



Wohnungsmarktbericht 2024

für den Oberbergischen Kreis

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis



IMPRESSUM

Die im Wohnungsmarktbericht 2024 veröffentlichten Zahlen beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2023; 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
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 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 2024 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

Beispiel: © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2024, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Dezember 2024

Inhalt

Wesentliche Aussagen auf einen Blick	3
1. Einleitung	5
2. Wohnungsangebot	6
2.1 Wohnungsbestand	6
2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen.....	11
2.3 Wohnungsleerstand	16
2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	17
2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	19
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)	21
3. Wohnungsnachfrage.....	22
3.1 Demografische Faktoren.....	22
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	22
3.1.2 Pendler	27
3.1.3 Zu- und Abwanderung	28
3.1.4 Haushalte	30
3.2 Ökonomische Faktoren.....	36
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte	36
3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte	37
3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten	38
3.2.4 Arbeitslosigkeit.....	39
3.2.5 Transferleistungsempfänger.....	40
3.2.6 Wohnungslose Personen	41
4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung.....	43
4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete.....	43
4.2 Grundsteuer	44
4.3 Bodenrichtwerte.....	45
4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser	46
4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen	48
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen.....	49
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	50
5. Mieten.....	51
5.1 Mietwohnungsbestand.....	51
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)	52
5.3 Angebotsmieten	53
5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen.....	54
5.5 Mietspiegel 2023	55
6. Experten am Wohnungsmarkt	57
7. Strukturdaten und wichtige Adressen	65
8. Quellenverzeichnis	66
9. Abbildungsverzeichnis.....	67
10. Fragebogen	69
11. Stichwortverzeichnis	70

Wesentliche Aussagen auf einen Blick

Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises (Stand 31.12.2023)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt [Jahre]	Wohn- fläche pro Einwohner [m ²]	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner
Bergneustadt	38	18 621	44,4	44,2	1,2
Engelskirchen	63	19 637	46,0	50,6	3,0
Gummersbach	95	51 845	43,7	45,9	2,2
Hückeswagen	51	14 770	46,1	46,6	1,2
Lindlar	86	21 836	45,2	47,8	1,6
Marienheide	55	13 681	43,2	46,1	4,2
Morsbach	56	10 262	46,0	51,1	3,6
Nümbrecht	72	17 700	44,1	50,1	1,0
Radevormwald	54	22 159	46,4	45,0	2,3
Reichshof	115	18 728	44,1	50,0	0,7
Waldbröl	63	20 081	42,3	44,8	3,5
Wiehl	53	25 356	46,2	52,7	1,3
Wipperfürth	118	21 059	45,0	47,5	3,0
Mittelwert	71	21 210	44,8	47,7	2,2

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2022, eigene Berechnungen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

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

	2022		2023
Bevölkerung	275 404	↗	275 735
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	49 876	↗	49 938
Bevölkerung 18 bis 65 Jahre alt	164 707	↘	164 105
Bevölkerung über 65 Jahre alt	60 821	↗	61 692
Durchschnittsalter (Jahre)	44,6	↗	44,7
Arbeitslosenquote (%)	5,0	↗	5,2
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) (%)	3,3	↗	
Wohnungslose Personen (am 30.06.)	875	↗	1400
Wohnungsbestand	127 419	↗	128 008
Wohnfläche pro Einwohner	47,5	↗	47,7
Preisgebundene Mietwohnungen	4723	↘	4617
Baugenehmigungen (Wohnungen)	479	↗	586
Baufertigstellungen (Wohnungen)	645	↘	428
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,1	→	2,1

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2022, 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 km² rund 275 400 Einwohner auf. Die Industrie ist größtenteils mittelständisch. Maschinen- und Fahrzeugbau, Edelstahlherzeugung, Stahl- und Leichtmetallbau, Eisen-, Blech- und Metallverarbeitung, Elektrotechnische Industrie und Kunststoffverarbeitung sind die wichtigsten Branchen. Oberberg ist Bestandteil des Ballungsraumes Köln. Solche hochverdichteten Wirtschaftsräume sind Kristallisationspunkte für Innovationen. Letzteres kommt u. a. in der hohen Patentdichte (Patentanmeldungen je 100 000 Einwohner) zum Ausdruck. Wichtiger Standortfaktor ist der Campus Gummersbach der Technischen Hochschule Köln. Sie hat ein für die Wirtschaft in Oberberg sehr leistungsfähiges Fächerspektrum. In den Standort eingebunden ist ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen.

Die Fernverkehrsverbindungen Richtung Köln (BAB A 4 und RB 25 „Oberbergische Bahn“) und in Nord-Süd-Richtung (BAB A 45) sind gut. Mit der in 2017 realisierten Weiterführung der Regionalbahn bis Hagen ergibt sich eine wesentliche Verbesserung der Anbindung an den nord- und mitteldeutschen Raum.

Abb. 1: Kreisübersicht

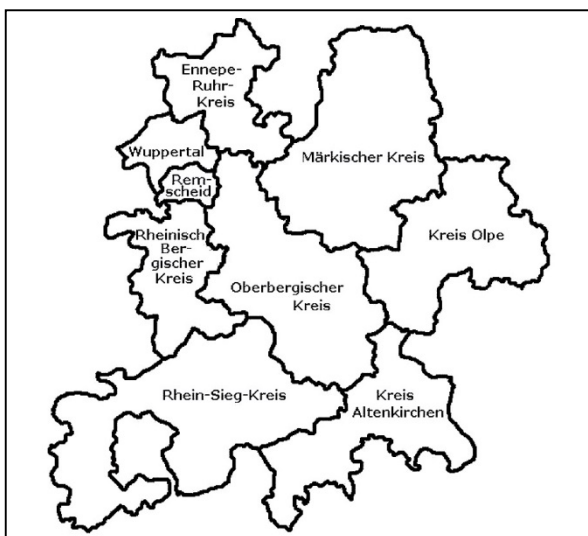


Abb. 2: Gemeindeübersicht





2. Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsbestand

Wohngebäudebestand und Baualtersklassen

Im Oberbergischen Kreis gibt es momentan ca. 75 000 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. 27 900 (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 % (Morsbach und Wipperfürth) des Gesamtwohngebäudebestandes errichtet.

Abb. 3: Wohngebäudebestand nach Baualtersklassen

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp	OBK
Baujahr vor 1919	13%	14%	16%	15%	9%	11%	12%	16%	17%	16%	11%	12%	11%	13%
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%	46%	32%	40%	39%	42%	41%	46%	42%
Baujahr 1979 bis 1986	9%	10%	8%	10%	13%	8%	13%	10%	9%	8%	7%	10%	8%	9%
Baujahr 1987 bis 1990	4%	4%	2%	3%	4%	3%	3%	5%	3%	2%	2%	3%	3%	3%
Baujahr 1991 bis 1995	6%	6%	4%	4%	7%	6%	6%	8%	4%	6%	7%	7%	5%	6%
Baujahr 1996 bis 2000	8%	10%	6%	9%	9%	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 2023	3%	2%	3%	3%	5%	5%	1%	7%	5%	2%	4%	4%	4%	4%

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, 2022, eigene Berechnungen

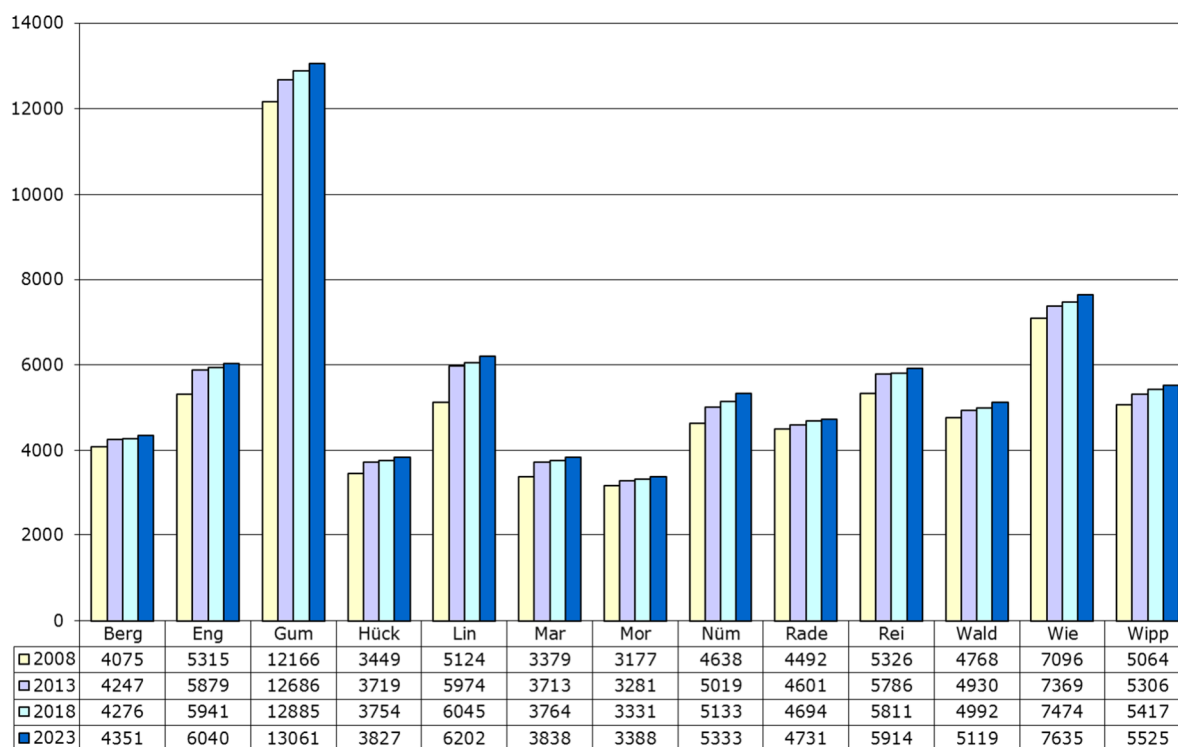
Anzahl der Wohngebäude

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 2007 in Lindlar (+21 %), Nümbrecht (+15 %) sowie Engelskirchen und Marienheide (je +14 %) erreicht. Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 2007 in Radevormwald (+5 %) erreicht.



Auch im 5-Jahresvergleich (2008-2013-2018-2023) 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.

Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987, 2011, 2022

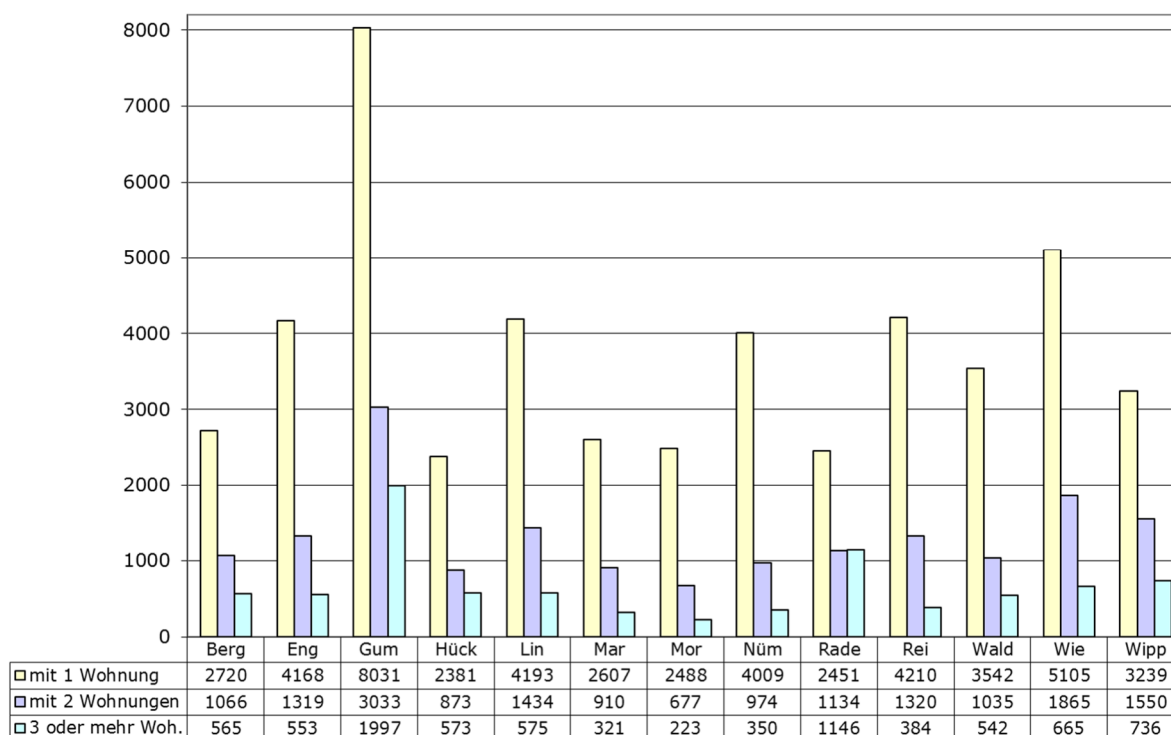
Gebäude nach Anzahl der Wohnungen

Die meisten Wohngebäude in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es in Gummersbach (13 061), die wenigsten in Morsbach (3388). Dazwischen liegen Wiehl (7635), Lindlar (6202), Engelskirchen (6040), Reichshof (5914), Wipperfürth (5525), Nümbrecht (5333), Waldbröl (5119), Radevormwald (4731), Bergneustadt (4351), Marienheide (3838) und Hückeswagen (3827).



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. 5: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, 2022

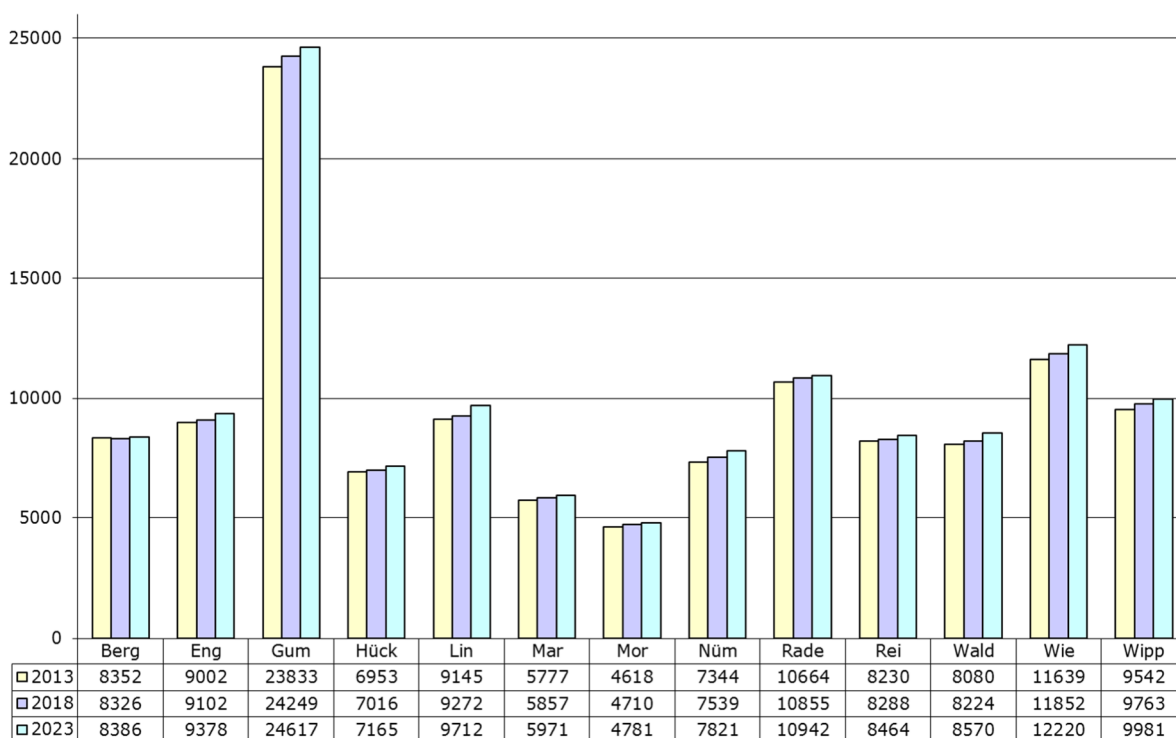
Anzahl der Wohnungen

Nachdem auf den Seiten 7 und 8 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 2013 im Durchschnitt um 4 % erhöht. Lindlar, Nümbrecht und Waldbröl liegen mit einem Plus von 6 % darüber. Es folgen Wiehl und Wipperfürth (je 5 %).



Die meisten Wohnungen gab es in 20232 in Gummersbach (24 617). Das entspricht einem Anstieg von 784 Wohnungen seit dem Jahr 2013. In Wiehl (12 220) und Radevormwald (10 942) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Abb. 6: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



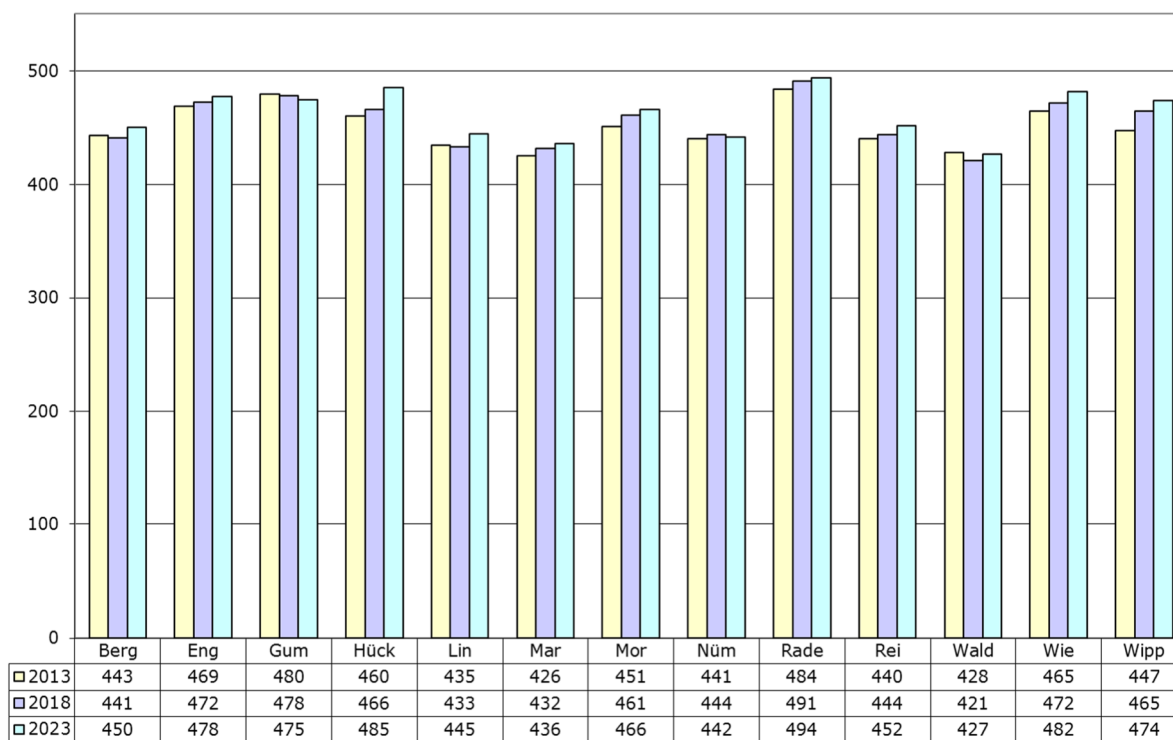
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987, 2011, 2022

Wohnungen pro 1000 Einwohner

Im Jahr 2013 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 456 Wohnungen pro 1000 Einwohner, im Jahr 2018 bei 459 Wohnungen und im Jahr 2023 bei 464 Wohnungen. Die größten prozentualen Steigerungen gab es in Wipperfürth mit 6 % und in Hückeswagen mit 5 %. Gummersbach hatte sogar einen Rückgang (-1 %). Der Mittelwert liegt bei 2 %. In Radevormwald gab es im Jahr 2023 die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (494), Hückeswagen (485) und Wipperfürth (482) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen pro 1000 Einwohner gab es in Waldbröl (427) und Marienheide (436).



Abb. 7: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987, 2011, 2022

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.

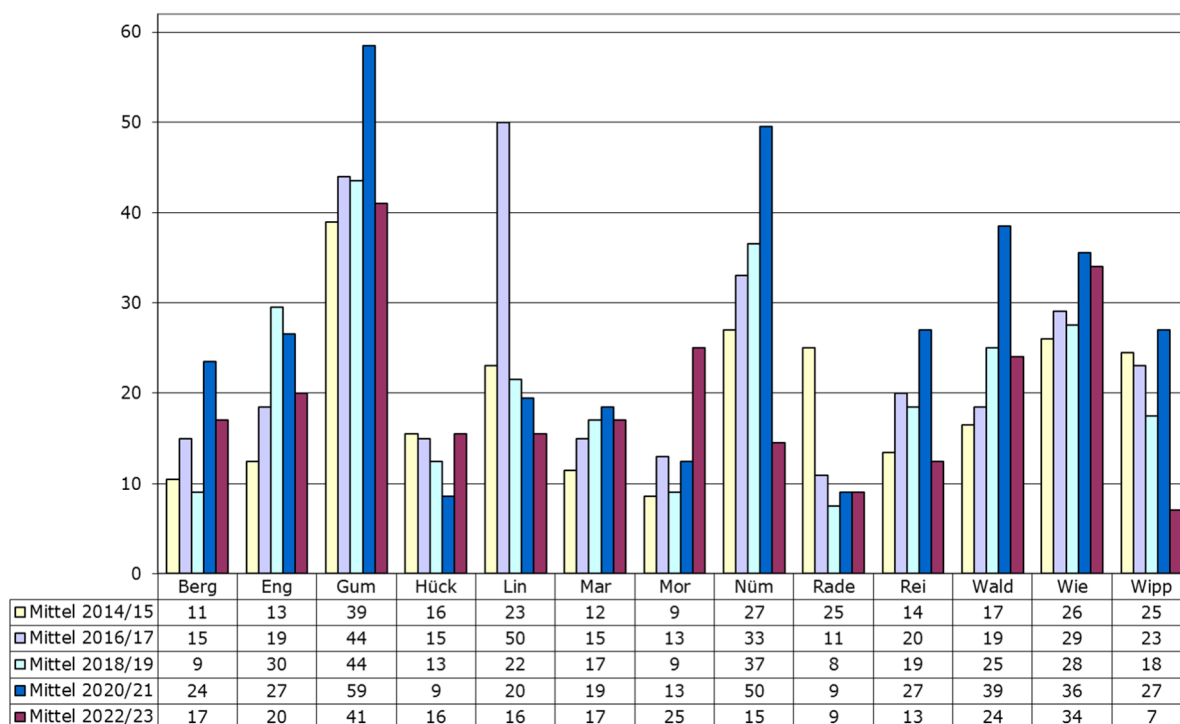


Baugenehmigungen, Wohngebäude

In Gummersbach (41), Wiehl (34), Morsbach (25) und Waldbröl (24) wurden in den Jahren 2022/2023 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Wipperfürth (7) und Radevormwald (9) hatten die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Reichshof (13).

