



## **IMPRESSUM**

Die im Wohnungsmarktbericht 2021 veröffentlichten Zahlen beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2020; auf abweichende Stichtage bzw. Jahre wird im Einzelnen verwiesen.

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis  
Fritz-Kotz-Str. 17 a  
51674 Wiehl  
Tel: 02261 88-6273  
Fax: 02261 88-972 8062  
Email: [gutachterausschuss@obk.de](mailto:gutachterausschuss@obk.de)  
Homepage: <https://www.gars.nrw/obk>

### **Bearbeitung**

Andreas Nefzger  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im OBK

### **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](http://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 2021 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

Beispiel: © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2021, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

**November 2021**

## Inhalt

Wesentliche Aussagen auf einen Blick .....	3
1. Einleitung .....	5
2. Wohnungsangebot .....	6
2.1 Wohnungsbestand .....	6
2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen .....	15
2.3 Wohnungsleerstand .....	25
2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau .....	26
2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau .....	28
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf) .....	31
3. Wohnungsnachfrage .....	32
3.1 Demografische Faktoren .....	32
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung .....	32
3.1.2 Pendler .....	41
3.1.3 Zu- und Abwanderung .....	43
3.1.4 Haushalte.....	47
3.2 Ökonomische Faktoren .....	53
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte .....	53
3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte.....	55
3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten .....	57
3.2.4 Arbeitslosigkeit .....	59
3.2.5 Transferleistungsempfänger .....	62
3.2.6 Wohnungslose Personen.....	63
4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung .....	65
4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete.....	65
4.2 Grundsteuer.....	66
4.3 Bodenrichtwerte .....	67
4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser .....	69
4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen .....	71
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen .....	72
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung .....	73
5. Mieten.....	74
5.1 Mietwohnungsbestand .....	74
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete) .....	75
5.3 Angebotsmieten .....	77
5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen .....	78
5.5 Mietspiegel 1992 bis 2019.....	79
5.6 Mietspiegel 2021 .....	81
6. Experten am Wohnungsmarkt .....	83
7. Strukturdaten und wichtige Adressen .....	91
8. Quellenverzeichnis.....	92
9. Abbildungsverzeichnis .....	93
10. Fragebogen.....	95
11. Stichwortverzeichnis .....	96

## Wesentliche Aussagen auf einen Blick

### Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises (Stand 31.12.2020)

	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt [Jahre]	Wohn- fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> ]	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner
Bergneustadt	38	18 502	44,4	44,4	1,2
Engelskirchen	63	19 297	46,0	50,5	3,0
Gummersbach	95	50 978	43,9	46,1	2,1
Hückeswagen	51	14 810	46,0	45,7	1,8
Lindlar	86	21 430	45,1	47,7	1,6
Marienheide	55	13 443	43,2	46,0	1,9
Morsbach	56	10 032	45,8	51,3	1,4
Nümbrecht	72	17 068	44,4	50,6	3,1
Radevormwald	54	21 963	46,6	45,1	0,9
Reichshof	115	18 503	44,0	49,9	2,5
Waldbröl	63	19 599	42,1	44,8	2,2
Wiehl	53	25 199	46,1	51,8	3,3
Wipperfürth	118	20 875	45,1	47,2	2,3
Mittelwert	71	20 900	44,8	47,6	2,2

### Oberbergischer Kreis und seine Nachbarn (Stand 31.12.2020)

	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt [Jahre]	Wohn- fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> ]	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner
Oberbergischer Kreis	919	271 699	44,8	47,6	2,2
Ennepe-Ruhr-Kreis	410	323 130	46,4	45,4	1,1
Märkischer Kreis	1061	408 662	45,3	45,4	1,4
Kreis Olpe	712	133 362	44,6	49,5	2,5
Kreis Altenkirchen	642	129 087	45,8	51,9	2,8
Rhein-Sieg-Kreis	1153	600 375	44,8	48,1	3,6
Rheinisch-Berg.-Kreis	437	283 275	46,2	49,1	3,7
Stadt Remscheid	75	111 516	44,9	42,8	1,3
Stadt Wuppertal	168	355 004	43,7	41,9	0,4
Mittelwert	620	290 679	45,2	46,9	2,2

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de), Zensus 2011, eigene Berechnungen  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

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

	<b>2019</b>		<b>2020</b>
Bevölkerung	272 057	↘	271 699
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	47 715	↗	47 778
Bevölkerung 18 bis 65 Jahre alt	165 872	↘	164 646
Bevölkerung über 65 Jahre alt	58 470	↗	59 275
Durchschnittsalter (Jahre)	44,6	↗	44,8
Arbeitslosenquote (%)	4,7	↗	6,0
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) (%)	3,1	↗	3,2
Wohnungslose Personen (am 30.06.)	308	↗	355
Wohnungsbestand	125 712	↗	126 247
Wohnfläche pro Einwohner	47,3	↗	47,6
Preisgebundene Mietwohnungen	5740	↘	5590
Baugenehmigungen (Wohnungen)	479	↗	585
Baufertigstellungen (Wohnungen)	541	↘	445
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,1	→	2,1

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://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 Agger und der Wupper. Schwerpunkte verdichteter Siedlungen liegen in den industriedurchsetzten Tälern.

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

Oberberg ist zwar Teil des hochverdichteten Ballungsraumes an Rhein und Ruhr, ist jedoch deutlich anders strukturiert als die ballungskernnahen Kreise. Derzeit weist der Oberbergische Kreis bei einer Fläche von 919 km<sup>2</sup> rund 272 000 Einwohner auf. Die Industrie ist größtenteils mittelständisch. Maschinen- und Fahrzeugbau, Edeltahlerzeugung, Stahl- und Leichtmetallbau, Eisen-, Blech- und Metallverarbeitung, Elektrotechnische Industrie und Kunststoffverarbeitung sind die wichtigsten Branchen. Oberberg ist Bestandteil des Ballungsraumes Köln. Solche hochverdichteten Wirtschaftsräume sind Kristallisationspunkte für Innovationen. Letzteres kommt u. a. in der hohen Patentdichte (Patentanmeldungen je 100 000 Einwohner) zum Ausdruck. Wichtiger Standortfaktor ist 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. 74 700 Wohngebäude. Davon stammen rd. 15 900 (21 %) aus den Jahren bis 1948 und rd. 31 200 (42 %) aus den Jahren 1949 bis 1978. Ab 1979 wurden rd. 27 600 (37 %) 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 32 % (Nümbrecht) und 46 % (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	13%	14%	16%	15%	9%	11%	12%	16%	17%	16%	12%	12%	11%	14%
Baujahr 1919 bis 1948	6%	9%	11%	8%	6%	6%	7%	5%	9%	8%	7%	7%	7%	8%
Baujahr 1949 bis 1978	45%	40%	45%	41%	39%	45%	45%	32%	41%	39%	42%	41%	46%	42%
Baujahr 1979 bis 1986	9%	10%	8%	10%	13%	8%	12%	10%	9%	8%	7%	10%	8%	9%
Baujahr 1987 bis 1990	4%	4%	2%	3%	4%	3%	3%	6%	3%	2%	2%	3%	3%	3%
Baujahr 1991 bis 1995	6%	6%	4%	4%	7%	6%	5%	8%	4%	6%	7%	7%	5%	6%
Baujahr 1996 bis 2000	8%	10%	6%	9%	10%	6%	7%	8%	6%	10%	8%	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%	2%	3%	5%	3%	4%	3%
Baujahr 2009 bis 2020	3%	3%	3%	3%	4%	4%	2%	5%	4%	3%	3%	3%	4%	3%

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

## Anzahl der Wohngebäude

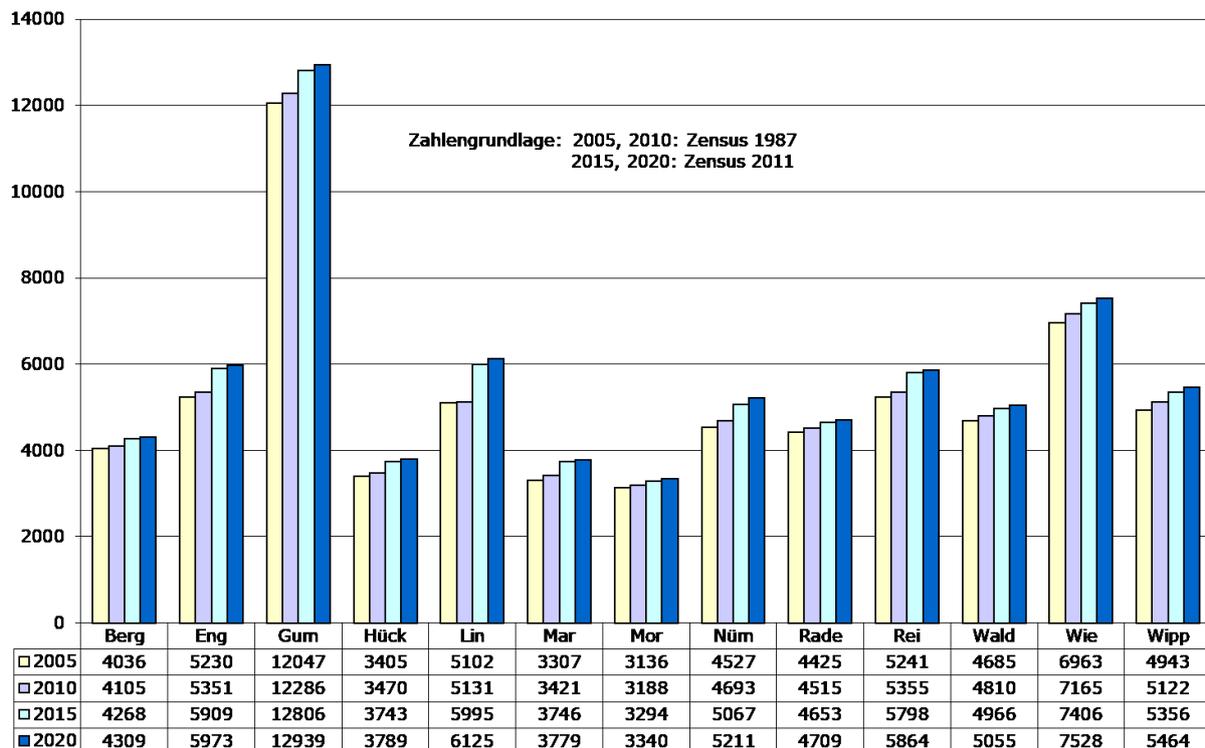
In den Nachkriegsjahren wurden vermehrt Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet, in den letzten zwei Jahrzehnten lag der Trend jedoch mehr im Einfamilienhausbereich. Die höchsten Zuwachsraten an Gebäuden wurden seit 2005 in Lindlar (+20 %), in Nümbrecht (+15 %) und Engelskirchen bzw. Marienheide (+14 %) erreicht. Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 2005 in Radevormwald (+6 %) erreicht.



Auch im 5-Jahresvergleich (2005-2010-2015-2020) 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 sind.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 und 2020 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

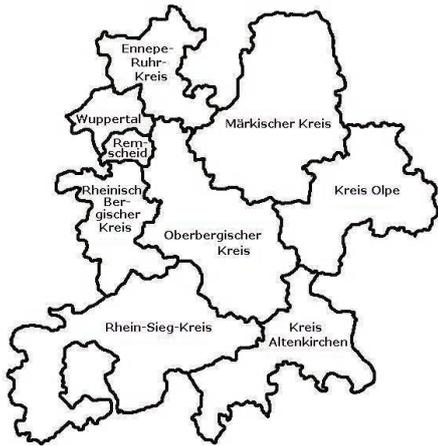
Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+12	+26	+34	+6	+27	+8	+6	+27	+6	+19	23	+38	+31
-----	-----	-----	----	-----	----	----	-----	----	-----	----	-----	-----

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

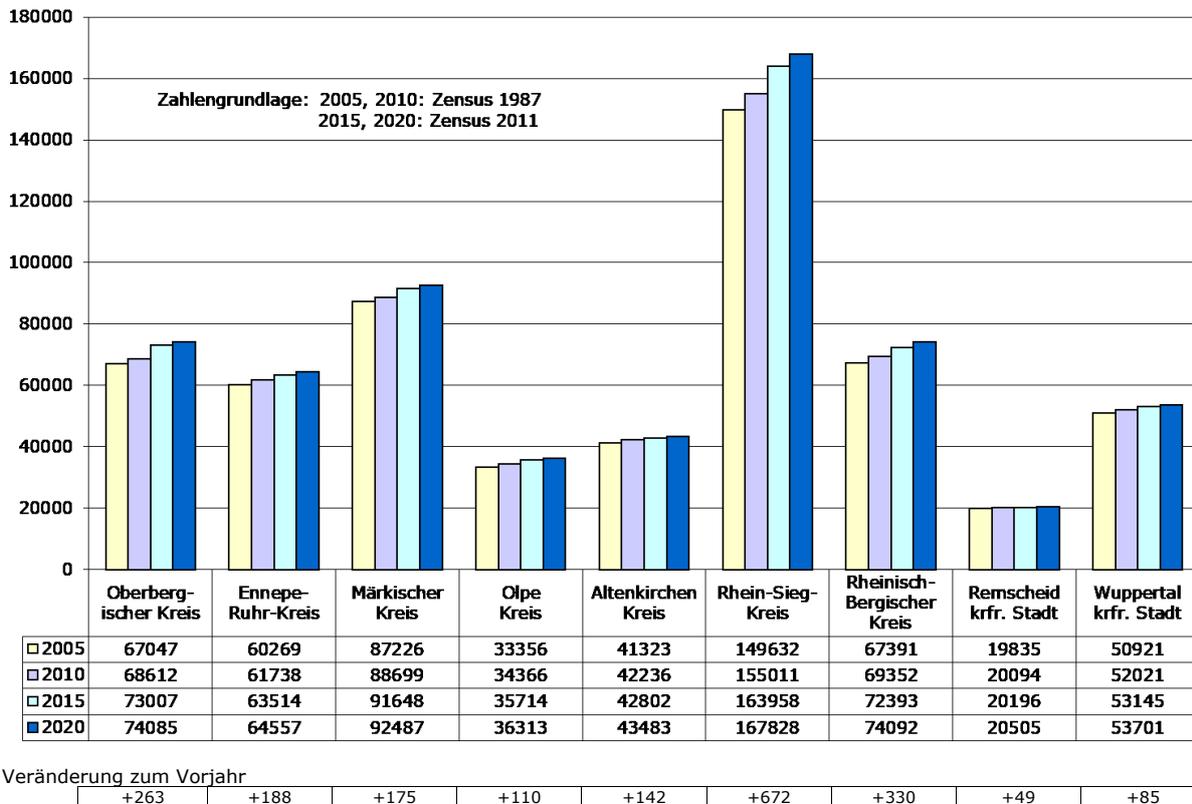


Im überregionalen Vergleich ist die Situation ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden im Oberbergischen Kreis. Fast alle Nachbarkreise und auch Oberberg haben seit 2005 einen Zuwachs von mindestens 6 % im Gebäudewohnungsbau, Ausnahmen sind hier die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal. Dort liegt 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 11 % seit 2005 an zweiter Stelle, Spitzenreiter ist der Rhein-Sieg-Kreis mit 12 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 und 2020 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise



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

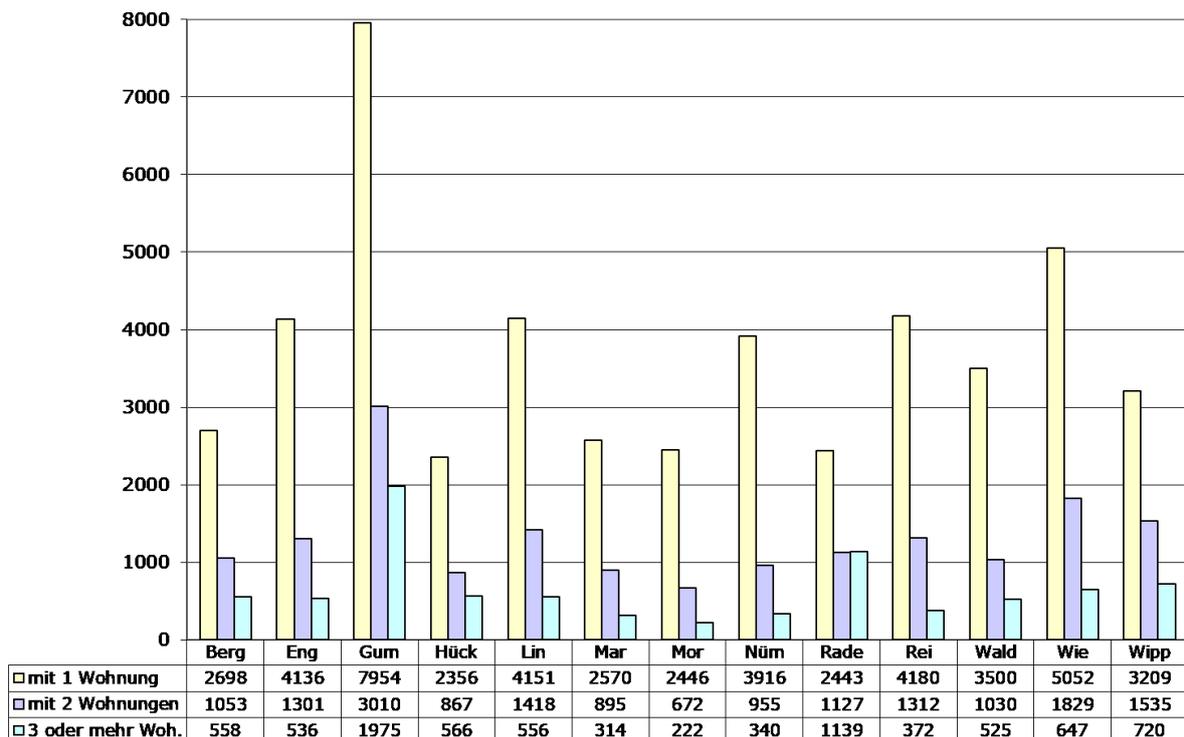
## Gebäude nach Anzahl der Wohnungen

Die meisten Wohngebäude in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es in Gummersbach (12 939), die wenigsten in Morsbach (3340). Dazwischen liegen Wiehl (7528), Lindlar (6125), Engelskirchen (5973), Reichshof (5864), Wipperfürth (5464), Nümbrecht (5211), Waldbröl (5055), Radevormwald (4709), Bergneustadt (4309), Hückeswagen (3789) und Marienheide (3779).



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 %).

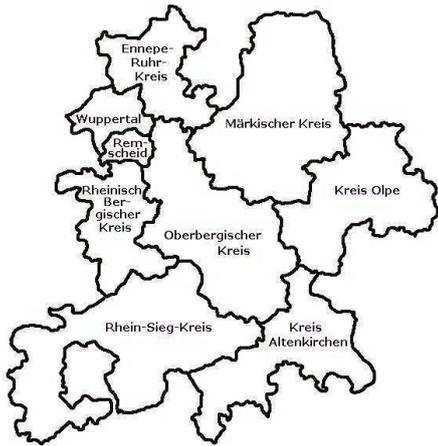
Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

mit 1 Wohnung	+5	+14	+20	+2	+14	+8	+6	+21	+6	+13	+14	+15	+20
mit 2 Wohnungen	+6	+3	+8	+1	+8	-2	+1	+4	0	+2	+3	+16	+6
3 oder mehr Woh.	+1	+9	+6	+3	+5	+2	-1	+2	0	+4	+6	+7	+5

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

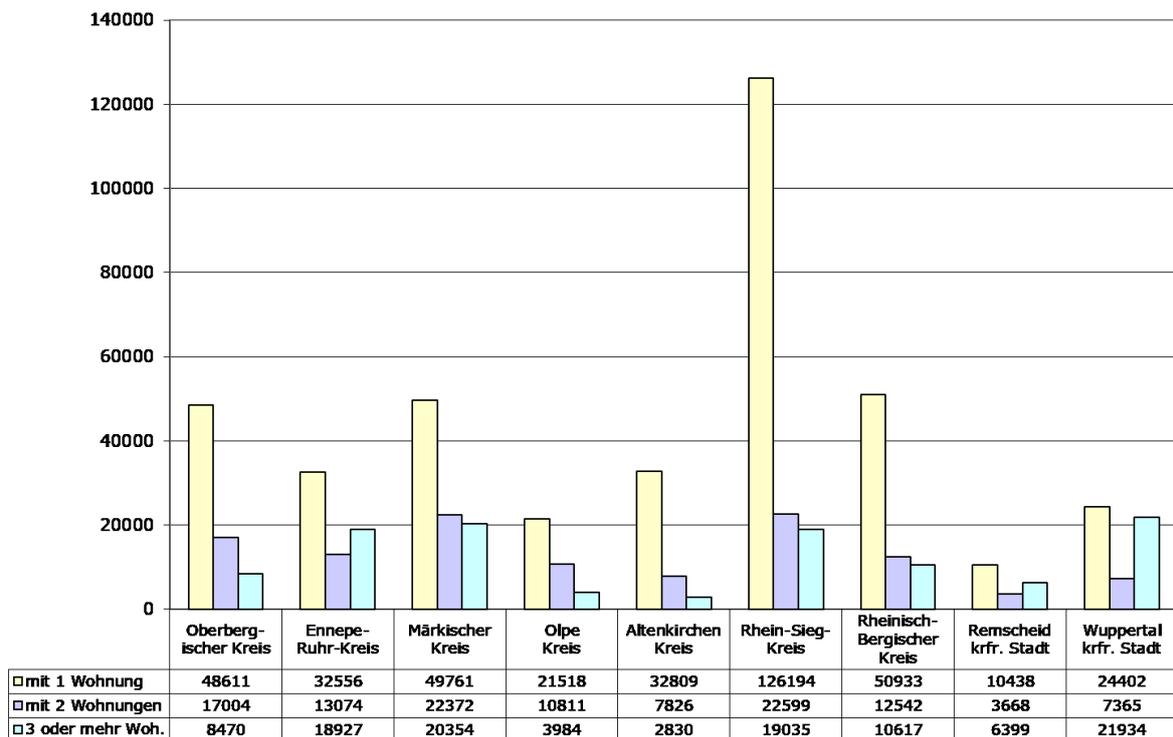


Als flächenmäßig größter Landkreis besitzt der Rhein-Sieg-Kreis die meisten Gebäude im Wohnungsbau (167 828). Es folgen der Märkische Kreis (92 487), der Rheinisch-Bergische Kreis (74 092) und der Oberbergische Kreis (74 085). Der Ennepe-Ruhr-Kreis (64 557) liegt knapp vor Wuppertal (53 701), danach der Kreis Altenkirchen (43 465) und der Kreis Olpe (36 313), zum Schluss kommt Remscheid (20 505).

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 Gebäuden 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	+158	+144	+152	+68	+105	+429	+225	+37	+55
mit 2 Wohnungen	+56	+21	+20	+18	+21	+87	+43	+3	+5
3 und mehr Woh.	+49	+23	+3	+24	+16	+156	+62	+9	+25

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

## Anzahl der Wohnungen

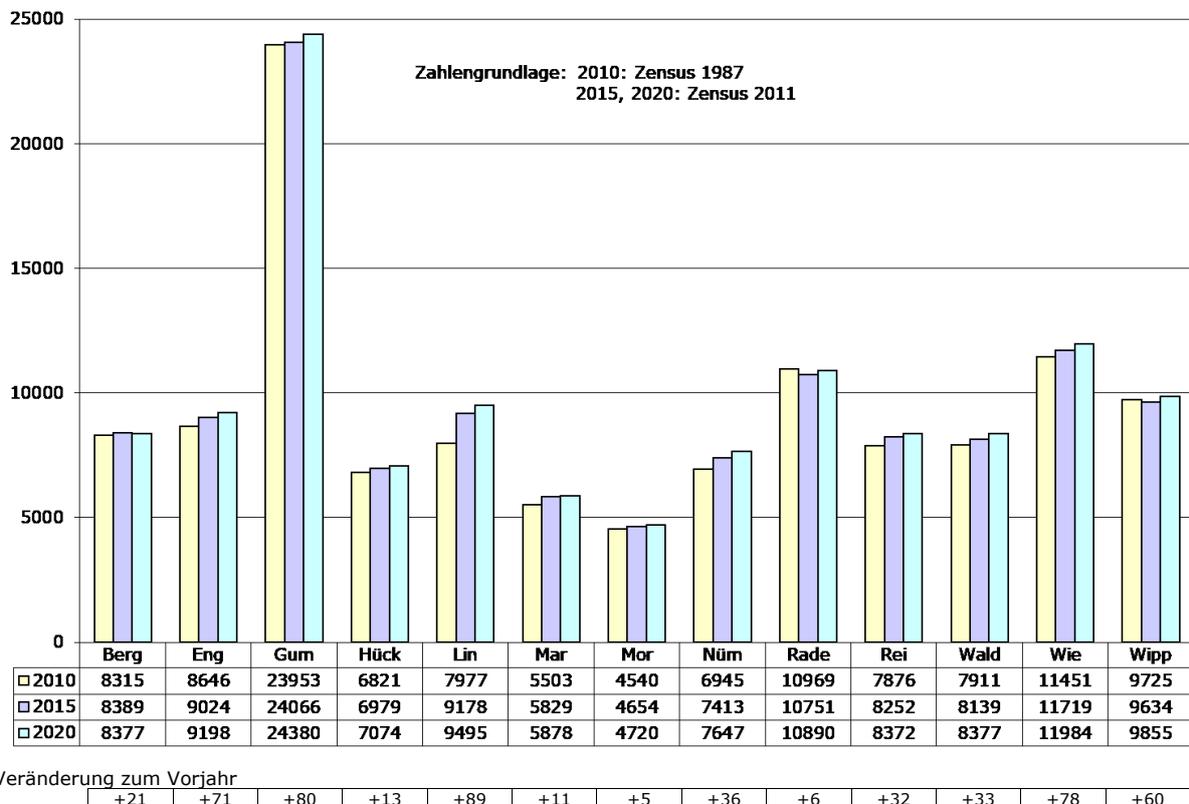
Nachdem auf den Seiten 10 bis 13 die Anzahl der Wohngebäude aufgezeigt bzw. die Differenzierung nach Anzahl der Wohnungen vorgenommen wurde, zeigt die folgende Grafik die Gesamtanzahl der Wohnungen in den Städten und Gemeinden. Diese hat sich seit dem Jahr 2010 im Durchschnitt um 5 % erhöht. Lindlar liegt mit einem Plus von 19 % weit darüber. Es folgen Nümbrecht (10 %) und Marienheide (7 %).



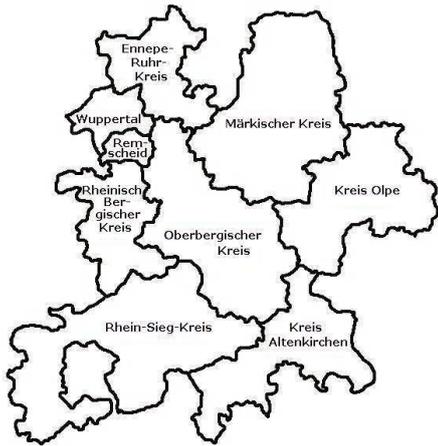
Die meisten Wohnungen gab es in 2020 in Gummersbach (24 380). Das entspricht einem Anstieg von 427 Wohnungen seit dem Jahr 2010. In Wiehl (11 984) und Radevormwald (10 890) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Da jedoch die Zahlen von 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 und 2020 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



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

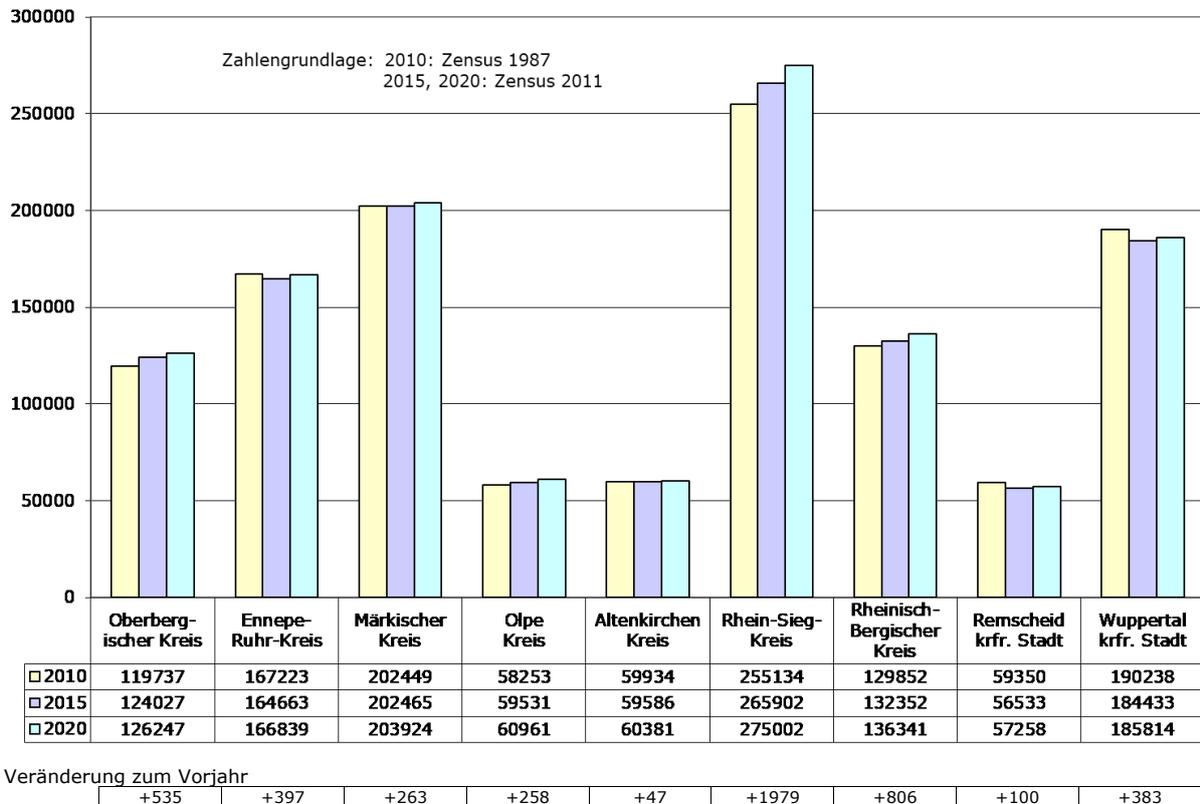


Bei den Landkreisen liegt die durchschnittliche Steigerung seit dem Jahr 2010 bei 2%. Der Rhein-Sieg-Kreis (8 %) hatte die größte Steigerung. Der Oberbergische Kreis liegt mit einer Steigerung von 5 % über dem Durchschnittsniveau, dort gab es im Jahr 2020 insgesamt 126 247 Wohnungen. Die meisten Wohnungen gab es im Rhein-Sieg-Kreis (275 002) und im Märkischen Kreis (203 924), was sich jedoch relativiert, wenn man die Anzahl der Wohnungen ins Verhältnis zu den Einwohnern setzt (siehe

Abb. 11).

Da jedoch die Zahlen von 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 und 2020 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise



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

## Wohnungen pro 1000 Einwohner

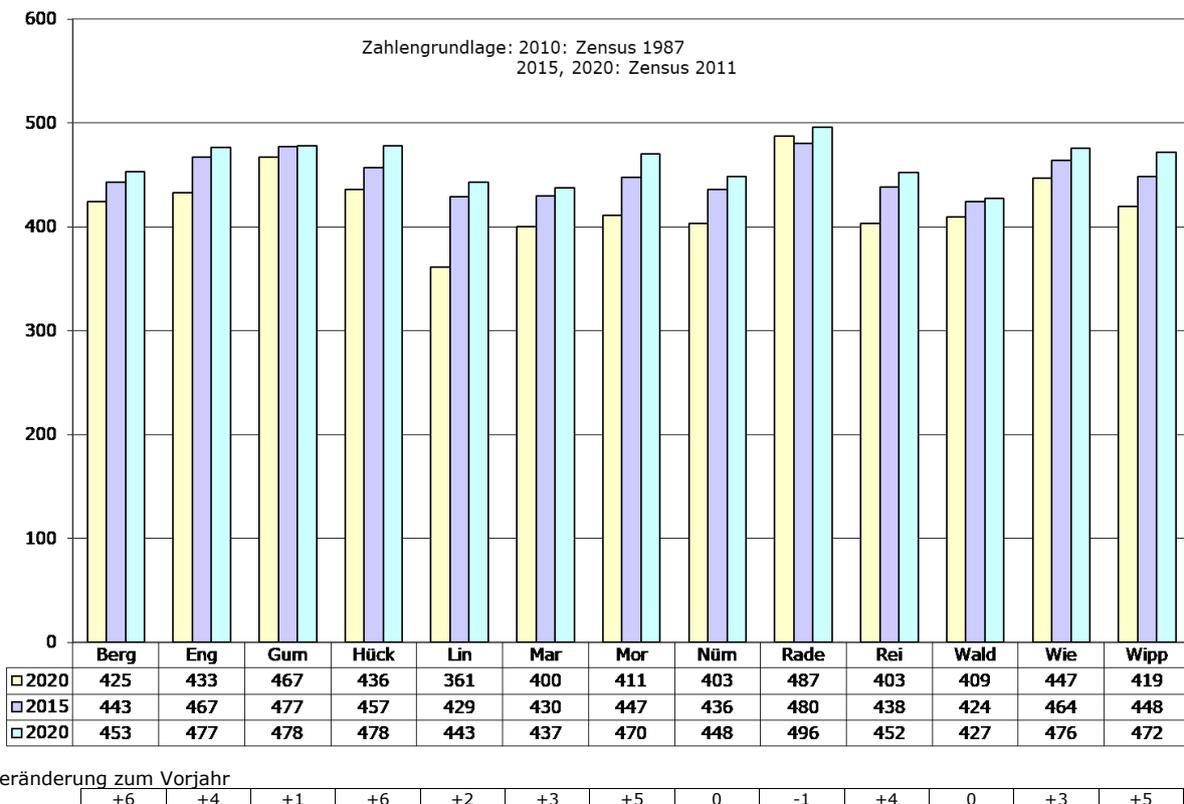
Im Jahr 2010 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 426 Wohnungen pro 1000 Einwohner, im Jahr 2015 bei 454 Wohnungen und im Jahr 2020 bei 465 Wohnungen. Die größten prozentualen Steigerungen gab es in Lindlar mit 23 % und in Morsbach mit 14 %. Die geringsten Steigerungen hatten Gummersbach und Radevormwald (je 2 %). Der Mittelwert der Steigerungen beträgt 9 %. Im gleichen Zeitraum ist jedoch die Bevölkerung im Oberbergischen um 3 % geschrumpft (Abb. 34), so dass diese Zahlen nicht alleine auf die Bautätigkeit zurückzuführen sind.



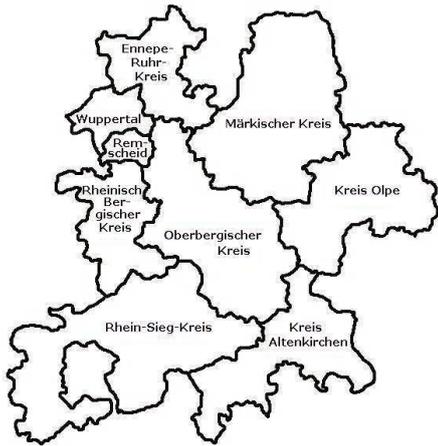
In Radevormwald gab es im Jahr 2020 die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (496), Gummersbach (478) und Engelskirchen (477) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen gibt es in Waldbröl (427) und Marienheide (437).

