen im Kreis geben. Bauland muss also *kurzfristig* bereitstehen, nämlich in dem **Zeitfenster**, in dem noch viele Nachfrager Bauland suchen. Junge, gut ausgebildete Fachkräfte, die ihre neue Stelle in einem der zahlreichen prosperierenden Unternehmen im Oberbergischen Kreis antreten, wollen eine attraktive Mietwohnung und können darauf nicht Jahre warten. Familien warten mit ihrem Wunsch nach einem Eigenheim nicht fünf oder zehn Jahre; eher ziehen sie in eine andere Gegend. Junge Senioren ziehen möglicherweise mit 60 Jahren um, nicht aber mit 80 Jahren.

Mit dem neuen Regionalplan in NRW ist 2018 zu rechnen. Kommunen im Oberbergischen Kreis müssen aber *sofort* aktiv werden, um Bauland nachfragegerecht entwickeln und anbieten zu können. Daher sollten die Kommunen im Oberbergischen Kreis die sich aus der Diskussion mit der Bezirksregierung ergebenden Chancen aktiv nutzen. Ziel sollte es sein, möglichst schnell „ausreichend viel“ Bauland bereitzustellen - an nachgefragten Standorten, in gewünschten Größen und zu finanzierbaren Preisen.

Wohnungsmarkt gut beobachten - auch innerhalb der Teilräume

Angesichts der unsicheren Zukunftspfade ist **Wohnungsmarktbeobachtung** unerlässlich. Sie verdeutlicht unmittelbar, auf welchem Entwicklungspfad sich die Wohnungsmärkte im Oberbergischer Kreis befinden. Wichtige Wohnungsmarktdikatoren sind die Einwohnerentwicklung, die Zu- und Abwanderungszahlen nach Ziel- und Herkunftsgebiet, die Miet- und Kaufpreisentwicklungen sowie die Transaktionsmengen insgesamt und in den Teilräumen.

Die Wohnungsnachfrager im Oberbergischen Kreis sind lage- und preissensibel. Schon wenige Minuten längere Entfernungen zu Bus und Bahn oder zur Autobahnauffahrt bedeuten Qualitätsunterschiede. Die Betrachtung von drei Teilräumen kann daher nur eine Annäherung sein. Auch **innerhalb der Teilräume** sind die Kommunen aufgerufen, genauer hinzuschauen: An welchen Standorten laufen welche Grundstücke besonders gut? An welchen Standorten findet ein erfolgreicher Generationswechsel im Bestand statt? An welchen Standorten kommt es zu ersten Leerständen? An welchen Standorten lassen sich hochwertige, an welchen preisgünstige Geschosswohnungen vermarkten?

Konkret sollte im Oberbergischen Kreis in den nächsten Jahren beobachtet werden, wie viele Menschen aus welchen Gründen in den Kreis zuziehen und welche Wohnungsangebote sie für attraktiv und finanzierbar halten. Dies kann z.B. über **kleinräumige Umzugsanalysen** ermittelt werden. In jedem Teilraum ist das Augenmerk zudem darauf zu lenken, was mit frei werdenden Einfamilienhäusern passiert und welche Voraussetzungen für einen erfolgreichen Generationswechsel gegeben sein müssen. Dabei ist auch genau zu beobachten, bei welchen Objekten an welchen Standorten die Wiedervermarktung schwierig ist. Denn das Risiko dauerhaft hoher Leerstände wird in Zukunft steigen. Qualitätsbedingte Leerstände lassen sich vermeiden, wenn die freiwerdenden Bestände durch Investitionen wieder attraktiv gemacht werden. Die Aufwertungsmaßnahmen sind aber behutsam vorzunehmen: Nur wenn sie wirklich daran ansetzen, was Neubauobjekte für Nachfrager attraktiver macht, werden Aufwertungsmaßnahmen den gewünschten Erfolg zeigen.

In gewachsenen Einfamilienhausgebieten können bei Objekten und Standorten, die für junge Familien besonders attraktiv scheinen, **Haushaltsbefragungen** dazu beitragen, den Anteil der umzugsbereiten Älteren abzuschätzen und auch hinsichtlich ihrer genauen Wohnansprüche eine Planungsgrundlage für das wachsende Segment des barrierefreien Neubaus zu erhalten. Die Gruppe der „jungen Alten“ wird bis 2030 deutlich größer. Daher sind ihre Wohnbedürfnisse und Finanzierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren besonders im Blick zu halten und durch kreative neue Angebote auszutesten. Denn ihre Umzugsbereitschaft ist zeitlich begrenzt.

Mit Wohnungsbau Auswirkungen des demografischen Wandel mildern

In der aktuellen Diskussion um Siedlungsentwicklung und Flächeninanspruchnahme kommt die Analyse der Nachfrageseite manchmal zu kurz. Über **Menge, Art, Ort und Zeitpunkt der Wohnungsnachfrage** wird kaum gesprochen; mögliche Wohnalternativen der Zielgruppen kaum ins Blickfeld genommen. Die Betonung liegt stattdessen häufig auf der Angebotsseite, d.h. Wohnungsbestand und Potenzialflächen, die sich leichter erfassen, beschreiben, bewerten und fortzuschreiben lassen. Ein funktionierender Wohnungsmarkt ist aber auf einen Abgleich zwischen Angebot und Nachfrage angewiesen, und dies nicht nur in quantitativer, sondern auch in qualitativer Hinsicht. Nur wenn bekannt ist, wer wann wo wie wohnen will, können auch dementsprechende Angebote entwickelt werden.