Die größte prozentuale Steigerung in den letzten 10 Jahren hatte Morsbach mit 194 % und Bergneustadt mit 62 %.

Abb. 8: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de

Baugenehmigungen, Wohnungen

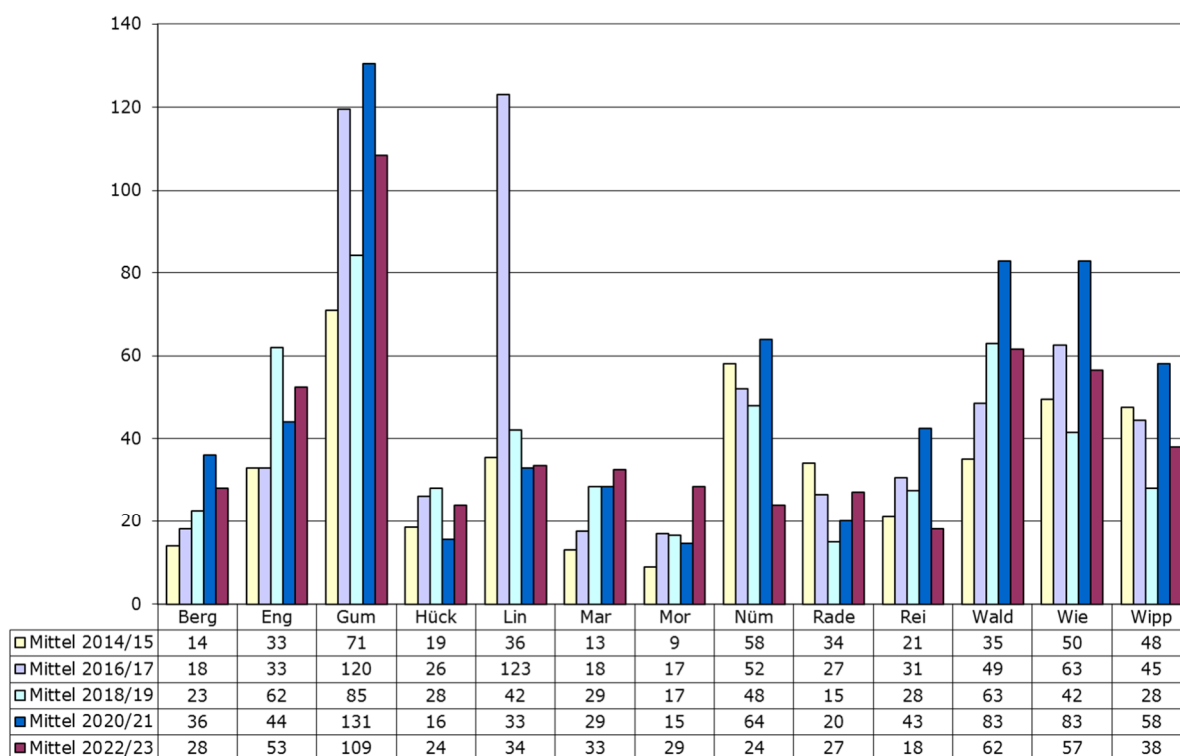
Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2022/2023 in Gummersbach (109), Waldbröl (62) und Wiehl (57) erteilt. Dahinter lagen Engelskirchen (53) und Wipperfürth (38).

Vergleicht man die Abbildungen 8 und 9 miteinander, so zeigt sich, dass in Wipperfürth im Durchschnitt 5,4 Wohnungen pro Wohngebäude genehmigt wurden, in Radevormwald 3,0 und in Engelskirchen bzw. Gummersbach jeweils 2,7 Wohnungen.

In Morsbach (1,2), Reichshof (1,4) und Hückeswagen (1,5) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser (tlw. mit Einliegerwohnung) erteilt.



Abb. 9: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de

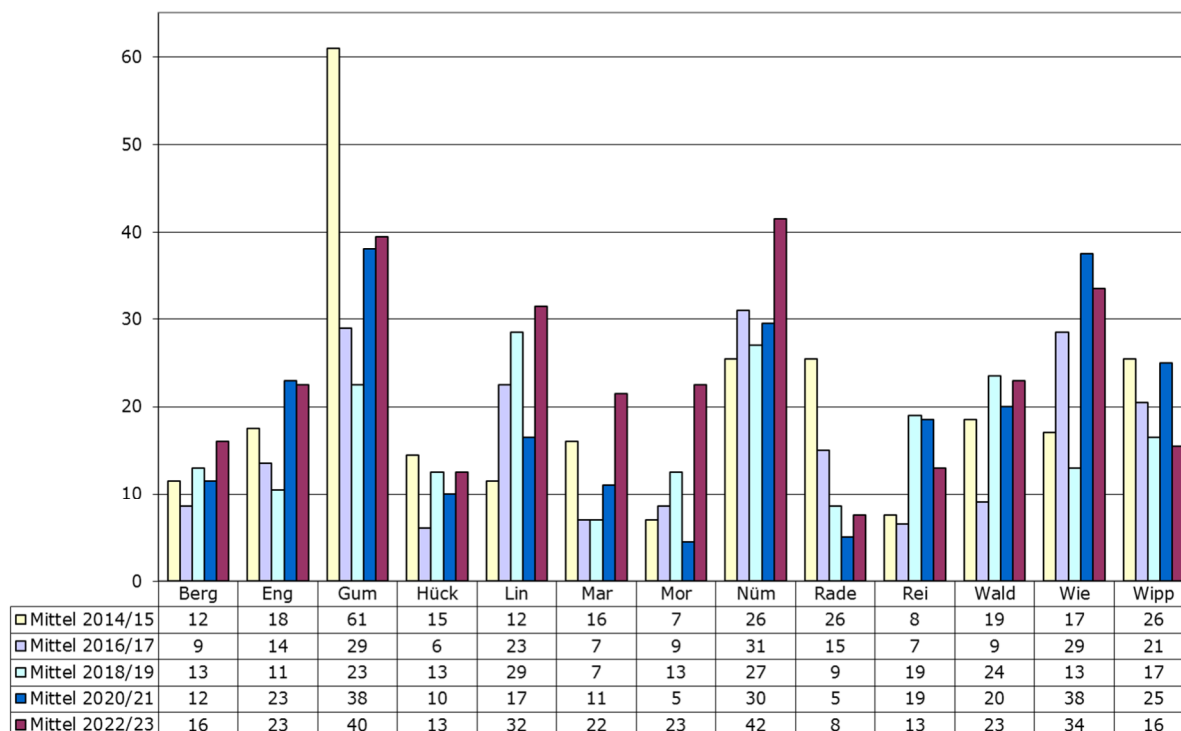
Baufertigstellungen, Wohngebäude

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.



Nümbrecht (42) und Gummersbach (40) hatte in 2022/2023 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Radevormwald (8) und Hückeswagen bzw. Reichshof (je 13) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2020/2021 zu 2022/2023, so hat Wipperfürth (-36 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Morsbach hingegen den größten Zuwachs (+360 %), gefolgt von Marienheide mit einem Plus von 100 %.

Abb. 10: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de

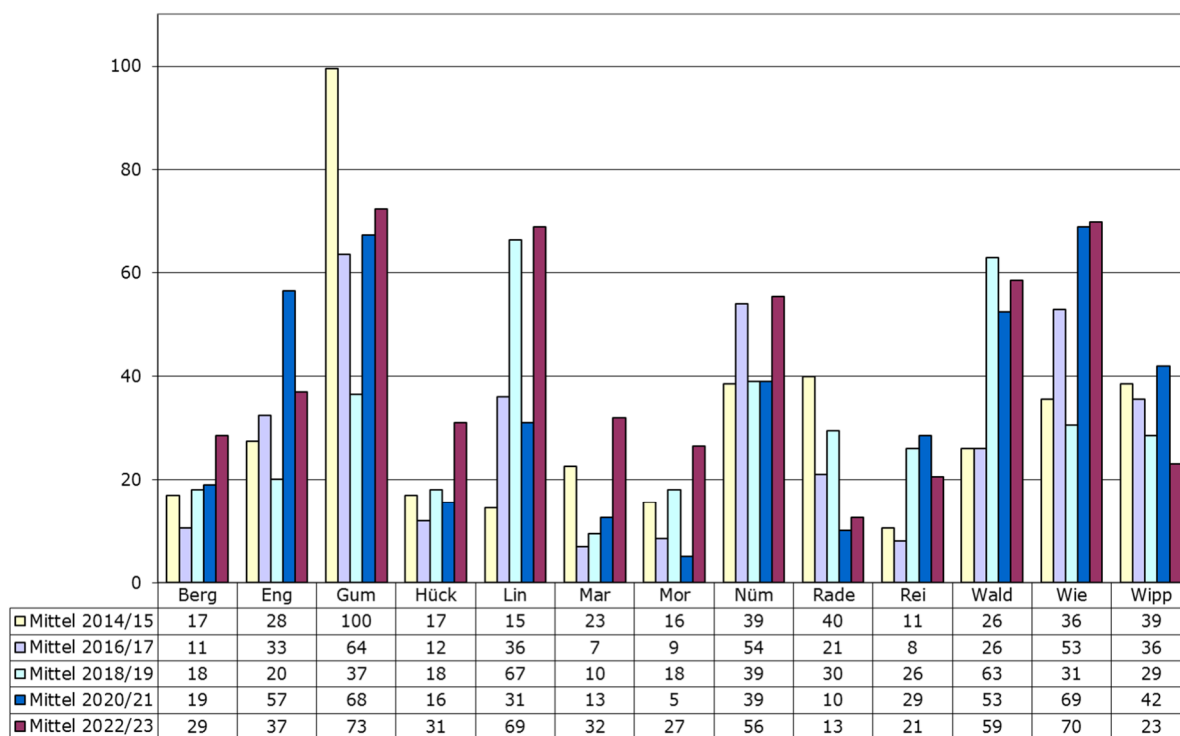
Baufertigstellungen, Wohnungen

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2022/2023 in Gummersbach (73) fertig gestellt. Dahinter folgen Wiehl (70), Lindlar (69) und Waldbröl (59). Schlusslicht ist Reichshof mit 21 Wohnungen.

Vergleicht man die Abbildungen 10 und 11 miteinander, so zeigt sich, dass in 2022/202 im Durchschnitt in Hückeswagen bzw. Waldbröl 2,5 Wohnungen, in Lindlar 2,2 und in Wiehl 2,1 Wohnungen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Morsbach (1,2) und Nümbrecht (1,3) wurden dagegen fast nur Einfamilienhäuser gebaut.