Da jedoch die Zahlen von 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 und 2020 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden



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



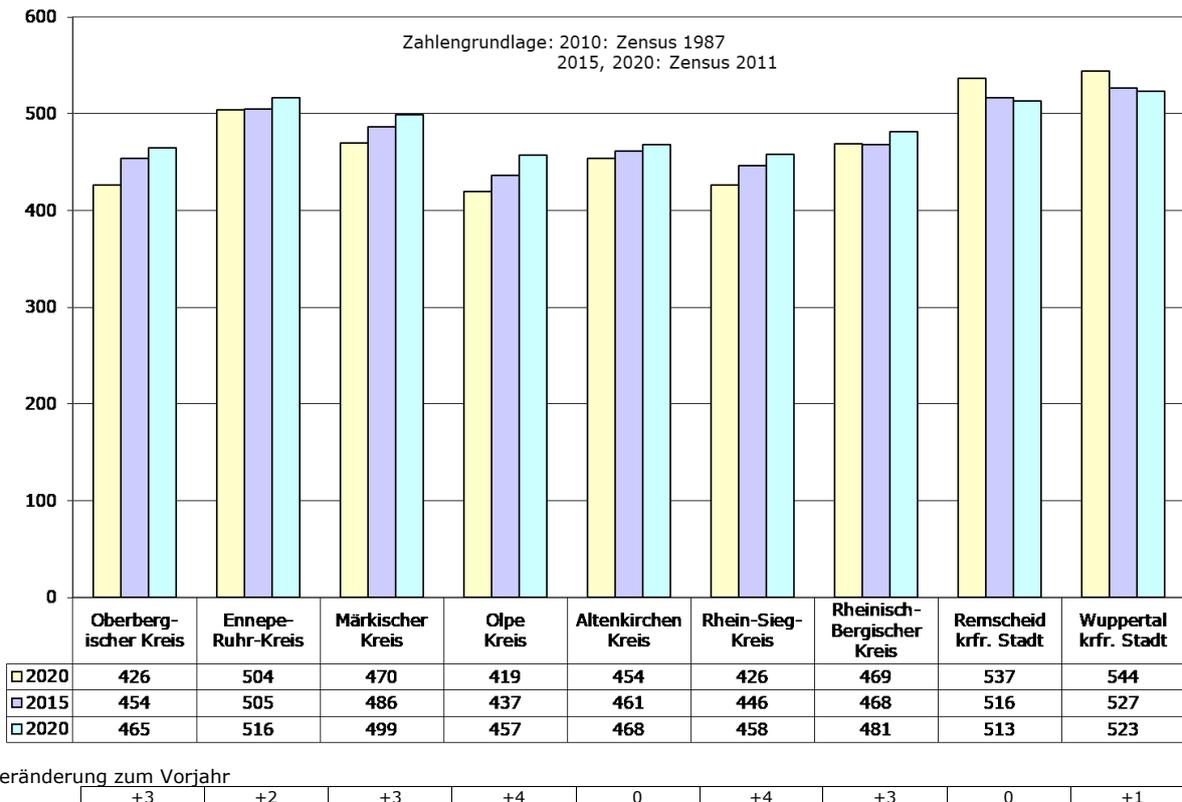
In den neun Landkreisen ist die Anzahl der Wohnungen pro 1000 Einwohner seit dem Jahr 2010 um rd. 3 % gestiegen. Damals lag der Durchschnitt noch bei 472 Wohnungen, im Jahr 2015 bei 478 und im Jahr 2020 bei 487 Wohnungen.

Die größten prozentualen Steigerungen gab es im Oberbergischen Kreis und im Kreis Olpe (je 9 %). In den kreisfreien Städten Remscheid und Wuppertal (je -3 %) gab es sogar weniger Wohnungen. Trotzdem

hatten die Stadt Wuppertal die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (523). Im Oberbergischen Kreis standen 1000 Einwohnern 465 Wohnungen zur Verfügung.

Da jedoch die Zahlen von 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 und 2020 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise



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

## 2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

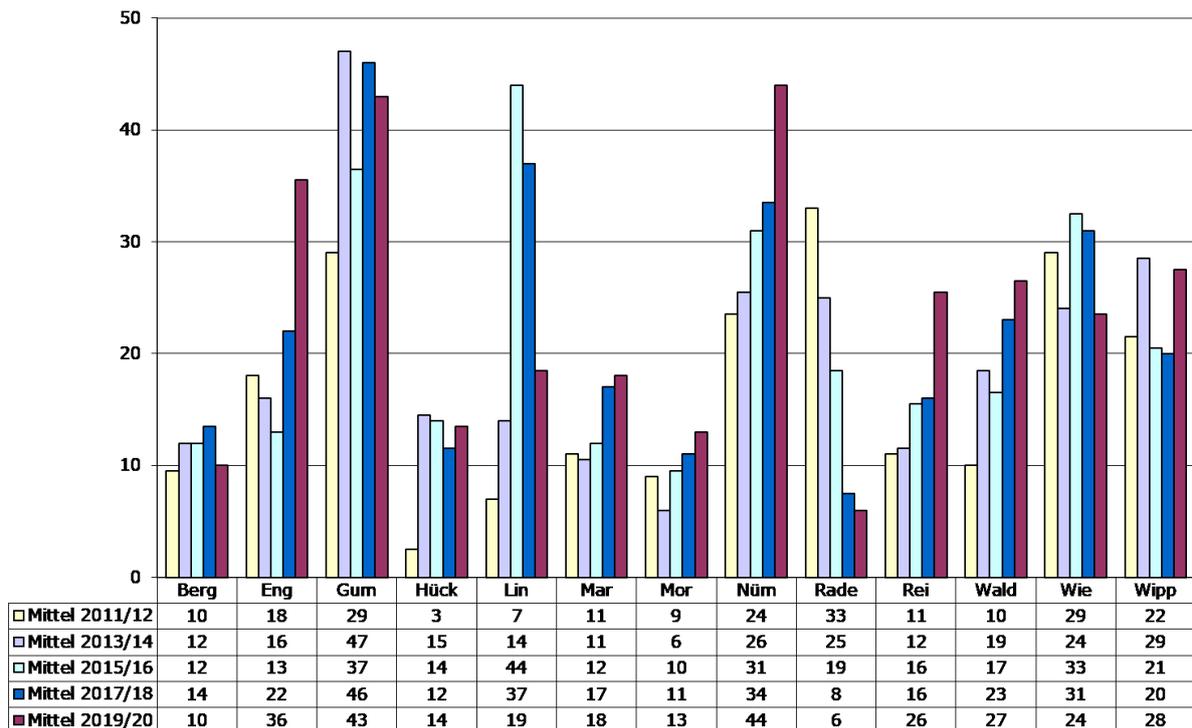
Die folgenden Abbildungen zeigen eine Übersicht über die erteilten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre. Im Oberbergischen Kreis gibt es fünf Bauämter, jedoch führen nicht alle eine rückwirkende Statistik. Deshalb werden hier die Daten von „www.it.nrw.de“ und „www.statistik.rlp.de“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



### Baugenehmigungen, Wohngebäude

In Nümbrecht (44), Gummersbach (43), Engelskirchen (36) und Wipperfürth (28) wurden in den Jahren 2019/2020 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Radevormwald (6) hatte die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Bergneustadt (10) und Morsbach (13). Alle anderen Städte und Gemeinden hatten höhere Werte.

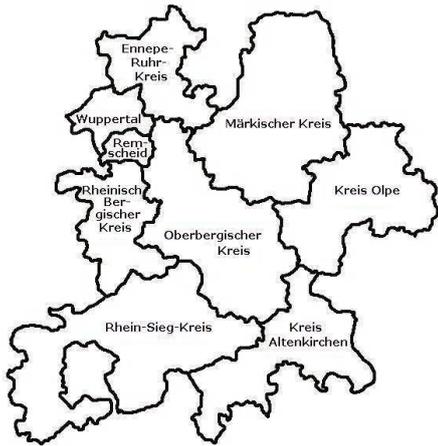
Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+1	+6	-1	+1	-3	+1	+4	+7	-2	+8	+2	-4	+10
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

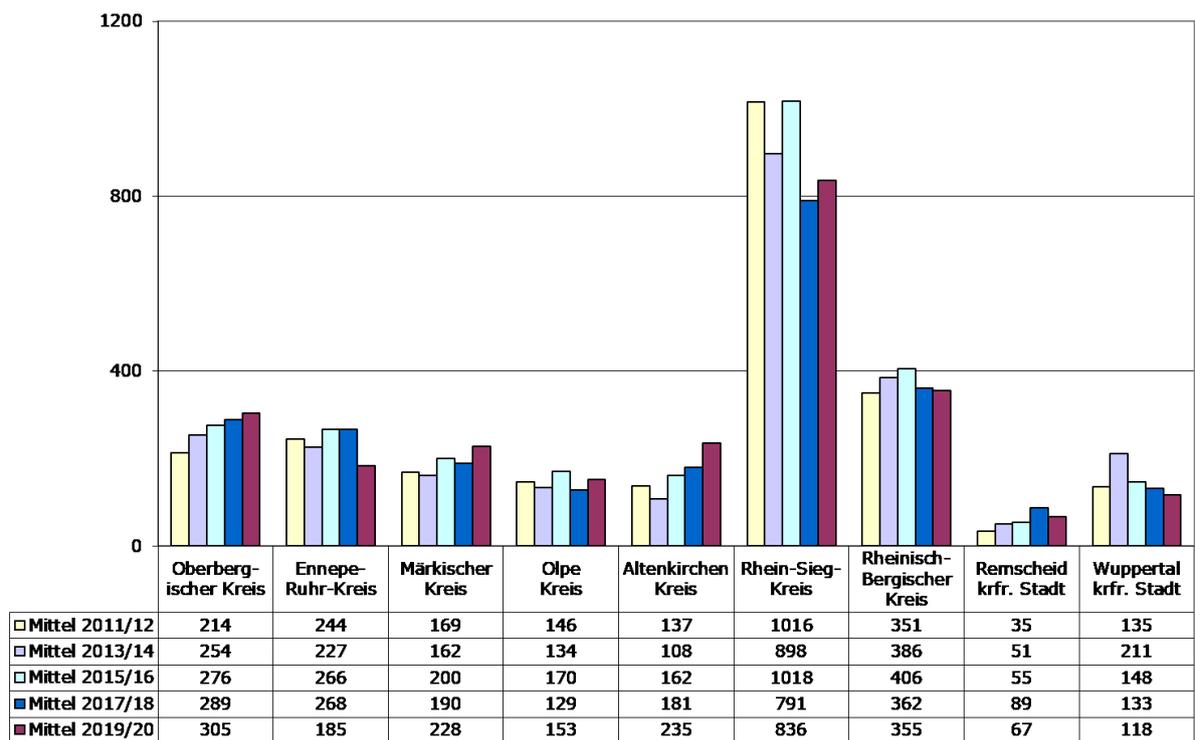
Quelle: www.it.nrw.de



Beim Vergleich der Kreise stellt man fest, dass in Oberberg in 2019/2020 rd. 6 % mehr Baugenehmigungen erteilt wurden wie in den Jahren 2017/2018. Den größten Zuwachs hatte der Kreis Altenkirchen (+30 %), gefolgt vom Märkischen Kreis (+20 %) und dem Kreis Olpe (+19 %). Der Ennepe-Ruhr-Kreis hatte den größten Rückgang zu verzeichnen (-31 %).

Im Oberbergischen wurden in den letzten zwei Jahren im Mittel 305 Genehmigungen erteilt, 2017/2018 waren es durchschnittlich 289. In den Jahren 2011/2012 lag der Mittelwert noch bei 214 Baugenehmigungen. Das entspricht einer Steigerung von 42 % in den letzten zehn Jahren.

Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+30	-55	+22	+13	+45	+22	-37	+4	-24
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----

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

## Baugenehmigungen, Wohnungen

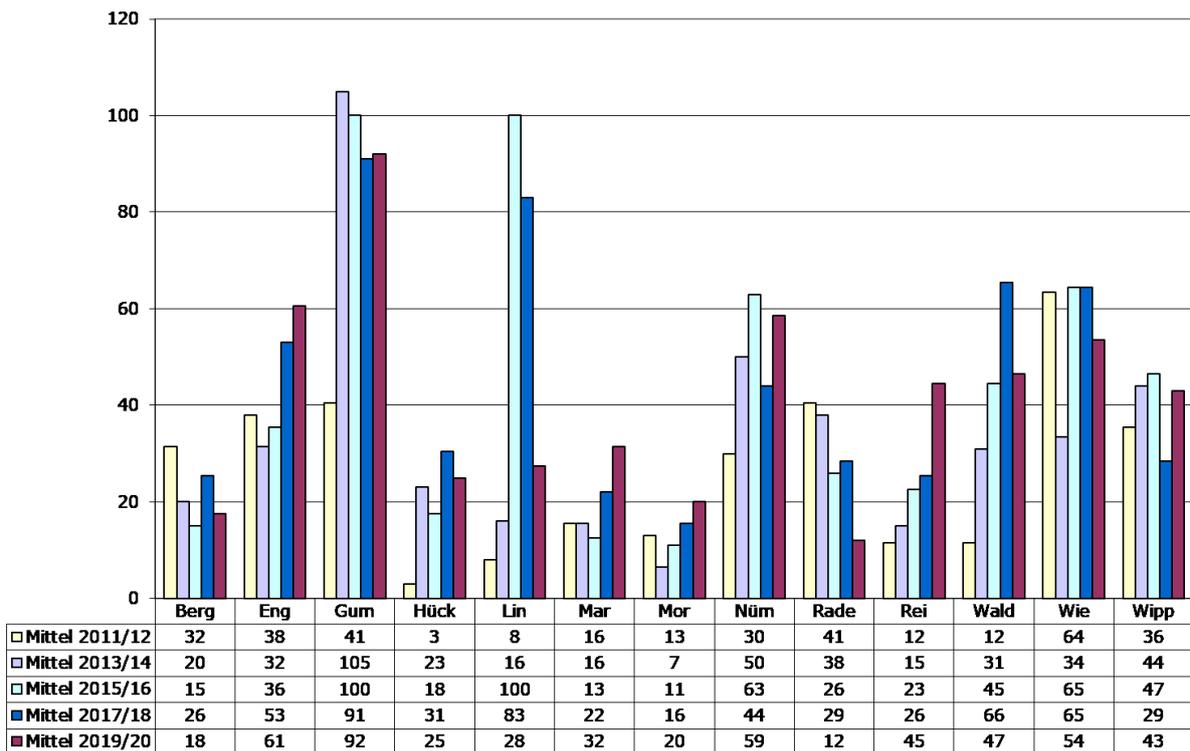
Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2019/2020 in Gummersbach (92) und Engelskirchen (61) erteilt. Dahinter lagen Nümbrecht (59) und Wiehl (54).



Vergleicht man die Abbildungen 12 und 14 miteinander, so zeigt sich, dass in Wiehl im Durchschnitt 2,3 Wohnungen pro Wohngebäude genehmigt wurden, in Gummersbach 2,1 und in Radevormwald 2,0 Wohnungen.

In Nümbrecht (1,3), Lindlar, Morsbach und Wipperfürth (je 1,5) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser (tlw. mit Einliegerwohnung) erteilt.

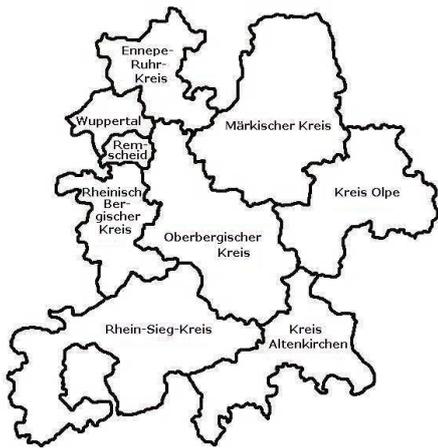
Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-5	-1	+7	-3	-14	+3	+3	+11	-3	+18	-16	+12	+15
----	----	----	----	-----	----	----	-----	----	-----	-----	-----	-----

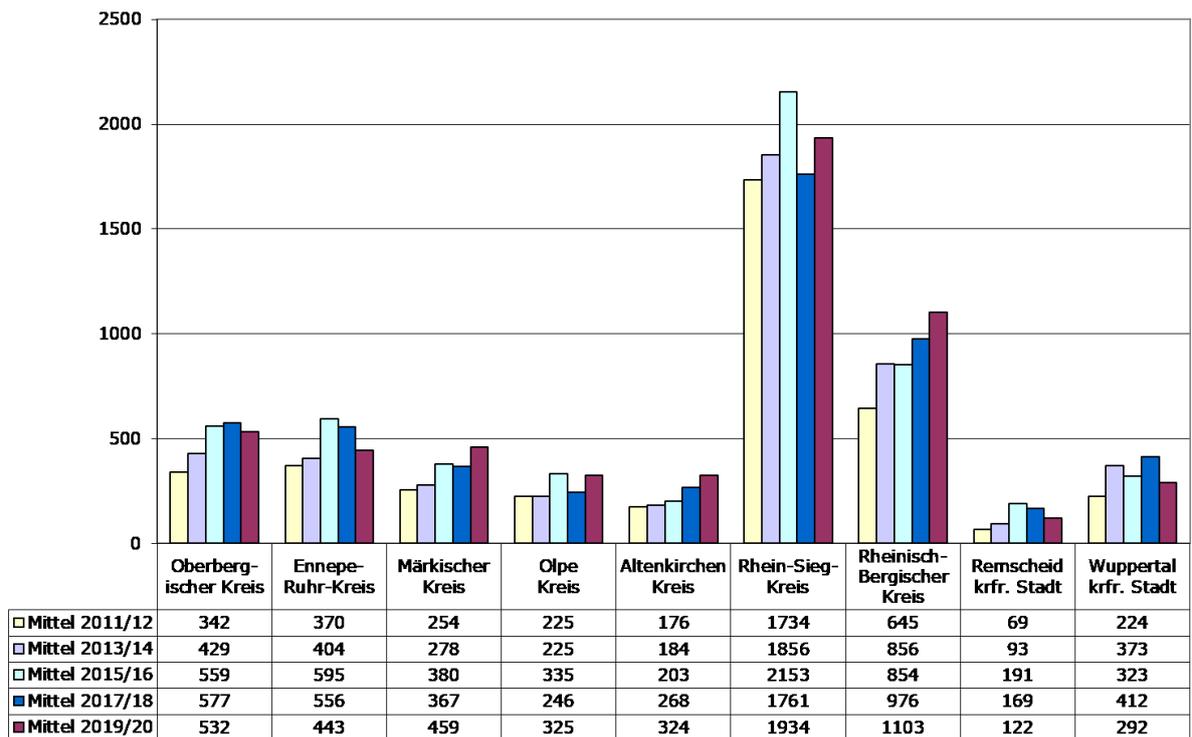
Quelle: www.it.nrw.de



Betrachtet man die Anzahl der durchschnittlich erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen zwischen 2017/2018 und 2019/2020, so erkennt man, dass die Stadt Wuppertal (-29 %) und die Stadt Remscheid (-28 %) große Verluste zu verzeichnen hatten. Der Kreis Olpe (+32 %), der Märkische Kreis (+25 %) und der Kreis Altenkirchen (+21 %) hatten dagegen große Anstiege.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Minus von 8 % an sechster Stelle. Hier wurden im Schnitt in den letzten zwei Jahren 532 Wohnungen genehmigt, das entspricht 1,7 Wohnungen pro genehmigtem Wohngebäude.

Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+25	-121	+123	+53	+19	+68	+27	-12	-165
-----	------	------	-----	-----	-----	-----	-----	------

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

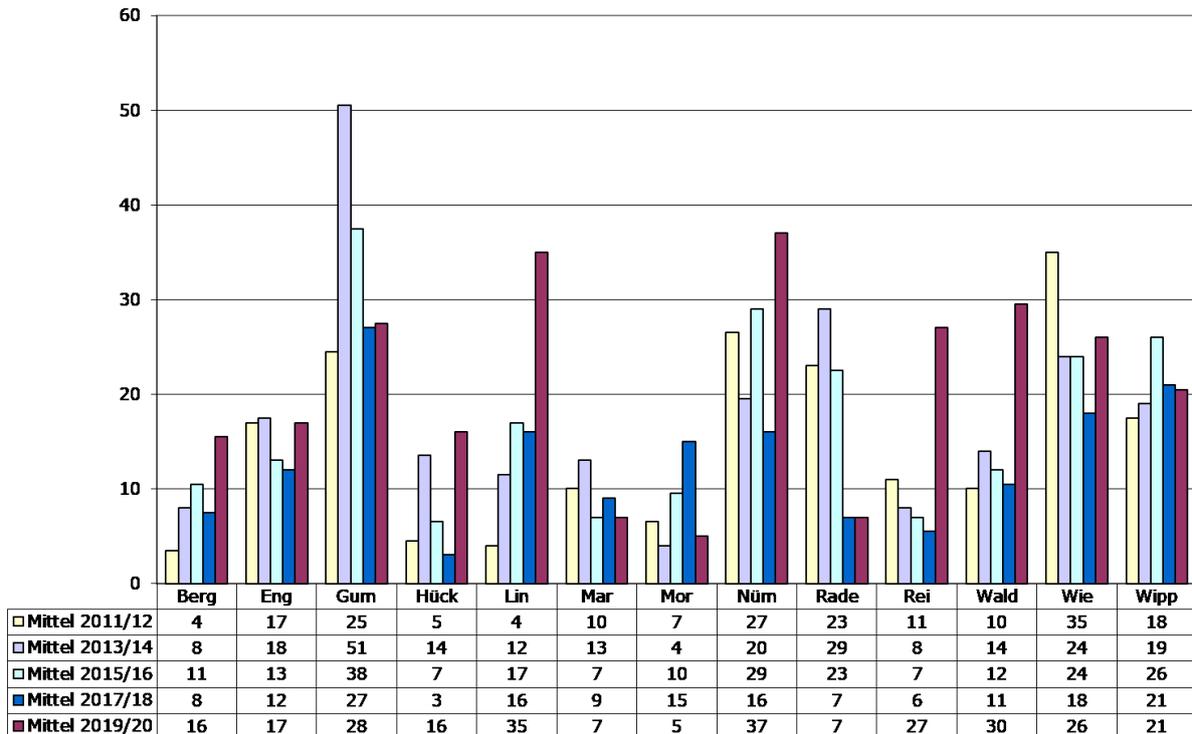
## Baufertigstellungen, Wohngebäude

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 (37) hatte in 2019/2020 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Morsbach (5) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2017/2018 zu 2019/2020, so hat Morsbach (-67 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Hückeswagen hingegen den größten Zuwachs (+433 %), gefolgt von Reichshof mit einem Plus von 350 %.

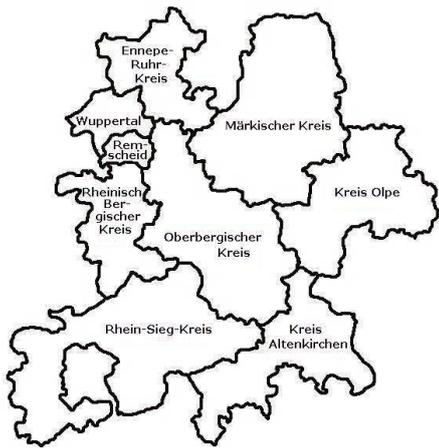
Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+3	+6	+5	+3	+6	0	-8	+10	-2	+8	+6	+13	+4
----	----	----	----	----	---	----	-----	----	----	----	-----	----

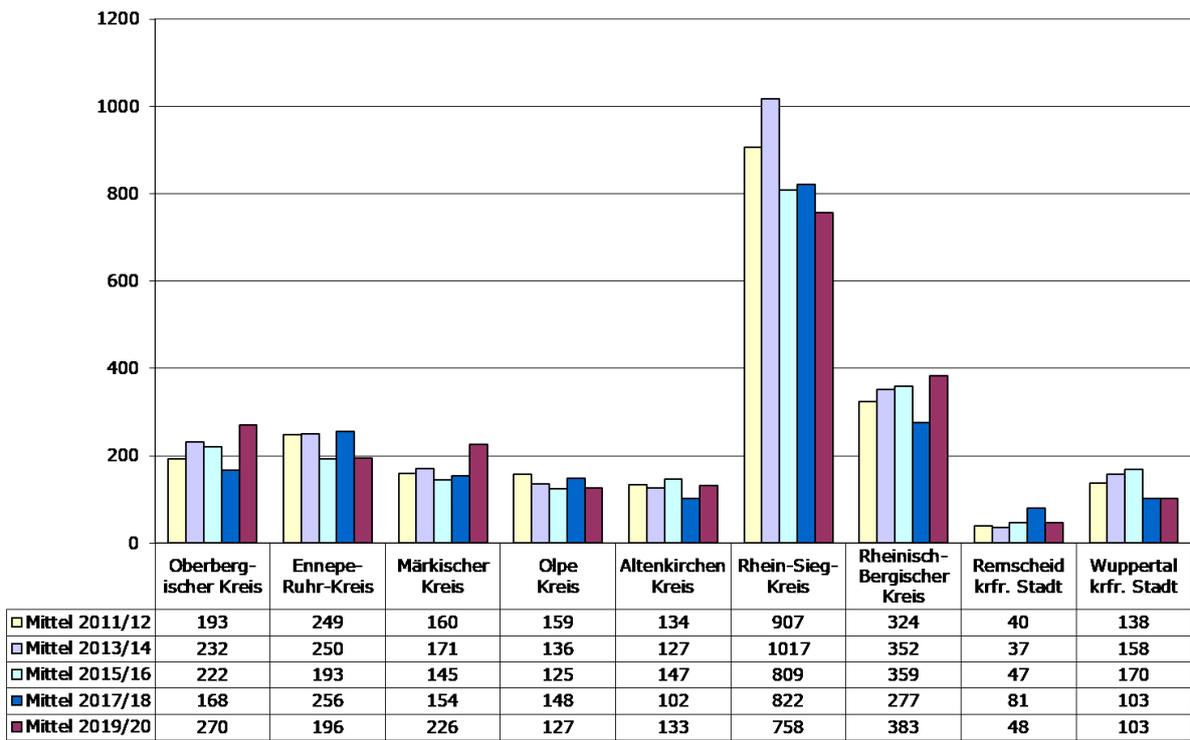
Quelle: www.it.nrw.de



Im Kreisvergleich liegt Oberberg (2017/2018 zu 2019/2020, +61 %) bei den fertig gestellten Wohngebäuden an erster Stelle (Landkreisdurchschnitt: +10 %). Der Mittelwert lag im Oberbergischen in 2017/2018 noch bei 168 Wohngebäuden, in 2019/2020 bei 270. Ebenfalls große prozentualen Gewinne erlebten der Märkische Kreis mit einem Plus von 47 % und der Rheinisch-Bergische Kreis mit 38 %. Das Niveau ist in den beiden Kreisen jedoch sehr unterschiedlich.

Die Jahre 2013/2014 waren im Durchschnitt gesehen die Jahre mit den meisten Baufertigstellungen (alle Kreise: 2477). Vergleicht man diese Zahl mit der von 2019/2020 (2241), so entspricht dies einem Minus von 10 %. Der Oberbergische Kreis steht hier mit einem Plus von 17 % im Vergleich zu den anderen Kreisen sehr gut da. Lediglich der Märkische Kreis (+33 %) und die Stadt Remscheid (+30 %) waren in diesem Zeitraum besser.

Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+56	-23	+28	-25	+21	-8	+47	-31	-16
-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----

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

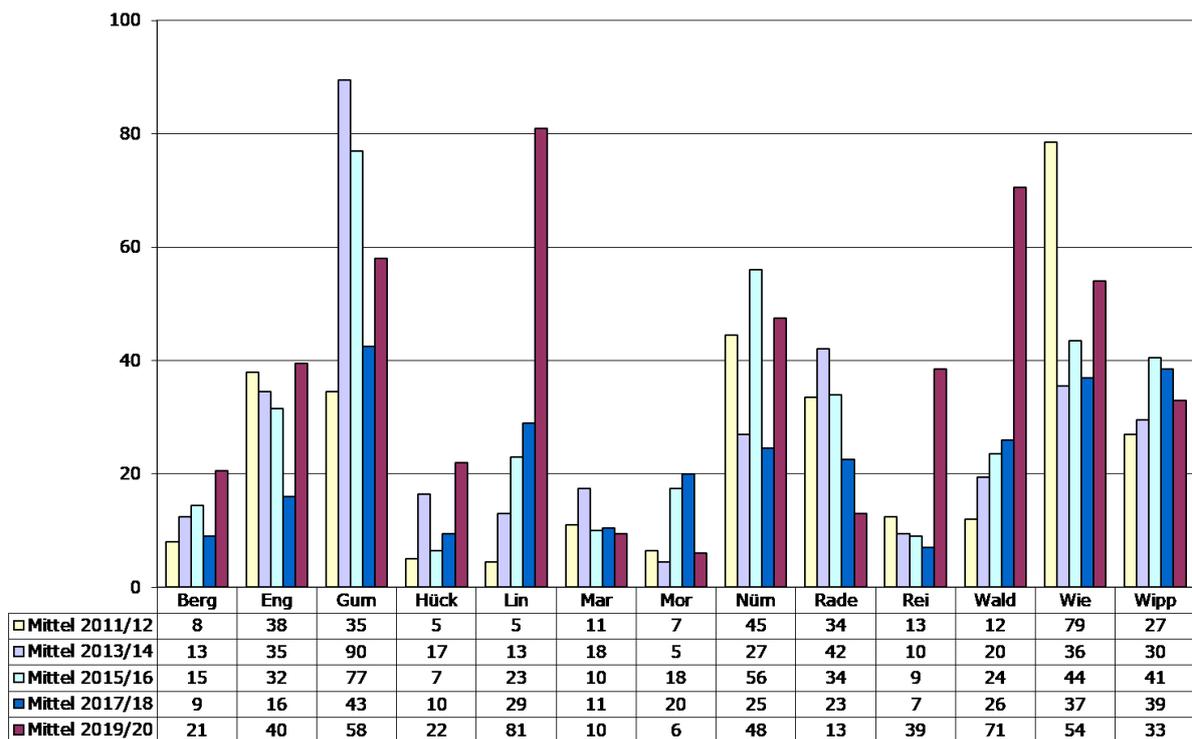
## Baufertigstellungen, Wohnungen

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2019/2020 in Lindlar (81) fertig gestellt. Dahinter folgen Waldbröl (71), Gummersbach (58) und Wiehl (54). Schlusslicht ist Morsbach mit 6 Wohnungen.



Vergleicht man die Abbildungen 16 und 18 miteinander, so zeigt sich, dass in 2019/2020 im Durchschnitt in Waldbröl 2,4 Wohnungen, in Engelskirchen und in Lindlar je 2,3 Wohnungen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Morsbach (1,2), Bergneustadt und Nünbrecht (je 1,3) wurden dagegen fast nur Einfamilienhäuser gebaut.

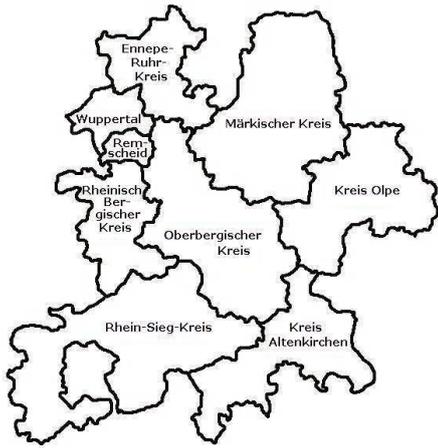
Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+3	+20	+21	+4	+14	0	-12	+9	-17	+13	+8	+24	+4
----	-----	-----	----	-----	---	-----	----	-----	-----	----	-----	----

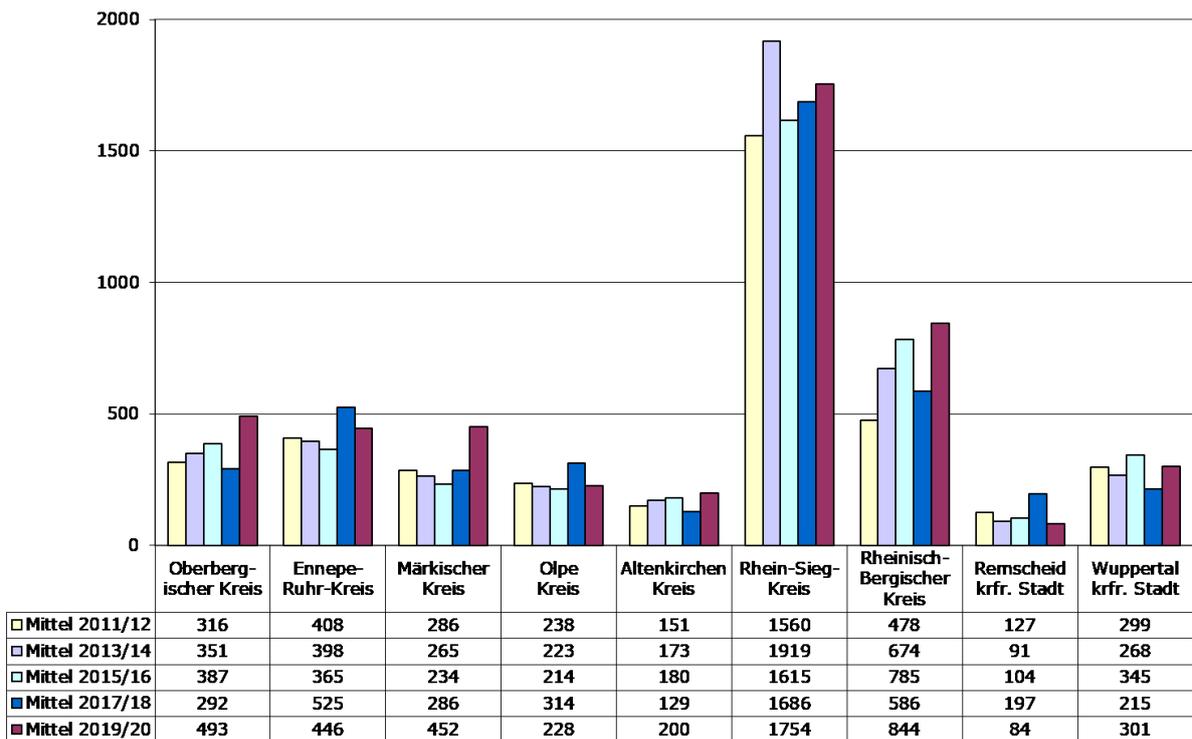
Quelle: www.it.nrw.de



Im Oberbergischen Kreis wurden in 2019/2020 im Mittel 493 Wohnungen fertig gestellt, das sind 69 % mehr als in den Jahren 2017/2018 (292 Wohnungen). Das ist der höchste Wert im Vergleich mit den anderen Landkreisen. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei einem Plus von 19 %.

So wurden in den Jahren 2019/2020 im Durchschnitt in Oberberg 1,8 Wohnungen pro Wohngebäude gebaut (2017/2018: 1,7 Wohnungen). In der Stadt Wuppertal wurde der höchste Wert erzielt (2,9), im Kreis Altenkirchen der niedrigste (1,5).

Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+90	-69	+1	-87	+51	+170	+115	-93	+31
-----	-----	----	-----	-----	------	------	-----	-----

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de)

## Baufertigstellungen, Wohnungen / 1000 Einwohnern

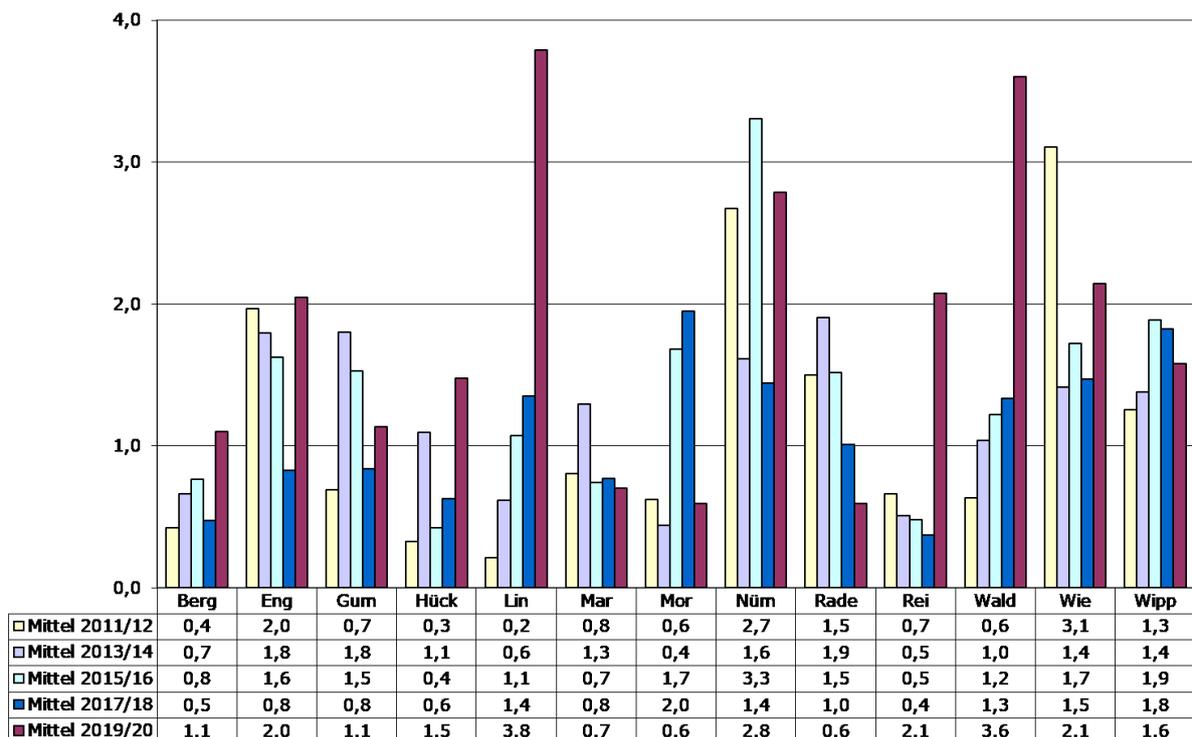
In den Jahren 2011/2012 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 1,2 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. 2015/2016 waren es 1,4 Wohnungen, 2019/2020 dann 1,8 Wohnungen.

Lindlar (3,8) lag hier an der Spitze, gefolgt von Waldbröl (3,6) und Nümbrecht (2,8). Morsbach und Radevormwald (je 0,6) konnten die wenigsten Baufertigstellungen in 2019/2020 verzeichnen.



Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2017/2018 und 2019/20209 schneidet Marienheide mit einem Minus von 13 % am schlechtesten ab. Reichshof liegt mit einem Plus von 425 % klar an erster Stelle.

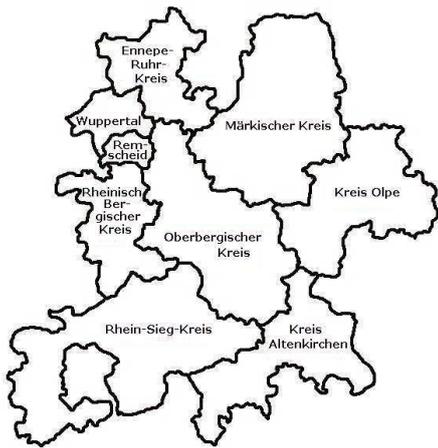
Abb. 20: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+0,1	+1,0	+0,4	+0,3	+0,7	0	-1,2	+0,5	-0,7	+0,7	+0,4	+0,9	+0,2
------	------	------	------	------	---	------	------	------	------	------	------	------

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

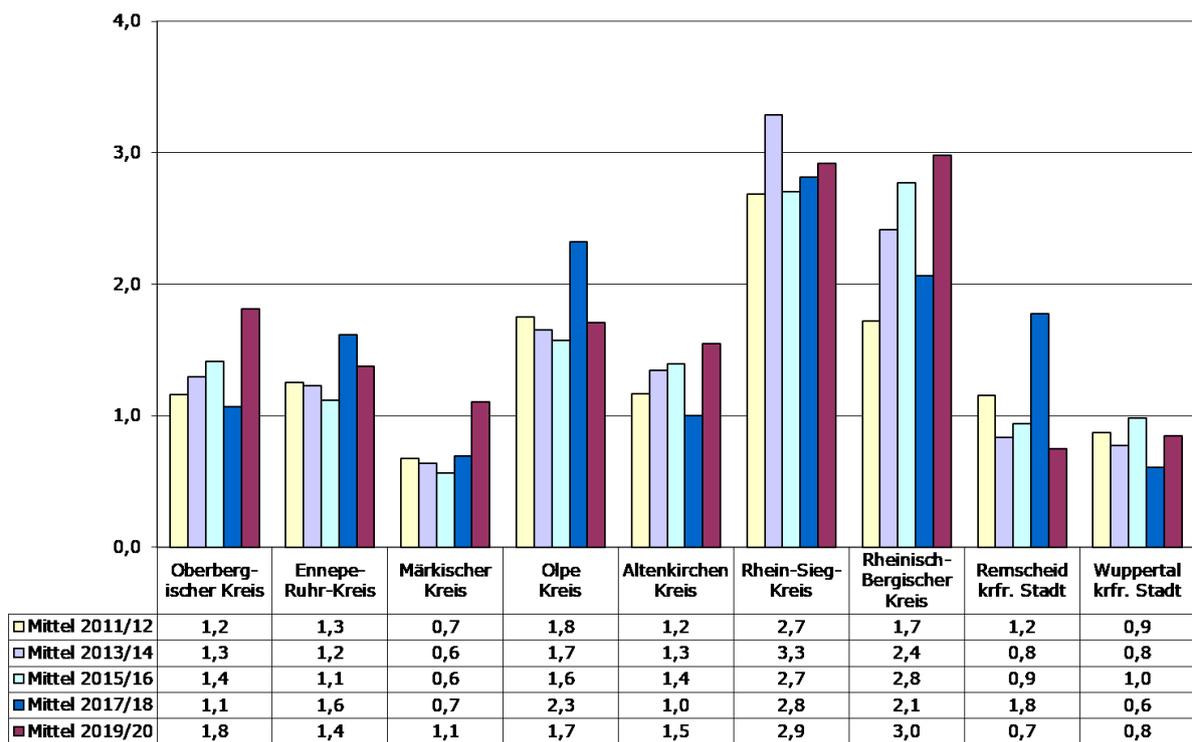


In den Jahren 2011/2012 wurden in den 9 Landkreisen im Durchschnitt 1,7 Wohnungen pro 1000 Einwohnern fertig gestellt. 2011/2012 waren es noch 1,4 Wohnungen, 2015/2016 dann 1,5 Wohnungen.

Der Oberbergische Kreis hat im Mittel 2019/2020 rd. 64 % mehr Wohnungen pro 1000 Einwohner fertig gestellt als in den Jahren 2017/2018. Das ist der höchste Wert im Vergleich aller Kreise. Der Mittelwert bei den Landkreisen liegt bei einem Plus von 6 %.

Oberberg lag in 2019/2020 mit 1,8 Wohnungen über dem Landkreisdurchschnitt (1,7 Wohnungen). Hier hoben sich Rhein-Berg (3,0) und Rhein-Sieg (2,9) klar von den anderen Kreisen ab. Die wenigsten Fertigstellungen pro 1000 Einwohner wurden in der Stadt Remscheid (0,7) und der Stadt Wuppertal (0,8) registriert.

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



Veränderung zum Vorjahr

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

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 2019 eine Leerstandsquote von 3,0 % aus (Deutschland 2,8 %), 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 2021 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 2,5 % (2020: 2,7 %) ermittelt, im Nordkreis 6,3 % (2020: 6,2 %). Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft Ende Juni 2021 eine Leerstandsquote von 8,1 %. Davon sind 5,3 % aufgrund technischer Mängel unbewohnbar, die restlichen 2,8 % 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 2021 1,3 %. 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 2020 1,1 Milliarde Euro für das Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt. 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.

Abb. 22: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Jahres-Nettoeinkommen
1	19.350 €
2	23.310 €
3 (ohne Kind)	28.670 €
3 (1 Kind)	29.370 €
jede weitere Person	5.360 €
jedes weitere Kind	700 €

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). Zusätzlich wird ein Tilgungsnachlass von 7,5 % in allen Gemeinden gewährt.

Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe

	Grundpauschale
Förderdarlehen K1	70.000 €
Förderdarlehen K2	81.000 €
Förderdarlehen K3	104.000 €
barrierefrei	+28.000 €
je Kind	+17.500 €

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

K1: Bergneustadt, Morsbach

K2: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Nümbrecht, Radevormwald, Reichshof, Waldbröl, Wiehl, Wipperfürth

K3: Lindlar, Hückeswagen

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über alle Förderprojekte, die seit dem Jahr 2011 in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 24: Wohnraumförderung - Gemeinden

<b>Wohneinheiten</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Bergneustadt	25	1)	2	2	1			2		1
Engelskirchen	2	1)	1							1
Gummersbach	7	1)	62	2	3			2	2	2
Hückeswagen	1	1)		1		4	8	1		
Lindlar	9	1)	4	2	1		1	14	2	
Marieneide	6	1)	5				2	2	3	1
Morsbach		1)			12			12		
Nümbrecht	8	1)	1				1		3	2
Radevormwald	6	1)	2					1	1	
Reichshof	4	1)	1						1	
Waldbrohl	6	1)	1	1		11		1		2
Wiehl	7	1)		2	1	1	1	1		1
Wipperfürth	6	1)	9		17	12		1	1	
<b>Oberberg. Kreis</b>	<b>87</b>	<b>1)</b>	<b>88</b>	<b>10</b>	<b>35</b>	<b>28</b>	<b>13</b>	<b>37</b>	<b>13</b>	<b>10</b>

<b>Mill. € Förderung</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Bergneustadt	2,0	1)	0,1	0,1	2)			0,2		2)
Engelskirchen	0,1	1)	2)							2)
Gummersbach	0,3	1)	2,0	0,1	0,1			0,2	0,2	0,2
Hückeswagen	2)	1)		2)		0,4	0,1	2)		
Lindlar	0,8	1)	0,2	0,1	2)		2)	1,0	0,3	
Marieneide	0,5	1)	0,2				0,1	0,1	0,4	2)
Morsbach		1)			0,5			1,1		
Nümbrecht	0,4	1)	2)				2)		0,3	0,1
Radevormwald	0,6	1)	0,1					2)	2)	
Reichshof	0,3	1)	2)						2)	
Waldbrohl	0,2	1)	2)	2)		1,1		2)		0,2
Wiehl	0,4	1)		0,1	2)	2)	2)	2)		2)
Wipperfürth	0,4	1)	1,0		1,5	1,4		2)	2)	
<b>Oberberg. Kreis</b>	<b>6,2</b>	<b>1)</b>	<b>3,7</b>	<b>0,5</b>	<b>2,4</b>	<b>3,0</b>	<b>0,4</b>	<b>3,1</b>	<b>1,6</b>	<b>1,0</b>

<b>m² Wohnfläche</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Bergneustadt	2088	1)	150	144	2)			341		2)
Engelskirchen	239	1)	2)							2)
Gummersbach	897	1)	1864	304	320			238	352	299
Hückeswagen		1)		2)		429	86	2)		
Lindlar	775	1)	361	269	2)		2)	883	302	
Marieneide	779	1)	488				160	186	525	2)
Morsbach		1)			620			491		
Nümbrecht	1047	1)	2)				2)		396	270
Radevormwald	825	1)	122					2)	2)	
Reichshof	470	1)	2)						2)	
Waldbrohl	709	1)	2)	2)		695		2)		288
Wiehl	822	1)		121	2)	2)	2)	2)		2)
Wipperfürth	775	1)	785		856	696		2)	2)	
<b>Oberberg. Kreis</b>	<b>9554</b>	<b>1)</b>	<b>4311</b>	<b>1101</b>	<b>2224</b>	<b>1992</b>	<b>669</b>	<b>2843</b>	<b>2009</b>	<b>1220</b>

1) keine Zahlen vorhanden

2) keine Angabe aus Datenschutzgründen

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

## 2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Mit diesem Förderprogramm des Landes 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.

### Bedarfsniveau

überdurchschnittlich: Gummersbach, Radevormwald, Waldbröl

unterdurchschnittlich: Bergneustadt, Engelskirchen, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Wiehl, Wipperfürth

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. 25: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Modell A		Modell B	
	Grenze 100%	mögl. Jahres- Bruttoeinkommen	Grenze 140%	mögl. Jahres- Bruttoeinkommen
1	19.350 €	30.318 €	27.090 €	42.045 €
2	23.310 €	42.379 €	32.634 €	56.506 €
2 (1 Kind)	24.010 €	43.439 €	33.614 €	57.991 €
3 (1 Kind)	29.370 €	45.500 €	41.118 €	63.300 €
4 (2 Kinder)	35.430 €	54.682 €	49.602 €	76.155 €
5 (3 Kinder)	41.490 €	63.864 €	58.086 €	89.009 €
6 (4 Kinder)	47.550 €	73.045 €	66.570 €	101.864 €

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 (€/m<sup>2</sup>) abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde).

Abb. 26: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	1.350 €	600 €
M 2	1.550 €	750 €
M 3	1.780 €	1.050 €
M 4	1.950 €	1.300 €

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

Mietenniveau

M1: Morsbach

M2: Bergneustadt, Gummersbach, Hückeswagen, Marienheide, Nümbrecht, Radevormwald, Reichshof, Waldbröl, Wipperfürth

M3: Engelskirchen, Lindlar, Wiehl

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über alle Projekte in der Mietwohnraumförderung, die seit dem Jahr 2011 im Oberbergischen Kreis beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 27: Mietwohnraumförderung - Gemeinden

<b>Wohneinheiten</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Bergneustadt	22	1)								
Engelskirchen		1)								
Gummersbach		1)	59							
Hückeswagen		1)								
Lindlar	7	1)						11		
Marienheide		1)						1		
Morsbach		1)			12			12		
Nümbrecht		1)								
Radevormwald		1)								
Reichshof		1)								
Waldbrohl		1)				11				
Wiehl		1)								
Wipperfürth		1)	8		17	12				
<b>Oberberg. Kreis</b>	<b>29</b>	<b>1)</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Mill. € Förderung</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Bergneustadt	1,8	1)								
Engelskirchen		1)								
Gummersbach		1)	1,8							
Hückeswagen		1)								
Lindlar	0,7	1)						2)		
Marienheide		1)						2)		
Morsbach		1)			0,5			1,1		
Nümbrecht		1)								
Radevormwald		1)								
Reichshof		1)								
Waldbrohl		1)				1,1				
Wiehl		1)								
Wipperfürth		1)	0,9		1,5	1,4				
<b>Oberberg. Kreis</b>	<b>2,5</b>	<b>1)</b>	<b>2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>2)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

<b>m² Wohnfläche</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Bergneustadt	1732	1)								
Engelskirchen		1)								
Gummersbach		1)	1484							
Hückeswagen		1)								
Lindlar	550	1)						2)		
Marienheide		1)						2)		
Morsbach		1)			620			491		
Nümbrecht		1)								
Radevormwald		1)								
Reichshof		1)								
Waldbrohl		1)				695				
Wiehl		1)								
Wipperfürth		1)	670		856	696				
<b>Oberberg. Kreis</b>	<b>2282</b>	<b>1)</b>	<b>2154</b>	<b>0</b>	<b>1476</b>	<b>1391</b>	<b>0</b>	<b>2)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

1) keine Zahlen vorhanden

2) Wert stand nicht zur Verfügung

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

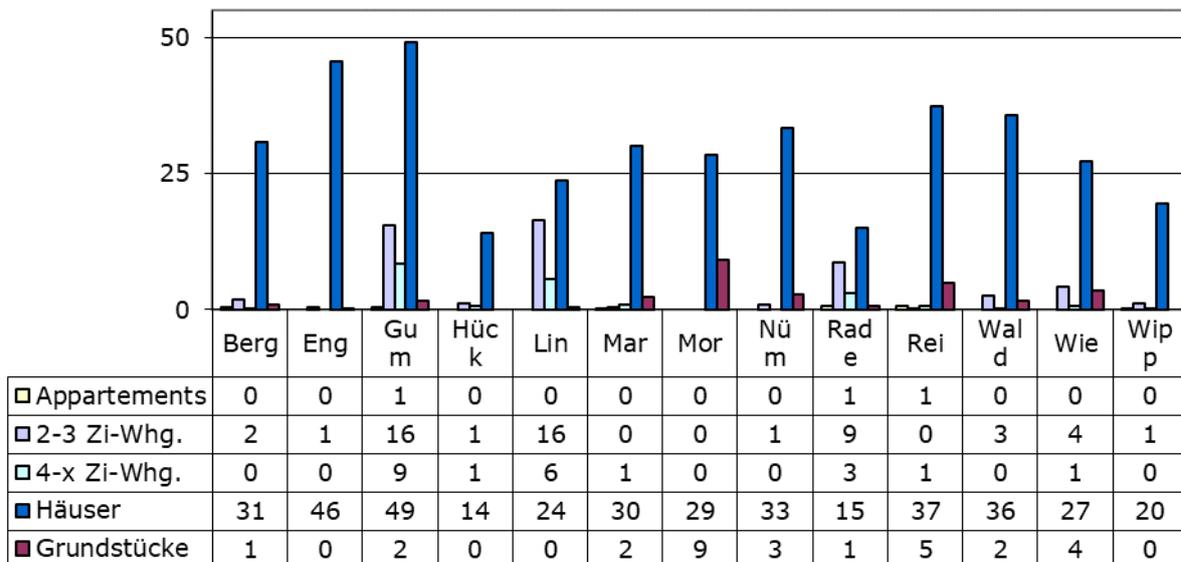
## 2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)

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 etwas 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. 28: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt



Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2020 jeden Monat durchschnittlich 3 Appartements, 54 2-3-Zimmer-Wohnungen, 22 4-x-Zimmer-Wohnungen, 391 Häuser und 29 Baugrundstücke zum Verkauf angeboten. Gegenüber 2019 wurden 21 % weniger Häuser und 57 % 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).

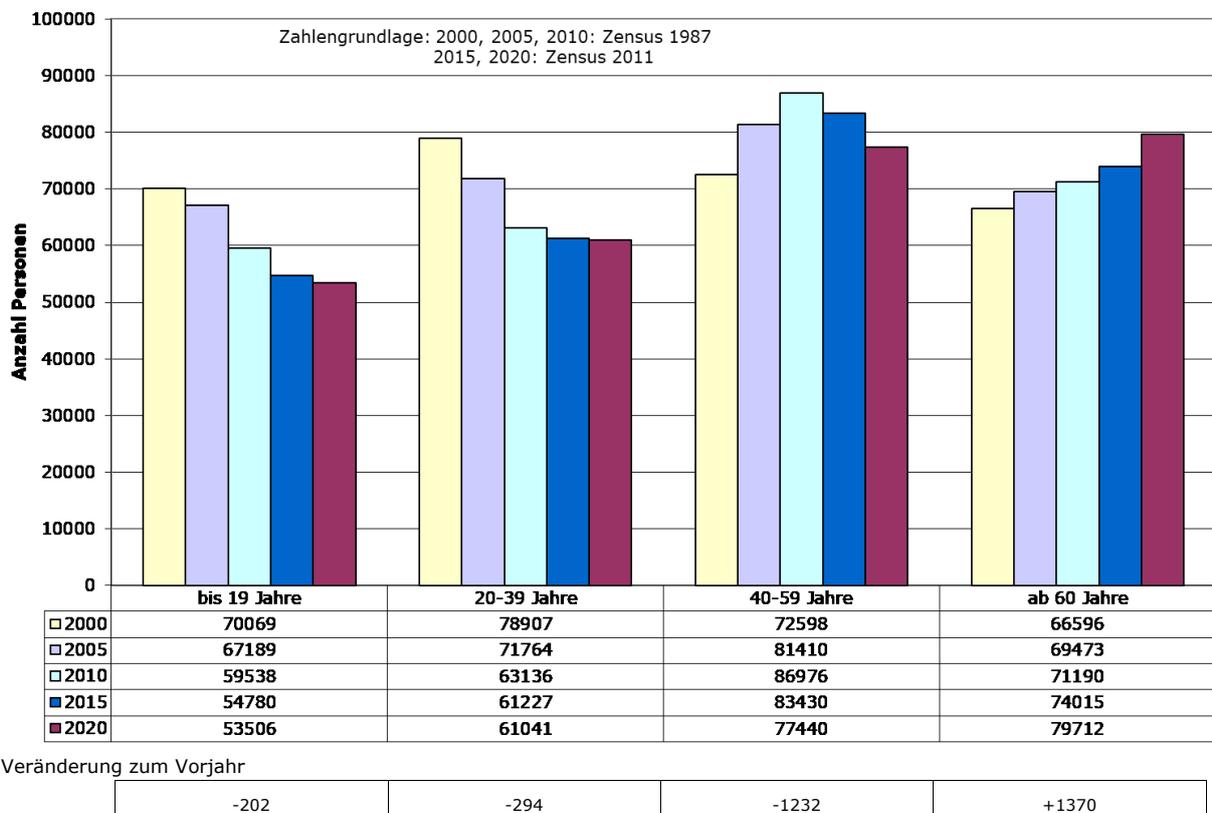
##### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

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

Im Oberbergischen Kreis gab es zwischen 2000 und 2020 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 24 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 23 % (siehe auch Kap. 3.1.3, Abwanderung). Die Zahl der 40-59-Jährigen ist jedoch im gleichen Zeitraum um 7 % und die ab 60-Jährigen um 20 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2000 bis 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 und 2020 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 29: Bevölkerungsentwicklung - OBK



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

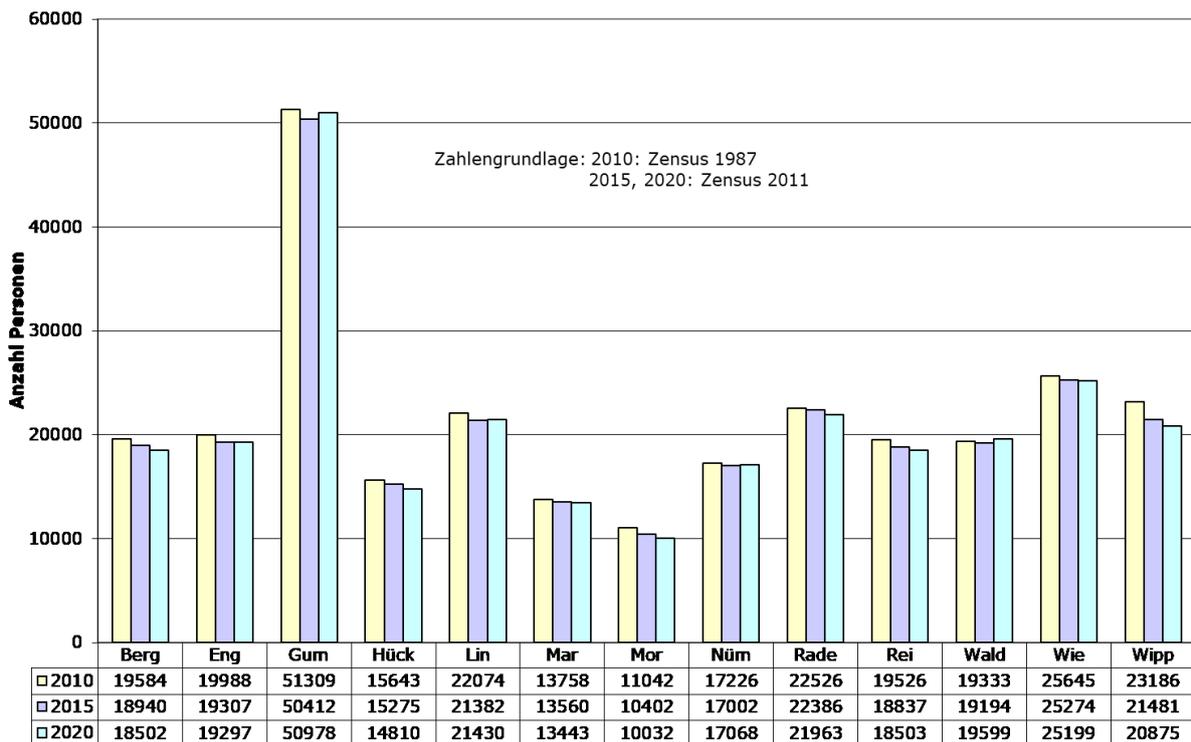
Fast alle Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Nur Waldbröl (+1,4 %) hat einen kleinen Zuwachs. Den stärksten Rückgang hat Wipperfürth (-10 %), gefolgt von Morsbach (-9 %).



Die Stadt Gummersbach ist mit 50 978 Einwohnern in 2020 die bevölkerungsreichste Kommune; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2010 um 331 Personen gesunken. Morsbach hat mit 10 032 Personen die wenigsten Einwohner.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 und 2020 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

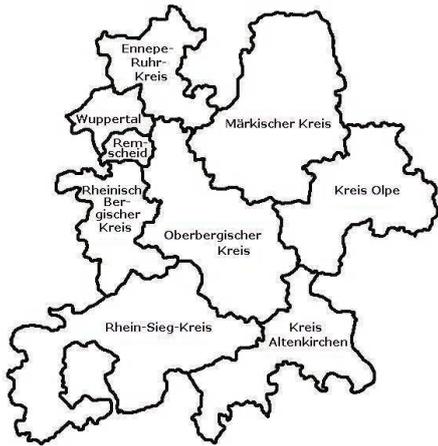
Abb. 30: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-1775	-1	+26	-148	+115	-79	-106	+67	+44	-97	+46	+38	-88
-------	----	-----	------	------	-----	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

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

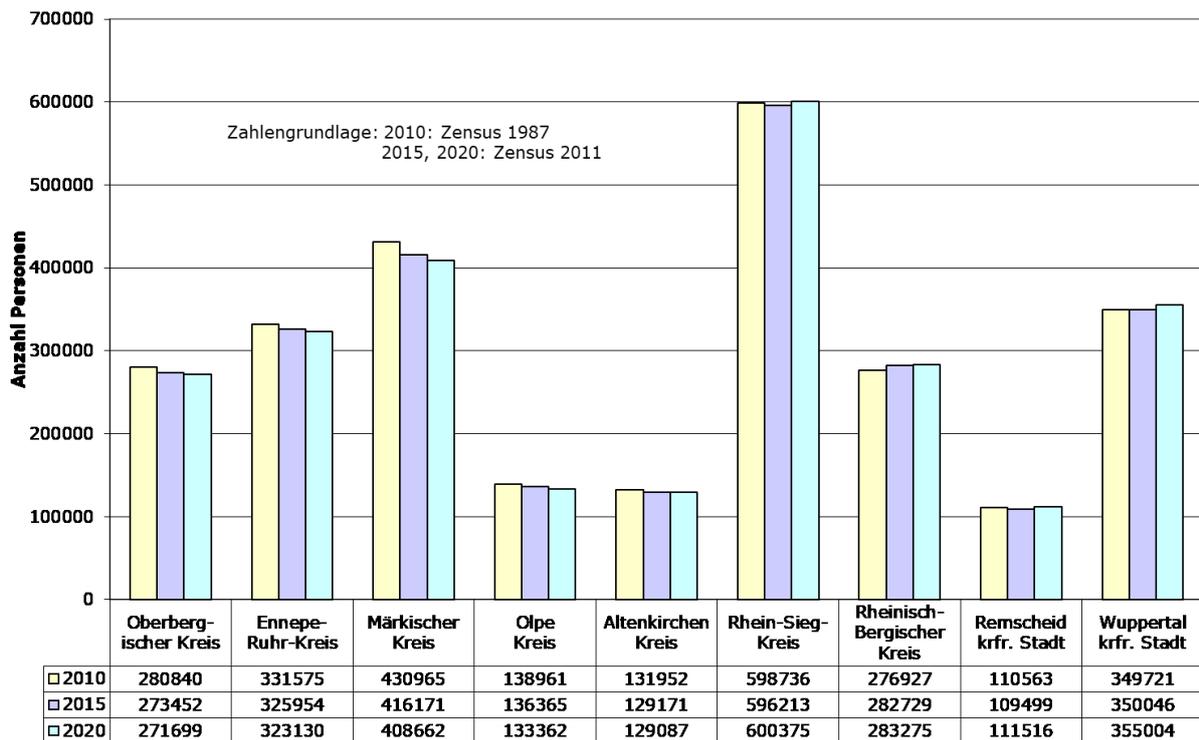


Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 1639 Personen gestiegen.

Die größten prozentualen Verluste seit 2010 hatten der Märkische Kreis mit 5 % (-22 203 Personen), gefolgt vom Kreis Olpe (-4 %), dem Oberbergischen und dem Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Minus von 3 %. Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 1 %. Der Rheinisch-Bergische Kreis hat den größten Zuwachs (+2 %) zu verzeichnen.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 20154 und 2020 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 31: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-9141	-8445	-22303	-5599	-2865	+1639	+6348	+953	+5283
-------	-------	--------	-------	-------	-------	-------	------	-------

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

## Bevölkerungsalter

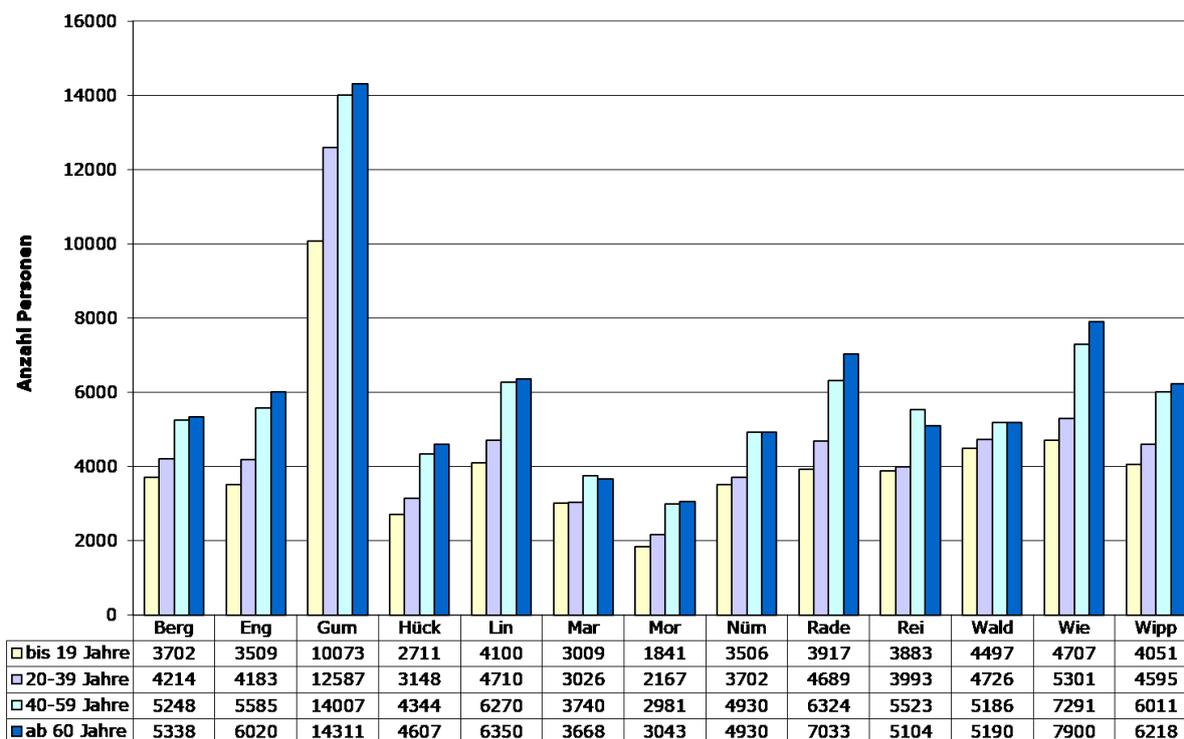
In 10 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die ab 60-Jährigen (78 342 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Nur in Marienheide und Reichshof bildet die Gruppe der 40- bis 59-Jährigen den größten Anteil. Nümbrecht ist bei beiden Gruppen ausgeglichen.



Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Radevormwald (80 %) und Engelskirchen (72 %) am größten. In Hückeswagen (+70 %), Wiehl (+68 %) und Morsbach (+65 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 51 %. Nur in Waldbröl ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen „nahezu“ (+15 %) ausgeglichen. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.

In 8 von 13 Städten und Gemeinden ist die Gruppe der unter 20-Jährigen von 2019 nach 2020 kleiner geworden, in allen 13 Gemeinden ist die der über 60-Jährigen größer geworden. Die Altersverteilung, die früher einer Pyramide entsprach, entwickelt sich immer mehr zur Zwiebelform.

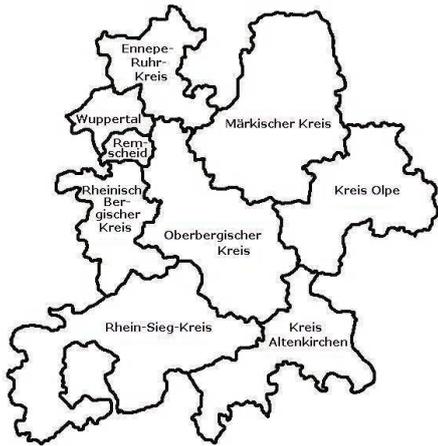
Abb. 32: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	-54	+1	+72	-57	+7	-27	-40	+1	+33	-46	-2	-31	-59
20-39 Jahre	-85	+29	-142	-52	+27	-39	-42	-3	+20	+11	-13	+47	+52
40-59 Jahre	-95	-145	-105	-120	-120	-38	-63	+12	-155	-138	-40	-124	-101
ab 60 Jahre	+59	+114	+201	+81	+201	+25	+39	+57	+146	+76	+101	+146	+124

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

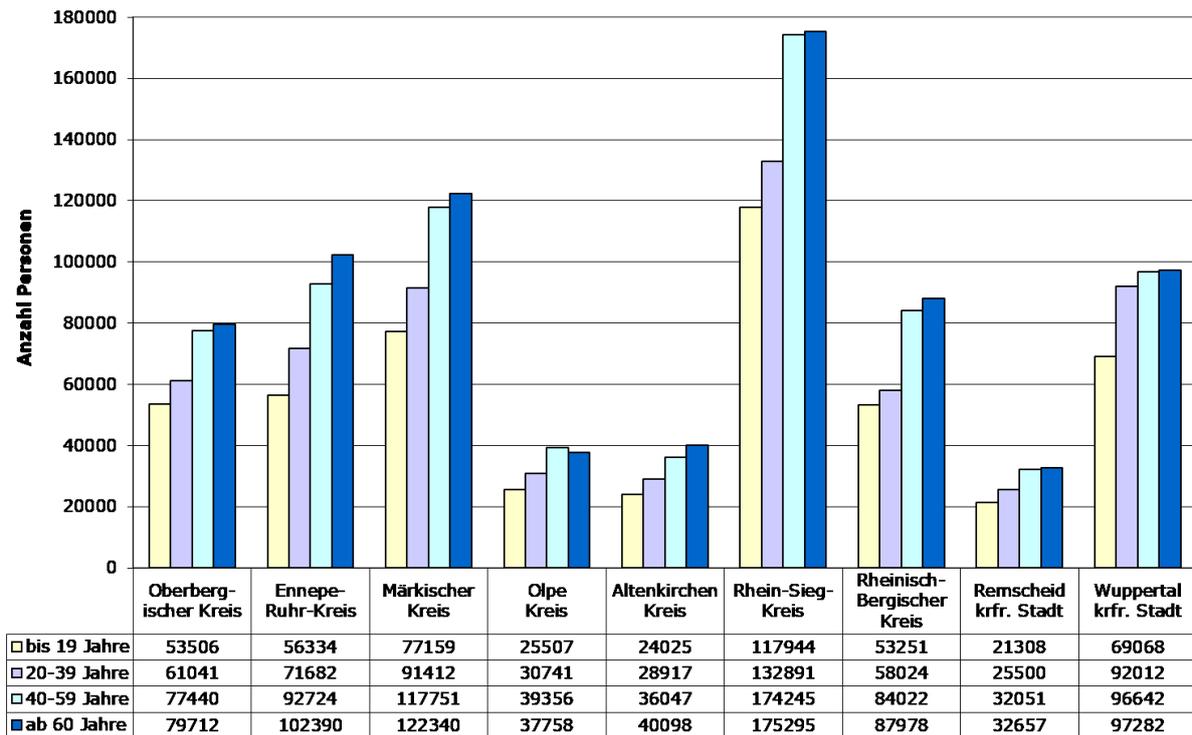


In acht von neun Landkreisen unserer Region bilden die ab 60-Jährigen den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Nur im Kreis Olpe bildet die Gruppe der 40- bis 59-Jährigen den größten Anteil.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 49 %. Lediglich der Kreis Olpe (48 %) und die Stadt Wuppertal (+41 %) weisen ein besseres Verhältnis auf. Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit

82 % zu verzeichnen. Auch im Kreis Altenkirchen (+67 %), Rhein-Berg (+65 %) und im Märkischen (+56 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 59 %.