Ein verfehltes Wohnungsangebot hat langfristige Auswirkungen: Wenn es den Anforderungen der Nachfrage (in zeitlicher, qualitativer, quantitativer und preislicher Sicht) nicht entspricht, lassen sich Wohnungssuchende andernorts nieder. Da Wohnungssuchende jung sind, hat ein knappes - oder unpassendes - Wohnungsangebot negative Auswirkungen auf die Altersstruktur. Wichtig ist daher, den Zusammenhang zwischen Wohnbautätigkeit (wann wo was für wen) und demografischer Entwicklung (Abwanderung, Zuwanderung, zukünftige Geburten) zu kennen und ihn sich auch in der politischen Diskussion und in den Planungsämtern immer wieder vor Augen zu führen. Hilfreich kann im ersten Schritt eine Zieldiskussion über die gewünschte Einwohnerzahl und Altersstruktur der nächsten Jahre sein. Die Modellrechnungen zeigen die mögliche Bandbreite und möglichen Stellschrauben einer gezielten Bauland- und Wohnungspolitik. Wenn die Zusammenhänge zwischen Neubau und Einwohnerentwicklung bekannt sind, kann Wohnungsneubau auch als Instrument verstanden werden, die negativen Folgen des demografischen Wandels im Oberbergischen Kreis zu mildern.

7. Städte und Gemeinden auf einen Blick

7.1 Bergneustadt



Wohnbestand					
	2007*	2012**	2017**		
Wohngebäude	4061	4243	4274		
Wohnungen	8257	8240	8319		
Whg./1000 Einw.	409	436	441		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	14 %	6 %	45 %	9 %	4 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2017
Wohngebäude**	6 %	8 %	4 %	2 %	2 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	2677	1042	555		

Baustatistik					
	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	10	5	12	11	15
Wohnungen	15	16	35	14	18
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	13	9	5	12	9
Wohnungen	19	19	6	17	11
Whg./1000 Einw.	1,0*	1,0*	0,3**	0,9**	0,6**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2008-2015	2016	2017
Fördermittel (Mill. €)	0,7	0	0
Wohnfläche (m ²)	1393	0	0
Wohneinheiten	12	0	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0	0
Wohnfläche (m ²)	379	0	0
Wohneinheiten	5	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	1	6	0	41	11
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	1	9	2	0	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**				
	2007*	2012**	2017**	
Einwohner	20190	18897	18876	
Altersdurchschnitt	41,1	43,3	44,0	
Einwohner/km ²	533	499	498	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3300	2772	1349	999	540	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6979	945	735	222	67	12
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	494	437	521		

Pendler

Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016
-2615	-2601	-2557	-2419	-2481

Wanderungen 2016

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
67	3	18	13		
Mittel 2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	
-179	-191	53	25	107	

Arbeitslose Personen

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
1019	944	900	784	698

Transferleistungsempfänger

2013	2014	2015	2016	2017
1106	1126	1098	1094	1082

Einkommen und Schulden

	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	16.183	17.050	17.917	19.349	
	2013	2014	2015	2016	2017
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	3.522	3.535	3.562	3.520	3.387

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17
Grundstückswert (€)	144.000	136.000	131.000	167.000	139.000
Wohnfläche (m ²)	142	100	119	162	108

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
105	105	110	100	90	95	70	70	75
dörfliche Lage								
70	80	85	50	55	60	35	45	50

7.2 Engelskirchen



Wohnbestand					
	2007*	2012**	2017**		
Wohngebäude	5299	5868	5934		
Wohnungen	8576	8719	9120		
Whg./1000 Einw.	420	452	471		
	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 2009-2017				
Wohngebäude**	6 %	10 %	3 %	3 %	2 %
	mit 1 Wohnung mit 2 Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen				
Wohngebäude**	4114	1296	524		

Baustatistik					
	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	18	24	15	13	19
Wohnungen	30	45	41	33	33
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	17	19	12	18	14
Wohnungen	26	35	30	28	33
Whg./1000 Einw.	1,3*	1,8*	1,5**	1,4**	1,7**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2008-2015	2016	2017
Fördermittel (Mill. €)	0,2	0	0
Wohnfläche (m ²)	487	0	0
Wohneinheiten	4	0	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	?	0	0
Wohnfläche (m ²)	71	0	0
Wohneinheiten	?	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	5	1	59	13
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	8	3	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**				
	2007*	2012**	2017**	
Einwohner	20410	19269	19349	
Altersdurchschnitt	42,8	45,2	45,7	
Einwohner/km ²	324	306	307	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

*** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3829	3112	1454	1014	395	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7926	894	759	177	34	14
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	558	525	593		

Pendler

Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016
-1029	-1105	-1089	-1162	-1041

Wanderungen 2016

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
133	-11	115	-6		
2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	
-139	-22	16	69	209	

Arbeitslose Personen

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
567	551	541	489	453

Transferleistungsempfänger

2013	2014	2015	2016	2017
654	650	637	610	612

Einkommen und Schulden

	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	22.632	23.456	24.839	26.237	
	2013	2014	2015	2016	2017
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	5.338	5.638	6.151	6.123	5.963