Abb. 11: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de

Baufertigstellungen, Wohnungen / 1000 Einwohnern

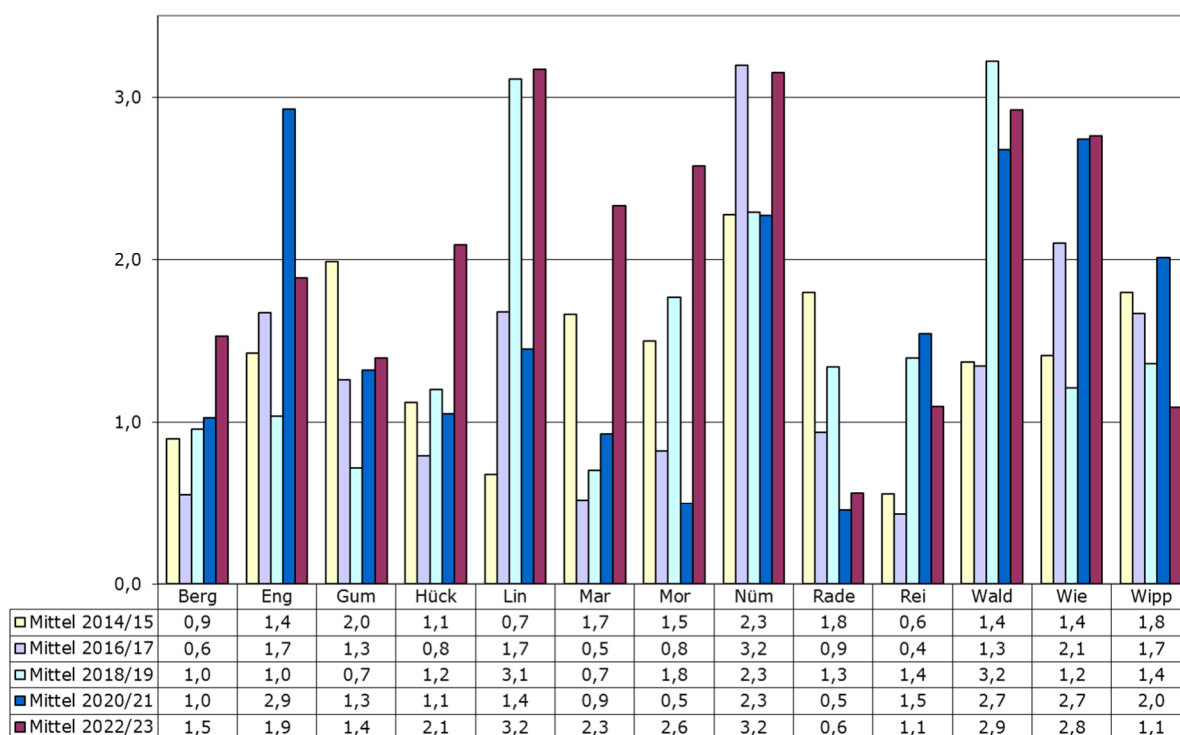
In den Jahren 2014/2015 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 1,4 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. 2018/2019 waren es 1,6 Wohnungen, 2022/2023 dann 2,0 Wohnungen.

Lindlar bzw. Nümbrecht (je 3,2) lagen hier an der Spitze, gefolgt von Waldbröl (2,9) und Wiehl (2,8). Radevormwald (0,6) und Reichshof bzw. Wipperfürth (je 1,1) konnten die wenigsten Baufertigstellungen in 2022/2023 verzeichnen.



Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2020/2021 und 2022/2023 schneidet Wipperfürth mit einem Minus von 45 % am schlechtesten ab. Morsbach liegt mit einem Plus von 420 % klar an erster Stelle.

Abb. 12: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987, 2011, 2022

2.3 Wohnungsleerstand

Im Mai 2022 wurden im Rahmen des Zensus folgende Leerstände ermittelt:

Bergneustadt	5,6 %
Engelkirchen	3,5 %
Gummersbach	3,9 %
Hückeswagen	3,9 %
Lindlar	3,4 %
Marienheide	3,9 %
Morsbach	4,6 %
Nümbrecht	3,5 %
Radevormwald	6,4 %
Reichshof	4,3 %
Waldbröl	3,4 %
Wiehl	3,6 %
Wipperfürth	3,2 %
 Oberbergischer Kreis	 4,1 %

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 2022 eine Leerstandsquote von 2,7 % aus (Deutschland 2,5 %), 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 2023 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 2,8 % (2023: 3,0 %) ermittelt, im Nordkreis 5,7 % (2023: 6,3 %). Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft Ende Oktober 2024 eine Leerstandsquote von 6,6 %. Davon sind 4,9 % aufgrund technischer Mängel unbewohnbar, 0,3 % sind in der Modernisierung. Eine weitere Wohnungsgenossenschaft im Oberbergischen Kreis hatte im Jahr 2008 noch eine Leerstandsquote von 12,5 %, in 2010 nur noch 8,6 % und Mitte 2024 3,2 %. 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 2023 2,1 Milliarden Euro für das Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt (bis 2027 neun Milliarden). Die Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 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. 13: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen

	Einkommensgruppe, max. Brutto/Jahr	
	A	B
1 Person	33.100 €	45.800 €
2 Personen	45.800 €	61.200 €
mit 1 Kind	49.600 €	69.000 €
mit 2 Kindern	59.600 €	83.000 €

Quelle: Ministerium f. Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW

Die Höhe des Darlehens ist weiterhin abhängig vom Standort des Eigenheims. In Kommunen mit überdurchschnittlichen Kosten (K4) sind die Förderdarlehen höher als in Kommunen mit niedrigen Kosten (K1). Für barrierefreie Objekte kann ein Zusatzdarlehen von 11.500 € gewährt werden.

Abb. 14: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe

	Grundpauschale je Einkommensgruppe	
	A	B
Förderdarlehen K1	100.000 €	59.000 €
Förderdarlehen K2	115.000 €	69.000 €
Förderdarlehen K3	148.000 €	88.000 €
Förderdarlehen K4	184.000 €	110.000 €
je Kind	24.000 €	24.000 €

Quelle: Ministerium f. Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW

K1: Morsbach

K2: Bergneustadt, Gummersbach, Hückeswagen, Marienheide, Nümbrecht, Radevormwald, Reichshof, Waldbröl, Wiehl, Wipperfürth

K3: Engelskirchen, Lindlar

K4: im Oberbergischen Kreis nicht vergeben

Die folgenden Tabellen geben eine Übersicht über alle Förderprojekte, die seit dem Jahr 2014 in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 15: Wohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bergneustadt	2	1			2		1	3	2	1
Engelskirchen							1	1		2
Gummersbach	2	3			2	2	2	17	8	17
Hückeswagen	1		4	8	1				1	5
Lindlar	2	1		1	14	2				4
Marieneide				2	2	3	1	1	2	10
Morsbach		12			12				4	8
Nümbrecht				1		3	2		3	5
Radevormwald					1	1				6
Reichshof						1		1		2
Waldbröl	1		11		1		2		1	3
Wiehl	2	1	1	1	1		1			3
Wipperfürth		17	12		1	1		1	1	1
Oberberg. Kreis	10	35	28	13	37	13	10	24	22	67

Mill. € Förderung	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bergneustadt	0,1	1)			0,2		1)	0,2	0,2	1)
Engelskirchen							1)	1)		0,4
Gummersbach	0,1	0,1			0,2	0,2	0,2	0,9	1,2	2,6
Hückeswagen	1)		0,4	0,1	1)				1)	0,9
Lindlar	0,1	1)		1)	1,0	0,3				0,7
Marieneide				0,1	0,1	0,4	1)	1)	0,3	1,5
Morsbach		0,5			1,1				0,4	0,9
Nümbrecht				1)		0,3	0,1		0,3	0,9
Radevormwald					1)	1)				1,0
Reichshof						1)		1)		0,2
Waldbröl	1)		1,1		1)		0,2		1)	0,5
Wiehl	0,1	1)	1)	1)	1)		1)			0,4
Wipperfürth		1,5	1,4		1)	1)		1)	1)	1)
Oberberg. Kreis	0,5	2,4	3,0	0,4	3,1	1,6	1,0	1,7	3,0	10,4

1) 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 mit Wohnberechtigungsschein (A / B) zur Verfügung gestellt werden.

Die Höhe des Darlehens (€/m²) ist abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde).

Abb. 16: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 - M 3	3.110 €	1.920 €
M 4	3.550 €	2.290 €
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	3.490 €	2.350 €

Quelle: Ministerium f. Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW

Mietenniveau

M1: Morsbach

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

M3: Engelskirchen, Gummersbach, Lindlar

M4: im Oberbergischen Kreis nicht vergeben

Die folgenden Tabellen geben eine Übersicht über alle Projekte in der Mietwohnraumförderung, die seit dem Jahr 2014 im Oberbergischen Kreis beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 17: Mietwohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bergneustadt										
Engelskirchen										
Gummersbach								14		
Hückeswagen										
Lindlar					11					
Marienheide					1					
Morsbach		12			12					
Nümbrecht										
Radevormwald										
Reichshof										
Waldbröl			11							
Wiehl										
Wipperfürth		17	12							
Oberberg. Kreis	0	29	23	0	24	0	0	14	0	0

Mill. € Förderung	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bergneustadt										
Engelskirchen										
Gummersbach								0,6		
Hückeswagen										
Lindlar					1)					
Marienheide					1)					
Morsbach		0,5			1,1					
Nümbrecht										
Radevormwald										
Reichshof										
Waldbröl			1,1							
Wiehl										
Wipperfürth		1,5	1,4							
Oberberg. Kreis	0,0	2,0	2,4	0,0	1)	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0

1) 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 nur noch 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.

Abb. 18: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt

OBK	Verkauf				
	Appartements	2-3 Zi-Whg.	4-x Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
09/2023	7	89	22	1169	69
10/2023	6	98	25	747	66
11/2023	7	87	22	806	63
12/2023	8	91	22	798	63
01/2024	8	81	16	955	71
02/2024	7	81	17	947	75
03/2024	5	74	18	971	70
04/2024	3	83	23	991	77
05/2024	3	80	19	946	79
06/2024	2	78	14	964	80
07/2024	2	83	22	868	84
08/2024	2	80	24	820	93
09/2024	2	73	24	891	97
10/2024	7	66	22	929	95

Quelle: www.immobilienscout24.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in den letzten 14 Monaten durchschnittlich 5 Appartements, 82 2-3-Zimmer-Wohnungen, 21 4-x-Zimmer-Wohnungen, 914 Häuser und 77 Baugrundstücke zum Verkauf angeboten.