Abb. 33: Bevölkerungsalter - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	-202	+8	-377	-326	+121	-481	-154	+206	+301
20-39 Jahre	-294	-443	-266	-144	-81	-649	+173	-4	-9
40-59 Jahre	-1232	-1607	-2515	-763	-204	-2396	-1345	-349	-1011
ab 60 Jahre	+1370	+1066	+1598	+640	+446	+3137	+1330	+325	+623

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

## Altersdurchschnitt

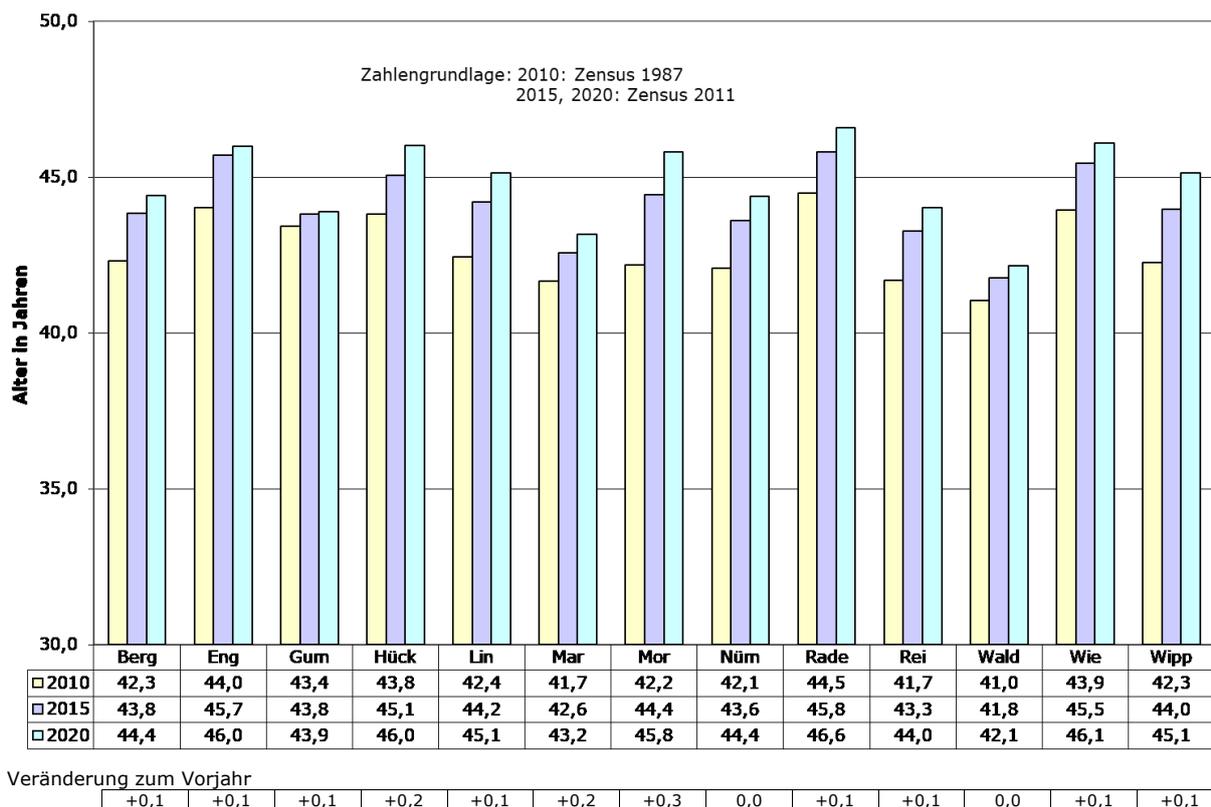
Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um 1,9 Jahre auf 44,8 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum Über-60-Jährige zugewandert sind.



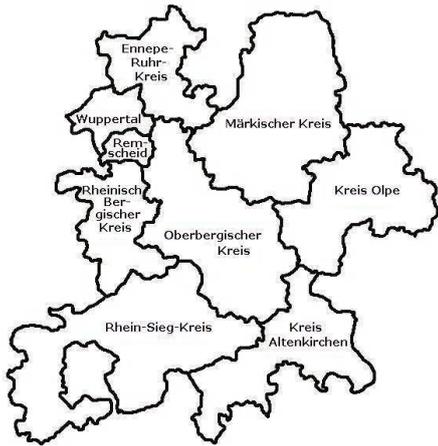
Im Jahr 2010 und 2020 lebte die jüngste Bevölkerung in Waldbröl (Ø 41,0 bzw. 42,1 Jahre). Die älteste Bevölkerung fand man 2010 und 2020 in Radevormwald (Ø 44,5 bzw. 46,6 Jahre).

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 und 2020 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 34: Altersdurchschnitt - Gemeinden



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



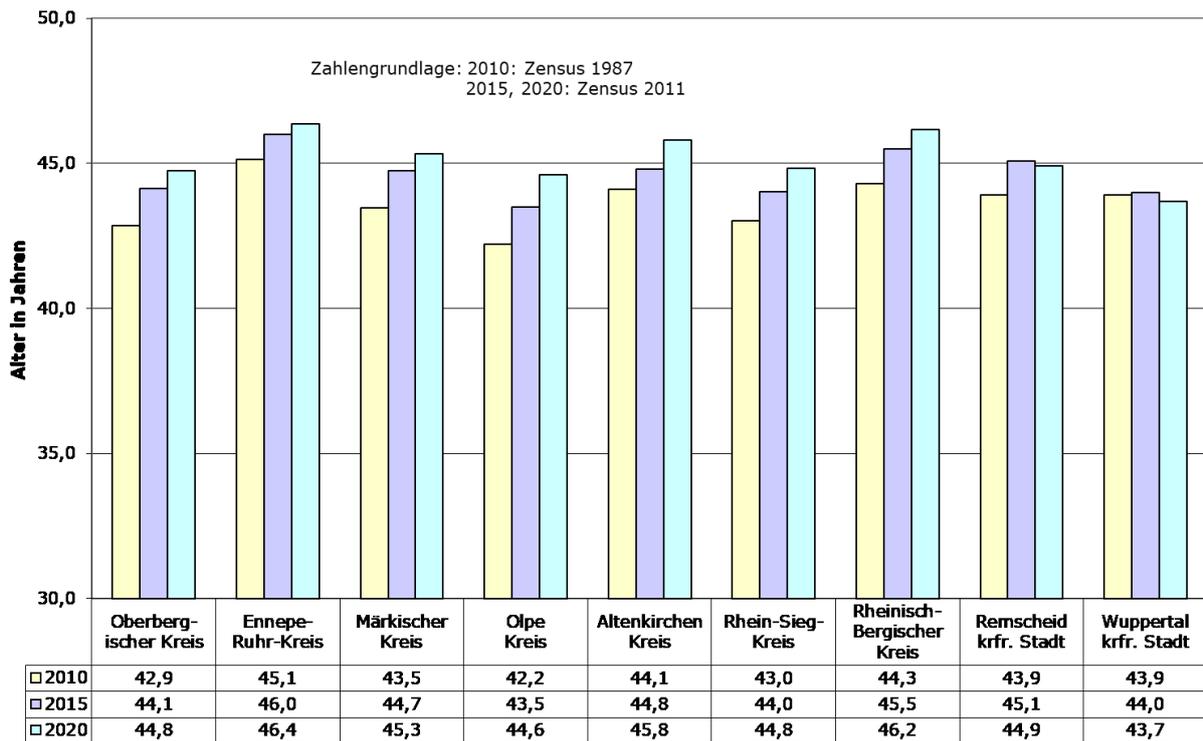
Der Oberbergische Kreis hatte im Jahr 2020 die drittjüngste Bevölkerung (44,8 Jahre), lediglich in der Stadt Wuppertal (43,7) und im Kreis Olpe (44,6) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 46,4 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 45,2 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2010 beträgt durchschnittlich 1,5 Jahre, im Oberbergischen Kreis 1,9 Jahre.

schen Kreis 1,9 Jahre.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 und 2020 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 35: Altersdurchschnitt - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

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

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

## Bevölkerungsdichte

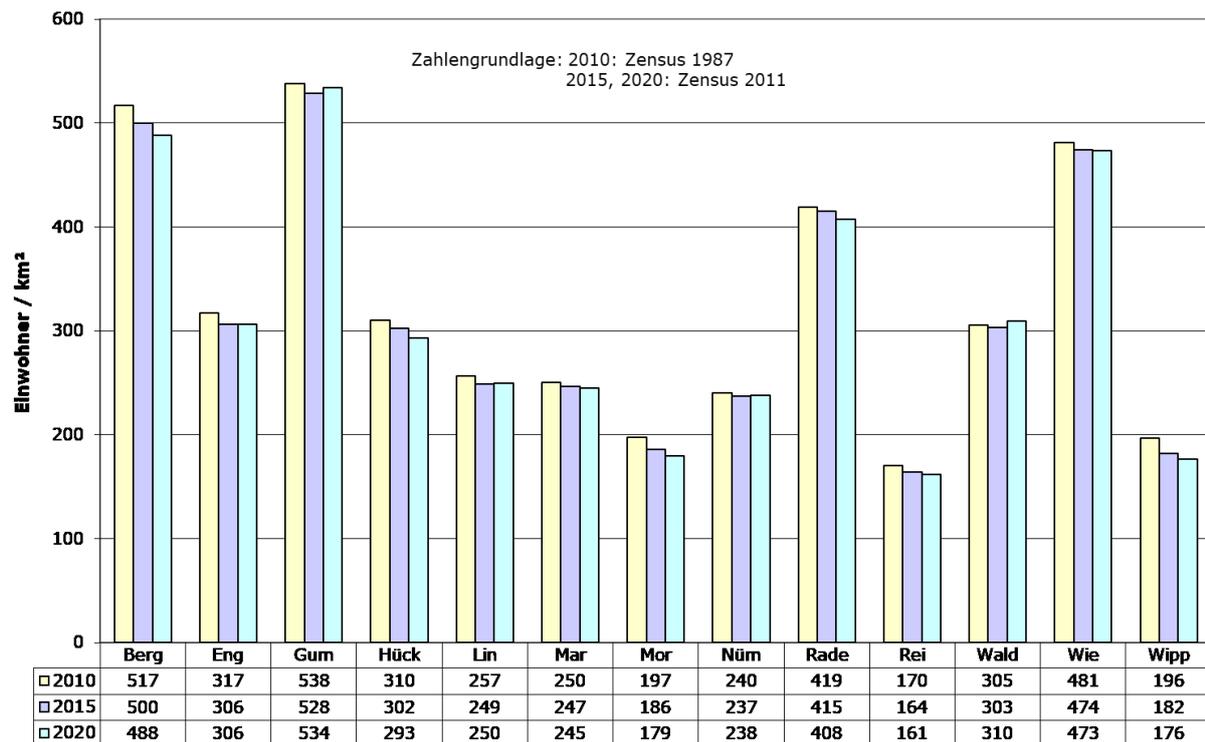
Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km<sup>2</sup>) hat neben Gummersbach (534) Bergneustadt (488). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2010 gesunken, in Gummersbach um 1 % und in Bergneustadt um 6 %. Die größte Veränderung fand in Wipperfürth (-10%) und Morsbach (-9 %) statt. Nur in Waldbröl (+1,4 %) ist der Wert fast konstant geblieben bzw. sogar gestiegen.



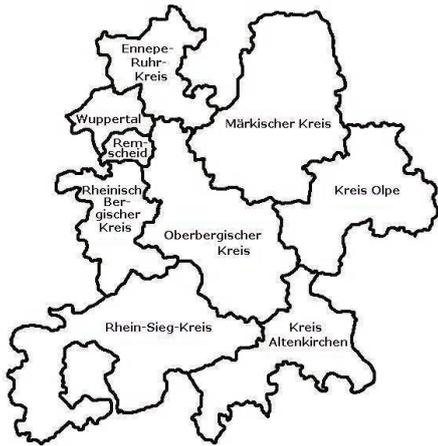
Die geringste Bevölkerungsdichte in 2020 findet sich in Reichshof (161), Wipperfürth (176) und Morsbach (179). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 296 Personen pro Quadratkilometer.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 und 2020 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 36: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



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



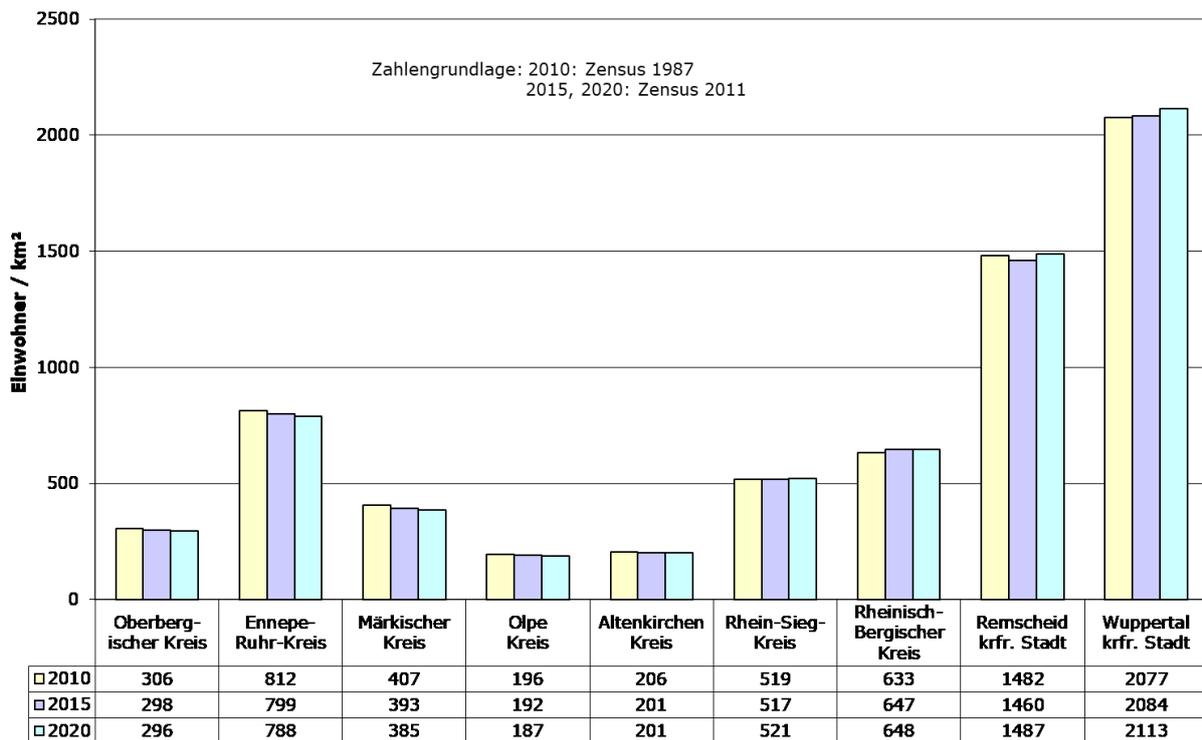
Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (296 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (187) und Altenkirchen (201) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1487) und Wuppertal (2114) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte seit 2010 um 3 % (-10), der Rheinisch-Bergischer Kreis und die Stadt Wuppertal konnten um 2 % zulegen. Der

Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 1 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 und 2020 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 37: 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.

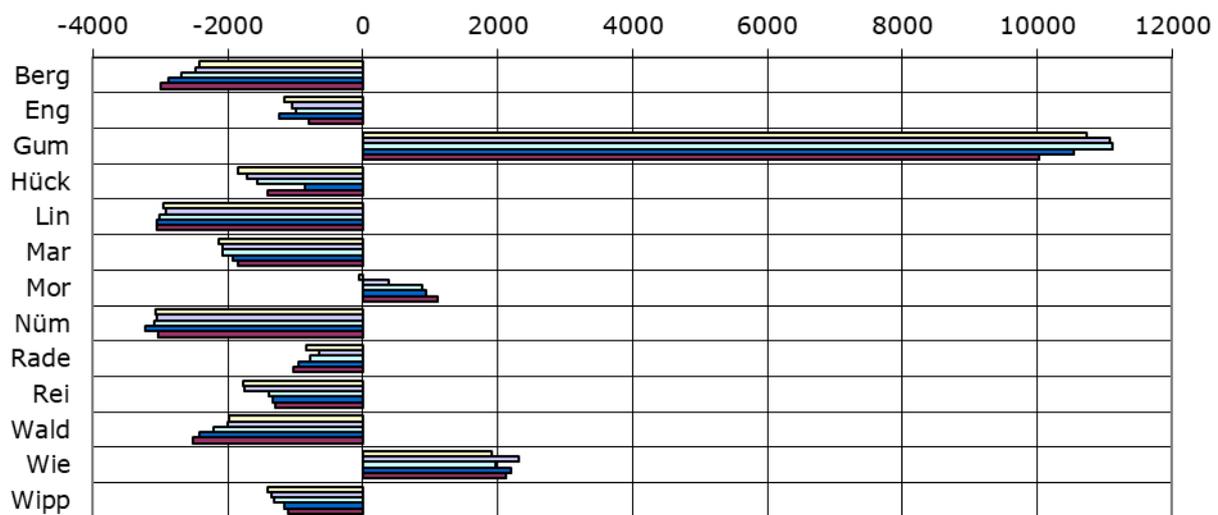
### 3.1.2 Pendler

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 2019 zur Verfügung.



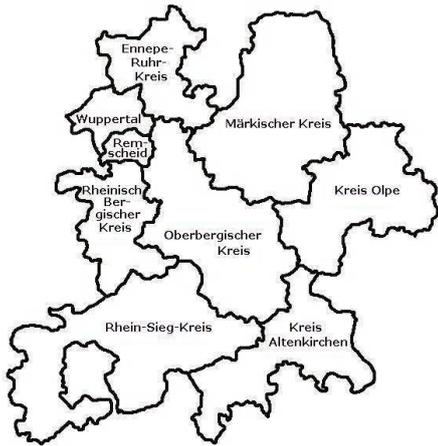
Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2015 waren es durchschnittlich 10 723 Personen pro Tag, vier Jahre später 10 028. Nur Wiehl (2129 Personen) und Morsbach (1103) haben ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Lindlar mit durchschnittlich 3045 Personen pro Tag.

Abb. 38: Pendler - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ 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
▣ Juni 2017	-2692	-989	11109	-1570	-3004	-2069	877	-3099	-787	-1400	-2220	1965	-1321
■ Juni 2018	-2874	-1244	10538	-852	-3046	-1923	942	-3231	-956	-1339	-2423	2190	-1159
■ Juni 2019	-3003	-804	10028	-1419	-3045	-1848	1103	-3042	-1036	-1299	-2522	2129	-1106

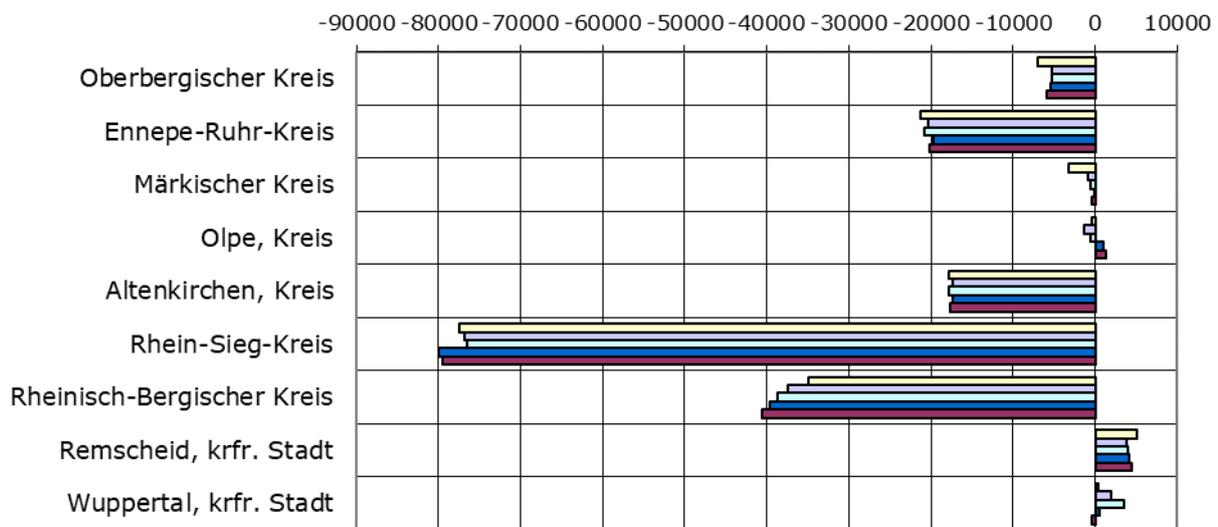
Quelle: www.it.nrw.de



Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2019 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (79 450 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 40 556 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 5864 Auspendler, vier Jahre vorher waren es noch 7017. Nur die kreisfreie Stadt Remscheid (4525 Personen) und der Kreis Olpe (1264) hatten 2019 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. 39: 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 2015	-7017	-21356	-3173	-467	-17813	-77440	-34985	5043	391
□ Juni 2016	-5256	-20362	-813	-1291	-17301	-76883	-37398	3845	1890
▣ Juni 2017	-5200	-20882	-643	-496	-17901	-76550	-38647	3966	3477
■ Juni 2018	-5377	-19664	-45	1073	-17432	-79962	-39606	4118	522
■ Juni 2019	-5864	-20230	-429	1264	-17595	-79450	-40556	4525	-353

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

### 3.1.3 Zu- und Abwanderung

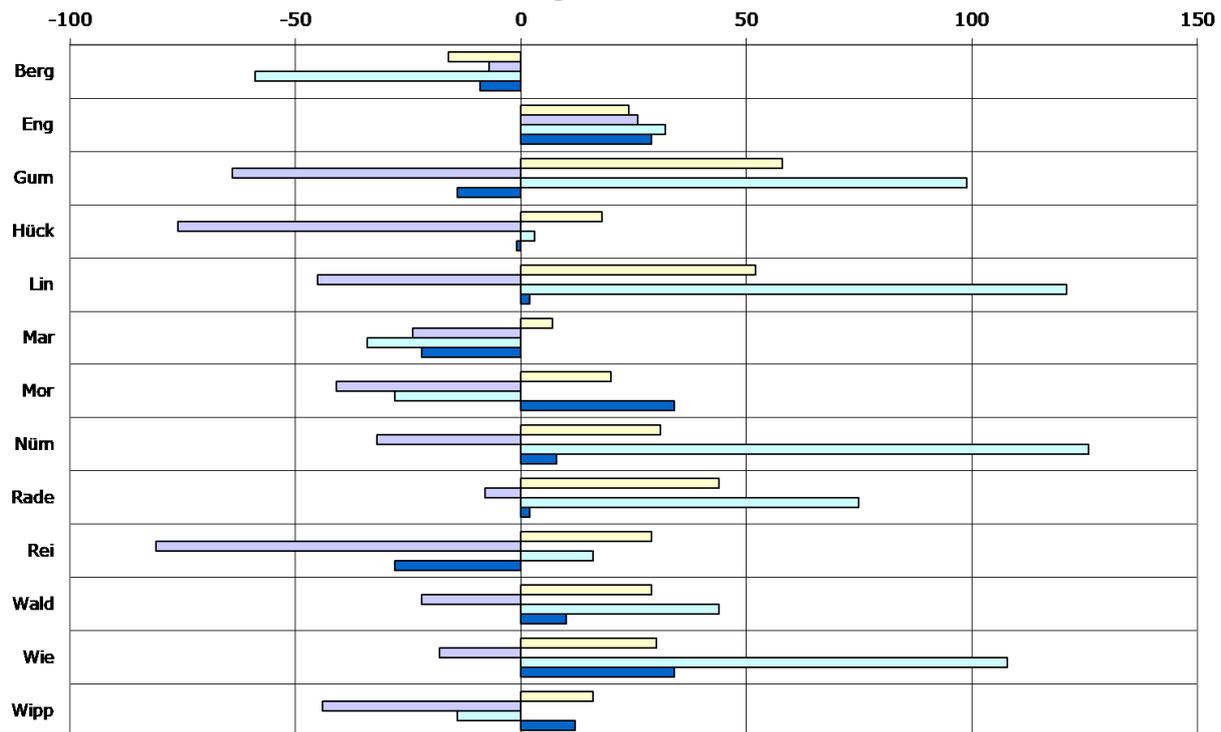
Unter dem Begriff „Wanderung“ versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen (43 bis 46) zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.



In 7 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2020 die meisten zugewanderten Personen ein Alter von 30 bis 64 Jahren, in Morsbach sogar ein Alter von ab 65 Jahren. Marienheide hatte nur in der Gruppe der bis 17-jährigen Zuwanderungen, Bergneustadt in gar keiner Altersgruppe. Nur Engelskirchen kann in der Gruppe der 18-29-Jährigen eine Zuwanderung (+26) verzeichnen. In den anderen 12 Gemeinden sind in dieser Gruppe nur Abwanderungen zu vermerken.

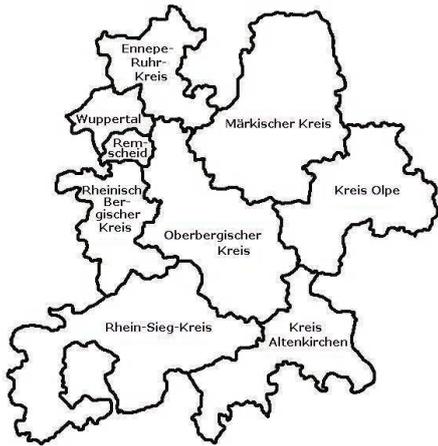
Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da den Kommunen des Oberbergischen Kreises im Jahr 2015 rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen wurden.

Abb. 40: Wanderungen nach Alter – Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ bis 17 Jahre	-16	24	58	18	52	7	20	31	44	29	29	30	16
□ 18-29 Jahre	-7	26	-64	-76	-45	-24	-41	-32	-8	-81	-22	-18	-44
□ 30-64 Jahre	-59	32	99	3	121	-34	-28	126	75	16	44	108	-14
■ ab 65 Jahre	-9	29	-14	-1	2	-22	34	8	2	-28	10	34	12

Quelle: www.it.nrw.de

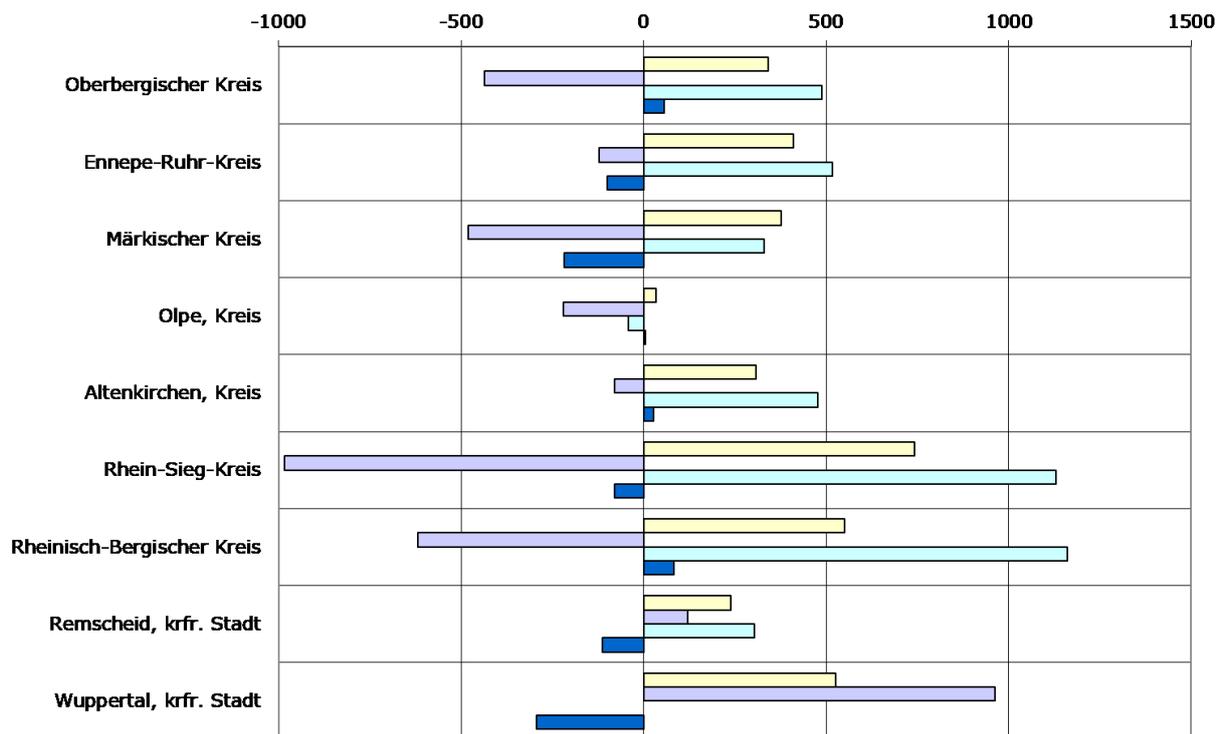


Die Tendenz hat sich bei den Landkreisen im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert. In sechs von neun Kreisen haben die meisten zugewanderten Personen ein Alter von 30 bis 64 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Zuwanderung im Rhein-Sieg-Kreis (+1131 Personen) und im Rheinisch-Bergischen Kreis (+1161) besonders hoch. Vermutlich sind hier zum wiederholten Mal die alleinreisenden asylsuchenden Männer beinhaltet, die Ihre Familien zu einem späteren Zeitpunkt nachholen wollen oder jetzt nachgeholt haben.

Der Oberbergische Kreis hatte in dieser Altersgruppe einen Zuwachs von 489 Personen, bei den 18-29-Jährigen ein Minus von 436 und bei den bis 17-Jährigen ein Plus von 342 Personen.

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

Abb. 41: Wanderungen nach Alter – Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□ bis 17 Jahre	342	410	376	34	309	743	551	239	527
□ 18-29 Jahre	-436	-123	-480	-219	-79	-983	-618	121	963
□ 30-64 Jahre	489	518	331	-41	478	1131	1161	303	0
■ ab 65 Jahre	57	-99	-218	6	27	-79	84	-114	-293

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de)

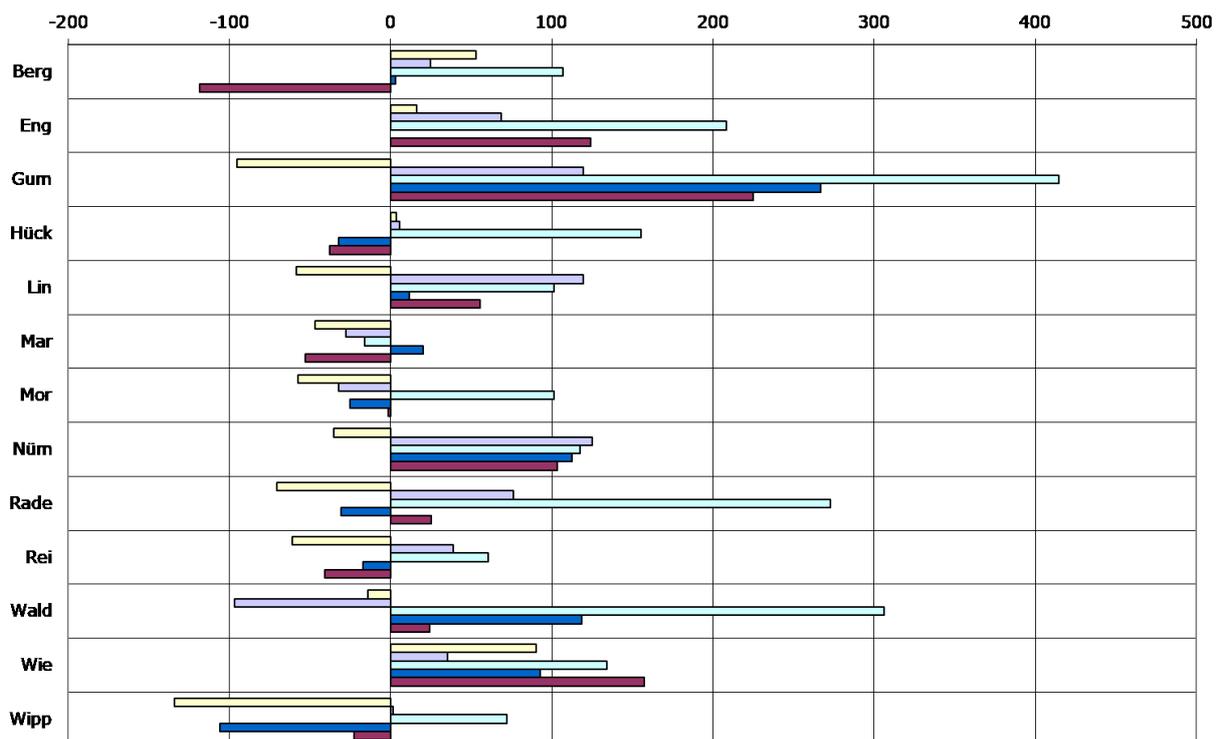
Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegen hier die Gemeinden Gummersbach mit 1862 und Wiehl mit 1021 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze, gefolgt von Nümbrecht (+847) und Engelskirchen (+834 Personen).

Wipperfürth (-378) und Marienheide (-246) haben in diesem Zeitraum die höchsten Verluste.

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.