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17
Grundstückswert (€)	200.000	188.000	161.000	168.000	188.000
Wohnfläche (m ²)	136	137	159	138	155

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
145	140	150	105	110	115	85	85	90
dörfliche Lage								
95	95	100	80	80	85	70	70	75

7.3 Gummersbach



Wohnbestand					
	2007*	2012**	2017**		
Wohngebäude	12135	12663	12862		
Wohnungen	23638	24010	24211		
Whg./1000 Einw.	451	483	479		
	Baujahr vor 1919				
Wohngebäude**	16 %	11 %	45 %	1979-1986	1987-1990
	Baujahr 1991-1995				
Wohngebäude**	4 %	6 %	3 %	2005-2008	2009-2017
	mit 1 Wohnung		mit 2 Wohnungen		mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	7909		2991		1962

Baustatistik					
	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	31	30	38	39	44
Wohnungen	58	38	82	71	120
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	28	64	23	61	29
Wohnungen	76	110	43	100	64
Whg./1000 Einw.	1,5*	2,2*	0,9**	2,0**	1,3**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2008-2015	2016	2017
Fördermittel (Mill. €)	1,0	0	0
Wohnfläche (m ²)	1994	0	0
Wohneinheiten	21	0	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0	0
Wohnfläche (m ²)	774	0	0
Wohneinheiten	13	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	1	29	15	131	23
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	7	45	10	2	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**				
	2007*	2012**	2017**	
Einwohner	52467	49722	50497	
Altersdurchschnitt	42,6	43,9	43,9	
Einwohner/km ²	550	521	529	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
10 520	7765	3378	2357	1224	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
20 264	2384	1820	559	157	60
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	1458	1340	1352		

Pendler

Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016
9815	10086	10561	10723	11085

Wanderungen 2016

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
51	139	-24	-93	
2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
-138	-221	-95	120	415

Arbeitslose Personen

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
2073	1830	1829	1762	1804

Transferleistungsempfänger

2013	2014	2015	2016	2017
2423	2464	2494	2573	2745

Einkommen und Schulden

	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.953	19.927	19.957	21.095	
	2013	2014	2015	2016	2017
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.422	4.756	4.803	4.215	4.002

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17
Grundstückswert (€)	149.000	153.000	165.000	172.000	186.000
Wohnfläche (m ²)	157	121	143	153	136

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
120	180	190	110	110	115	70	70	75
dörfliche Lage								
95	100	105	80	80	85	65	65	70



7.4 Hücheswagen

Wohnbestand					
	2007*	2012**	2017**		
Wohngebäude	3442	3717	3755		
Wohnungen	6779	6832	7019		
Whg./1000 Einw.	420	451	466		
	Baujahr vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1986 1987-1990				
Wohngebäude**	15 %	8 %	41 %	10 %	3 %
	Baujahr 1991-1995 1996-2000 2001-2004 2005-2008 2009-2017				
Wohngebäude**	4 %	9 %	5 %	2 %	2 %
	mit 1 Wohnung mit 2 Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen				
Wohngebäude**	2334	858	563		

Baustatistik					
	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	12	5	6	16	15
Wohnungen	18	8	13	19	26
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	8	10	2	15	6
Wohnungen	12	14	2	17	12
Whg./1000 Einw.	0,8*	0,9*	0,1**	1,1**	0,8**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2008-2015	2016	2017
Fördermittel (Mill. €)	0,2	0,4	0,1
Wohnfläche (m ²)	408	429	86
Wohnheiten	3	4	8
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	?	0	0
Wohnfläche (m ²)	?	0	0
Wohnheiten	?	0	0

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

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**				
	2007*	2012**	2017**	
Einwohner	16155	15139	15058	
Altersdurchschnitt	42,3	44,7	45,5	
Einwohner/km ²	320	300	298	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

*** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2879	2354	1209	735	312	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
5999	754	557	123	45	11
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	436	361	408		

Pendler

Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016
-1931	-1916	-1892	-1844	-1718

Wanderungen 2016

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
30	-36	-3	17		
Mittel 2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	
-69	-136	4	6	156	

Arbeitslose Personen

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
451	445	455	548	478

Transferleistungsempfänger

2013	2014	2015	2016	2017
573	603	616	631	641

Einkommen und Schulden

	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.516	19.652	20.806	21.877	
	2013	2014	2015	2016	2017
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.218	2,540	2.703	2.552	2.744

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17
Grundstückswert (€)	207.000	166.000	197.000	210.000	200.000
Wohnfläche (m ²)	150	172	164	151	146

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
140	160	175	115	140	145	110	120	125
<u>dörfliche Lage</u>								
-	140	145	125	110	115	75	80	85

7.5 Lindlar



Wohnbestand					
	2007*	2012**	2017**		
Wohngebäude	5119	5964	6034		
Wohnungen	7957	7987	9246		
Whg./1000 Einw.	353	379	430		
	Baujahr vor 1919				
Wohngebäude**	9 %	7 %	40 %	1979-1986	1987-1990
	Baujahr 1991-1995				
Wohngebäude**	7 %	10 %	6 %	2005-2008	2009-2017
	mit 1 Wohnung		mit 2 Wohnungen		mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	4102		1392		540