3. Wohnungsnachfrage

3.1 Demografische Faktoren

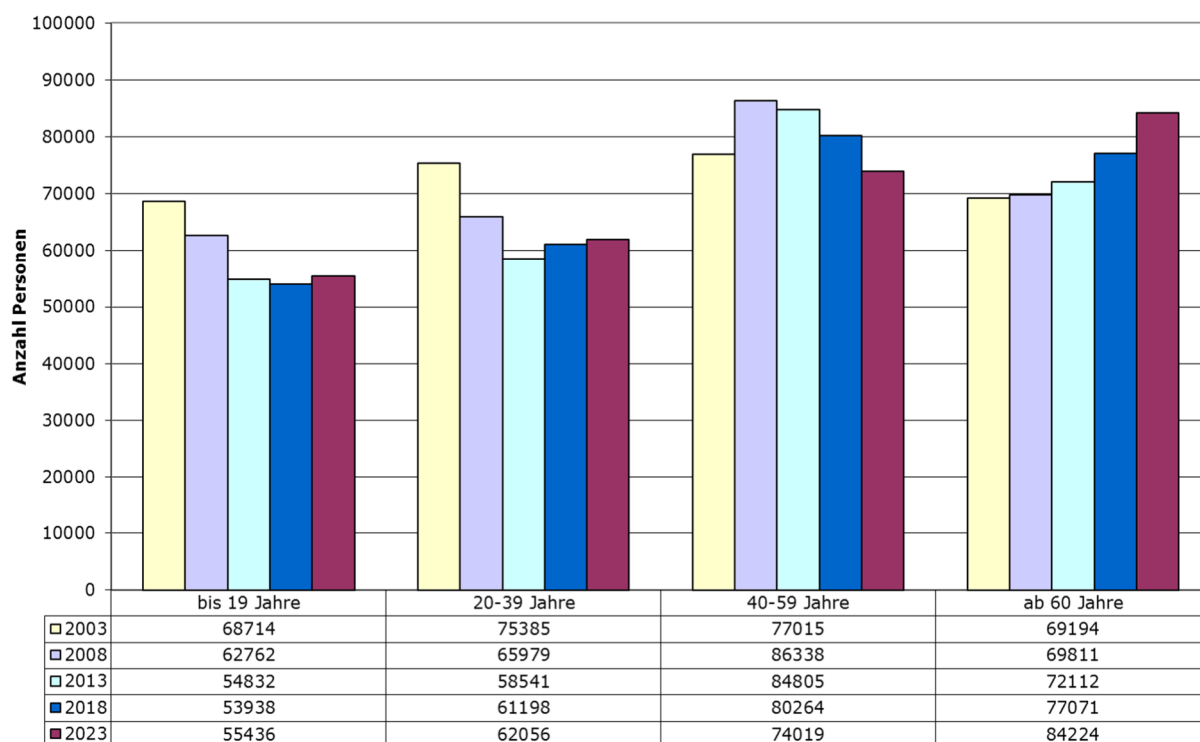
Vom Oberbergischen Kreis wird ein Demografiebericht in ausführlicher Form herausgegeben. Da die demografischen Faktoren jedoch unmittelbar Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen, werden nachfolgend die hier wichtigen Zahlen in aggregierter Form aufgeführt.

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

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

Im Oberbergischen Kreis gab es zwischen 2003 und 2023 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 19 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 18 % und bei den 40-59-Jährigen ein Minus von 4 % (siehe auch Kap. 3.1.3, Abwanderung). Die Anzahl der ab 60-Jährigen ist gleichzeitig um 22 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Abb. 19: Bevölkerungsentwicklung - OBK



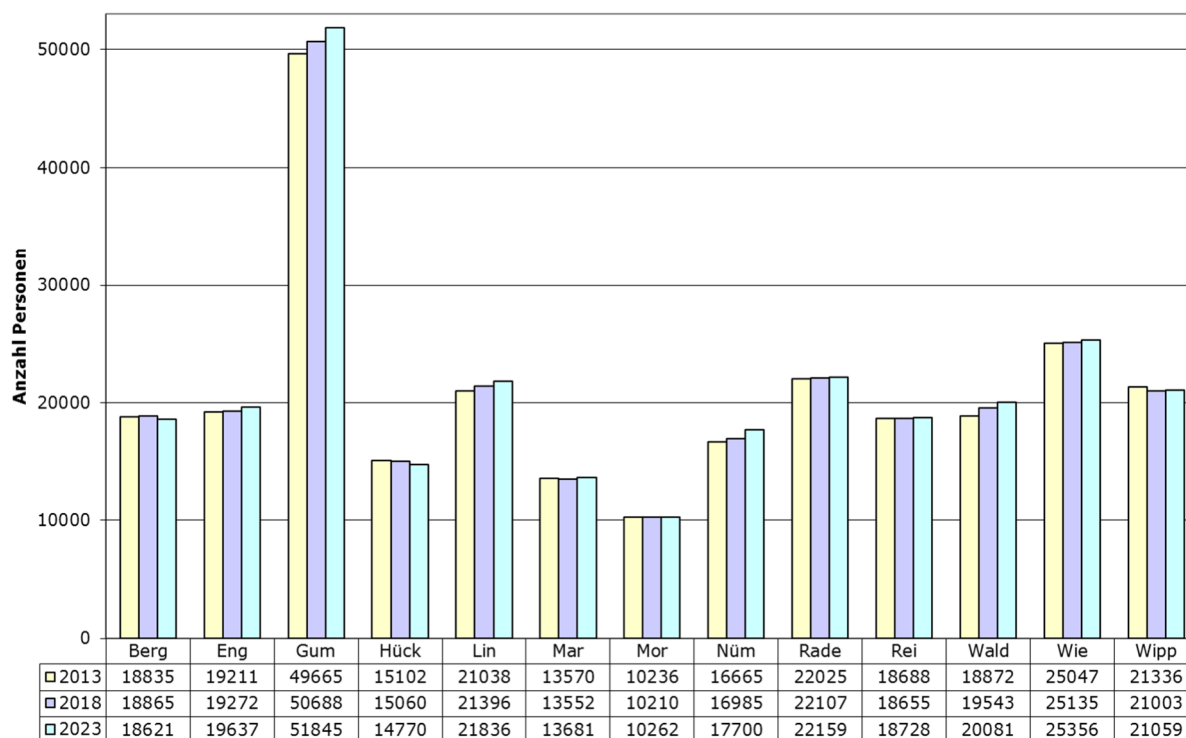
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, 2022

Drei von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Den stärksten Rückgang hat Hückeswagen (-2 %), gefolgt von Bergneustadt und Wipperfürth (je -1 %). Nümbrecht und Waldbröl (+6 %) haben den größten Zuwachs.



Die Stadt Gummersbach ist mit 51 845 Einwohnern in 2023 die bevölkerungsreichste Kommune; die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2013 um 2180 Personen gestiegen. Morsbach hat mit 10 262 Personen die wenigsten Einwohner.

Abb. 20: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, 2022

Bevölkerungsalter

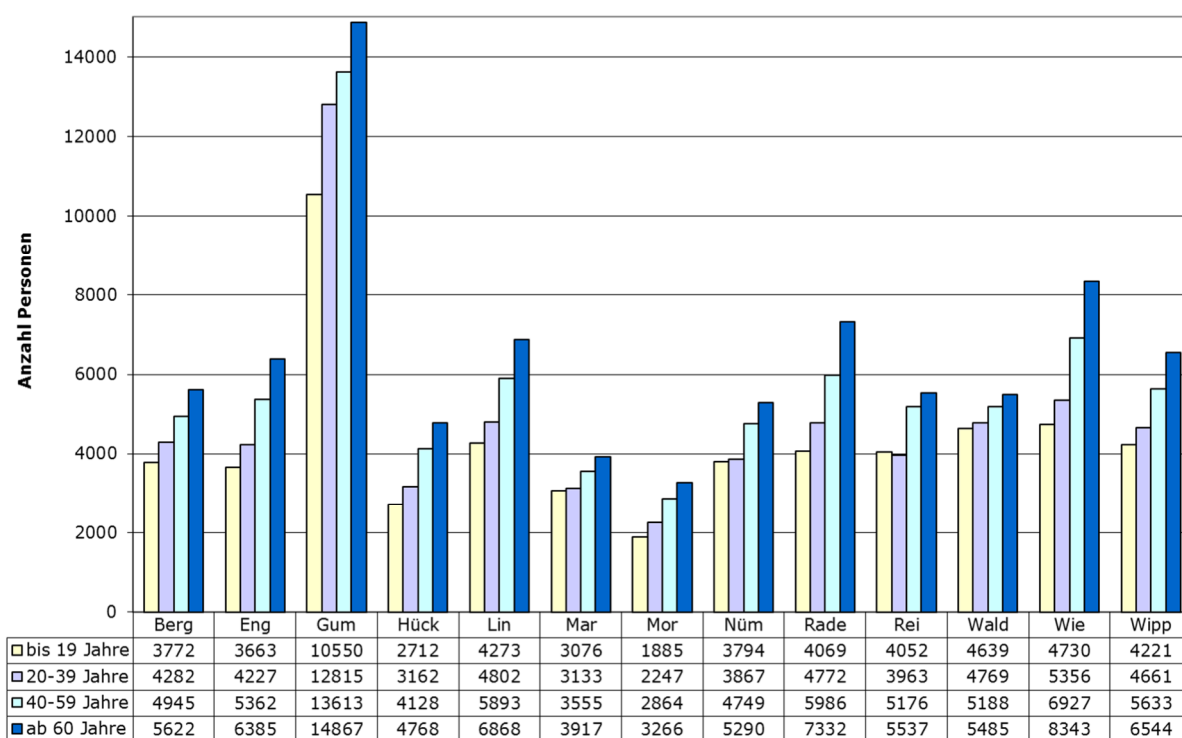
In allen 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die ab 60-Jährigen (82 564 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.

Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Radevormwald (80 %) am größten. In Hückeswagen und Wiehl (je 76 %) liegt der Unterschied ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt von 54 %. Nur in Waldbröl ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen „nahezu“ (18 %) ausgeglichen. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.

Die Altersverteilung, die früher einer Pyramide entsprach, entwickelt sich immer mehr zur Zwiebelform.



Abb. 21: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, 2022

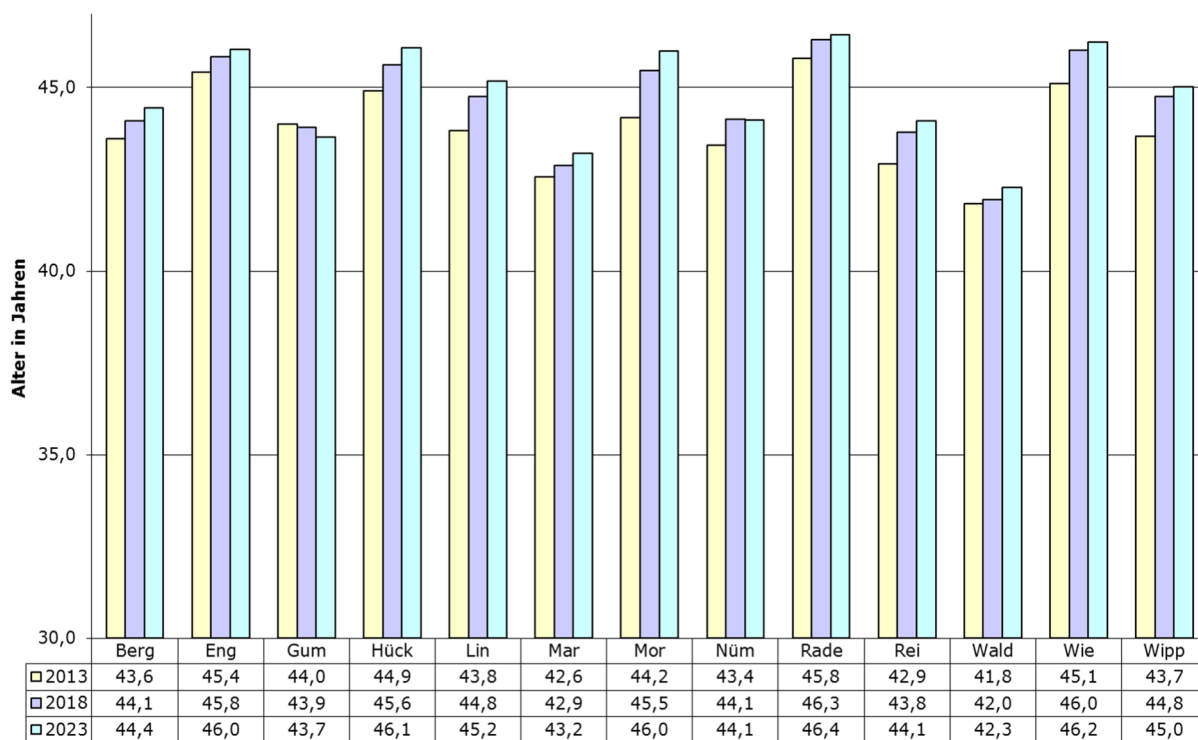
Altersdurchschnitt

Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um 0,9 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 2013 und 2023 lebte die jüngste Bevölkerung in Waldbröl (ø 41,8 bzw. 42,3 Jahre). Die älteste Bevölkerung fand man in diesen Jahren in Radevormwald (ø 45,8 bzw. 46,4 Jahre).