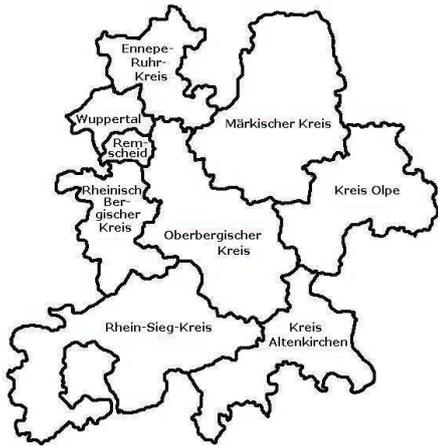


Abb. 42: Wanderungen - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ 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
■ Mittel 2017/18	3	0	267	-32	12	21	-25	113	-31	-17	119	93	-106
■ Mittel 2019/20	-119	124	225	-38	56	-53	-2	104	26	-41	25	158	-23

Quelle: www.it.nrw.de



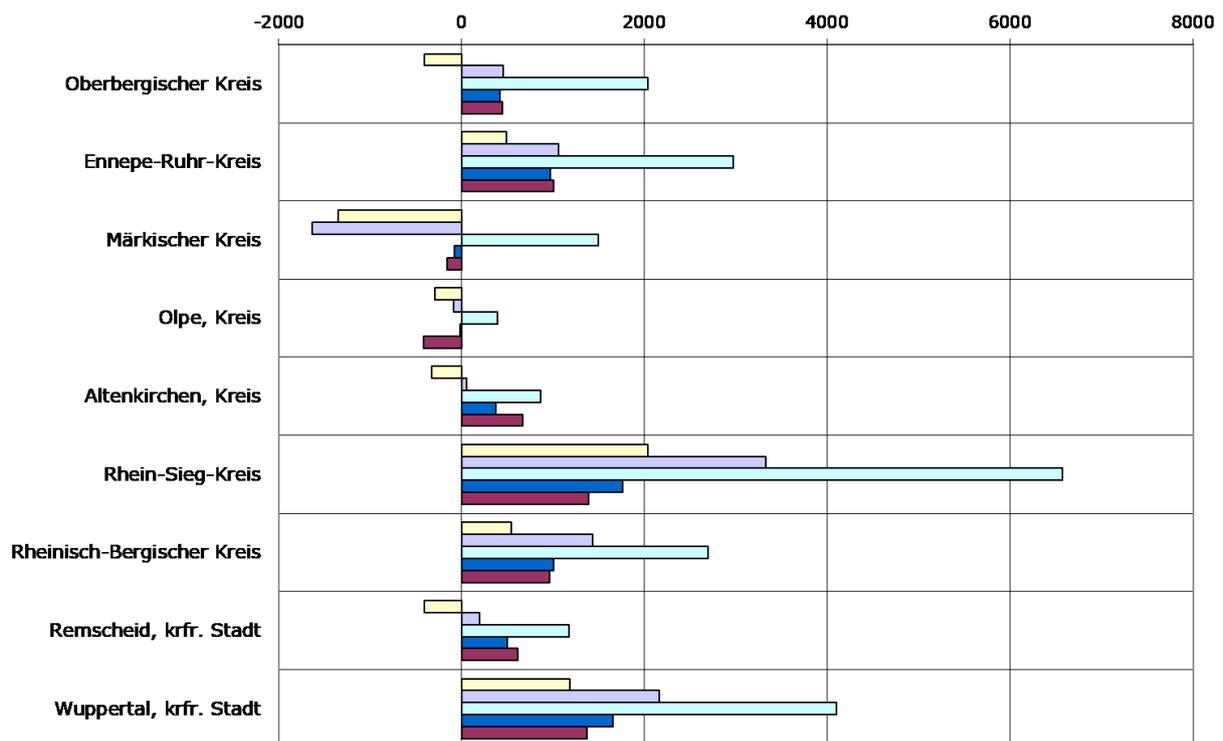
Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+30 183 zugewanderte Personen), gefolgt von der kreisfreien Stadt Wuppertal (+20 955) und dem Rheinisch-Bergischen Kreis (+12 269).

Aus dem Oberbergischen Kreis sind seit den Jahren 2011/2012 (-410) keine Personen mehr abgewandert. In den Jahren 2013/2014 sind 460 Personen zugewandert, 2019/2020 dann 442 Personen. Das Mittel aus 2015/2016 (+2036) bildet hier die Ausnahme, da dem

Kreis in 2015 rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen worden sind.

Die Summe der letzten zehn Jahre ist bei fast allen Kreisen positiv, da jedoch jedem Kreis im Jahr 2015 Asylsuchende zugewiesen wurden, ist dieser Wert nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 43: 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 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
■ Mittel 2017/18	416	972	-76	-17	377	1761	1003	501	1658
■ Mittel 2019/20	442	1003	-161	-415	672	1392	959	611	1371

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

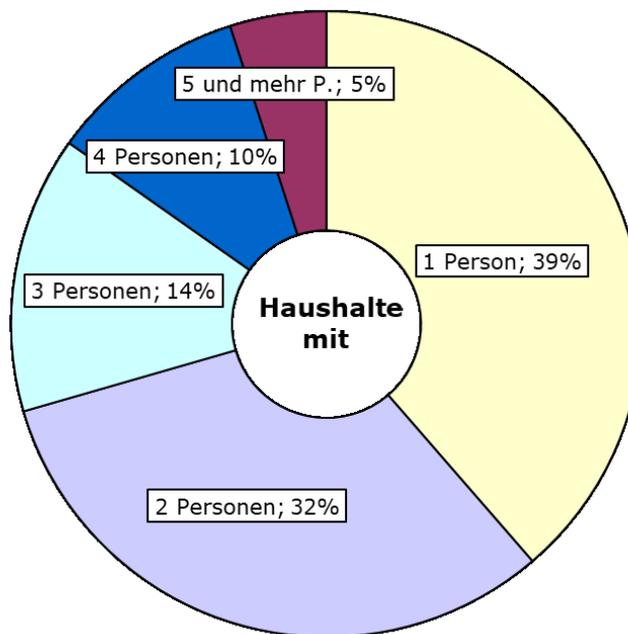
### 3.1.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es am 31.12.2020 insgesamt 133 093 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

		Diff. zu 31.12.2018
Haushalte mit 1 Person	51 473	+519 $\triangleq$ +1,0 %
Haushalte mit 2 Personen	42 360	+298 $\triangleq$ +0,7 %
Haushalte mit 3 Personen	19 057	-306 $\triangleq$ -1,6 %
Haushalte mit 4 Personen	13 634	-77 $\triangleq$ -0,6 %
Haushalte mit 5 und mehr Personen	6569	-63 $\triangleq$ -0,9 %
<b>Gesamt</b>	<b>133 093</b>	<b>+371 <math>\triangleq</math> +0,3 %</b>

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. 44: Haushalte - OBK



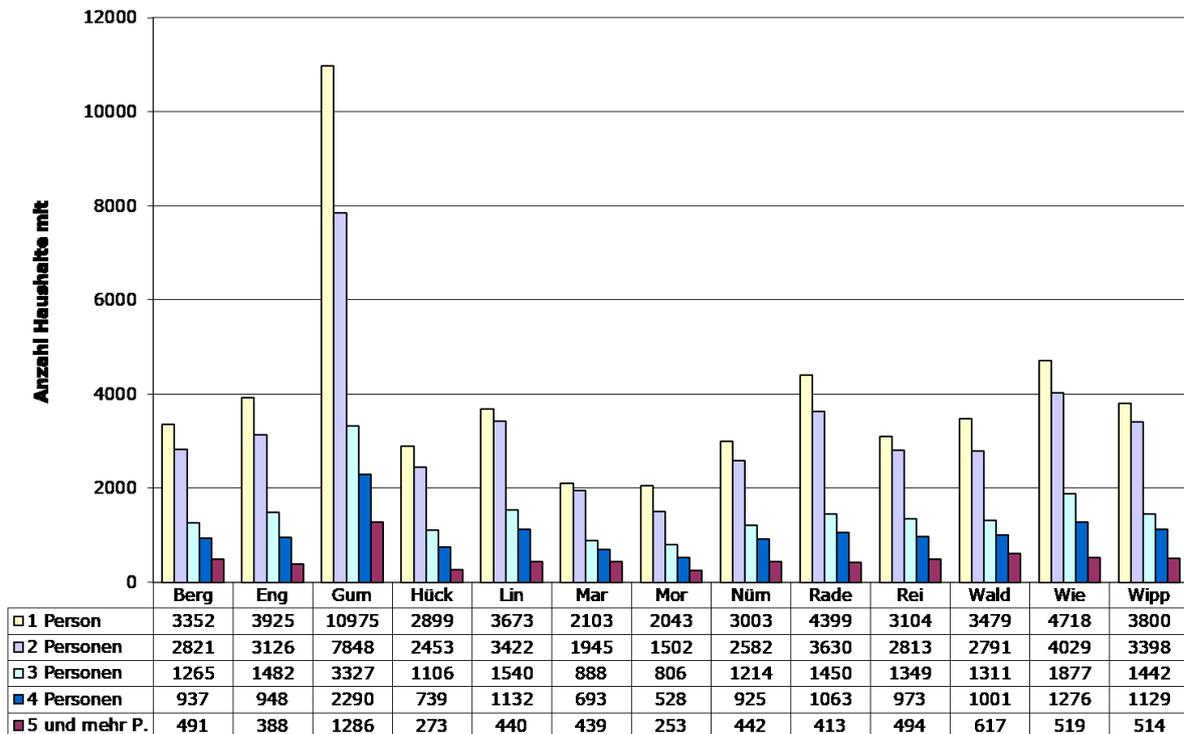
Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Anzahl der Personen, die 2020 in den vorhandenen Häusern und Wohnungen in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wohnten.

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 25 726 Haushalte, davon werden 10 975 (432 %) von einer Person und 1286 (5 %) von fünf und mehr Personen bewohnt. Im Vergleich dazu ist Morsbach die Gemeinde mit den wenigsten Haushalten (5132), 2043 (40 %) mit einer Person und 253 (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 2,13 Personen in jedem Haushalt im Oberbergischen Kreis.

Abb. 45: Haushalte - Gemeinden



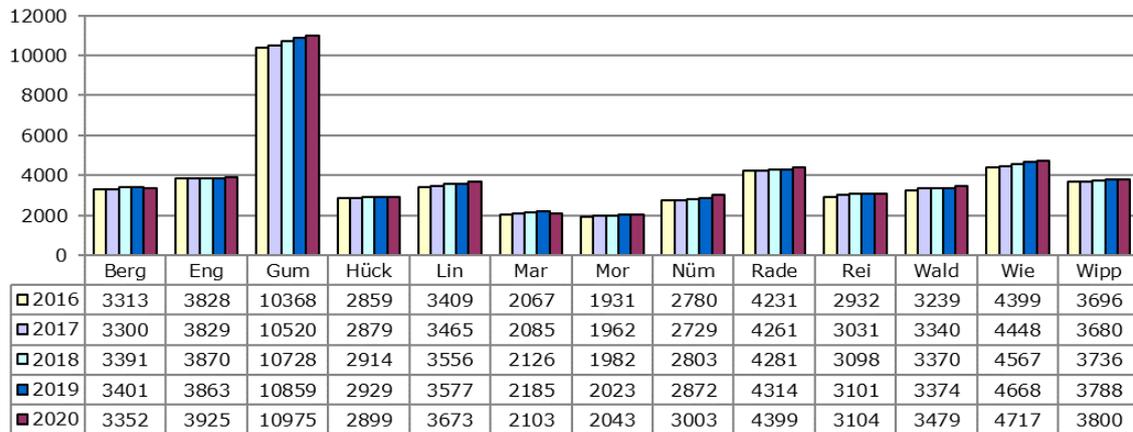
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
1 Person	-49	62	116	-30	96	-82	20	131	85	3	105	50	12
2 Personen	60	38	39	29	59	14	-30	-3	6	-38	34	40	50
3 Personen	-90	-23	-59	-21	-18	-17	3	-3	-29	-6	-15	-21	-7
4 Personen	-18	-38	-17	-15	23	-5	-23	7	24	4	-3	-8	-8
5 und mehr P.	-22	8	27	-13	-19	13	5	-8	-11	3	-22	-1	-23

Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Als Teilmenge der gesamten Haushalte im Oberbergischen Kreis werden in der folgenden Abbildung die Haushalte der alleinstehenden Personen gezeigt.

Abb. 46: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden

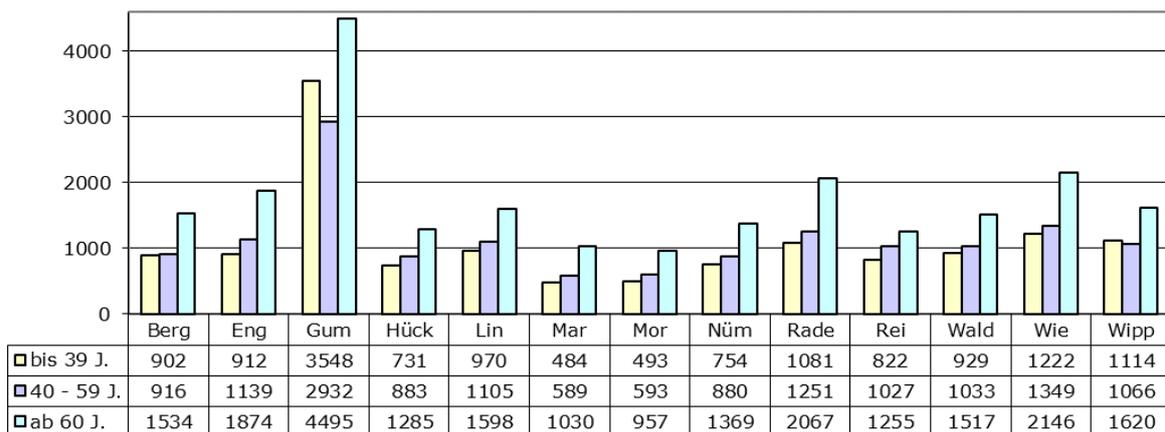


Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Kreisgebiet gibt es aktuell 51 473 Haushalte mit einer Person (39 % aller Haushalte), davon sind 13 962 bis 39 Jahre (27 %), 14 763 zwischen 40 und 59 Jahre (29 %) und 22 747 über 60 Jahre alt (44 %).

In Gummersbach leben 4495 Personen über 60 Jahre alleine in Ihrer Wohnung bzw. Haus, in Wiehl 2146 und in Radevormwald 2067 Personen.

Abb. 47: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden



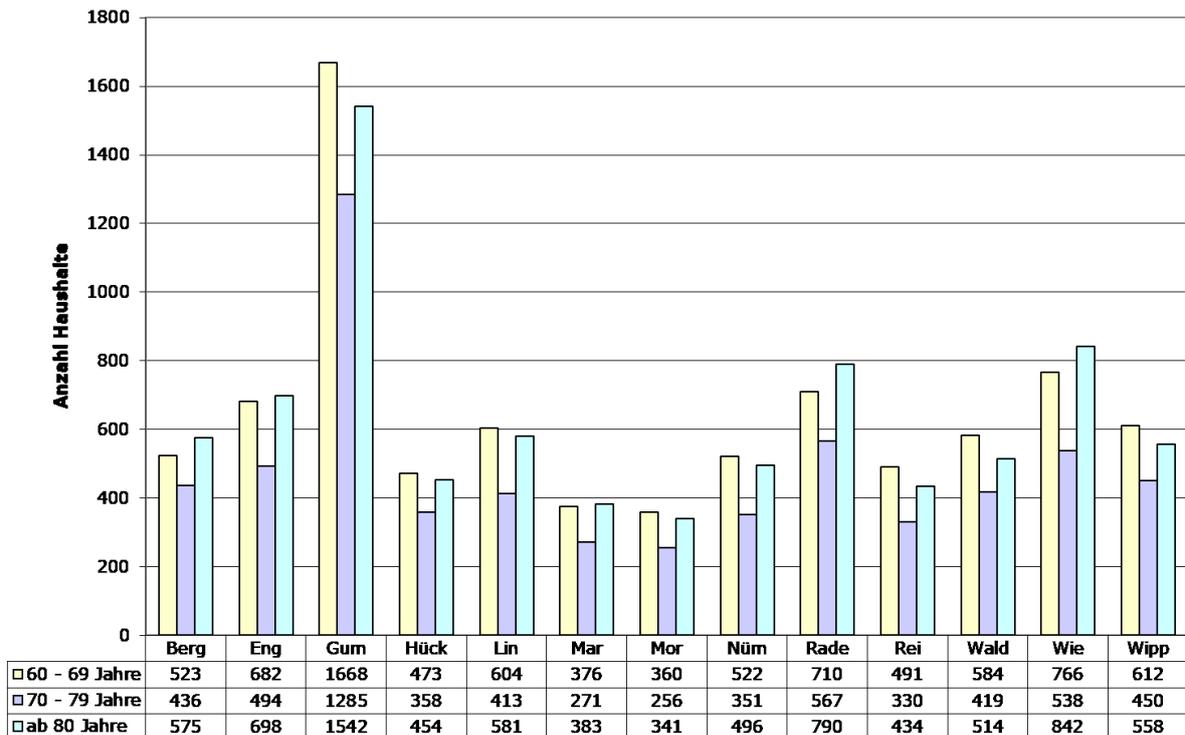
Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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

In fünf 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 14 %, gefolgt von Bergneustadt mit 11 %. In allen Gemeinden ist die Gruppe der ab 80-Jährigen im Vergleich zum Vorjahr gewachsen, am stärksten in Gummersbach (+78 Personen) und Wiehl (je +76).

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 79 Jahren und der Frauen bei 83 Jahren liegt.

Abb. 48: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden



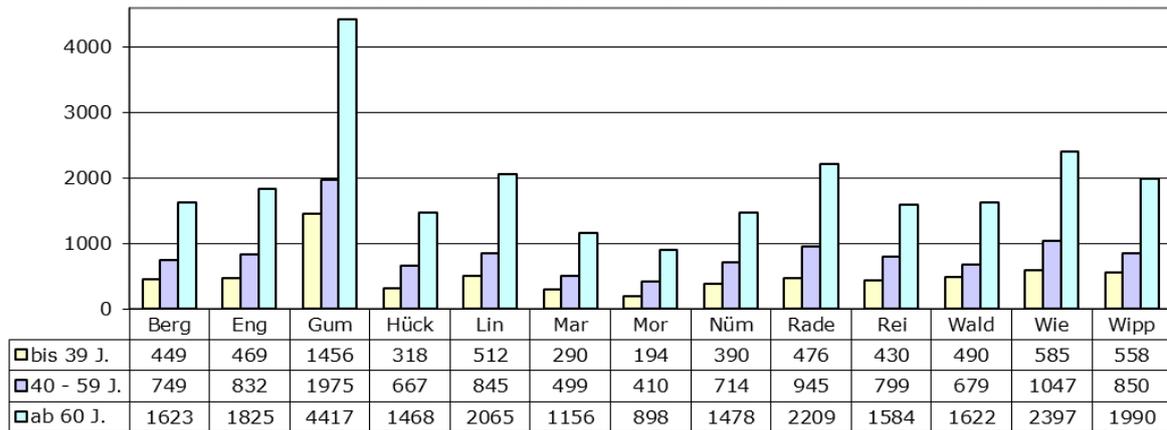
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
60 - 69 Jahre	13	40	73	-7	43	-5	13	16	54	11	29	62	43
70 - 79 Jahre	-10	4	4	17	0	-14	-21	-6	-32	-8	11	-31	8
ab 80 Jahre	16	40	78	20	48	7	53	43	45	22	8	76	15

Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Auch die Haushalte mit zwei Personen spielen auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle. Im Kreisgebiet gibt es davon aktuell 42 360 Haushalte (32 % aller Haushalte), davon sind 6617 bis 39 Jahre (16 %), 11 011 zwischen 40 und 59 Jahre (26 %) und 24 732 über 60 Jahre alt (58 %).

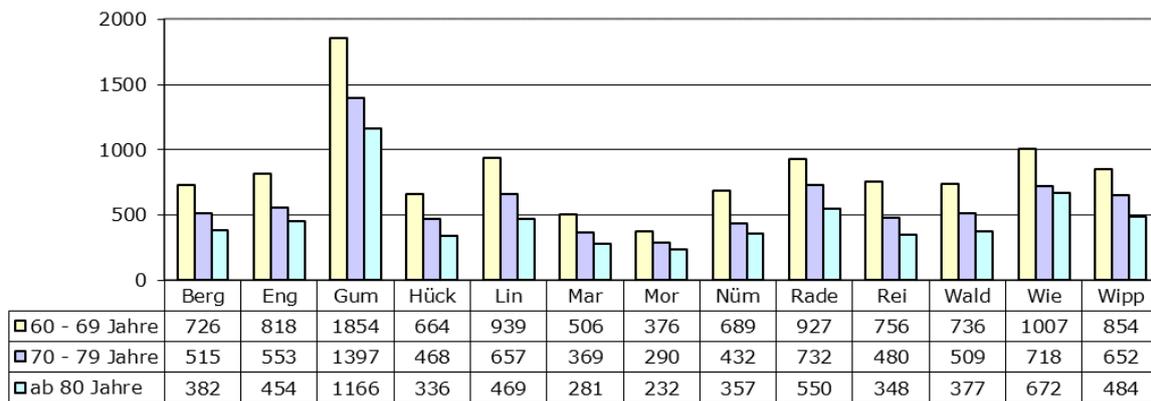
Abb. 49: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden



Quelle: regio iT, 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. 50: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden

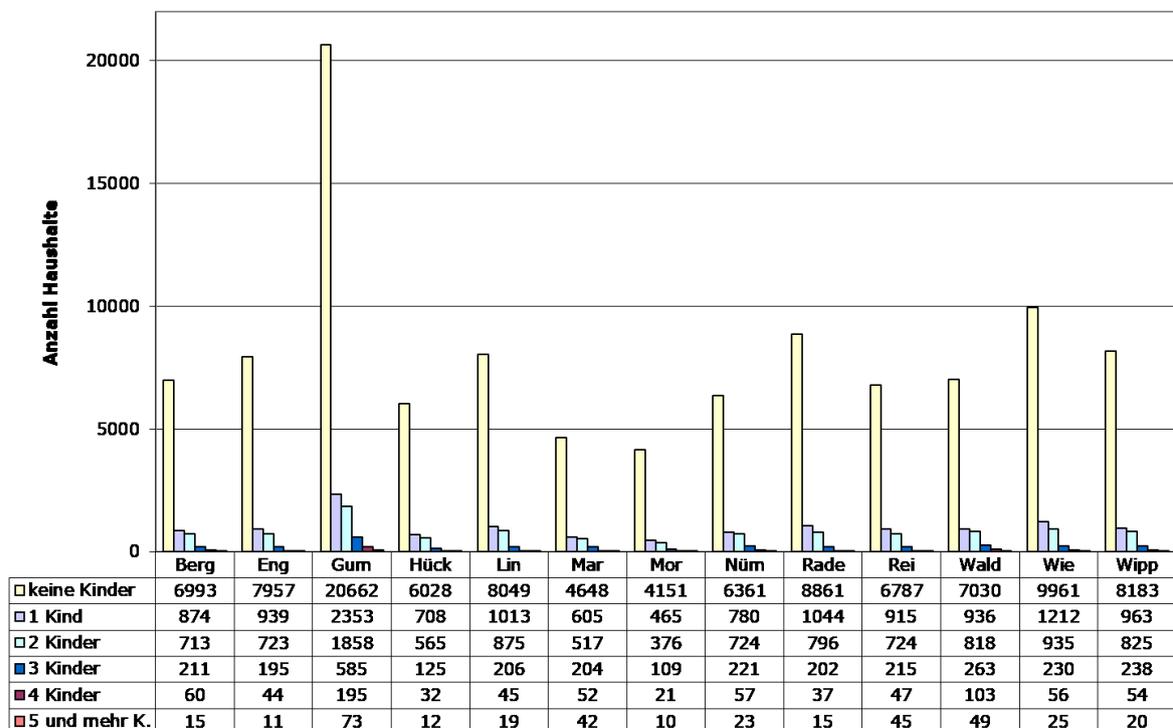


Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Oberbergischen Kreis wohnen in 105 671 Haushalten (79 %) keine Kinder (jünger als 18 Jahre), in 12 807 (10 %) ein Kind und in 10 449 (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, Hückeswagen, Morsbach und Radevormwald (je 81 %), Gummersbach, Wiehl und Wipperfürth (je 80 %) liegt der Anteil der kinderlosen Haushalte am höchsten, in Waldbröl (76 %) und Marienheide (77 %) am niedrigsten. In Gummersbach sind davon viele Studenten der Technischen Hochschule Köln – Campus Gummersbach.

Abb. 51: Haushalte, Kinder - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
keine Kinder	-65	47	88	-37	142	-65	12	105	80	-41	113	63	35
1 Kind	-33	17	-11	-18	-35	-21	-37	-9	-26	1	-36	-16	-1
2 Kinder	-24	-28	9	13	26	12	-2	14	23	-3	35	12	2
3 Kinder	1	12	16	-5	14	-9	1	13	-4	14	-17	-2	-13
4 Kinder	4	0	2	-4	-4	4	-1	-2	6	-5	5	0	-3
5 und mehr K.	-2	-1	2	1	-2	2	2	3	-4	0	-1	3	4

Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

### 3.2 Ökonomische Faktoren

#### 3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

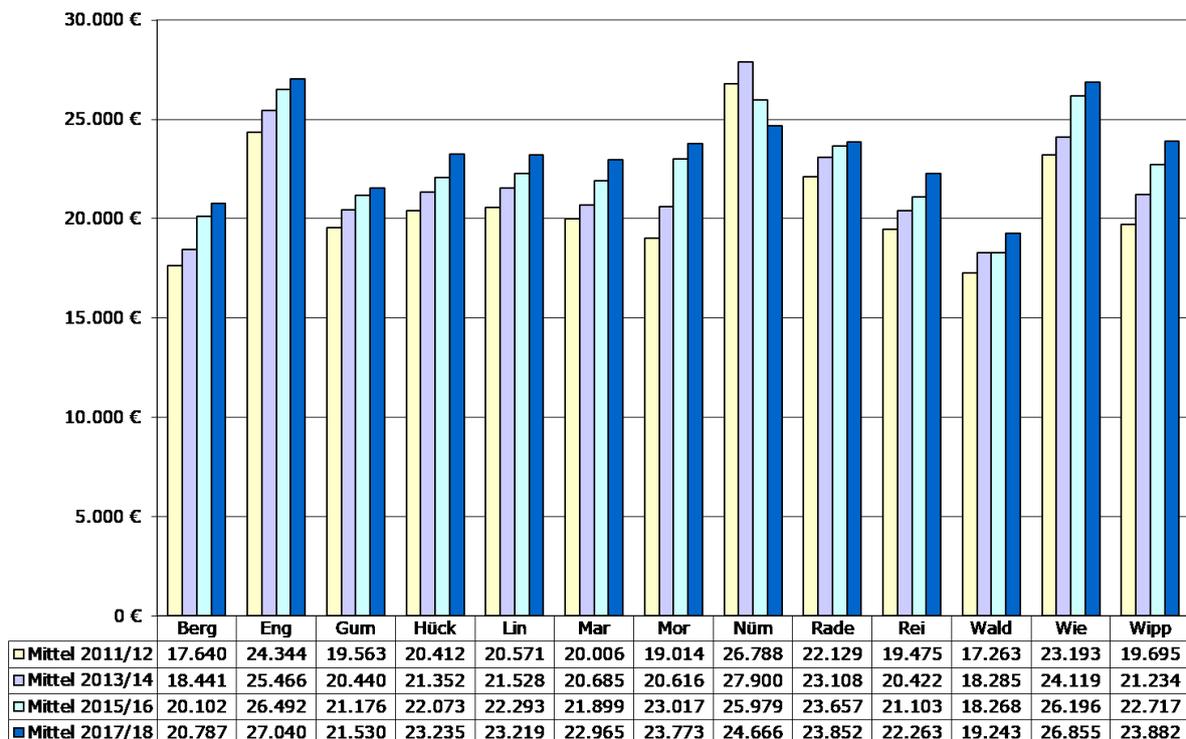
Die Zahlen für die Jahre 2019 bis 2020 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar, für die Jahre 2006 bis 2011 wurden die Werte durch it.nrw korrigiert und sind somit nicht identisch mit denen aus dem Wohnungsmarktbericht 2014.



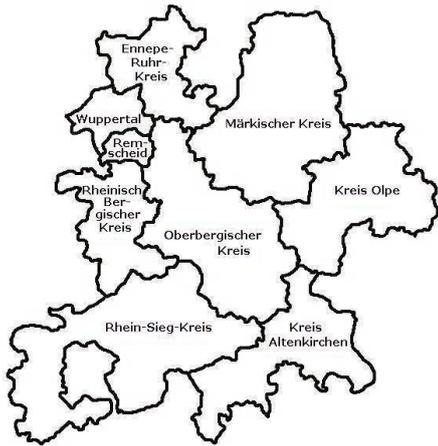
Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ist in 12 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises zwischen den Jahren 2011/2012 und 2017/2018 gestiegen, am meisten in Morsbach mit 25 %. In Nünbrecht ist es gefallen (-8 %). Dort lag das Mittel im Jahr 2011/2012 noch bei 26.788 Euro, in 2017/2018 bei 24.666 Euro, ein Minus von 2.122 Euro. In Morsbach wuchs das Einkommen im gleichen Zeitraum um 4.759 Euro.

Auch Wipperfürth (+4.188 €) und Wiehl (+3.662 €) profitierten überdurchschnittlich vom Wirtschaftswachstum, Gummersbach (+1.967 €), Waldbröl (+1.980 €) und Radevormwald (+1.723 €) dagegen nicht so stark.

Abb. 52: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden



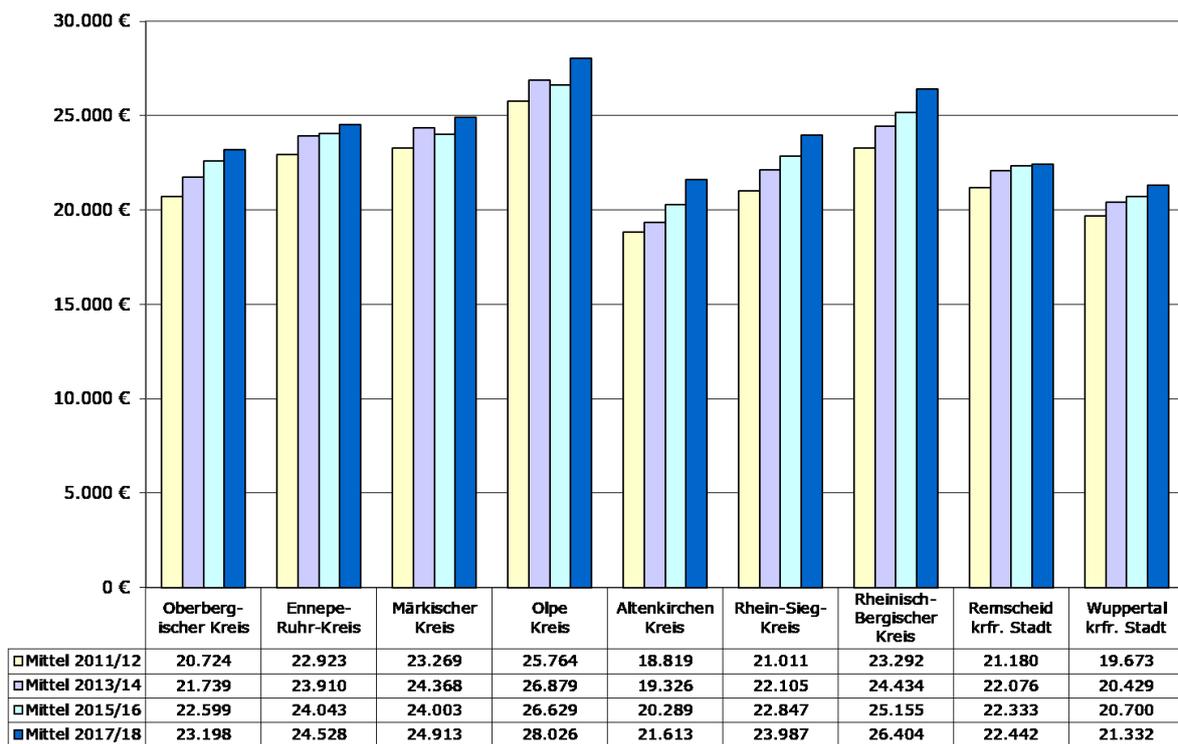
Quelle: www.it.nrw.de



Vergleicht man das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner auf Kreisebene, so lag die prozentuale Steigerung zwischen den Jahren 2011/2012 und 2017/2018 über 10 % in vier Kreisen und unter 10 % in fünf Kreisen.

Das Mittel betrug im Jahr 2017/2018 im Kreis Olpe 28.026 Euro, 6.694 Euro mehr als in der Stadt Wuppertal (21.332 €). Oberberg lag mit einem Durchschnittseinkommen von 23.198 Euro auf dem sechsten Platz und damit 851 Euro unter dem Mittelwert aller Kreise (24.049 Euro).

Abb. 53: 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.

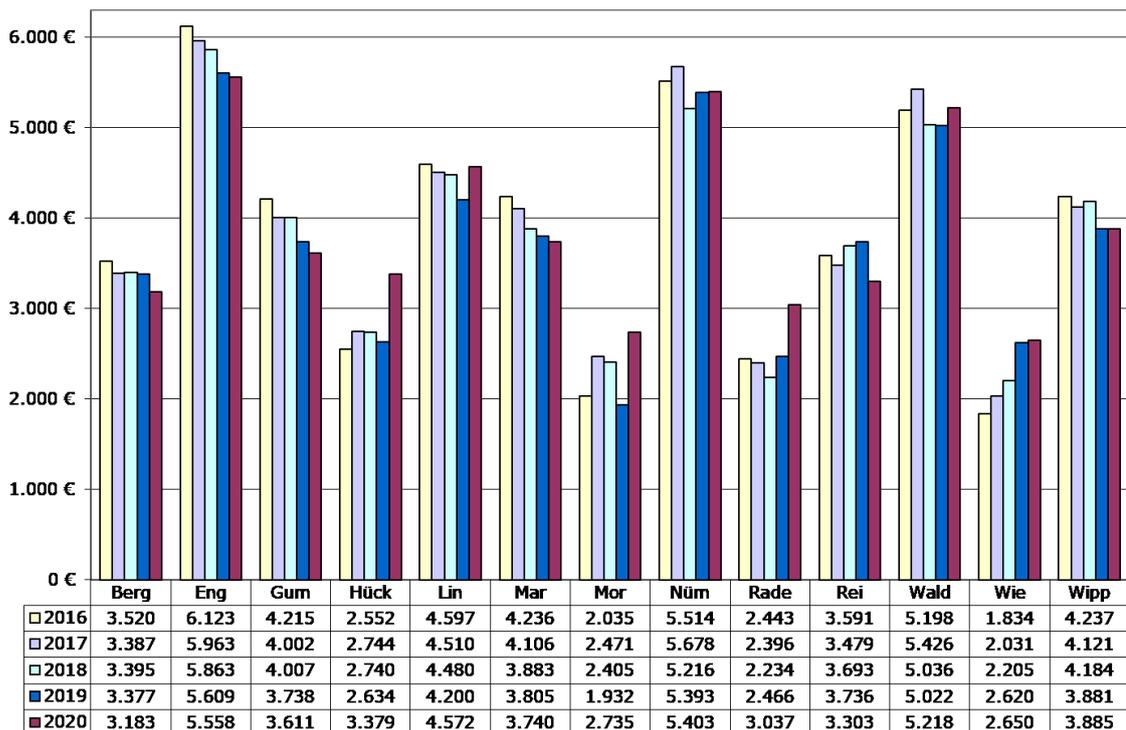
Im Jahr 2020 lag Engelskirchen an erster Stelle mit 5.558 Euro Schulden pro Einwohner, gefolgt von Nümbrecht mit 5.403 Euro und Waldbröl mit 5.218 Euro. Die größte Steigerung in den letzten fünf Jahren hatte Wiehl mit einem Plus von 45 %, von 1.834 auf 2.650 Euro Schulden pro Einwohner.

Die Gemeinde Wiehl hat jedoch auch die niedrigsten Schulden im Jahr 2020, gefolgt von Morsbach mit 2.735 Euro und Radevormwald mit 3.037 Euro Schulden pro Einwohner.

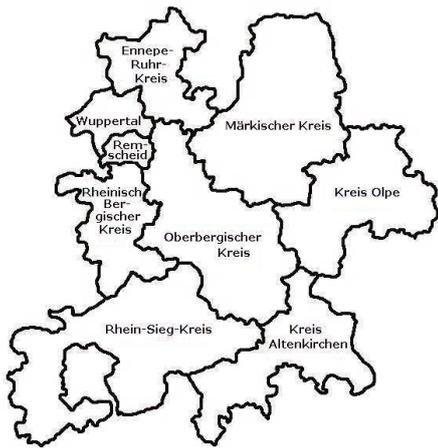
Acht von 13 Gemeinden konnten Ihre Schulden in den letzten 5 Jahren sogar reduzieren.