Baustatistik					
	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	4	3	14	23	50
Wohnungen	15	5	16	36	123
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	4	5	7	12	23
Wohnungen	10	7	7	15	36
Whg./1000 Einw.	0,4*	0,3*	0,3**	0,7**	1,7**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2008-2015	2016	2017
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0	***
Wohnfläche (m ²)	667	0	***
Wohneinheiten	6	0	1
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,1	0	0
Wohnfläche (m ²)	171	0	0
Wohneinheiten	2	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	6	5	51	7
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	1	8	2	2	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**				
	2007*	2012**	2017**	
Einwohner	22528	21071	21513	
Altersdurchschnitt	41,1	43,5	44,5	
Einwohner/km ²	263	245	251	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3465	3339	1553	1162	499	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7818	1076	852	209	48	15
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	485	464	469		

Pendler

Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016
-2962	-3011	-3080	-2957	-2910

Wanderungen 2016

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
52	-61	62	-10		
Mittel 2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	
-90	-94	-59	120	102	

Arbeitslose Personen

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
520	473	421	406	373

Transferleistungsempfänger

2013	2014	2015	2016	2017
541	547	518	487	534

Einkommen und Schulden

	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.862	19.808	20.921	22.117	
	2013	2014	2015	2016	2017
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.347	4.546	4.731	4.597	4.510

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17
Grundstückswert (€)	192.000	183.000	162.000	225.000	218.000
Wohnfläche (m ²)	140	133	144	154	156

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
170	165	175	140	130	135	115	-	-
dörfliche Lage								
100	135	140	80	105	115	65	70	75

7.6 Marienheide



Wohnbestand					
	2007*	2012**	2017**		
Wohngebäude	3359	3708	3759		
Wohnungen	5419	5527	5846		
Whg./1000 Einw.	396	407	430		
	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 2009-2017				
Wohngebäude**	6 %	6 %	5 %	5 %	3 %
	mit 1 Wohnung mit 2 Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen				
Wohngebäude**	2556	892	311		

Baustatistik					
	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	17	17	8	12	15
Wohnungen	25	22	14	13	18
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	25	13	6	16	7
Wohnungen	33	17	7	23	7
Whg./1000 Einw.	2,4*	1,2*	0,5**	1,7**	0,5**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2008-2015	2016	2017
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0	0,1
Wohnfläche (m ²)	709	0	160
Wohneinheiten	6	0	2
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m ²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	6	5	41	10
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	6	0	2	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**				
	2007*	2012**	2017**	
Einwohner	13693	13595	13596	
Altersdurchschnitt	40,9	42,3	42,8	
Einwohner/km ²	249	247	247	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

*** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2085	1954	934	736	401	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
4639	676	521	193	47	34
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	329	284	344		

Pendler

	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016
	-2303	-2081	-2034	-2143	-2086

Wanderungen 2016

	bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
	-9	-66	-17	-8	
	Mittel 2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
	-28	39	-47	-28	-16

Arbeitslose Personen

	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
	384	338	327	324	284

Transferleistungsempfänger

	2013	2014	2015	2016	2017
	376	403	398	374	373

Einkommen und Schulden

		Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)		19.222	19.285	20.391	21.305
	2013	2014	2015	2016	2017
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.405	4.464	4.394	4.236	4.106

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17
Grundstückswert (€)	159.000	150.000	189.000	158.000	179.000
Wohnfläche (m ²)	152	130	143	146	131

Bodenrichtwerte (€/m²)

	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
dörfliche Lage	110	110	115	85	85	90	65	-	-
	105	100	105	60	70	75	55	50	55

7.7 Morsbach



Wohnbestand					
	2007*	2012**	2017**		
Wohngebäude	3171	3277	3310		
Wohnungen	4519	4551	4676		
Whg./1000 Einw.	398	436	455		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	12 %	7 %	45 %	12 %	3 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2017
Wohngebäude**	6 %	7 %	4 %	3 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	2426	665	219		

Baustatistik					
	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	7	8	8	9	13
Wohnungen	15	10	12	9	17
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	5	7	4	7	9
Wohnungen	6	11	4	16	9
Whg./1000 Einw.	0,5*	1,0*	0,4**	1,5**	0,8**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2008-2015	2016	2017
Fördermittel (Mill. €)	0,2	0	0
Wohnfläche (m ²)	365	0	0
Wohneinheiten	4	0	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,1	0	0
Wohnfläche (m ²)	89	0	0
Wohneinheiten	2	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	0	0	41	21
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	1	0	0	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**				
	2007*	2012**	2017**	
Einwohner	11366	10435	10276	
Altersdurchschnitt	41,1	43,5	45,1	
Einwohner/km ²	203	186	184	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

*** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
1962	1525	807	573	277	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
4087	542	378	101	29	7
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	303	297	267		

Pendler

Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016
-189	-264	-247	-51	382

Wanderungen 2016

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
23	-40	6	22	
Mittel 2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
-45	-97	-58	-32	102

Arbeitslose Personen

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
403	326	319	249	216

Transferleistungsempfänger

2013	2014	2015	2016	2017
380	370	349	346	364

Einkommen und Schulden

	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.200	18.203	19.647	22.064	
	2013	2014	2015	2016	2017
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.870	1.802	2.159	2.035	2.471

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17
Grundstückswert (€)	106.000	131.000	99.000	104.000	140.000
Wohnfläche (m ²)	131	129	138	123	116