Abb. 22: Altersdurchschnitt - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, 2022

Bevölkerungsdichte

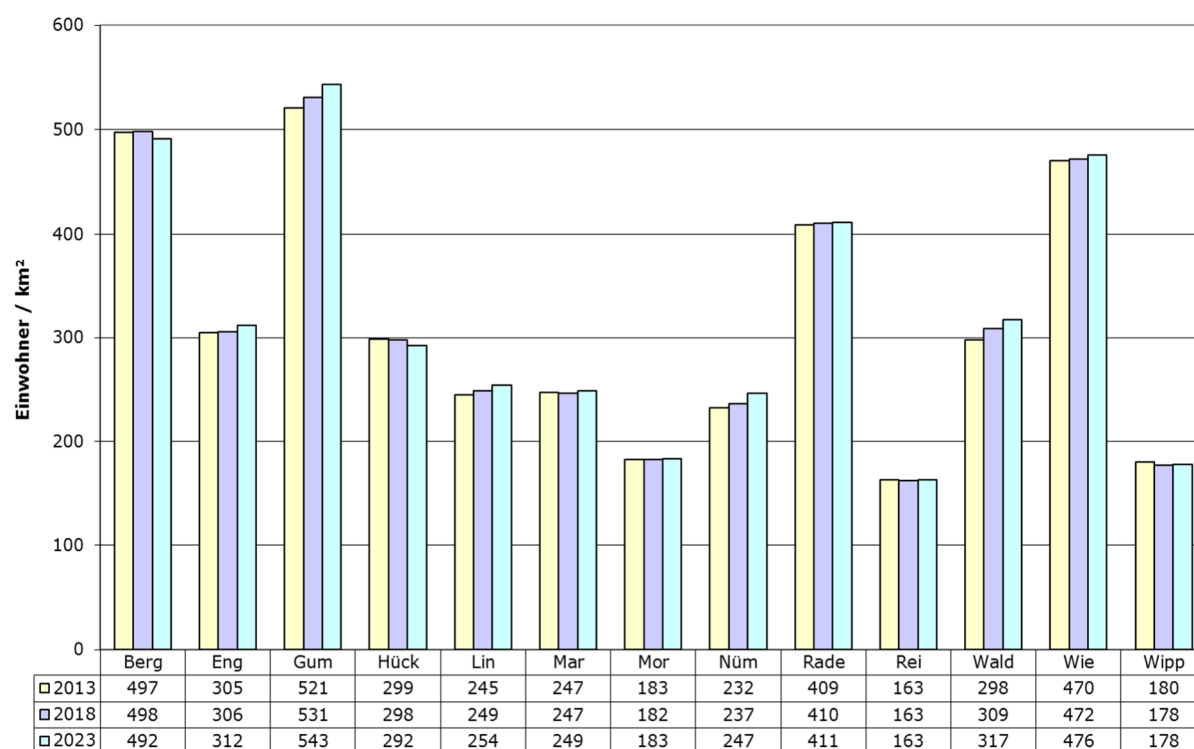
Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) hat neben Gummersbach (543) Bergneustadt (492). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg).

Die Werte sind in drei Gemeinden seit dem Jahr 2013 gesunken, am stärksten in Hückeswagen mit 2 %. In Nümbrecht und Waldbröl (je +65 %) ist der Wert dagegen am mächtigsten gestiegen.



Die geringste Bevölkerungsdichte in 2023 findet sich in Reichshof (163), Wipperfürth (178) und Morsbach (183). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 300 Personen pro Quadratkilometer.

Abb. 23: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, 2022

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

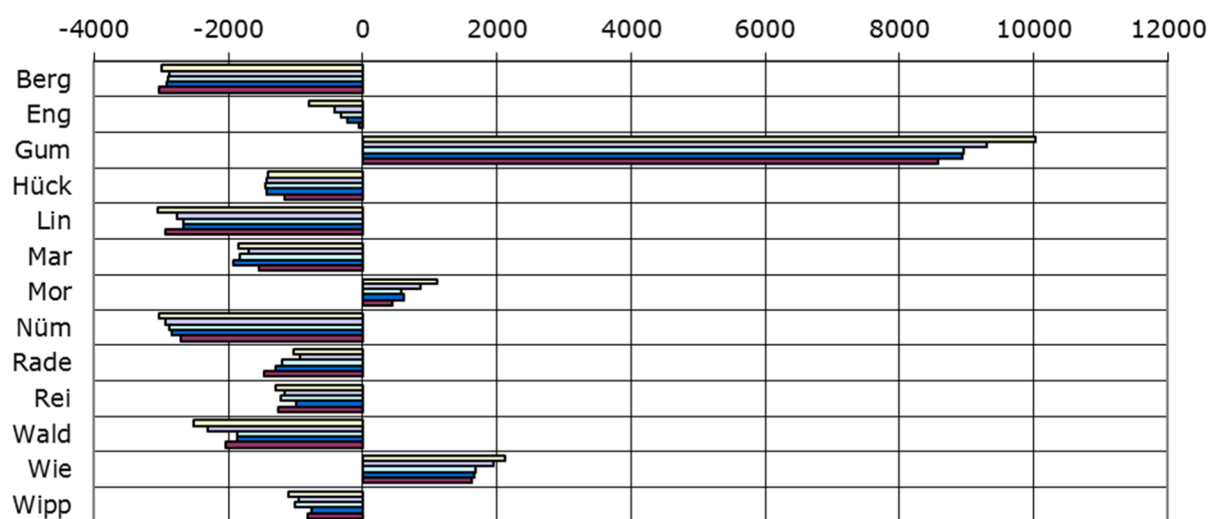
3.1.2 Pendler

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 2023 zur Verfügung.



Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2019 waren es durchschnittlich 10 028 Personen pro Tag, vier Jahre später 8580. Nur Wiehl (1631 Personen) und Morsbach (433) haben ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Bergneustadt mit durchschnittlich 3039 Personen pro Tag.

Abb. 24: Pendler - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
■ Juni 2019	-3003	-804	10028	-1419	-3045	-1848	1103	-3042	-1036	-1299	-2522	2129	-1106
■ Juni 2020	-2878	-413	9293	-1430	-2761	-1694	856	-2932	-928	-1155	-2299	1957	-961
■ Juni 2021	-2902	-315	8961	-1455	-2673	-1826	578	-2885	-1207	-1227	-1876	1676	-1000
■ Juni 2022	-2918	-224	8938	-1420	-2669	-1933	607	-2846	-1287	-988	-1877	1655	-770
■ Juni 2023	-3039	-51	8580	-1170	-2942	-1535	433	-2702	-1467	-1257	-2047	1631	-824

Quelle: www.it.nrw.de

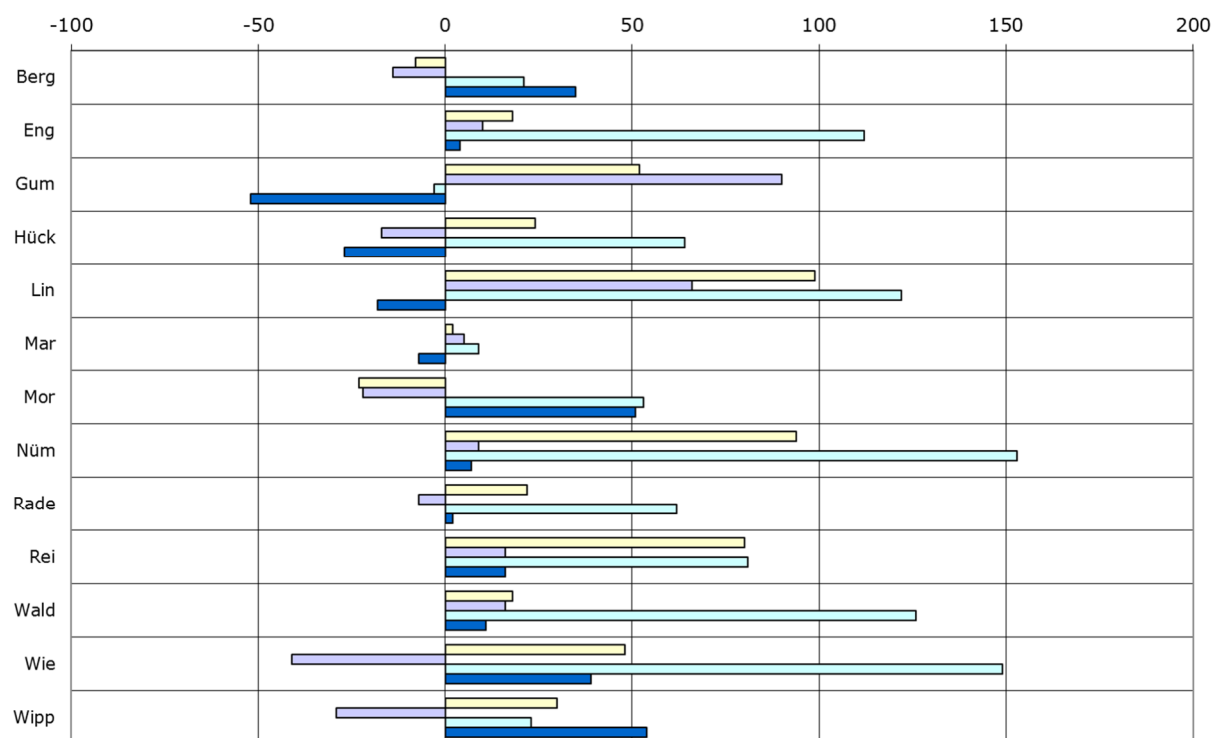
3.1.3 Zu- und Abwanderung

Unter dem Begriff „Wanderung“ versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen (25 und 26) zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.



In 10 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2023 die meisten zugewanderten Personen ein Alter von 30 bis 64 Jahren, in den anderen 3 Gemeinden ist es unterschiedlich. Lindlar hatte in der Gruppe der bis 17-jährigen (+99) und Nümbrecht in der Gruppe der 30-64-Jährigen (+153) die stärksten Zuwanderungen zu verzeichnen. In den anderen 11 Gemeinden sind in diesen Gruppen recht unterschiedliche Zahlen zu vermerken. Gummersbach hatte in der Gruppe der ab 65-Jährigen die stärksten Abwanderungen zu verzeichnen.