Abb. 54: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden



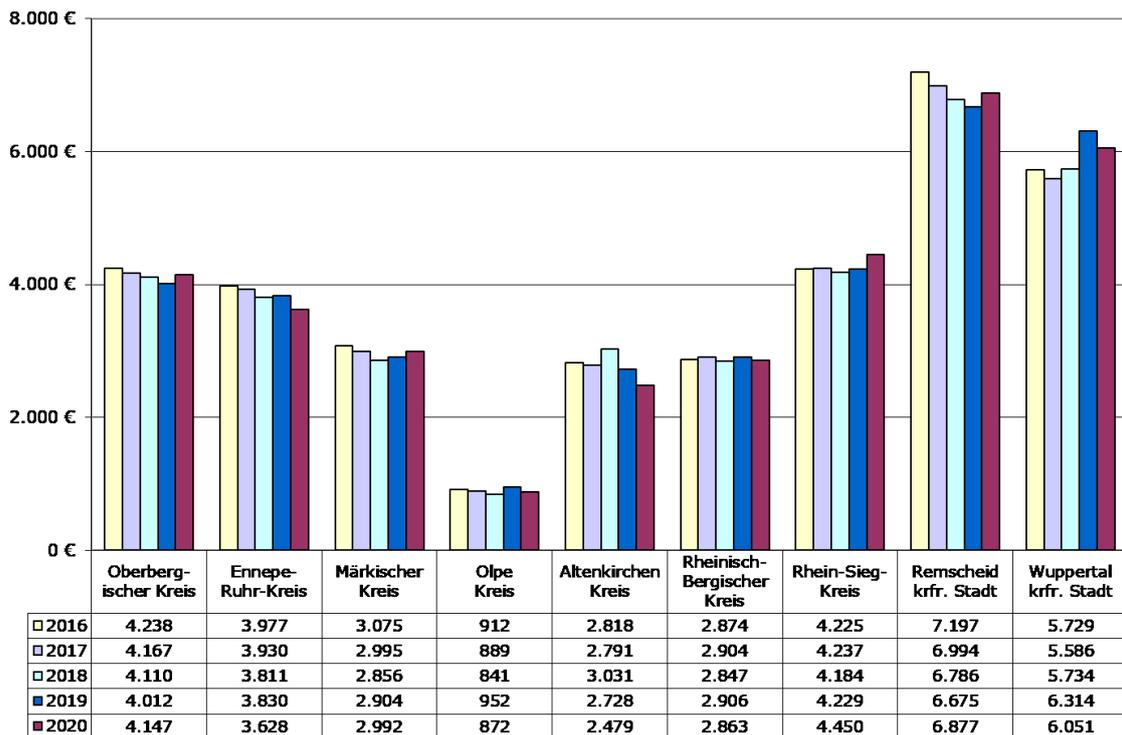
Quelle: www.it.nrw.de



Am stärksten sind in den letzten fünf Jahren die Schulden der Einwohner in Wuppertal gestiegen (+6 %), dahinter folgt der Rhein-Sieg-Kreis (+5 %). Der Kreis Altenkirchen konnte seine Schulden am stärksten abbauen (-12 %). Der Durchschnitt bei den Landkreisen liegt bei einem Minus von 3 % seit dem Jahr 2016.

Im Oberbergischen Kreis sind die Schulden auf 4.147 Euro pro Einwohner gefallen und sind damit die viert-höchsten im Kreisvergleich. Nur die Städte Remscheid (6.877 €), Wuppertal (6.051 €) und der Rhein-Sieg-Kreis (4.450 €) liegen noch darüber. Die geringsten Schulden haben die Einwohner des Landkreises Olpe, sie belaufen sich dort auf 872 Euro.

Abb. 55: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise



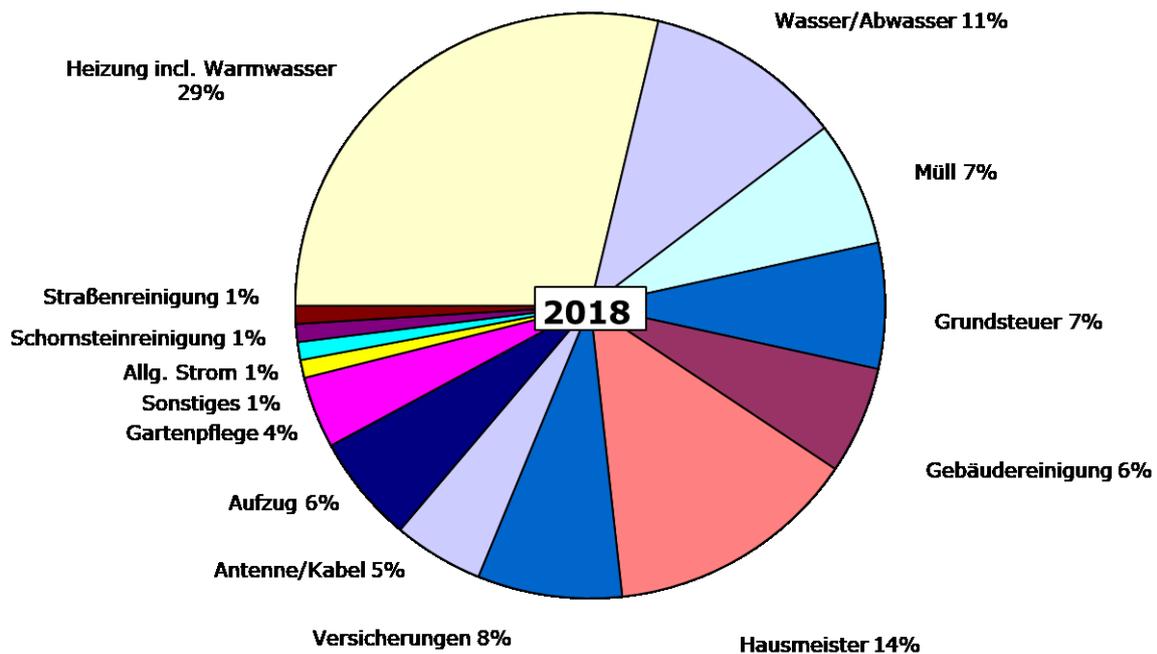
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de)

### 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 (29 %) die größte Position bei den Nebenkosten. Zusammen mit den Wasser- und Abwassergebühren (11 %) belaufen sich diese zwei Positionen auf 40 % der jährlichen Betriebskosten, die für ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlen sind. Weitere große Posten sind die Müllgebühren und die Grundsteuer (je 7 %).

Mieter in einem größeren Wohngebäude müssen oft noch zusätzlich für den Hausmeister (14 %), Aufzug (6 %) und Gartenpflege (4 %) aufkommen. Versicherungen (8 %), Gebäudereinigung (6 %), Antenne/Kabel (5 %), Straßen- und Schornsteinreinigung (je 1 %) sind dann wieder Kosten, die auf alle Mieter und Eigentümer umgelegt werden.

Abb. 56: Betriebskosten in NRW 2018



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

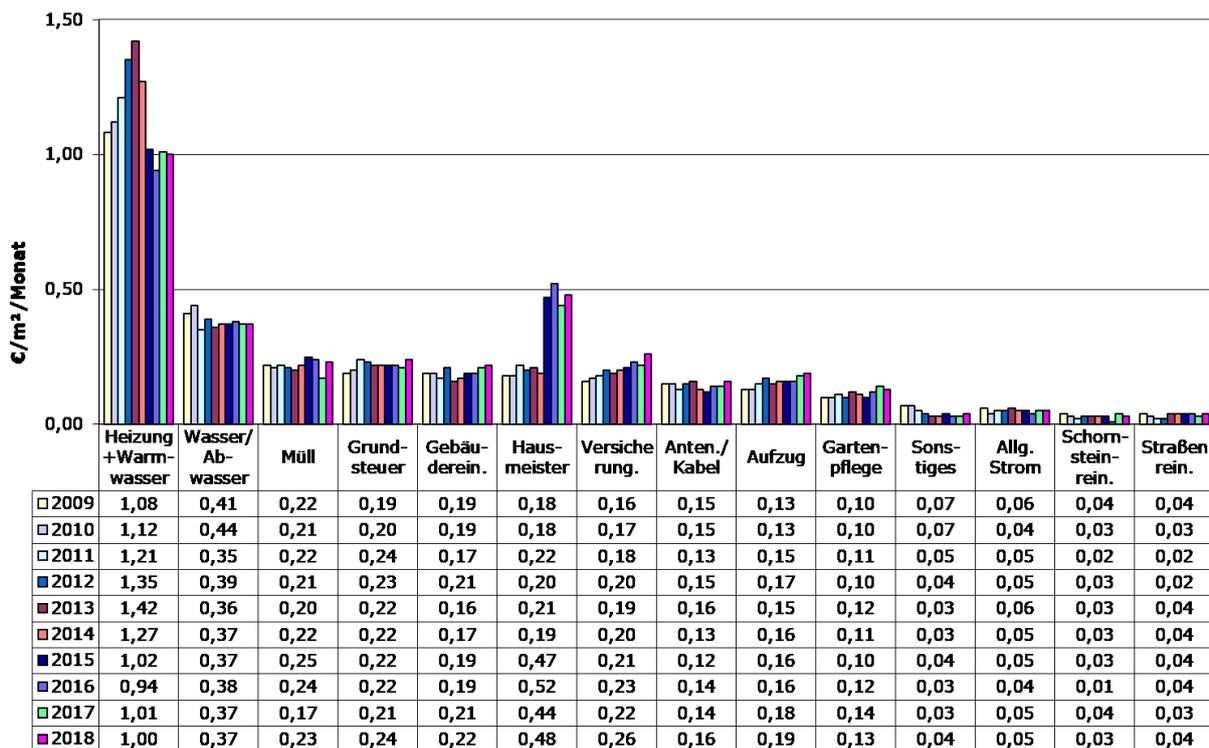
Die Aufbereitung der Daten beim Land NRW benötigt im Schnitt zwei bis drei Jahre, so dass die Zahlen aus 2018 die Aktuellsten sind.

Ein großer Anstieg bei den Nebenkosten erfolgte seit dem Jahr 2009 bis zum Jahr 2013 bei den Heizkosten incl. Warmwasser (+31 %), liegen jedoch im Jahr 2018 unter dem Niveau von 2009 (-7 %). 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 3,02 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so waren es im Jahr 2018 schon 3,44 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 14 % seit 2009.

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. 57: Betriebskosten in NRW 2009 bis 2018



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

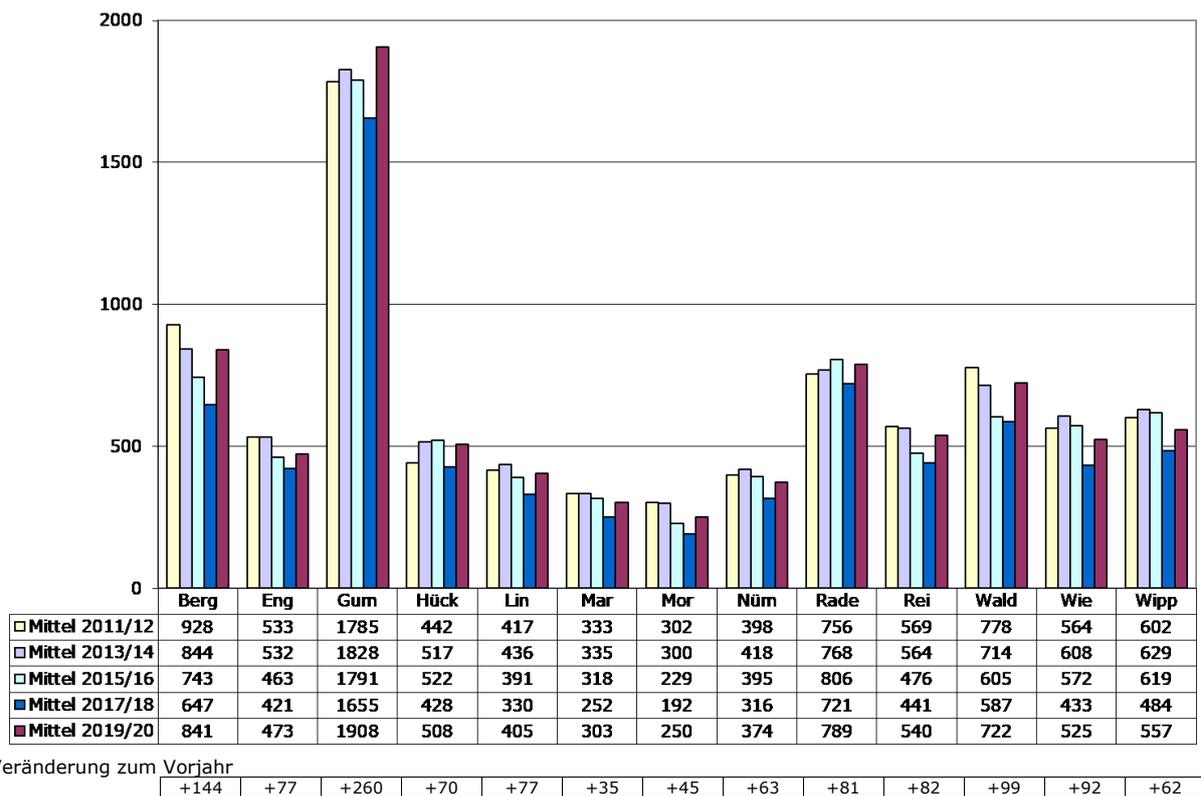
### 3.2.4 Arbeitslosigkeit

In fast Städten und Gemeinden waren die Arbeitslosenzahlen (SGB II und III) in den letzten zehn Jahren rückläufig. Morsbach (-17 %) und Engelskirchen (-11 %) verzeichnen hierbei die stärksten Rückgänge. Hückeswagen hat mit einem Plus von 15 % den stärksten Anstieg.

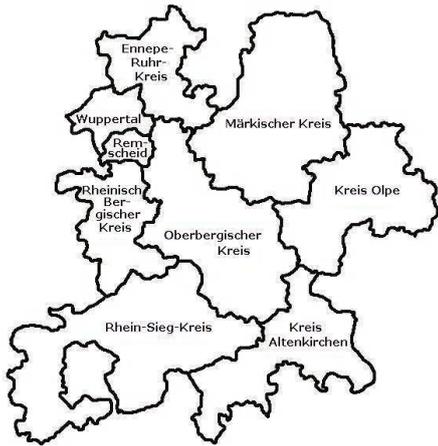


In Gummersbach waren im Dezember 2019/2020 durchschnittlich 1908 Personen arbeitslos gemeldet, in Radevormwald 789. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 250 arbeitslose Personen registriert.

Abb. 58: Arbeitslose Personen - Gemeinden



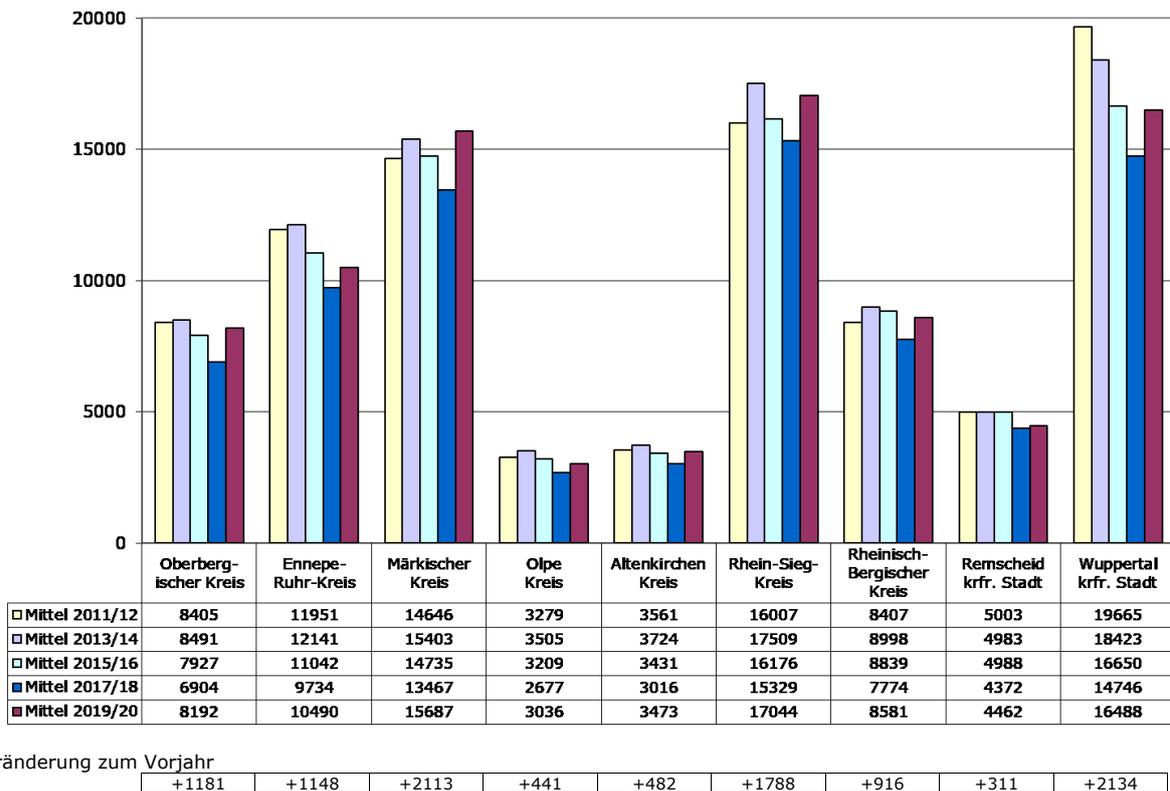
Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Seit dem Jahr 2011/2012 sind im Oberbergischen Kreis die Arbeitslosenzahlen um 3 % zurückgegangen, das ist der fünfthöchste Wert im Vergleich mit den Nachbarkreisen (Stadt Wuppertal -16 %). Im Jahresmittel 2019/2020 waren im Oberbergischen 8192 Personen arbeitslos gemeldet, vor zehn Jahren waren es noch 8405 Personen.

Der positive Trend war auch bei fast allen benachbarten Städten und Kreisen zu beobachten. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 4 % seit 2011/2012.

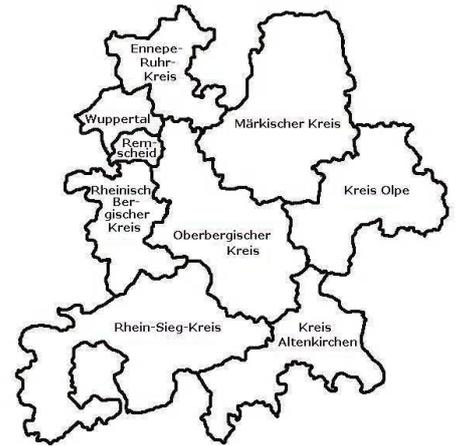
Abb. 59: Arbeitslose Personen - Kreise



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

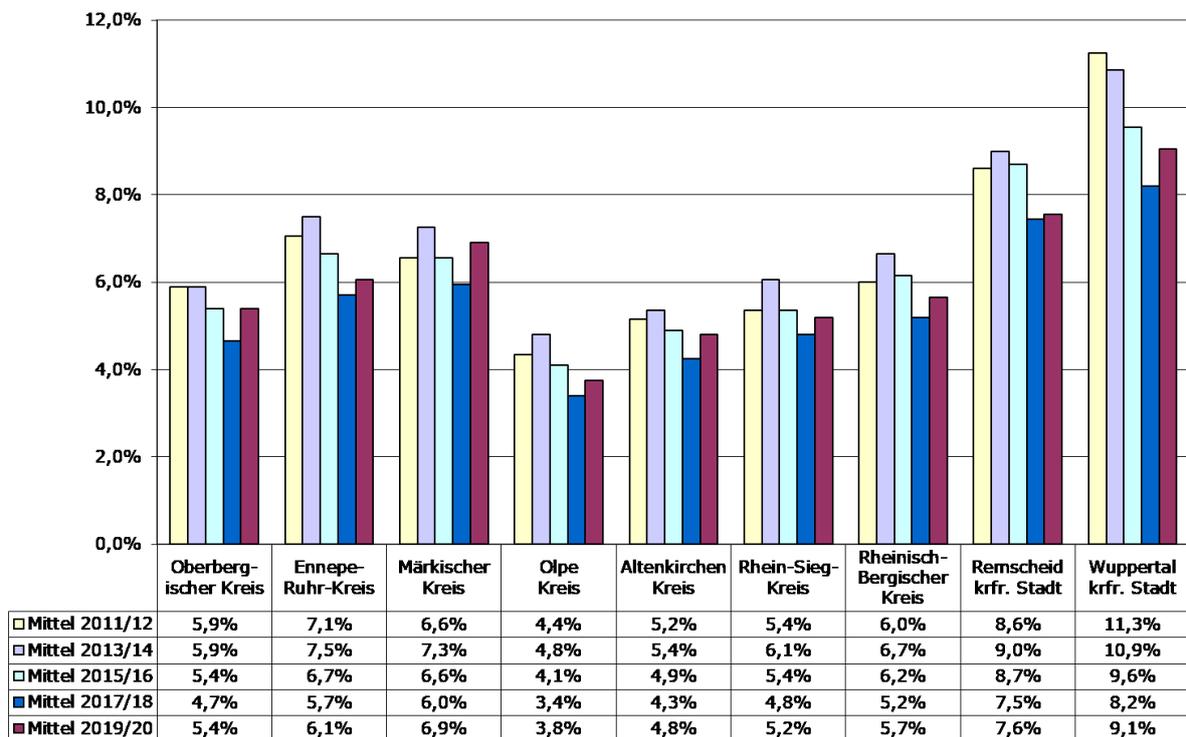
## Arbeitslosenquote

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 2011/2012 eine Arbeitslosenquote von 5,9 %. In den darauffolgenden acht Jahren ist diese auf 4,7 % gefallen und stand in den Jahren 2019/2020 bei 5,4 %. Die geringste Arbeitslosenquote gab es im Kreis Olpe mit 3,8 %, gefolgt vom Kreis Altenkirchen mit 4,8 % und dem Rhein-Sieg-Kreis (5,2 %). Die höchste Quote hatte die Stadt Wuppertal mit 9,1 %. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei 6,0 %.

Abb. 60: Arbeitslosenquote - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+0,8	+0,7	+1,0	+0,5	+0,7	+0,5	+0,6	+0,5	+1,2
------	------	------	------	------	------	------	------	------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



### 3.2.5 Transferleistungsempfänger

Das Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) – Grundsicherung 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 m<sup>2</sup> angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup>. An das Verfahren zur Festlegung angemessener Unterkunftskosten werden besondere Anforderungen gestellt (ein sog. schlüssiges Konzept).

Der Oberbergische Kreis ist in zwei Vergleichsräume aufgeteilt:

Nordkreis: Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth

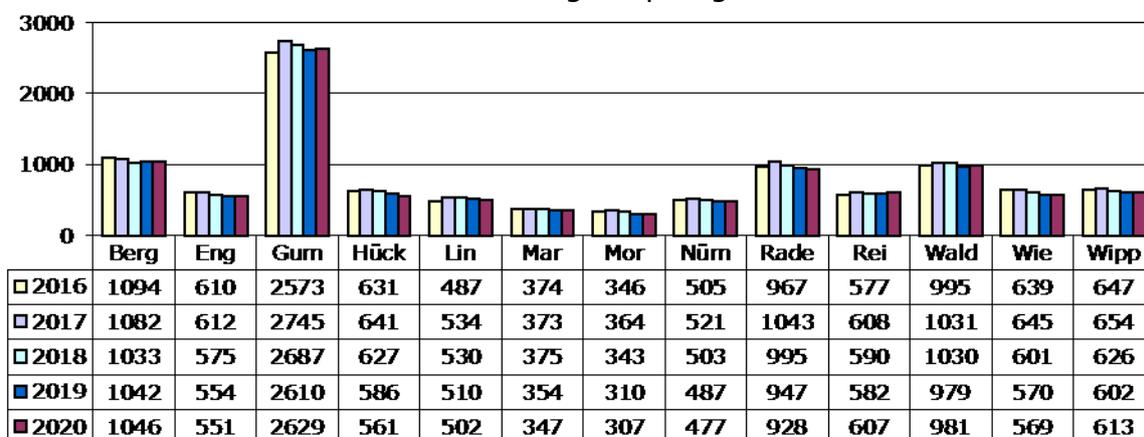
Südkreis: Lindlar, Marienheide, Gummersbach, Bergneustadt, Engelskirchen, Wiehl, Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl, Morsbach

Die Richtwerte umfassen jeweils die Grundmiete sowie die kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete) und betragen in 2020:

	1 Pers.Haushalt	2 Pers.HH	3 Pers.HH	4 Pers.HH	5 Pers.HH	jede weitere Person
Nordkreis	378,00 €	471,25 €	560,00 €	639,35 €	755,70 €	103,05 €
Südkreis	375,00 €	432,90 €	535,20 €	619,40 €	707,30 €	96,45 €

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

Abb. 61: Transferleistungsempfänger - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

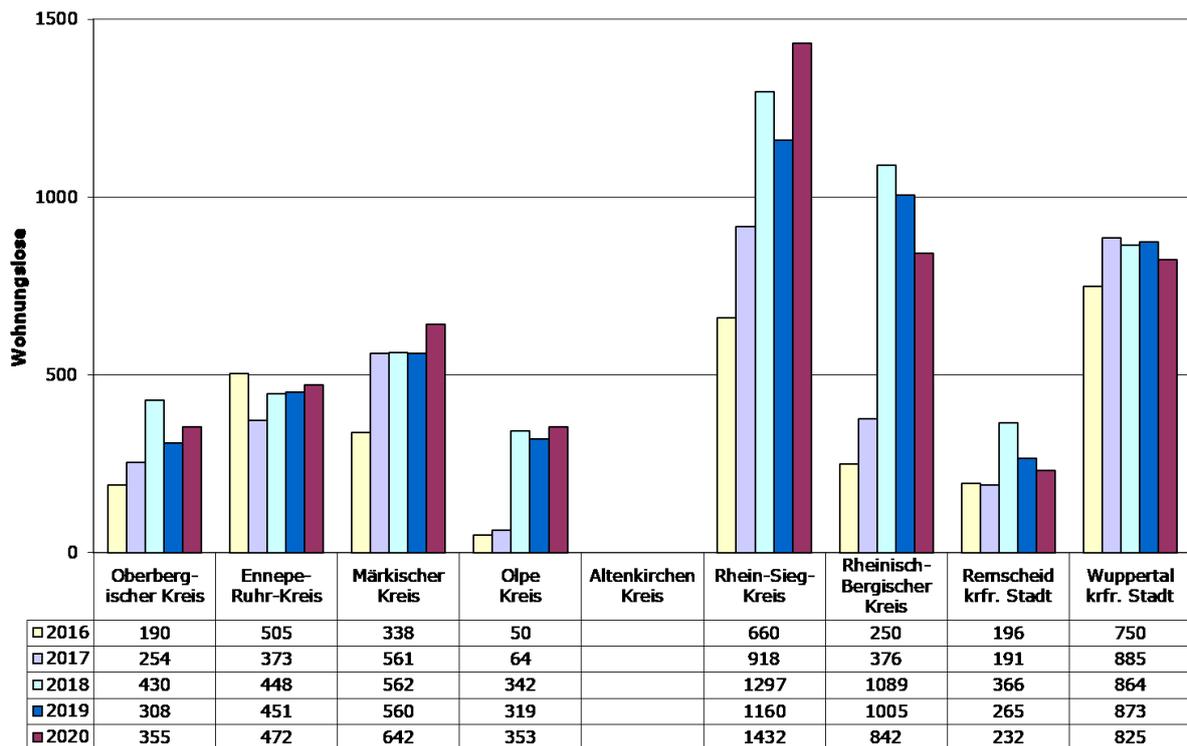
### 3.2.6 Wohnungslose Personen

Am 30. Juni 2020 gab es im Oberbergischen Kreis 355 wohnungslose Personen. Ein Jahr zuvor waren es noch 308 Personen. Nur die Stadt Remscheid (232 Personen) und der Kreis Olpe (353) hatten 2020 bessere Zahlen aufzuweisen.

Zwischen den Jahren 2016 und 2020 ist bei allen Kreisen im Durchschnitt die Anzahl der wohnungslosen Personen um 145 % gestiegen. Den größten Anstieg hatten der Kreis Olpe mit 606 % und der Rheinisch-Bergische Kreis mit 237 % zu verzeichnen. Nur im Ennepe-Ruhr-Kreis haben sich die Zahlen verbessert (-7 %). Für den Kreis Altenkirchen stehen keine Zahlen zur Verfügung.



Abb. 62: Wohnungslose Personen - Kreise



Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW

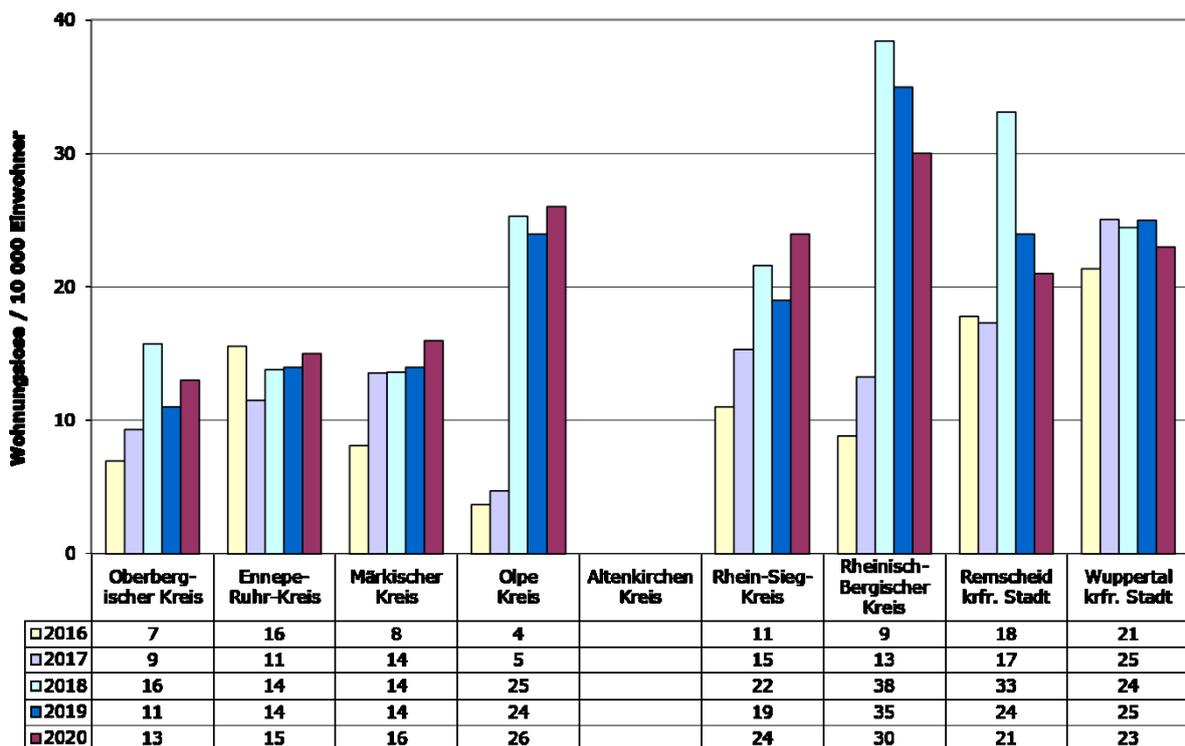


Um die einzelnen Kreise besser vergleichen zu können, werden in der folgenden Abbildung die Anzahl der wohnungslosen Personen in Relation zur Einwohnerzahl gesetzt.

Am 30. Juni 2020 gab es im Oberbergischen Kreis 13 wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner. Es folgen der Ennepe-Ruhr-Kreis (15) und der Märkische Kreis (16). Die höchsten Werte haben der Rheinisch-Bergische Kreis (30) und der Kreis Olpe (26). Der Mittelwert aller Kreise liegt bei 21 Personen.

Im Oberbergischen Kreis waren im Jahr 2019 11 Personen pro 10 000 Einwohner wohnungslos gemeldet, 2020 waren es 13 Personen (+18 %). Nur der Rhein-Sieg-Kreis hatte einen höheren Zuwachs (+26 %) zu verzeichnen.

Abb. 63: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise



Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW, [www.it.nrw.de](http://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**

Obersteeg

#### **Gummersbach**

Windhagen-West

#### **Hückeswagen**

Brunsbachtal

Eschelsberg

#### **Lindlar**

Altenlinder Feld

Jugendherberge Böhl

#### **Marienheide**

Griemeringhausen

#### **Morsbach**

Alzen

Eichenhöhe

Erblingen

Höhenweg

#### **Nümbrecht**

Bierenbachtal

Grötzenberg

Harscheid

Sängertshöhe

Winterborn

#### **Radevormwald**

Karthausen

#### **Reichshof**

Brüchermühle, Unter der Heide

Wildbergerhütte, Mühlenberg

#### **Waldbröl**

Heidberg-Süd

Turnerstraße

#### **Wiehl**

Baulückenkataster online

#### **Wipperfürth**

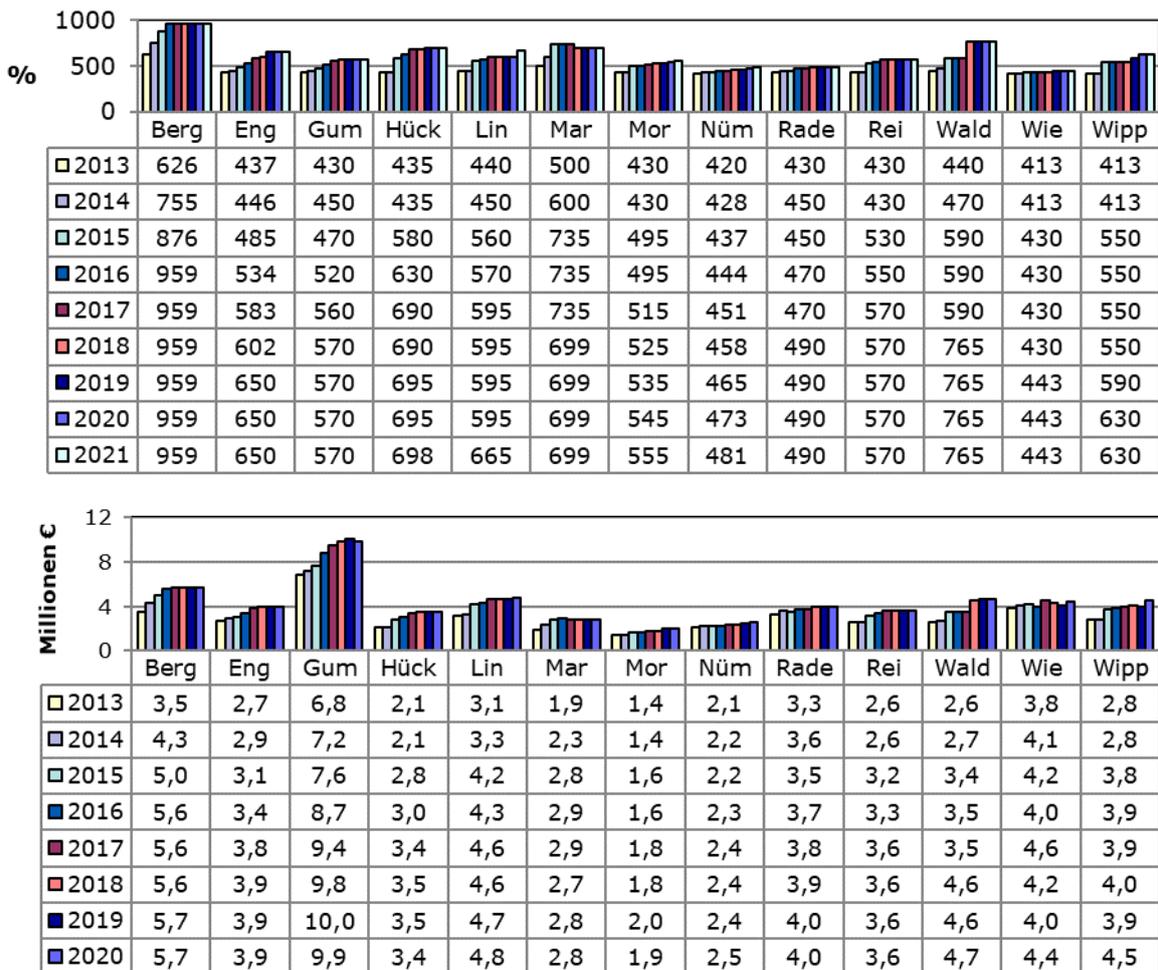
Neyetal

## 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 2020 in Bergneustadt mit 959 % am höchsten und in Wiehl mit 443 % am niedrigsten. Der Mittelwert liegt bei 629 %, der Median bei 630 %. Die Steuereinnahmen liegen im Jahr 2020 zwischen 1,9 Millionen Euro in Morsbach und 9,9 Millionen in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 56,1 Millionen Euro (2019: 55,2 Mill.).