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
75	70	80	70	60	65	60	55	60
dörfliche Lage								
60	65	65	50	50	55	40	40	45

7.8 Nümbrecht



Wohnbestand					
	2007*	2012**	2017**		
Wohngebäude	4612	5011	5131		
Wohnungen	6823	7021	7525		
Whg./1000 Einw.	392	423	445		
	Baujahr vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1986 1987-1990				
Wohngebäude**	16 %	5 %	33 %	11 %	6 %
	Baujahr 1991-1995 1996-2000 2001-2004 2005-2008 2009-2017				
Wohngebäude**	8 %	9 %	5 %	4 %	3 %
	mit 1 Wohnung mit 2 Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen				
Wohngebäude**	3854	943	334		

Baustatistik					
	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	18	22	27	27	33
Wohnungen	23	32	43	58	52
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	27	26	20	26	31
Wohnungen	41	37	37	39	54
Whg./1000 Einw.	2,3*	2,2*	2,2**	2,3**	3,2**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2008-2015	2016	2017
Fördermittel (Mill. €)	0,2	0	***
Wohnfläche (m ²)	590	0	***
Wohneinheiten	4	0	1
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m ²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	2	0	53	17
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	6	1	2	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**				
	2007*	2012**	2017**	
Einwohner	17393	16598	16912	
Altersdurchschnitt	41,1	43,2	44,0	
Einwohner/km ²	242	231	236	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

*** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2729	2520	1226	924	456	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6050	834	678	211	66	16
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	440	367	412		

Pendler

Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016
-2841	-2945	-2952	-3073	-3044

Wanderungen 2016

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
27	-122	-27	40		
Mittel 2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	
-15	11	-35	125	118	

Arbeitslose Personen

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
558	449	405	398	373

Transferleistungsempfänger

2013	2014	2015	2016	2017
480	513	492	505	521

Einkommen und Schulden

	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	23.986	25.753	27.350	27.269	
	2013	2014	2015	2016	2017
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	5.185	4.889	5.057	5.514	5.678

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17
Grundstückswert (€)	138.000	138.000	161.000	134.000	162.000
Wohnfläche (m ²)	129	121	159	131	143

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
120	120	125	95	105	115	-	90	90
dörfliche Lage								
85	85	90	75	70	75	50	50	55



7.9 Radevormwald

Wohnbestand					
	2007*	2012**	2017**		
Wohngebäude	4478	4569	4685		
Wohnungen	10915	11040	10807		
Whg./1000 Einw.	466	496	482		
	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	17 %	9 %	41 %	9 %	4 %
	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2017
Wohngebäude**	4 %	6 %	4 %	3 %	3 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	2429	1126	1130		

Baustatistik					
	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	11	34	24	25	11
Wohnungen	25	51	40	34	27
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	12	17	26	26	15
Wohnungen	26	31	34	40	21
Whg./1000 Einw.	1,1*	1,4*	1,5**	1,8**	0,9**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2008-2015	2016	2017
Fördermittel (Mill. €)	0,3	0	0
Wohnfläche (m ²)	579	0	0
Wohneinheiten	5	0	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m ²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	24	4	35	3
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	2	17	3	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**				
	2007*	2012**	2017**	
Einwohner	23426	22236	22428	
Altersdurchschnitt	43,3	45,5	46,1	
Einwohner/km ²	436	413	416	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

*** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
4261	3694	1500	1086	445	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
8813	1131	777	218	32	15
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	585	648	689		

Pendler

Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016
-813	-857	-697	-834	-650

Wanderungen 2016

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
86	-48	94	12		
Mittel 2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	
-178	-175	-71	77	273	

Arbeitslose Personen

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
864	782	789	773	785

Transferleistungsempfänger

2013	2014	2015	2016	2017
924	930	930	967	1043

Einkommen und Schulden

	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	20.101	21.209	22.709	23.475	
	2013	2014	2015	2016	2017
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.685	2.417	2.377	2.443	2.396

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17
Grundstückswert (€)	172.000	198.000	203.000	219.000	246.000
Wohnfläche (m ²)	160	149	148	177	150

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
170	165	175	135	140	150	125	130	135
dörfliche Lage								
95	120	125	80	95	100	50	70	75

7.10 Reichshof



Wohnbestand					
	2007*	2012**	2017**		
Wohngebäude	5306	5781	5810		
Wohnungen	7797	7900	8286		
Whg./1000 Einw.	391	421	443		
	Baujahr vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1986 1987-1990				
Wohngebäude**	16 %	8 %	40 %	9 %	2 %
	Baujahr 1991-1995 1996-2000 2001-2004 2005-2008 2009-2017				
Wohngebäude**	6 %	10 %	5 %	3 %	2 %
	mit 1 Wohnung mit 2 Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen				
Wohngebäude**	4142	1305	363		

Baustatistik					
	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	11	12	10	14	20
Wohnungen	29	15	11	21	31
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	15	12	11	8	7
Wohnungen	25	21	12	11	8
Whg./1000 Einw.	1,2*	1,1*	0,6**	0,6**	0,4**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2008-2015	2016	2017
Fördermittel (Mill. €)	0,3	0	0
Wohnfläche (m ²)	588	0	0
Wohneinheiten	5	0	0
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m ²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	3	3	56	18
<u>Vermietungsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	6	1	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
<u>Einwohner**</u>				
	2007*	2012**	2017**	
Einwohner	19946	18765	18694	
Altersdurchschnitt	40,7	42,7	43,7	
Einwohner/km ²	174	164	163	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

*** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3031	2781	1400	1016	481	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6728	976	735	172	52	46
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	434	384	365		

Pendler

Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016
-1793	-1854	-1835	-1779	-1749

Wanderungen 2016

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
32	-98	23	-4	
Mittel 2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
-61	-108	-61	39	61

Arbeitslose Personen

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
647	559	602	492	470

Transferleistungsempfänger

2013	2014	2015	2016	2017
591	597	587	577	608

Einkommen und Schulden

	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	17.778	18.768	19.842	20.888	
	2013	2014	2015	2016	2017
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	3.093	3.652	3.766	3.591	3.479

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17
Grundstückswert (€)	124.000	116.000	163.000	120.000	147.000
Wohnfläche (m ²)	136	123	156	141	155

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
90	100	110	-	75	80	-	-	-
dörfliche Lage								
65	70	80	60	60	65	45	45	50



7.11 Waldbröl

Wohnbestand						
	2007*	2012**	2017**			
Wohngebäude	4756	4922	4981			
Wohnungen	7839	7938	8191			
Whg./1000 Einw.	401	419	422			
	Baujahr vor 1919		1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	12 %		7 %	43 %	7 %	3 %
	Baujahr 1991-1995		1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2017
Wohngebäude**	7 %		9 %	5 %	5 %	2 %
	mit 1 Wohnung		mit 2 Wohnungen		mit 3 und mehr Wohnungen	
Wohngebäude**	3461		1015		505	

Baustatistik					
	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	15	11	17	17	19
Wohnungen	24	14	26	35	49
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	18	14	7	19	9
Wohnungen	27	18	8	26	26
Whg./1000 Einw.	1,4*	0,9*	0,4**	1,4**	1,3**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2008-2015	2016	2017
Fördermittel (Mill. €)	0,4	1,1	0
Wohnfläche (m ²)	855	695	0
Wohneinheiten	6	11	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	1,1	0
Wohnfläche (m ²)	0	695	0
Wohneinheiten	0	11	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	4	2	66	20
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	13	2	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**				
	2007*	2012**	2017**	
Einwohner	19567	18947	19415	
Altersdurchschnitt	40,3	41,6	41,9	
Einwohner/km ²	309	299	307	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

*** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3340	2725	1342	1003	626	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6859	981	788	272	78	58
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	508	411	472		

Pendler

Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016
-2028	-2065	-1917	-1992	-2001

Wanderungen 2016

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
64	-40	57	4		
Mittel 2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	
-17	-93	-14	-97	306	

Arbeitslose Personen

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
909	811	783	622	601

Transferleistungsempfänger

2013	2014	2015	2016	2017
1020	988	964	995	1031

Einkommen und Schulden

	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	16.018	16.665	17.694	18.404	
	2013	2014	2015	2016	2017
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.438	4.833	4.975	5.198	5.426

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17
Grundstückswert (€)	140.000	142.000	122.000	156.000	158.000
Wohnfläche (m ²)	147	122	149	155	148

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
95	105	110	80	80	85	70	65	70
dörfliche Lage								
75	75	80	65	60	65	45	45	50

7.12 Wiehl



Wohnbestand					
	2007*	2012**	2017**		
Wohngebäude	7062	7341	7465		
Wohnungen	11256	11606	11839		
Whg./1000 Einw.	431	459	471		
	Baujahr vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1986 1987-1990				
Wohngebäude**	13 %	7 %	42 %	10 %	3 %
	Baujahr 1991-1995 1996-2000 2001-2004 2005-2008 2009-2017				
Wohngebäude**	7 %	9 %	4 %	3 %	2 %
	mit 1 Wohnung mit 2 Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen				
Wohngebäude**	5028	1801	636		

Baustatistik					
	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	39	33	25	26	29
Wohnungen	79	81	40	50	63
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	34	33	35	17	29
Wohnungen	56	76	66	36	53
Whg./1000 Einw.	2,1*	3,0*	2,6**	1,4**	2,1**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2008-2015	2016	2017
Fördermittel (Mill. €)	0,4	***	***
Wohnfläche (m ²)	971	***	***
Wohneinheiten	8	1	1
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m ²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	9	3	49	13
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	9	2	2	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**				
	2007*	2012**	2017**	
Einwohner	26090	25266	25152	
Altersdurchschnitt	42,9	44,7	45,9	
Einwohner/km ²	490	474	472	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
4448	3989	1965	1302	521	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
9695	1282	952	218	62	16
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	648	610	666		

Pendler

Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016
1227	1865	1878	1918	2312

Wanderungen 2016

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
71	-132	69	22		
Mittel 2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	
-147	-52	91	36	134	

Arbeitslose Personen

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
693	585	594	610	505

Transferleistungsempfänger

2013	2014	2015	2016	2017
574	603	623	639	645

Einkommen und Schulden

	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	23.268	22.439	23.584	25.134	
	2013	2014	2015	2016	2017
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.329	1.364	1.725	1.834	2.031

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17
Grundstückswert (€)	160.000	156.000	159.000	155.000	206.000
Wohnfläche (m ²)	129	108	143	145	150