Abb. 25: Wanderungen nach Alter – Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
■ bis 17 Jahre	-8	18	52	24	99	2	-23	94	22	80	18	48	30
■ 18-29 Jahre	-14	10	90	-17	66	5	-22	9	-7	16	16	-41	-29
■ 30-64 Jahre	21	112	-3	64	122	9	53	153	62	81	126	149	23
■ ab 65 Jahre	35	4	-52	-27	-18	-7	51	7	2	16	11	39	54

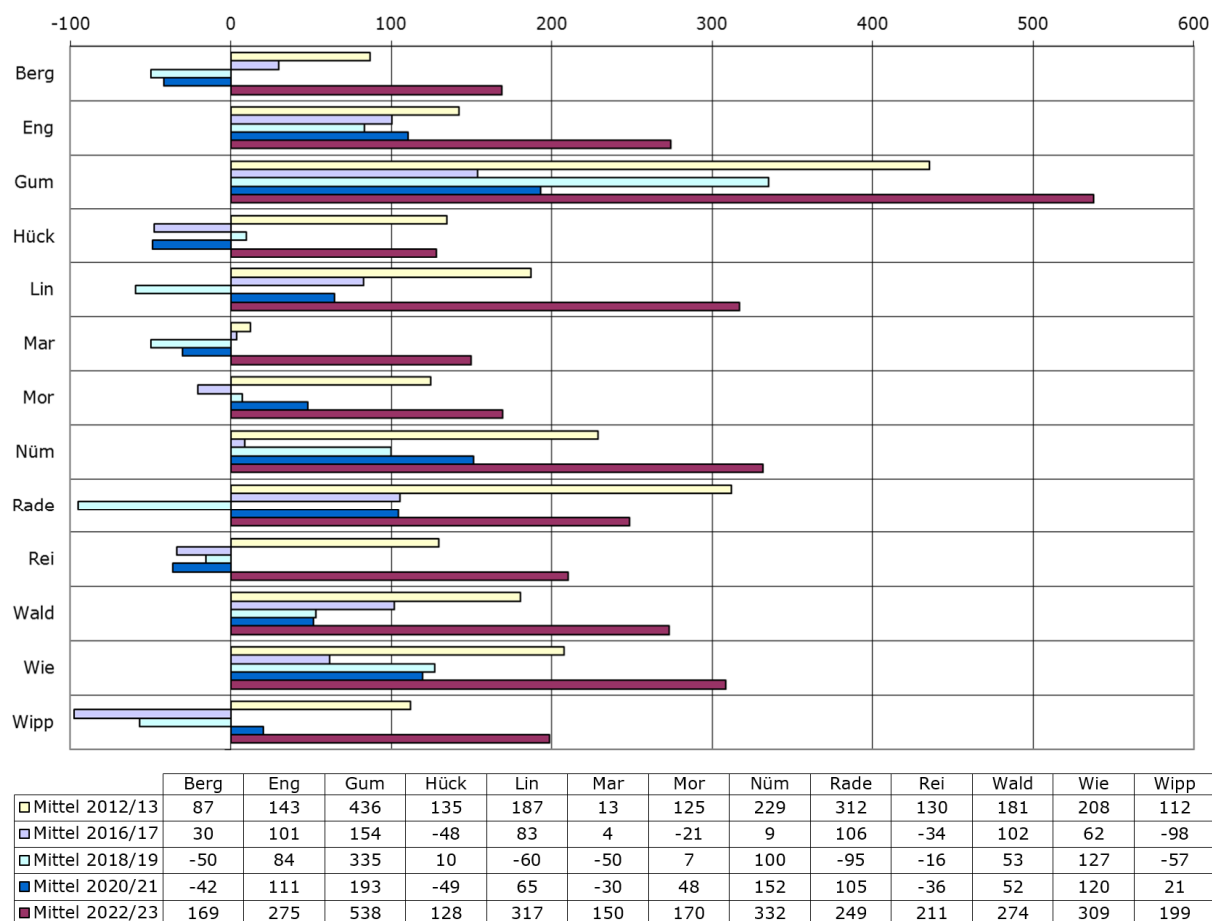
Quelle: www.it.nrw.de

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegen hier die Gemeinden Gummersbach mit 3311 und Wiehl mit 1649 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze, gefolgt von Nümbrecht (+1641) und Engelskirchen (+1423).

Marienheide (+173) und Hückeswagen (+353) haben in diesem Zeitraum die kleinsten Zuwächse.



Abb. 26: Wanderungen - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de

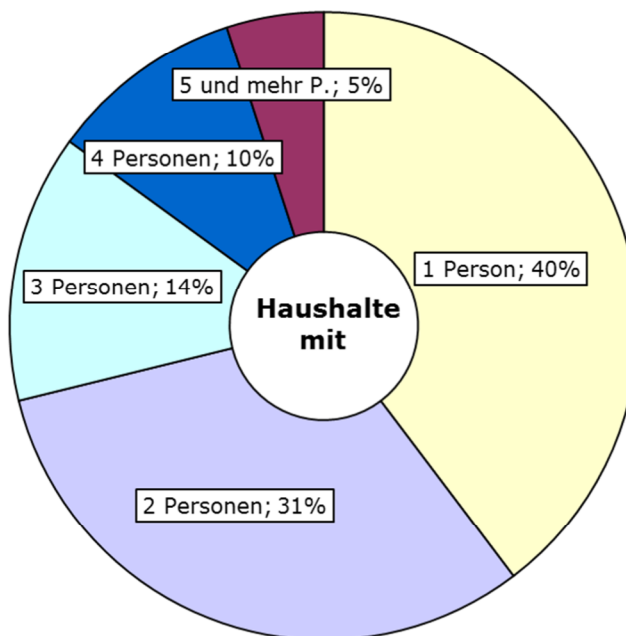
3.1.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es am 31.12.2023 insgesamt 136 006 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

		Diff. zu 31.12.2022
Haushalte mit 1 Person	53 973	+710 $\triangle$ +1,3 %
Haushalte mit 2 Personen	42 818	+45 $\triangle$ +0,1 %
Haushalte mit 3 Personen	18 798	-122 $\triangle$ -0,6 %
Haushalte mit 4 Personen	13 617	-54 $\triangle$ -0,4 %
Haushalte mit 5 und mehr Personen	6800	+17 $\triangle$ +0,3 %
Gesamt	135 413	+1727 $\triangle$ +1,3 %

Die Aufzählung der Haushalte entspricht nicht den Vorgaben des Einwohnermeldewesens (Personen über 18 Jahre, die bei den Eltern wohnen, werden als eigener Haushalt geführt). Hier werden Personen über 18 Jahre, die entweder noch bei den Eltern wohnen oder wieder bei Ihnen eingezogen sind, zum Haushalt der Eltern gezählt. Somit sind diese Werte eher mit denen aus der Wohnungszählung (OBK rd. 133 000) beim Zensus 2022 vergleichbar.

Abb. 27: Haushalte - OBK



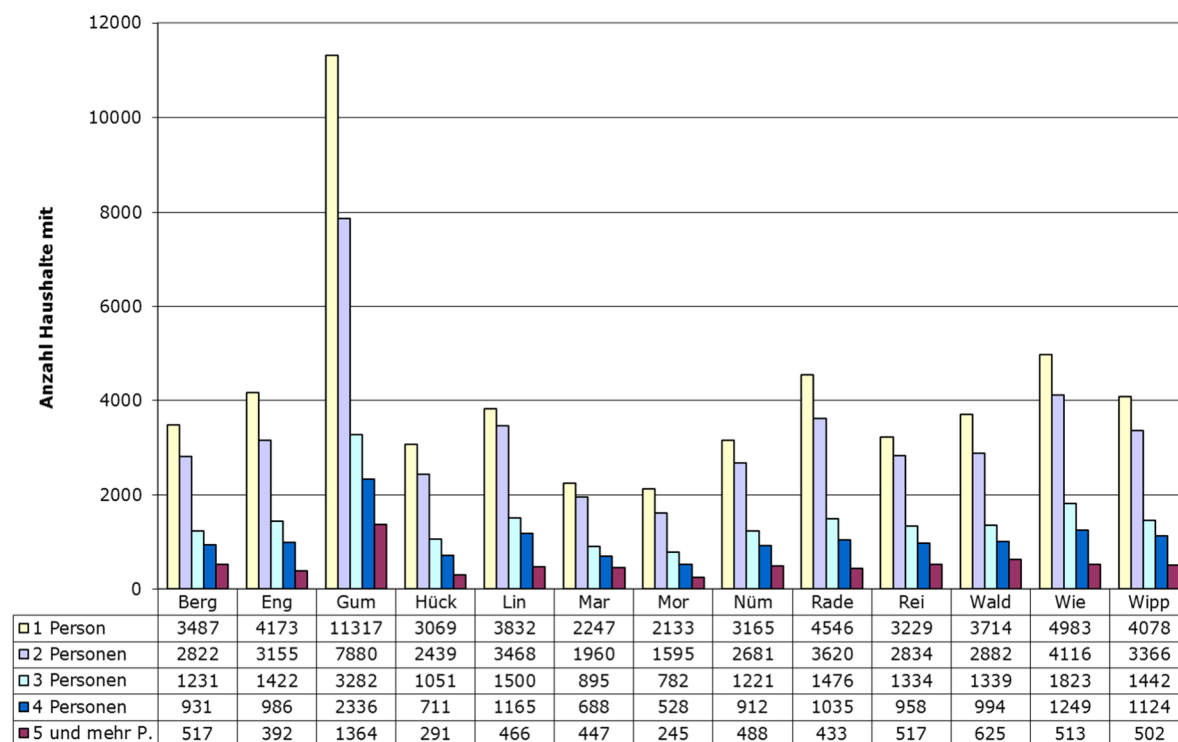
Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Anzahl der Personen, die 2023 in den vorhandenen Häusern und Wohnungen in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wohnten.

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 26 179 Haushalte, davon werden 11 317 (43 %) von einer Person und 1364 (5 %) von fünf und mehr Personen bewohnt. Im Vergleich dazu ist Morsbach die Gemeinde mit den wenigsten Haushalten (5283), 2133 (40 %) mit einer Person und 245 (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 2,11 Personen in jedem Haushalt im Oberbergischen Kreis.