Abb. 64: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden



Quelle: Gemeinden OBK, [www.it.nrw.de](http://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 2021).

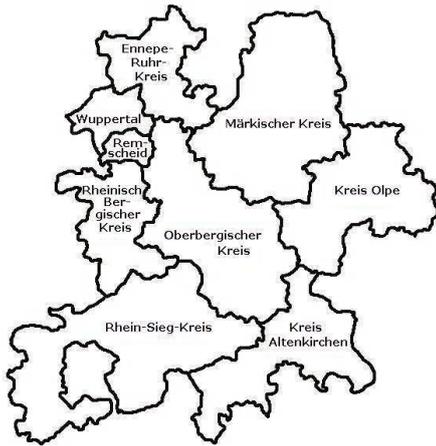
Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau.



Abb. 65: Bodenrichtwerte - Gemeinden

Jahr	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]			mittl. Lage [€/m <sup>2</sup> ]			mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]		
	2011	2016	2021	2011	2016	2021	2011	2016	2021
<b>Bergneustadt</b>	105	105	120	100	90	105	75	70	85
dörtl. Lage	80	80	95	50	55	70	35	45	60
<b>Engelskirchen</b>	130	145	165	100	110	125	75	85	105
dörtl. Lage	95	95	110	80	80	95	70	70	85
<b>Gummersbach</b>	120	180	210	85	110	125	65	80	95
dörtl. Lage	95	100	115	80	80	95	65	65	80
<b>Hückeswagen</b>	140	160	190	120	140	155	110	120	135
dörtl. Lage	-	140	155	125	110	125	75	80	95
<b>Lindlar</b>	140	165	190	120	130	145	90	-	-
dörtl. Lage	105	135	150	85	110	130	65	70	85
<b>Marienheide</b>	110	110	125	85	85	110	65	-	-
dörtl. Lage	105	100	115	80	70	85	-	50	65
<b>Morsbach</b>	70	70	90	65	60	75	60	55	70
dörtl. Lage	60	60	70	50	50	65	40	40	55
<b>Nünbrecht</b>	120	120	140	95	110	130	-	85	100
dörtl. Lage	85	85	100	75	70	85	50	50	70
<b>Radevormwald</b>	145	165	190	120	140	165	105	130	145
dörtl. Lage	105	120	135	80	95	110	55	70	85
<b>Reichshof</b> (Eckenh./Denkl.)	90	100	120	85	75	90	65	-	-
dörtl. Lage	65	75	90	85	75	90	45	45	60
<b>Waldbröl</b>	85	105	120	60	60	75	45	45	60
dörtl. Lage	75	75	90	75	80	95	70	65	80
<b>Wiehl</b>	110	160	190	65	60	75	45	45	60
dörtl. Lage	115	110	110	85	115	140	75	80	95
<b>Wipperfürth</b>	135	140	155	80	75	95	65	65	80
dörtl. Lage	115	110	125	115	120	135	95	90	105
<b>OBK</b>	105	115	135	85	90	110	65	70	85

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



Im Jahr 2021 hatte der Oberbergische Kreis im über-regionalen Vergleich für die guten Wohnlagen den viertniedrigsten, für die mittleren und die mäßigen Lagen den drittniedrigsten Wert bei den Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus. Die Preise lagen zwischen 85 €/m<sup>2</sup> in den mäßigen Lagen und 135 €/m<sup>2</sup> in den guten Lagen.

Die höchsten Preise wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis bei den guten Lagen mit 400 €/m<sup>2</sup> und bei den mittleren Lagen mit 325 €/m<sup>2</sup> registriert. Die niedrigsten Werte findet man im Kreis Altenkirchen mit 85 €/m<sup>2</sup> bei den guten und mit 40 €/m<sup>2</sup> bei den mäßigen Lagen.

Abb. 66: Bodenrichtwerte - Kreise

Jahr	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]			mittl. Lage [€/m <sup>2</sup> ]			mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]		
	2011	2016	2021	2011	2016	2021	2011	2016	2021
Oberbergischer Kreis	110	115	135	90	90	110	70	70	85
Ennepe-Ruhr-Kreis	215	220	245	180	185	205	135	145	170
Märkischer Kreis	120	120	130	105	105	120	90	90	100
Olpe, Kreis	125	120	120	80	85	90	50	50	70
Altenkirchen, Kreis	80	80	85	45	45	50	30	30	40
Rhein-Sieg-Kreis	215	230	390	175	180	315	120	120	200
Rheinisch-Bergischer Kreis	260	270	400	215	225	325	180	185	255
Remscheid, krfr. Stadt	230	225	310	160	155	225	140	135	190
Wuppertal, krfr. Stadt	320	340	390	240	255	300	-	-	-

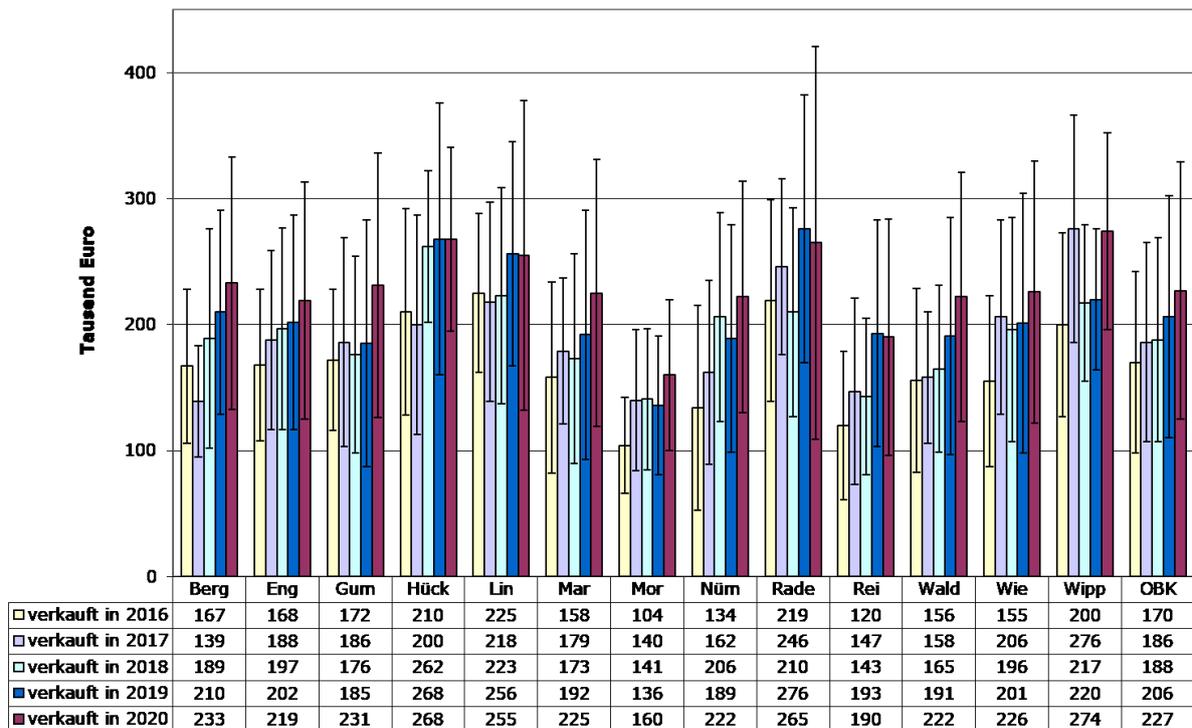
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte („-“ = keine Werte vorhanden)

#### 4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser

Die folgenden Abbildungen zeigen die Verkaufspreise (mit Standardabweichung) für freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser in den Jahren 2016 bis 2020. Im Jahr 2020 wurden für das gesamte Kreisgebiet 446 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern.

Im Oberbergischen Kreis liegt der Mittelwert 2020 für freistehende Einzelhäuser bei 227.000 Euro ( $\pm 102.000$ ) und damit über dem Niveau von 2019. Es wurden hauptsächlich Objekte der Baujahresgruppe 1950 bis 2009 verkauft (siehe Grundstücksmarktbericht 2021). Die Spanne reichte im Jahr 2020 von 274.000 Euro in Wipperfürth bis 160.000 Euro in Morsbach. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 67: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

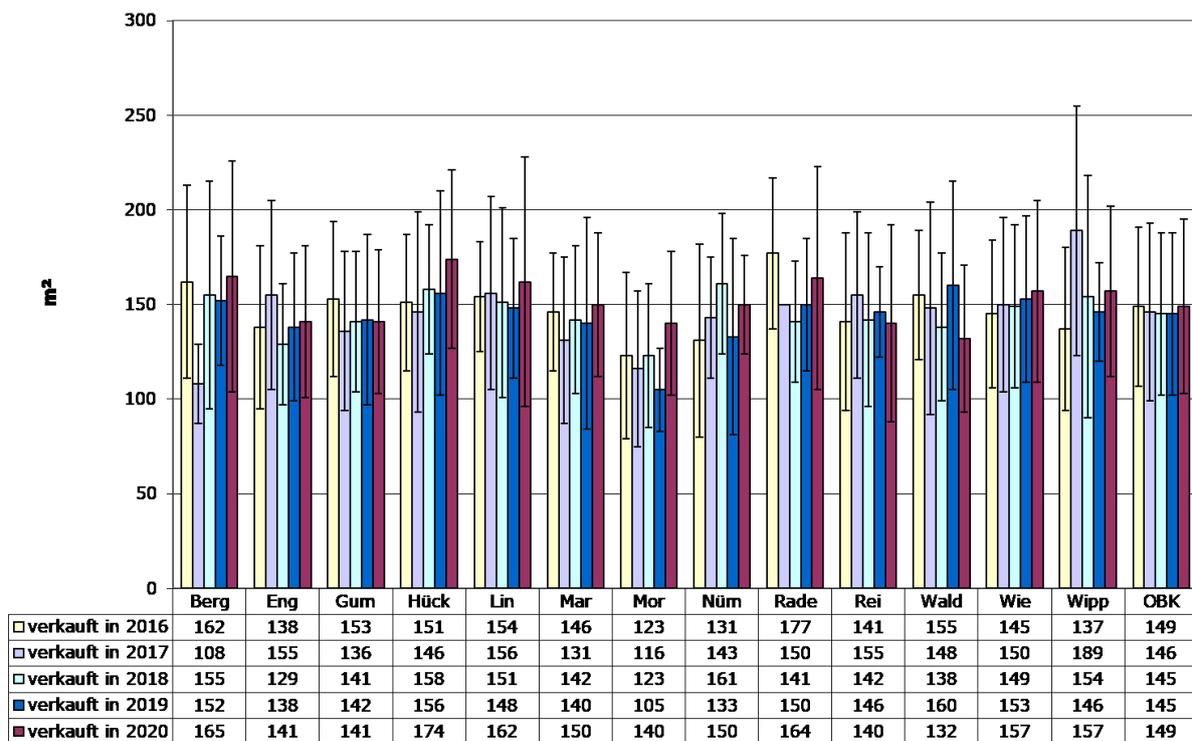


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2020 bei 149 ( $\pm 46$ ) Quadratmetern. Im Jahr 2019 waren es noch 145 ( $\pm 43$ ) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnflächen reichte im Jahr 2020 von 132 m<sup>2</sup> ( $\pm 39$ ) in Waldbröl bis 174 m<sup>2</sup> ( $\pm 47$ ) in Hückeswagen. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 68: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser



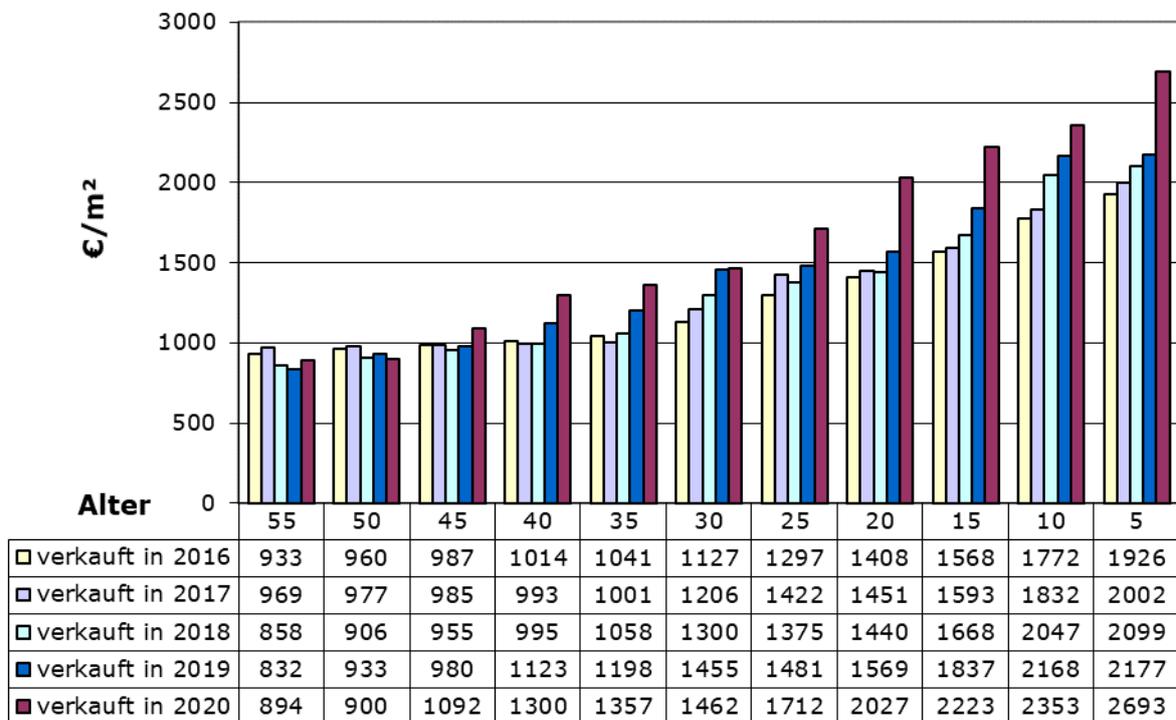
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

## 4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg zwischen den Jahren 2019 und 2020 im Durchschnitt um 13 %. 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 2020 zwischen 894 €/m<sup>2</sup> (55 Jahre alt) und 2.693 Euro (5 Jahre alt). Diese Werte sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage angepasst werden (siehe Grundstücksmarktbericht 2021, Kap. 6.1.2.2).

Abb. 69: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

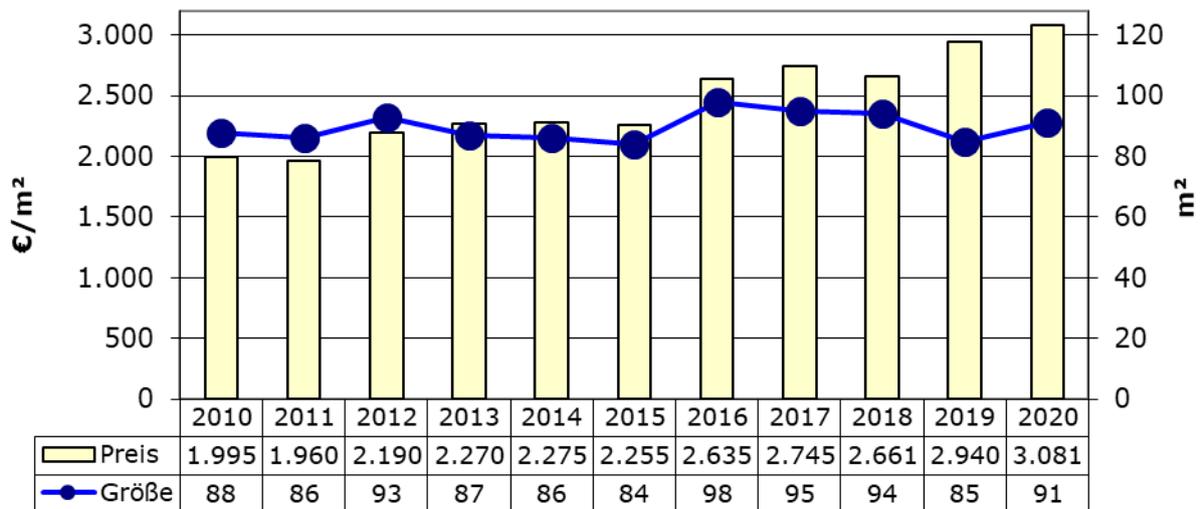


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

#### 4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Kaufpreisdurchschnitt im Jahr 2020 im Oberbergischen Kreis bei 3.081 Euro ( $\pm 374$ ) pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Wohnungsgröße von 91 Quadratmetern. Es konnten dafür 80 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 47 bis 159 Quadratmetern. Der Wert für Garagen, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.

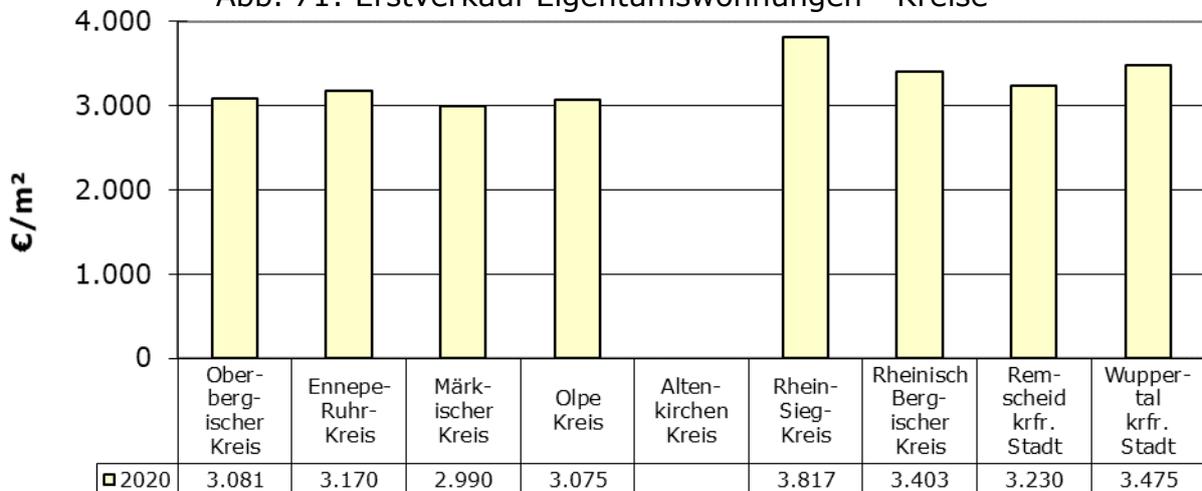
Abb. 70: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Im Märkischen Kreis waren die Eigentumswohnungen im Erstverkauf 2020 mit 2.990 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am günstigsten. Es folgten der Kreis Olpe (3.075 €) und der Oberbergische Kreis (3.081 €). Der Mittelwert aller Kreise lag bei 3.280 Euro. Die höchsten Preise wurden im Rhein-Sieg-Kreis (3.817 €/m<sup>2</sup>) erzielt.

Abb. 71: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise



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

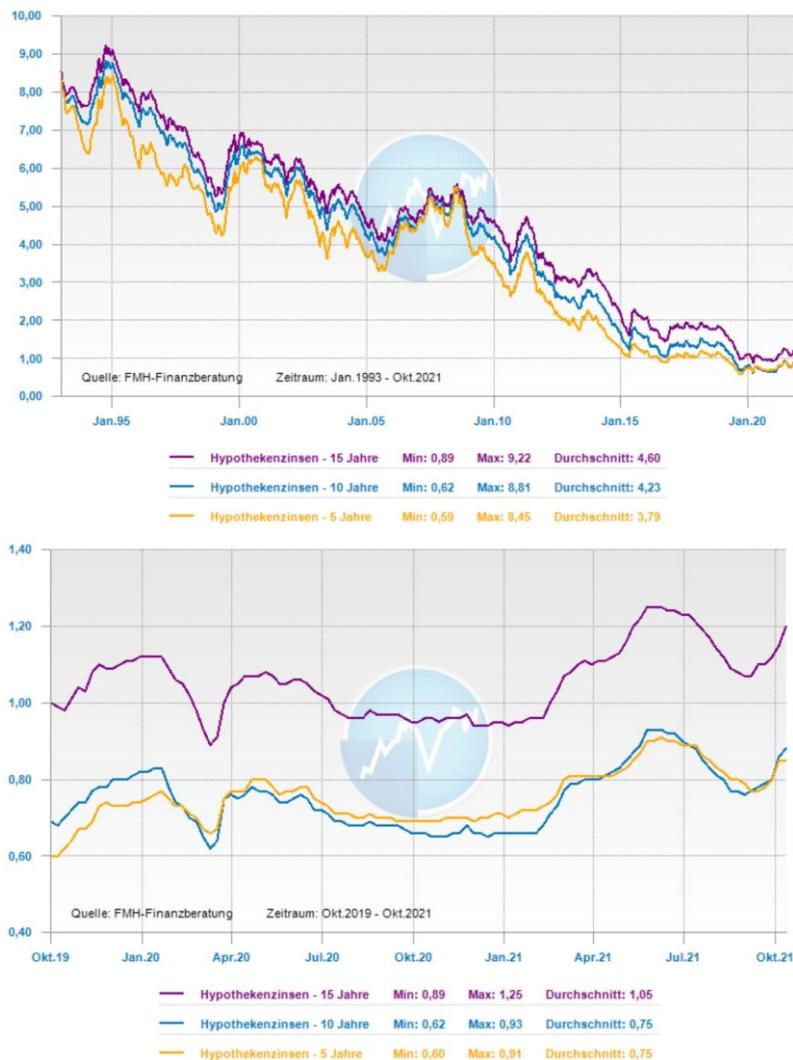
## 4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Vor 26 Jahren lag der durchschnittliche Hypothekenzins (10 Jahre Laufzeit) bei 9 %, vor 10 Jahren bei 4 % und im Oktober 2016 bei 1,0 %. Es folgte ein leichter Anstieg, seit Juni 2019 liegt der Zins dauerhaft unter 1 %. Aktuell liegen die Zinssätze bei 0,9 %.

Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2021 und 2022 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. 72: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung



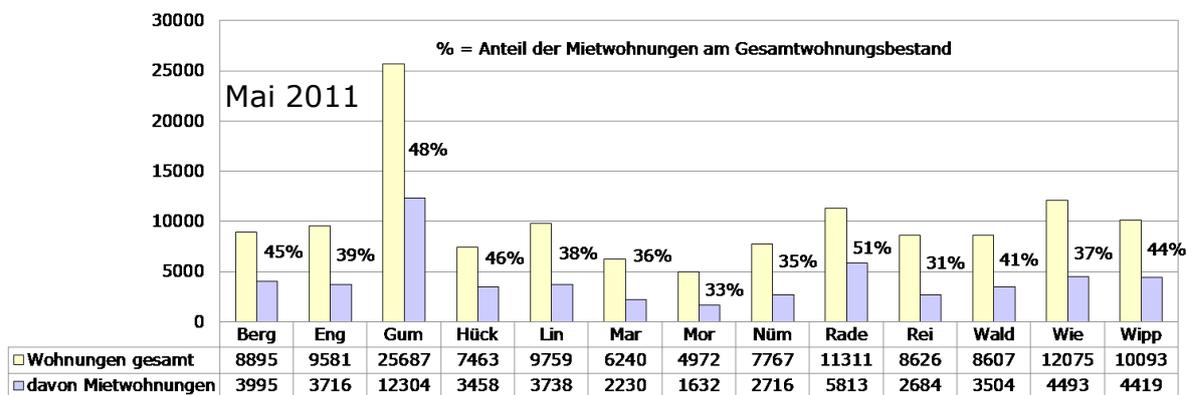
Quelle: [www.fmh.de](http://www.fmh.de)

## 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.

Abb. 73: Mietwohnungsbestand - Gemeinden



Quelle: Zensus 2011, abgeschottete Statistikstelle des OBK

Die wenigsten Mietwohnungen gab es im Mai 2011 in Reichshof (31 % des gesamten Wohnungsbestandes), die meisten in Radevormwald (51 %). Der Mittelwert 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 worden ist und kostenlos von der Internetseite des Gutachterausschusses heruntergeladen werden kann: <https://www.gars.nrw/obk>

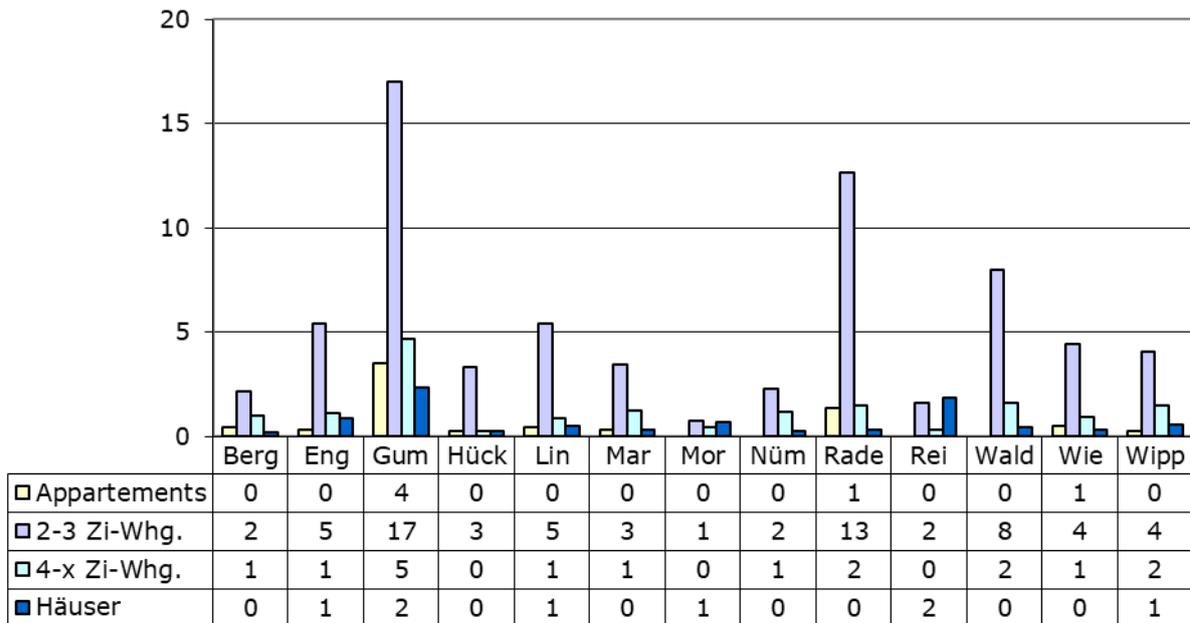
## 5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)

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 etwas 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. 74: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Zimmer

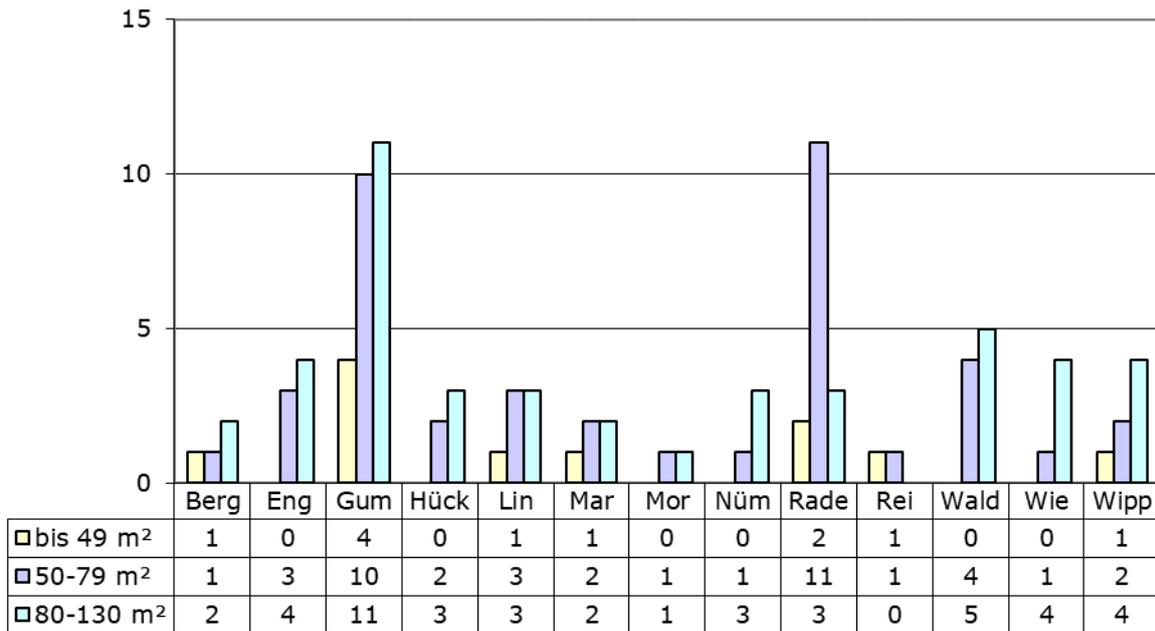


Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2020 jeden Monat durchschnittlich 6 Appartements, 69 2-3-Zimmer-Wohnungen, 17 4-x-Zimmer-Wohnungen und 8 Häuser zur Miete angeboten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 23 % weniger 2-3-Zimmer-Wohnungen und 39 % weniger 4-x-Zimmer-Wohnungen angeboten; insgesamt reduzierte sich das Angebot deutlich.

Der Mietspiegel 2015 für den Oberbergischen Kreis hat drei Wohnungsgrößen unterschieden. Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen dieser Größenklassen im Internet. Die Werte wurden im Jahr 2020 ermittelt.

Abb. 75: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Größe

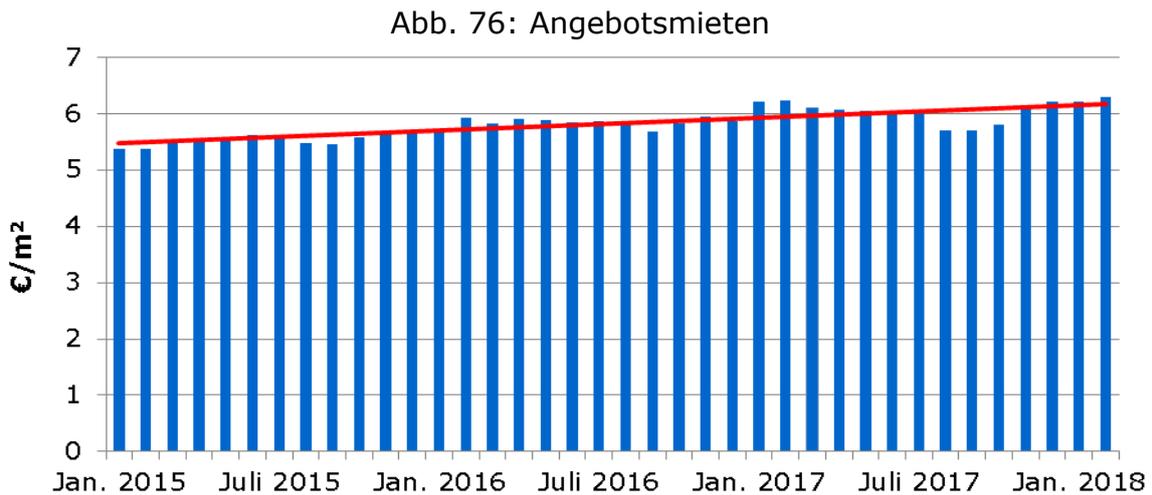


Quelle: [www.immopionier.de](http://www.immopionier.de)

Im gesamten Kreisgebiet wurden jeden Monat durchschnittlich 11 Wohnungen bis 49 m<sup>2</sup>, 42 Wohnungen zwischen 50 und 79 m<sup>2</sup> und 45 Wohnungen zwischen 80 und 130 m<sup>2</sup> zur Miete angeboten. Bei den angebotenen 9 Häusern lag die Wohnfläche zwischen 101 und 244 m<sup>2</sup> und die Grundstücksfläche zwischen 244 und 3800 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Angebotsmieten

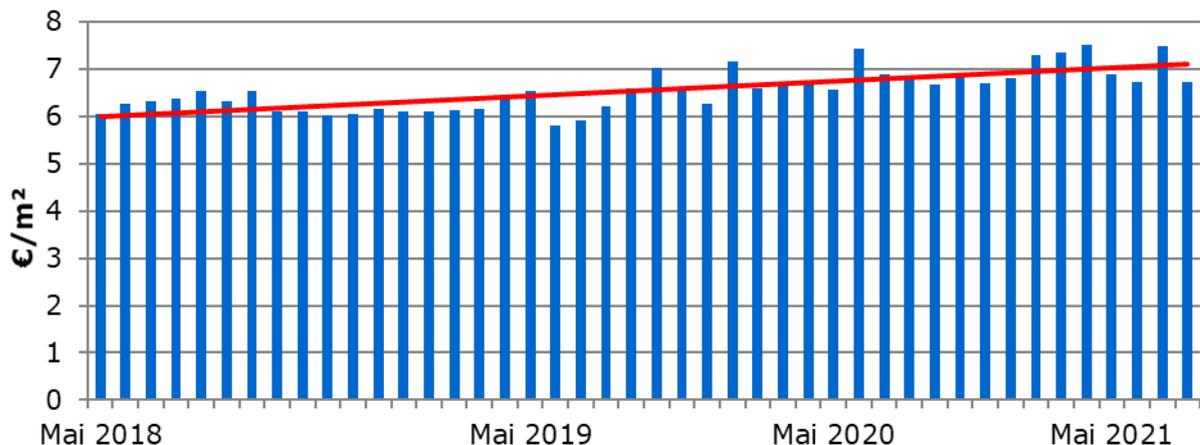
Im Internet gibt es verschiedene Portale, welche die aktuellen durchschnittlichen Monatsmieten (€/m<sup>2</sup>) der Angebote berechnen. Da bei einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises jedoch sehr wenige Angebote vorhanden sind (Ergebnis wird verfälscht), werden in der folgenden Abbildung die Angebotsmieten für den ganzen Kreis dargestellt. Diese müssen nicht der wirklich bezahlten Miete entsprechen, in der Regel sind sie jedoch gleich.



Quelle: [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)

Zwischen Januar 2015 und März 2018 sind die Angebotsmieten im Internet im Durchschnitt um 0,71 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gestiegen, das entspricht einem jährlichen Zuwachs von 0,22 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (+4 %).

Im April 2018 hat die o.g. Quelle die Präsentation der Angebotsmieten geändert, es werden nur noch Medianwerte nach Wohnungsgröße gestaffelt dargestellt. Seitdem sind die Angebotsmieten um 18 % gestiegen.



## 5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

Die Höhe der Miete (€/m<sup>2</sup>) 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. 77: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	5,90 €	6,60 €
M 2	5,90 €	6,60 €
M 3	5,90 €	6,60 €
M 4	6,40 €	7,20 €

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

Mietenniveau

M1: Morsbach

M2: Bergneustadt, Gummersbach, Hückeswagen, Marienheide, Nümbrecht, Radevormwald, Reichshof, Waldbröl, Wipperfürth

M3: Engelskirchen, Lindlar, Wiehl

M4: im Oberbergischen Kreis nicht vergeben

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 €/m<sup>2</sup> überschritten werden.