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
145	160	170	95	115	120	90	80	85
dörfliche Lage								
115	110	100	80	75	80	65	65	70

7.13 Wipperfürth



Wohnbestand					
	2007*	2012**	2017**		
Wohngebäude	5028	5292	5394		
Wohnungen	9565	9764	9710		
Whg./1000 Einw.	406	456	458		
	Baujahr vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1986 1987-1990				
Wohngebäude**	11 %	7 %	46 %	8 %	4 %
	Baujahr 1991-1995 1996-2000 2001-2004 2005-2008 2009-2017				
Wohngebäude**	5 %	7 %	6 %	4 %	3 %
	mit 1 Wohnung mit 2 Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen				
Wohngebäude**	3168	1521	705		

Baustatistik					
	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	30	20	24	25	23
Wohnungen	54	36	33	48	45
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	32	24	17	26	21
Wohnungen	60	40	30	39	36
Whg./1000 Einw.	2,6*	1,8*	1,4**	1,8**	1,7**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2008-2015	2016	2017
Fördermittel (Mill. €)	0,8	1,4	0
Wohnfläche (m ²)	1117	696	0
Wohneinheiten	11	12	0
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (Mill. €)	0,5	1,4	0
Wohnfläche (m ²)	343	696	0
Wohneinheiten	5	12	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	7	6	41	7
<u>Vermietungsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	10	3	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
<u>Einwohner**</u>				
	2007*	2012**	2017**	
Einwohner	23570	21392	21202	
Altersdurchschnitt	41,2	43,4	44,4	
Einwohner/km ²	200	181	179	

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3680	3266	1536	1177	562	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
8032	1015	847	246	69	12
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	535	446	537		

Pendler

Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016
-1144	-1249	-1303	-1404	-1355

Wanderungen 2016

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
80	-116	-45	0	
Mittel 2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
-37	-117	-134	2	72

Arbeitslose Personen

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
753	651	615	623	555

Transferleistungsempfänger

2013	2014	2015	2016	2017
649	643	634	647	654

Einkommen und Schulden

	Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	17.844	18.922	20.173	22.250	
	2013	2014	2015	2016	2017
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	3.383	3.956	4.289	4.237	4.121

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17
Grundstückswert (€)	195.000	164.000	206.000	200.000	276.000
Wohnfläche (m ²)	166	129	154	137	189

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
135	140	145	115	120	125	95	90	95
dörfliche Lage								
110	110	115	105	90	95	50	65	70

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

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>

Angaben zu wohnungslosen Personen finden Sie im aktuellen Bericht „integrierte Wohnungsnotfall-Berichterstattung 2017 in NRW“ unter <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mags/integrierte-wohnungsnotfall-berichterstattung-2017-in-nordrhein-westfalen/2817>

Die Fa. Prognos AG in Bremen hat eine Studie über Wohnsituationen, Eigentums-erwerb und altersgerechtes Wohnen erstellt und in einem Bericht „Wohnen in Deutschland“ veröffentlicht. Er ist unter <https://www.prognos.com/publikationen/alle-publikationen/394/show/987bcae418035d98bfd510b7f8a5f9e6/> als pdf-Datei herunter zu laden.

Das Wohnungsunternehmen LEG veröffentlicht seit 2010 regelmäßig einen Wohnungsmarktreport NRW. Den aktuelle Bericht finden Sie unter: https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/presse/wohnungsmarktreporte/wohnungsmarktreport-nrw-2016/?no_cache=1

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

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

Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden finden Sie im Sonderbericht zum Zensus 2011 auf der Seite des Gutachterausschusses <http://www.gars.nrw.de/ga-oberbergischer-kreis/> unter Produkte, Zensus 2011.

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 2017
Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW
Ministerium für Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW
OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten
OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung
Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2017
Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln
Städte und Gemeinden OBK
www.empirica-institut.de (Forschung und Beratung)
www.fmh.de (Finanzberatung)
www.immopionier.de (Immobilien-Suchmaschine)
www.it.nrw.de (amtliche Statistikstelle für NRW)
www.nrwbank.de (Förderbank für NRW)
www.statistik.rlp.de (amtliche Statistikstelle für Rheinland-Pfalz)
Zensus 1987
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	31
Abb. 26: Wohnraumförderung - Gemeinden.....	32
Abb. 27: Mietwohnraumförderung, Bedarfsniveau	33
Abb. 28: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen	33
Abb. 29: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe	34
Abb. 30: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht	34
Abb. 31: Mietwohnraumförderung - Gemeinden	35
Abb. 32: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt.....	36
Abb. 33: Bevölkerungsentwicklung - OBK.....	37
Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden	38
Abb. 35: Bevölkerungsentwicklung - Kreise	39
Abb. 36: Bevölkerungsalter - Gemeinden	40
Abb. 37: Bevölkerungsalter - Kreise	41
Abb. 38: Altersdurchschnitt - Gemeinden	42
Abb. 39: Altersdurchschnitt - Kreise	43
Abb. 40: Bevölkerungsdichte - Gemeinden	44
Abb. 41: Bevölkerungsdichte - Kreise	45
Abb. 42: Pendler - Gemeinden	46
Abb. 43: Pendler - Kreise	47