## 5.5 Mietspiegel 1992 bis 2019

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 m<sup>2</sup>, 40 - 60 m<sup>2</sup>, 60 - 80 m<sup>2</sup>, > 80 m<sup>2</sup>) 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. 78: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup>

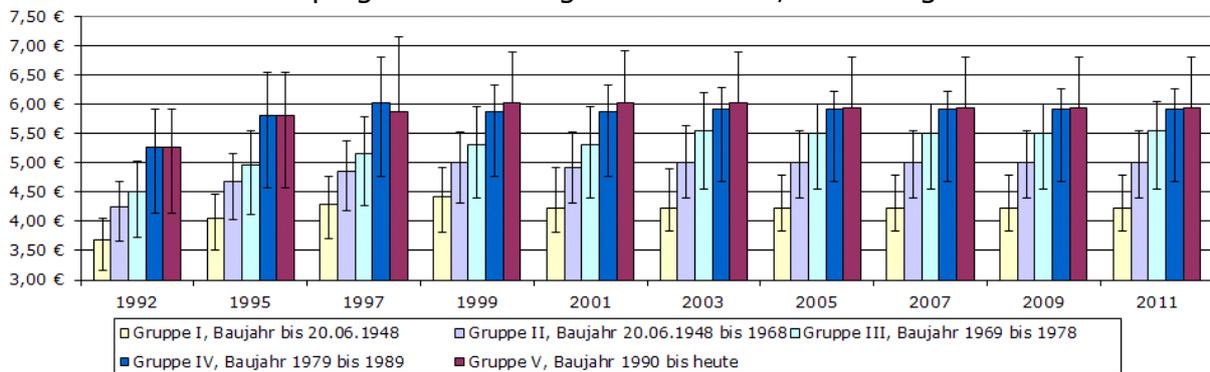


Abb. 79: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m<sup>2</sup>

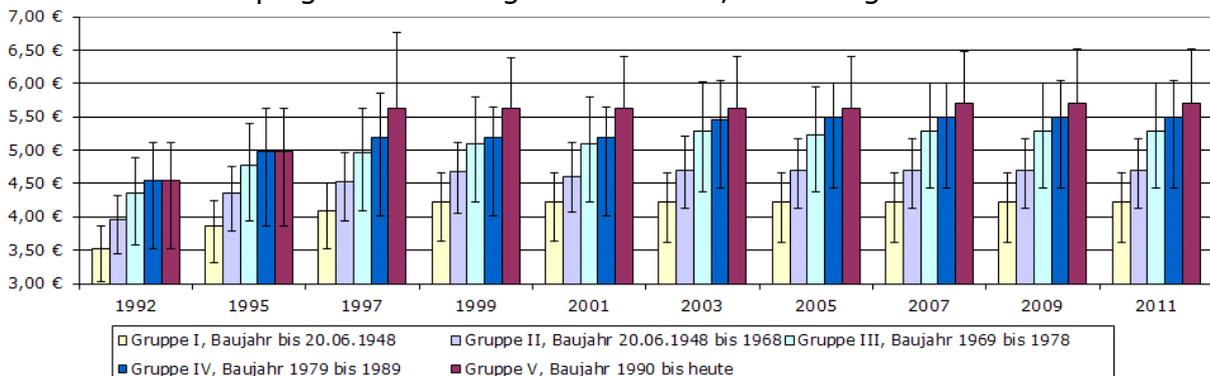
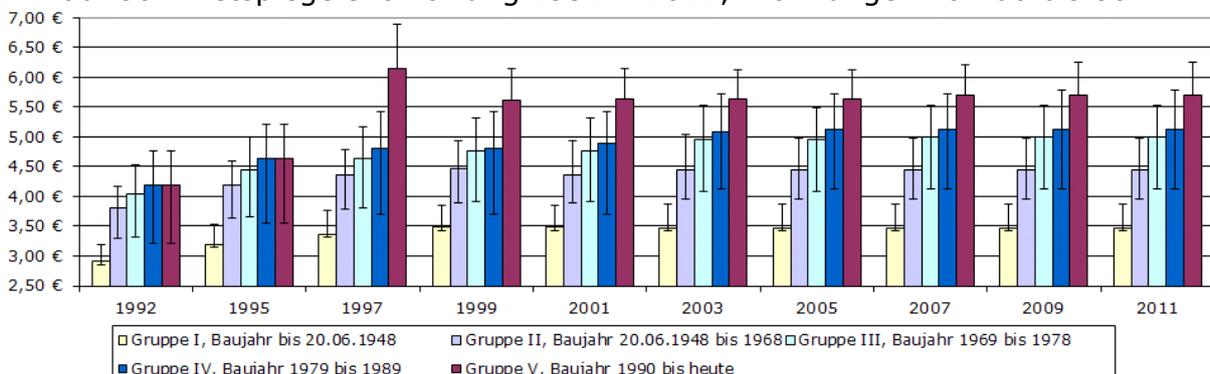
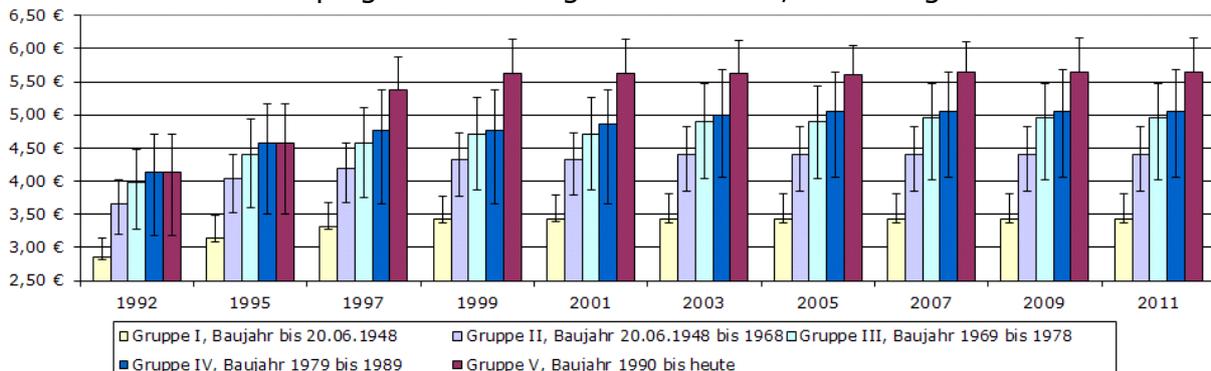


Abb. 80: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m<sup>2</sup>



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup>



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 gewonnen.

Die dadurch erhaltenen Mietdaten wurden für den Mietspiegel 2013 verwendet, dieser ist am 1.04.2013 als Tabellenmietspiegel auf Papier erschienen. Er wurde im Jahr 2015 fortgeschrieben.

Da diese Art des Mietspiegels (Tabelle) nicht mehr zeitgemäß war, wurde am 1.7.2017 erstmalig ein Regressionsmietspiegel als Online-Produkt herausgegeben. Dieser wurde am 1.7.2019 fortgeschrieben.

## 5.6 Mietspiegel 2021

Auszug aus der Pressemitteilung vom 01.10.2021:

Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter haben erneut und damit zum dritten Mal für jede einzelne der 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises einen der aktuellen Rechtslage entsprechenden Mietspiegel veröffentlicht. Wer hier jedoch Tabellen und Listen in kostenpflichtiger Papierform erwartet, wird überrascht sein. Der Mietspiegel steht im Internet frei zur adressenscharfen und individuellen Auskunft bereit.

Zu finden ist dieser unter dem Oberbergischen-Mieten-Index OMIX, der erreichbar ist über die Internetseiten des Mietervereins Oberberg, der örtlichen Vereine von Haus & Grund und des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis.

Über [www.obk.de/omix](http://www.obk.de/omix) ist ein direkter Aufruf 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, Immobilienmaklern und -investoren benötigt.

Nutzer von OMIX erfahren nach Eingabe der gewünschten Stadt oder Gemeinde zuerst das zugehörige mittlere kommunale Mietniveau. Ergänzen sie dies durch Straße und Hausnummer, so erhalten sie eine adressenscharfe Mietangabe. Wenn dann noch Baujahr, Größe und weitere Wohnungsmerkmale zugeordnet werden, kann abschließend eine exakte Mietpreisberechnung unter Angabe der ortsüblichen Mietpreisspanne stattfinden. Die durchschnittlichen Mietpreise für Einbauküchen, Garagen, Carports und Stellplätze werden ebenfalls ausgewiesen.

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. Der bisherige Mietspiegel wird jährlich rund 15 000 mal genutzt, ein Indiz für die einfache Bedienbarkeit und ein stetig steigendes Interesse.

Die Grundlage für die Online-Mietenauskunft hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gelegt, indem er seit 2016 etwa 40 000 Personen mit der Bitte um Angabe von Wohnungs- und Mietdaten angeschrieben und im gleichen Zeitraum für 85 000 Adressen im Kreisgebiet eine Wohnlagenanalyse durchgeführt hat. So konnte auf der Grundlage der Umfrageergebnisse der letzten 6 Jahre (Mietspiegelreformgesetz vom 1.01.2020) eine sehr gute statistische Basis geschaffen werden, deren Ergebnisse vom Mieterverein Oberberg und den örtlichen Haus-&-Grund-Vereinen anerkannt und zur Veröffentlichung am 1.Oktober 2021 freigegeben wurden.

Die folgende Abbildung zeigt das Ergebnisprotokoll für eine fiktive Wohnung (Neubau) in der Steinmüllerallee 28 in Gummersbach (AGewiS=Akademie Gesundheitswirtschaft und Senioren).

Abb. 82: Mietspiegel 2021



## Mietspiegel 2021 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 15.10.2021

### Ihre Eingaben:

Gemeinde:	<b>Gummersbach</b>	
Straße:	<b>Steinmüllerallee (Gummersbach)</b>	
Hausnummer:	<b>28</b>	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		6,18 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		6,49 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m <sup>2</sup>		110
Baujahr		2020
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
bodengleiche Dusche		ja
separates WC / Gäste WC		ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		ja
Balkon, Terrasse, Loggia		ja

### Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m <sup>2</sup> :	7,17 € +/- 1,43 €
Mietspanne pro m <sup>2</sup> :	von 5,74 € bis 8,60 €
Gesamtmiete:	788 € +/- 158 €
Gesamtmietspanne:	von 631 € bis 946 €

Bei einer Erstvermietung (nach Neubau oder Kernsaniierung) ist eine Erhöhung der durchschnittlichen Vergleichsmiete um bis zu 30 % üblich.

### Sondermietobjekte:

Einbauküche:	25 € (10 bis 50 €)
Stellplatz:	13 € (10 bis 40 €)
Carport:	25 € (10 bis 50 €)
Garage:	40 € (20 bis 60 €)

## 6. Experten am Wohnungsmarkt

Um aktuelle und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, wurde im Jahr 2021 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 Juni 2021 wurde ein Fragebogen (Seite 89 bis 94) an 76 bekannte Marktakteure geschickt. Mit einer Nachfrage im Folgemonat konnte eine Rücklaufquote von 28 % (21 ausgefüllte Fragebögen) erreicht werden. An der Befragung waren folgende Teilnehmergruppen beteiligt:

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

Bei den Fragen Nummer 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 21 Teilnehmern zustande gekommen ist, wurden diese Antworten zu Nord-, Mittel- und Südkreis zusammengefasst. Der Kreis wurde dabei wie folgt unterteilt:

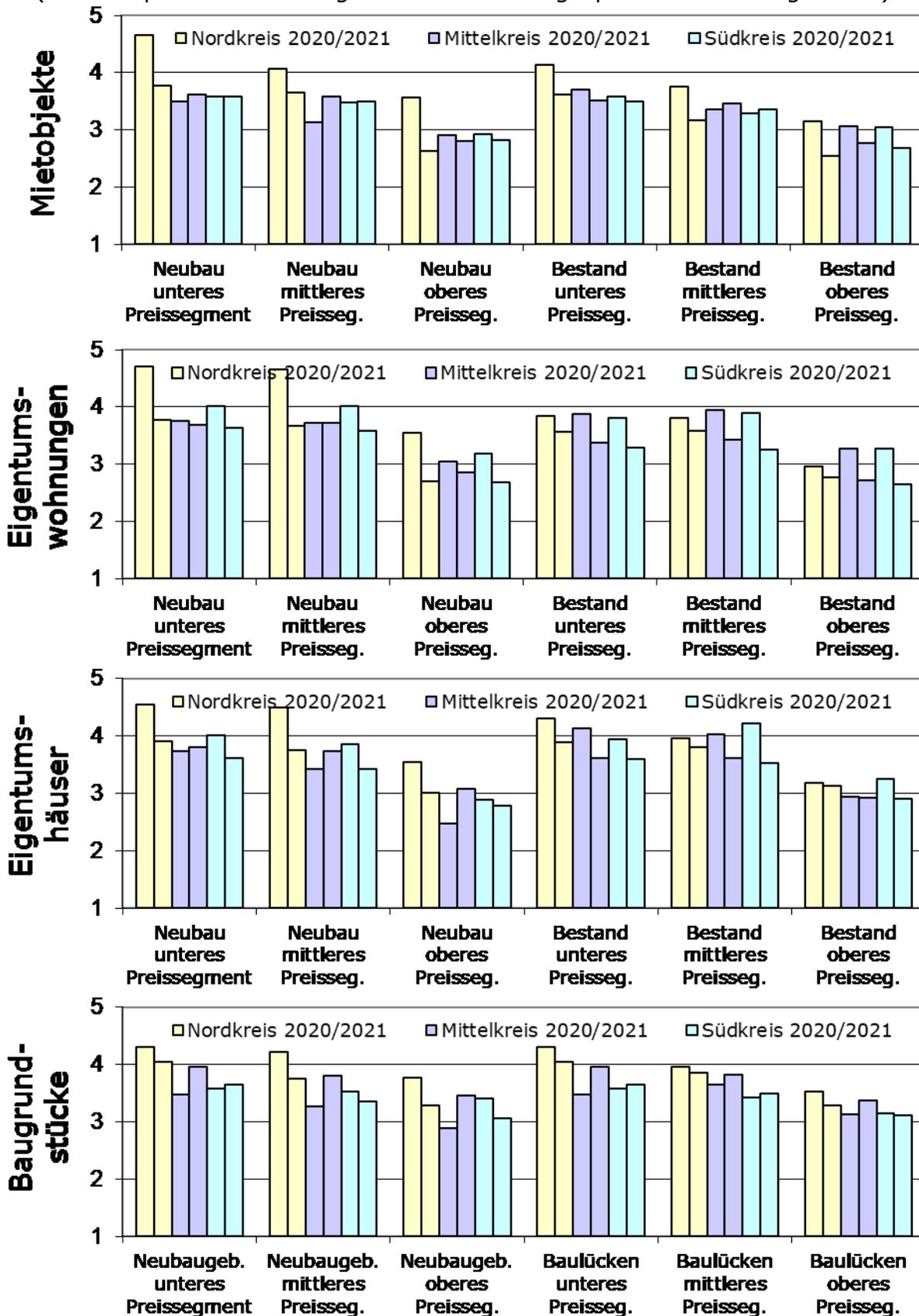
- Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
- Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
- Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Im Durchschnitt wurden durch diese Zusammenfassung für den Nordkreis 29, für den Mittelkreis 34 und für den Südkreis 24 Bewertungen pro Frage abgegeben.

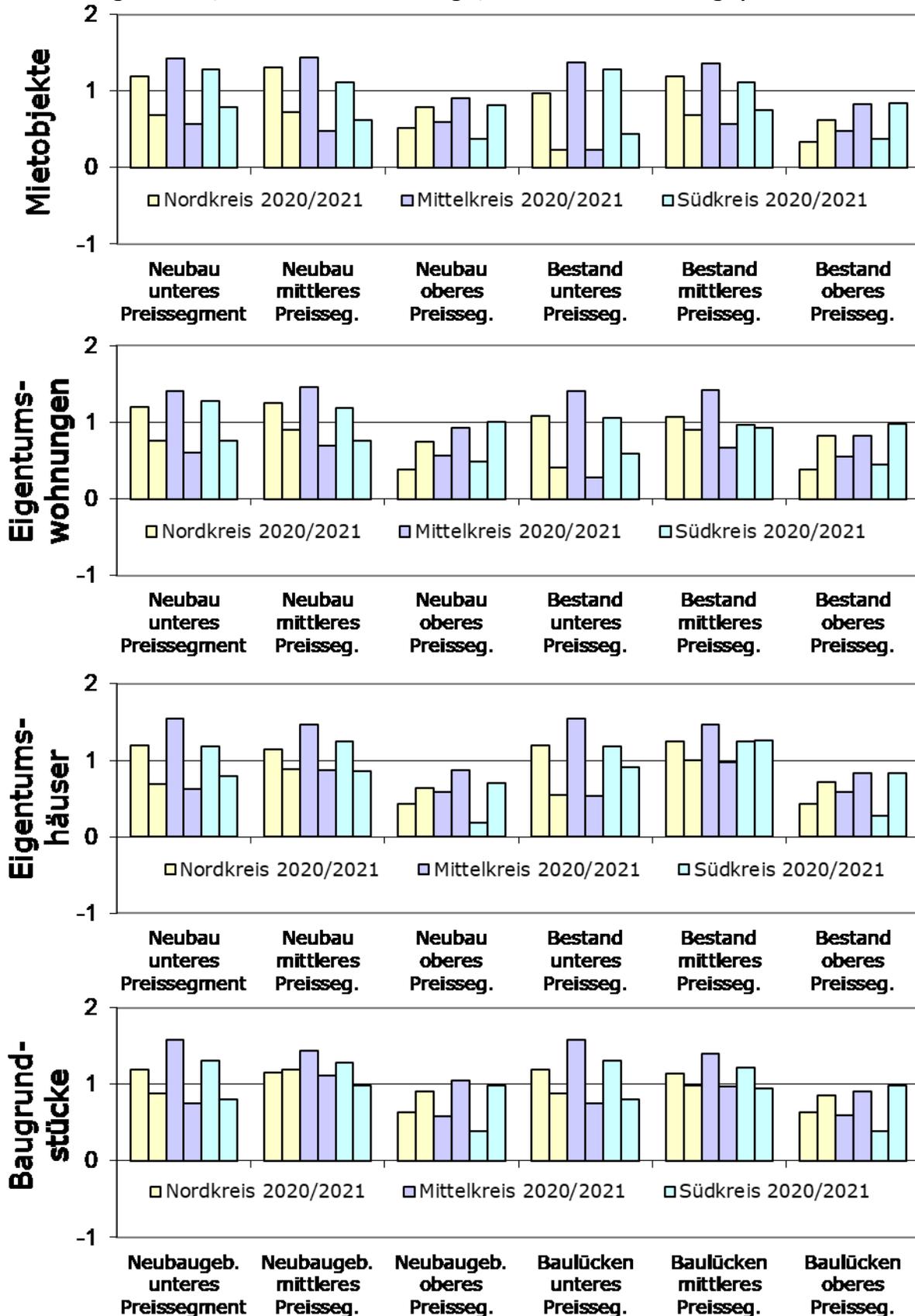
Auch wenn Einzelergebnisse aufgrund subjektiver Auskünfte mitunter unscharf bleiben müssen und nicht empirisch begründ- und belegbar sind, sollte aus dem Blickwinkel von Experten ein möglichst genaues Meinungsbild des heutigen Wohnungsmarktgeschehens sowie zur Wohnungsmarktperspektive gezeichnet werden.

Die folgenden Seiten geben einen Überblick über die momentane Markteinschätzung im Oberbergischen Kreis **(bei allen Antworten wird erst der Wert aus der Umfrage in 2020 und dann aus 2021 dargestellt)**.

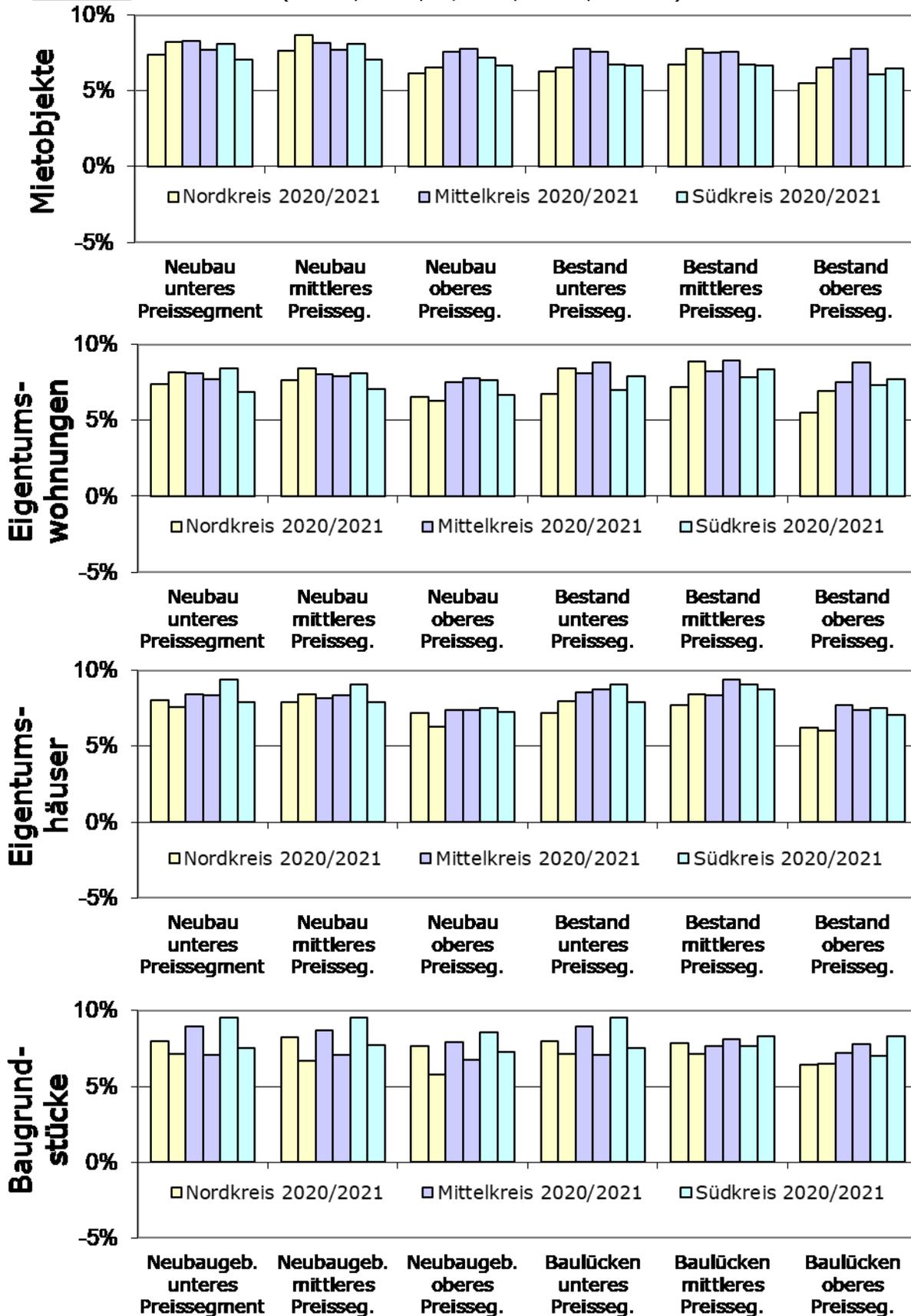
1. Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Oberbergischen Wohnungsmarktes ein?  
 (1 = entspannter Wohnungsmarkt bis 5 = angespannter Wohnungsmarkt)



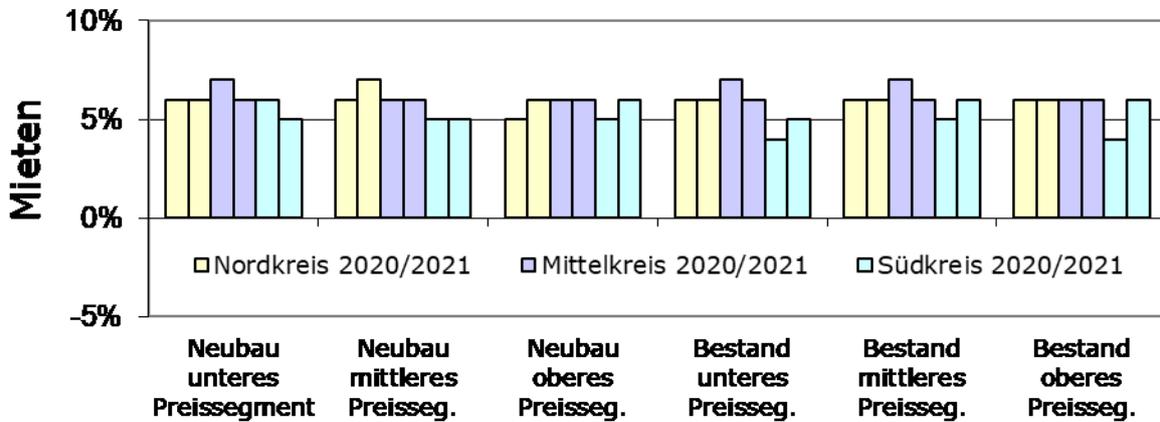
2. Welche generelle Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren bei der Wohnungsnachfrage? (-2 = starker Rückgang, -1 = leichter Rückgang, 0 = stagnierend, 1 = leichte Nachfrage, 2 = starke Nachfrage)



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% ↗ 40%	11% ↗ 32%
gleich bleibend	53% ↘ 45%	63% ↘ 37%
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	11% ↗ 15%	26% ↗ 32%

(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)	5% → 5%	32% ↗ 40%	63% ↘ 55%	6% ↘ 5%	28% ↘ 25%	67% ↗ 70%
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	5% ↘ 0%	37% ↗ 55%	58% ↘ 45%	6% ↘ 5%	33% ↗ 42%	61% ↘ 53%
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	0% → 0%	26% ↘ 15%	74% ↗ 85%	0% → 0%	39% ↘ 16%	61% ↗ 84%
Renditeobjekt (gewinnorientierte Verwertung)	16% ↘ 10%	37% ↗ 50%	47% ↘ 40%	11% ↗ 16%	44% ↗ 47%	44% ↘ 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
↑ Hohe Baukosten	2,8 ↗ 4,5	2,9 ↗ 4,4	3,0 ↗ 4,6	2,9 ↗ 4,5
↑ Langsame Genehmigungsverfahren	3,4 ↗ 3,9	3,3 ↗ 3,8	2,9 ↗ 3,6	3,2 ↗ 3,7
↑ Modernisierungstau bei älteren Gebäuden	3,4 ↗ 3,9	3,3 ↗ 3,7	3,5 ↘ 3,3	3,4 ↗ 3,6
↑ Langsame Planungsverfahren	3,5 ↗ 3,7	3,5 ↗ 3,6	3,1 ↗ 3,4	3,4 ↗ 3,6
↓ Fehlen geeigneter Grundstücke	4,1 ↘ 3,8	4,1 ↘ 3,3	3,4 ↗ 3,5	3,9 ↘ 3,5
↓ Infrastrukturdefizite	3,6 → 3,6	3,2 ↗ 3,4	3,3 ↘ 3,0	3,4 ↘ 3,3
↓ Niedrige Renditen	3,9 ↘ 3,5	3,5 ↘ 3,2	3,8 ↘ 2,9	3,7 ↘ 3,2
↑ Hohe Grundstückspreise	2,8 ↗ 3,1	2,9 ↗ 3,2	2,2 ↗ 3,3	2,7 ↗ 3,2
↓ Geringe Kaufkraft	2,9 ↗ 3,1	3,1 ↘ 3,0	3,3 ↘ 3,1	3,1 ↘ 3,0
→ Praxis der Grundstücksvergabe	2,8 ↗ 3,1	2,9 ↘ 2,8	2,7 ↗ 3,1	2,8 ↗ 3,0
↓ Wohnumfeldprobleme	4,1 ↘ 2,5	3,8 ↘ 2,4	4,2 ↘ 2,6	4,0 ↘ 2,5
↓ Fehlende Innovation im Wohnungsbau	2,5 → 2,5	2,8 ↘ 2,3	2,7 ↘ 2,6	2,7 ↘ 2,4
→ Stagnierende Nachfrage	1,7 ↗ 2,0	1,8 ↗ 2,0	2,1 ↘ 2,0	1,9 ↗ 2,0

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

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

**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)	71% ↗ 76%
→ Zentrales Informationsangebot des Kreises bzw. der Gemeinden (z.B. Internetportal)	67% ↘ 57%
→ Verstärkte Wohnberatung durch eine Kontaktstelle (Agentur als PPP-Modell)	24% → 24%

weiterhin wurden genannt:

- Vermittlung und Betreuung durch Fachleute wie qualifizierte und geprüfte Makler
- Verkauf über Makler

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

→ weiter steigende Bau- und Betriebskosten	90% ↗ 95%
→ der Wohnungsmarkt wird sich weiter aufspalten (wachsendes Hochpreissegment, Rückgang an preisgünstigen Mietwohnungen)	90% ↘ 81%
→ hohe Grundstückspreise	52% ↘ 43%
↑ Vermarktungsprobleme bei überalterten Wohnungsbeständen mit Modernisierungstau (Nachkriegsjahre, 50er bis 70er Jahre)	19% ↗ 43%
↓ Anpassungsprobleme des Wohnungsbestandes (Grundrisse, Architekturen) an neue Nachfrageentwicklungen (Wohnflächenansprüche, neuartige Wohnwünsche)	29% ↗ 38%
→ Entwicklung zum Käufermarkt (Angebot größer als Nachfrage)	5% ↗ 10%

weiterhin wurde genannt:

- Bauvorgaben durch Enev und falsch gesteuerte politische Massnahmen
- Mangel an geeigneten Baugebieten in zentralen Lagen

**Vielen Dank an die Beteiligten:**

Adam Immobilien  
Andrea Asbach Immobilien  
Baugenossenschaft Wiehl eG  
Baugenossenschaft Hückeswagen eG  
Biemann, Sachverständigenbüro  
FALC Immobilien  
Fuchs ai-consult  
GeWoSie Bergneustadt  
Haus und Grund Kreis Oberberg  
Heedt Immobilienbewertung  
KSK Immobilien GmbH  
LBS Gummersbach  
Petrowitz Immobilien  
Pruin Immobilien  
Schönenborn Immobilien-Beratungs GmbH  
Simicic Immobilienbewertung  
Sohlbach Immobilienservice  
Sparkasse Gummersbach  
Sparkasse Radevormwald-Hückeswagen  
Stenmanns Immobilienvermittlung  
Volksbank Oberberg eG Wipperfürth

## **7. Strukturdaten und wichtige Adressen**

Strukturdaten über den Oberbergischen Kreis erhalten Sie auf der Internetseite des Oberbergischen Kreises [www.obk.de](http://www.obk.de) unter der Rubrik Der Kreis, Unterrubrik Oberbergischer Kreis in Zahlen. Geoinformationen über den Oberbergischen Kreis können unter der Internetadresse [www.rio.obk.de](http://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/](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](http://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>

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 <https://www.gars.nrw/obk> unter Produkte, Zensus 2011.

## 8. Quellenverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit  
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  
regio iT  
Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2021  
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

## 9. Abbildungsverzeichnis

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

Abb. 44: Haushalte - OBK .....	47
Abb. 45: Haushalte - Gemeinden.....	48
Abb. 46: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden .....	49
Abb. 47: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden.....	49
Abb. 48: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden.....	50
Abb. 49: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden.....	51
Abb. 50: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden.....	51
Abb. 51: Haushalte, Kinder - Gemeinden.....	52
Abb. 52: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden....	53
Abb. 53: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise.....	54
Abb. 54: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden .....	55
Abb. 55: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise .....	56
Abb. 56: Betriebskosten in NRW 2018 .....	57
Abb. 57: Betriebskosten in NRW 2009 bis 2018.....	58
Abb. 58: Arbeitslose Personen - Gemeinden .....	59
Abb. 59: Arbeitslose Personen - Kreise.....	60
Abb. 60: Arbeitslosenquote - Kreise.....	61
Abb. 61: Transferleistungsempfänger - Gemeinden .....	62
Abb. 62: Wohnungslose Personen - Kreise.....	63
Abb. 63: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise.....	64
Abb. 64: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden .....	66
Abb. 65: Bodenrichtwerte - Gemeinden.....	67
Abb. 66: Bodenrichtwerte - Kreise.....	68
Abb. 67: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser .....	69
Abb. 68: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser.....	70
Abb. 69: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK .....	71
Abb. 70: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK .....	72
Abb. 71: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise.....	72
Abb. 72: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung .....	73
Abb. 73: Mietwohnungsbestand - Gemeinden .....	74
Abb. 74: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Zimmer	75
Abb. 75: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Größe ..	76
Abb. 76: Angebotsmieten.....	77
Abb. 77: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen.....	78
Abb. 78: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m <sup>2</sup> .....	79
Abb. 79: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m <sup>2</sup> ..	79
Abb. 80: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m <sup>2</sup> ..	79
Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m <sup>2</sup> .....	80
Abb. 82: Mietspiegel 2021.....	82

## 10. 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 - 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. 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.: 02261-889726273

## 11. Stichwortverzeichnis

<b>A</b>		<b>L</b>	
Altersdurchschnitt .....	37, 38	Leerstand .....	25
Angebotsmieten .....	77	<b>M</b>	
Arbeitslose Personen.....	59, 60	Mieten .....	74
Arbeitslosenquote.....	61	Mieten, öffentlich geförderten Wohnungen ..	78
<b>B</b>		Mietspiegel 1992 – 2019.....	79
Baualtersklassen .....	6	Mietspiegel 2021 .....	81
Baufertigstellungen		Mietwohnraumförderung	
Wohngebäude .....	19, 20	Bedarfsniveau .....	28
Wohnungen .....	21, 22	Darlehenshöhe .....	29
Wohnungen/1000 Einw. ....	23, 24	Einkommensgrenzen .....	28
Baugebiete .....	65	Gemeindeübersicht .....	29
Baugenehmigungen		Gesamtsummen .....	30
Wohngebäude.....	15, 16	Mietobergrenzen.....	78
Wohnungen .....	17, 18	Mietwohnungsbestand .....	74
Betriebskosten .....	57, 58	<b>O</b>	
Bevölkerungsalter .....	35, 36	Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ....	28
Bevölkerungsdichte .....	39, 40	Öffentlich geförderter Wohnungsbau .....	26
Bevölkerungsentwicklung .....	32, 33, 34	Ökonomische Faktoren .....	53
Bodenrichtwerte.....	67, 68	<b>P</b>	
<b>D</b>		Pendler.....	41, 42
Demografische Faktoren.....	32	<b>Q</b>	
<b>E</b>		Quellenverzeichnis .....	92
Eigentumswohnungen		<b>S</b>	
Erstverkauf.....	72	Schulden .....	55, 56
Wert, Wiederverkauf.....	71	Strukturdaten und wichtige Adressen .....	91
Einkommen .....	53, 54	<b>T</b>	
Experten am Wohnungsmarkt .....	83	Transferleistungsempfänger .....	62
<b>F</b>		<b>W</b>	
Fragebogen .....	95	Wanderungen.....	45, 46
<b>G</b>		nach Alter .....	43, 44
Gemeindeübersicht.....	5	Wohngebäude, Anzahl .....	7, 8
Grundsteuer und Einnahmen .....	66	Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen ..	9, 10
<b>H</b>		Wohnraumförderung	
Häuser, Wiederverkauf		Darlehenshöhe .....	26
Grundstückswert .....	69	Einkommensgrenzen .....	26
Wohnfläche .....	70	Gemeindeübersicht .....	26
Haushalte.....	47	Gesamtsummen .....	27
Anzahl Alleinstehende .....	49	Wohnungen pro 1000 Einwohnern.....	13, 14
Anzahl Kinder .....	52	Wohnungen, Anzahl .....	11, 12
Anzahl Personen.....	48	Wohnungsangebot .....	6
<b>I</b>		Wohnungsbestand .....	6
Immobilienangebot Presse / Internet		Wohnungslose Personen .....	63, 64
Mietobjekte .....	75	Wohnungsnachfrage.....	32
Verkaufsobjekte .....	31	<b>Z</b>	
<b>K</b>		Zinsentwicklung.....	73
Kreisübersicht.....	5	Zu- und Abwanderung .....	43