Abb. 44: Wanderungen nach Alter – Gemeinden 2016	48
Abb. 45: Wanderungen nach Alter – Kreise 2016.....	49
Abb. 46: Wanderungen - Gemeinden	50
Abb. 47: Wanderungen - Kreise	51
Abb. 48: Haushalte - OBK	52
Abb. 49: Haushalte - Gemeinden.....	53
Abb. 50: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden	54
Abb. 51: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden.....	54
Abb. 52: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden.....	55
Abb. 53: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden.....	56
Abb. 54: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – 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 2015	62
Abb. 61: Betriebskosten in NRW 2006 bis 2015.....	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: Wohnungslose Personen - Kreise.....	68
Abb. 67: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise.....	69
Abb. 68: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden	71
Abb. 69: Bodenrichtwerte - Gemeinden.....	72
Abb. 70: Bodenrichtwerte - Kreise.....	73
Abb. 71: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	74
Abb. 72: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser.....	75
Abb. 73: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK	76
Abb. 74: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK	77
Abb. 75: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise.....	77
Abb. 76: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	78
Abb. 77: Mietwohnungsbestand - Gemeinden	79
Abb. 78: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Zimmer	80
Abb. 79: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Größe ..	81
Abb. 80: Angebotsmieten.....	82
Abb. 81: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen.....	83
Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m ²	84
Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m ² ..	84
Abb. 84: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m ² ..	84
Abb. 85: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m ²	85
Abb. 86: Mietspiegel 2017.....	87

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									
			des Inhalts					der Gestaltung/Lesbarkeit				
	ja	nein	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 ja
- Mitarbeiter einer Bank / Sparkasse / Versicherung ja
- Mitarbeiter einer gewerblichen Liegenschafts- / Grundstücksverwaltung ja
- Mitarbeiter einer Stadt/Gemeinde/Körperschaft des öffentl. Rechts ja
- Privatperson ja
- Sachverständiger für Grundstücksbewertung ja
- Sonstige ja

Rückantwort an:

**An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
Moltkestr. 42
51643 Gummersbach**

Oder per E-Mail: gutachterausschuss@obk.de Oder per Fax.: 02261-889726236

12. Stichwortverzeichnis

A		M	
Altersdurchschnitt	42, 43	Marienheide	112
Angebotsmieten	82	Mieten	79
Arbeitslose Personen.....	64, 65	Mieten, öffentlich geförderten Wohnungen .	83
Arbeitslosenquote.....	66	Mietspiegel 1992 – 2015.....	84
B		Mietspiegel 2017	86
Baualtersklassen	9	Mietwohnraumförderung	
Baufertigstellungen		Bedarfsniveau	33
Wohngebäude	22, 23	Darlehenshöhe.....	34
Wohnungen.....	24, 25	Einkommengrenzen.....	33
Wohnungen/1000 Einw.....	26, 27	Gemeindeübersicht.....	34
Baugebiete	70	Gesamtsummen	35
Baugenehmigungen		Mietobergrenzen	83
Wohngebäude	18, 19	Mietwohnungsbestand	79
Wohnungen.....	20, 21	Morsbach	114
Bergneustadt	102	N	
Betriebskosten	62, 63	Nümbrecht.....	116
Bevölkerungsalter	40, 41	O	
Bevölkerungsdichte	44, 45	Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	33
Bevölkerungsentwicklung	37, 38, 39	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	29
Bodenrichtwerte.....	72, 73	Ökonomische Faktoren	58
D		P	
Demografische Faktoren.....	37	Pendler.....	46, 47
E		Q	
Eigentumswohnungen		Quellenverzeichnis	129
Erstverkauf	77	R	
Wert, Wiederverkauf	76	Radevormwald	118
Einkommen	58, 59	Reichshof.....	120
Engelskirchen	104	S	
Experten am Wohnungsmarkt.....	88, 96	Schulden	60, 61
F		Städte/Gemeinden, Übersicht.....	102
Fragebogen	132	Strukturdaten und wichtige Adressen	128
G		T	
Gemeinden/Städte, Übersicht	102	Transferleistungsempfänger	67
Gemeindeübersicht.....	8	W	
Grundsteuer und Einnahmen	71	Waldbröl.....	122
Gummersbach	106	Wanderungen.....	50, 51
H		nach Alter	48, 49
Häuser, Wiederverkauf		Wiehl	124
Grundstückswert.....	74	Wipperfürth.....	126
Wohnfläche	75	Wohngebäude, Anzahl	10, 11
Haushalte.....	52	Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen	12, 13
Anzahl Alleinstehende.....	54	Wohnraumförderung	
Anzahl Kinder.....	57	Darlehenshöhe.....	30
Anzahl Personen	53	Einkommengrenzen.....	29
Hückeswagen.....	108	Gemeindeübersicht.....	30
I		Gesamtsummen	32
Immobilienangebot Presse / Internet		Wohnflächenkosten	31
Mietobjekte	80	Wohnungen pro 1000 Einwohnern.....	16, 17
Verkaufsobjekte.....	36	Wohnungen, Anzahl	14, 15
K		Wohnungsangebot	9
Kreisübersicht.....	8	Wohnungsbestand	9
L		Wohnungslose Personen	68, 69
Leerstand	28	Wohnungsnachfrage.....	37
Lindlar	110	Z	
		Zinsentwicklung.....	78
		Zu- und Abwanderung.....	48