Abb. 28: Haushalte - Gemeinden



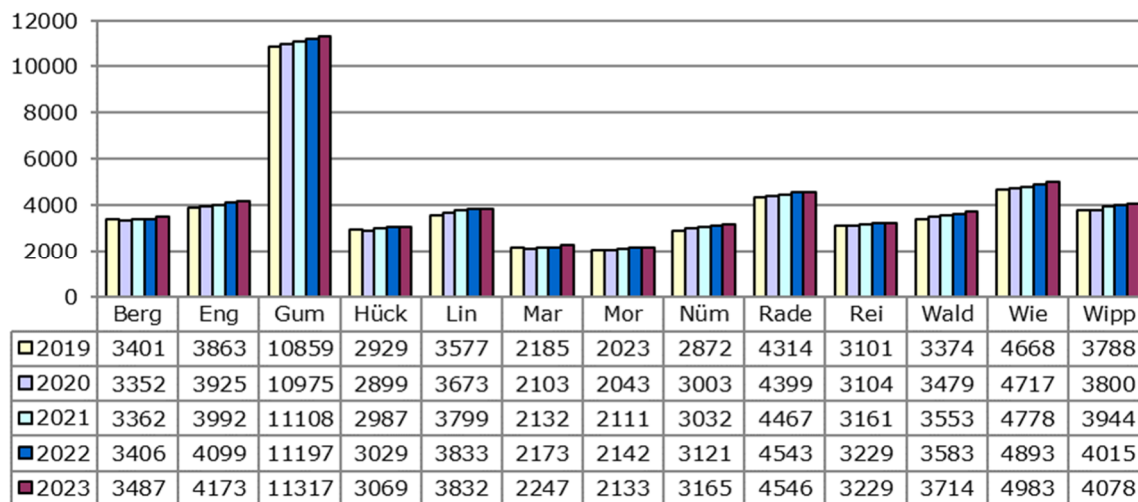
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
1 Person	81	74	120	40	-1	74	-9	44	3	0	131	90	63
2 Personen	26	37	-70	-44	11	3	32	26	30	22	-15	12	-28
3 Personen	-9	-24	-59	18	-8	-27	-6	-13	-32	25	34	-20	-1
4 Personen	-17	-1	19	-24	47	4	-21	7	-22	-22	-34	19	-9
5 und mehr P.	-8	-8	2	7	1	-8	0	18	17	16	12	-24	-8

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. 29: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden

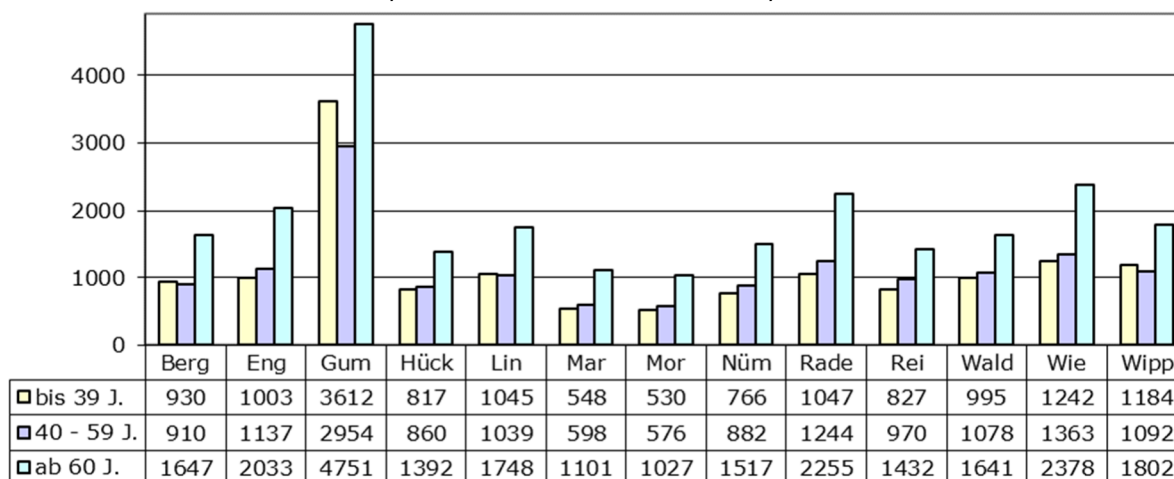


Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Kreisgebiet gibt es aktuell 53 973 Haushalte mit einer Person (40 % aller Haushalte), davon sind 14 546 bis 39 Jahre (27 %), 14 703 zwischen 40 und 59 Jahre (27 %) und 24 724 über 60 Jahre alt (46 %).

In Gummersbach leben 4751 Personen über 60 Jahre alleine in Ihrer Wohnung bzw. Haus, in Wiehl 2378 und in Radevormwald 2255 Personen.

Abb. 30: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden



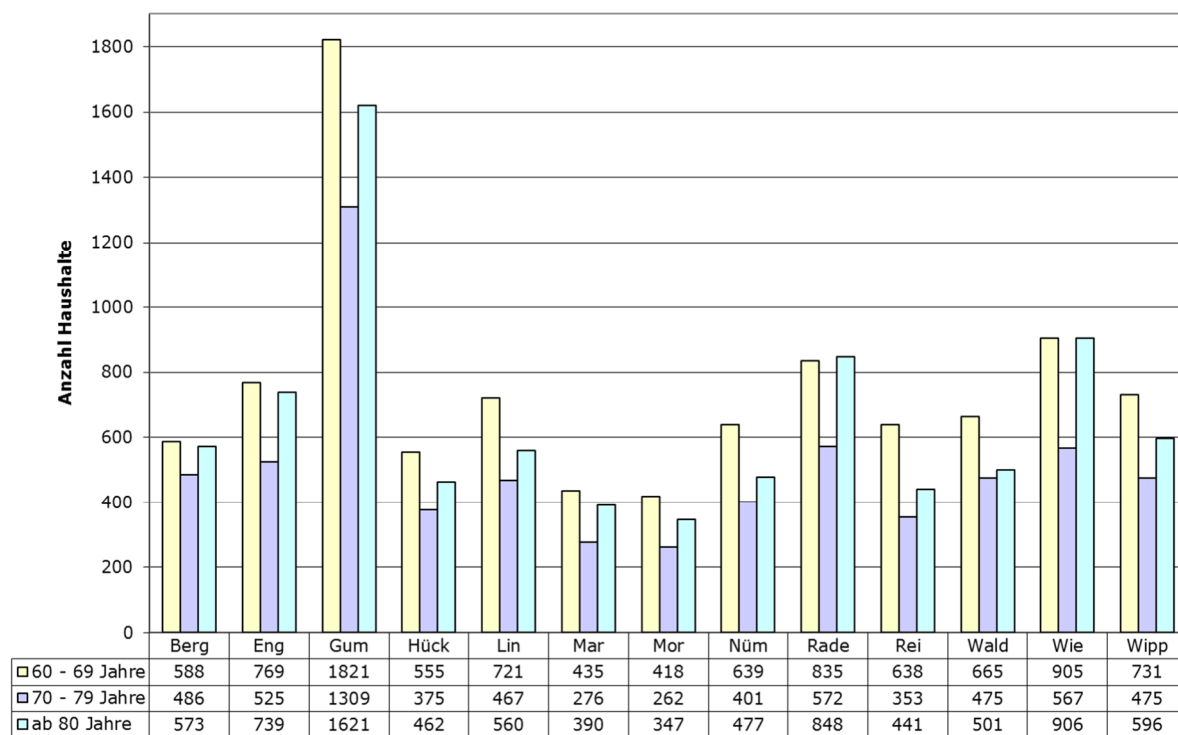
Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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 zwei 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 2 %. In acht Gemeinden ist die Gruppe der ab 80-Jährigen im Vergleich zum Vorjahr gewachsen, am stärksten in Wiehl (+19 Personen) und Marienheide (+16).

Die Gruppe der alleinwohnenden Personen ab 80 Jahren unterteilt sich in 75 % Frauen und 25 % Männer. Hier wird deutlich, dass die Lebenserwartung der Männer in Deutschland bei 78 Jahren und der Frauen bei 83 Jahren liegt.

Abb. 31: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden



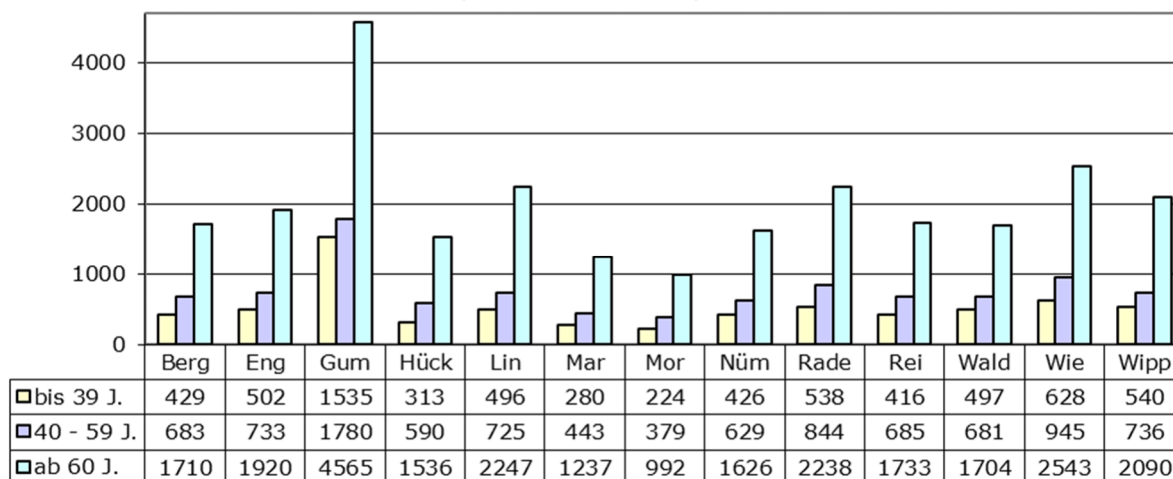
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
60 - 69 Jahre	39	16	82	31	42	34	32	15	48	60	23	25	53
70 - 79 Jahre	22	27	22	2	22	1	3	15	10	12	35	14	10
ab 80 Jahre	2	9	3	7	-29	16	-13	3	-24	5	0	19	-1

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 42 818 Haushalte (31 % aller Haushalte), davon sind 6824 bis 39 Jahre (16 %), 9853 zwischen 40 und 59 Jahre (23 %) und 26 141 über 60 Jahre alt (61 %).

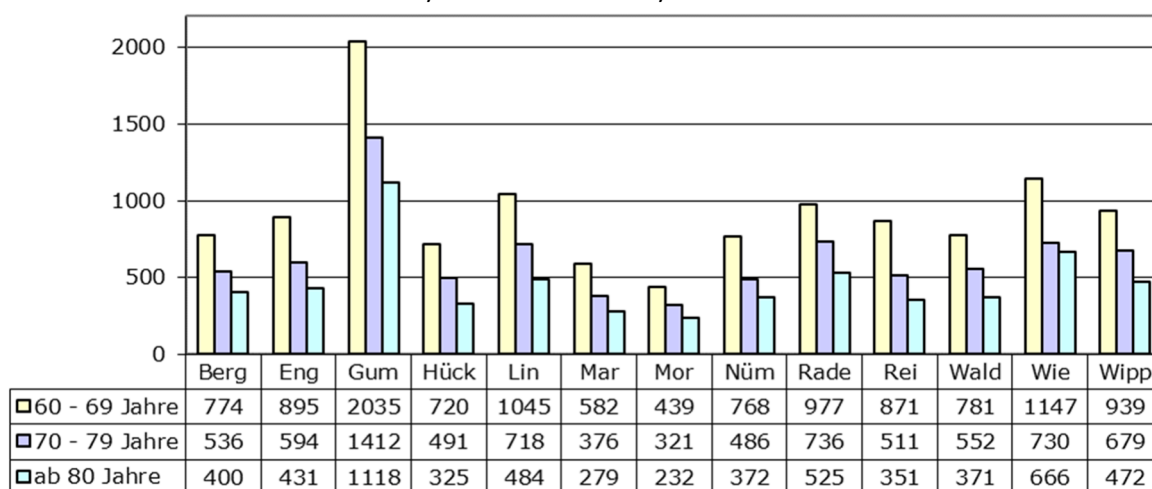
Abb. 32: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden



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. 33: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden

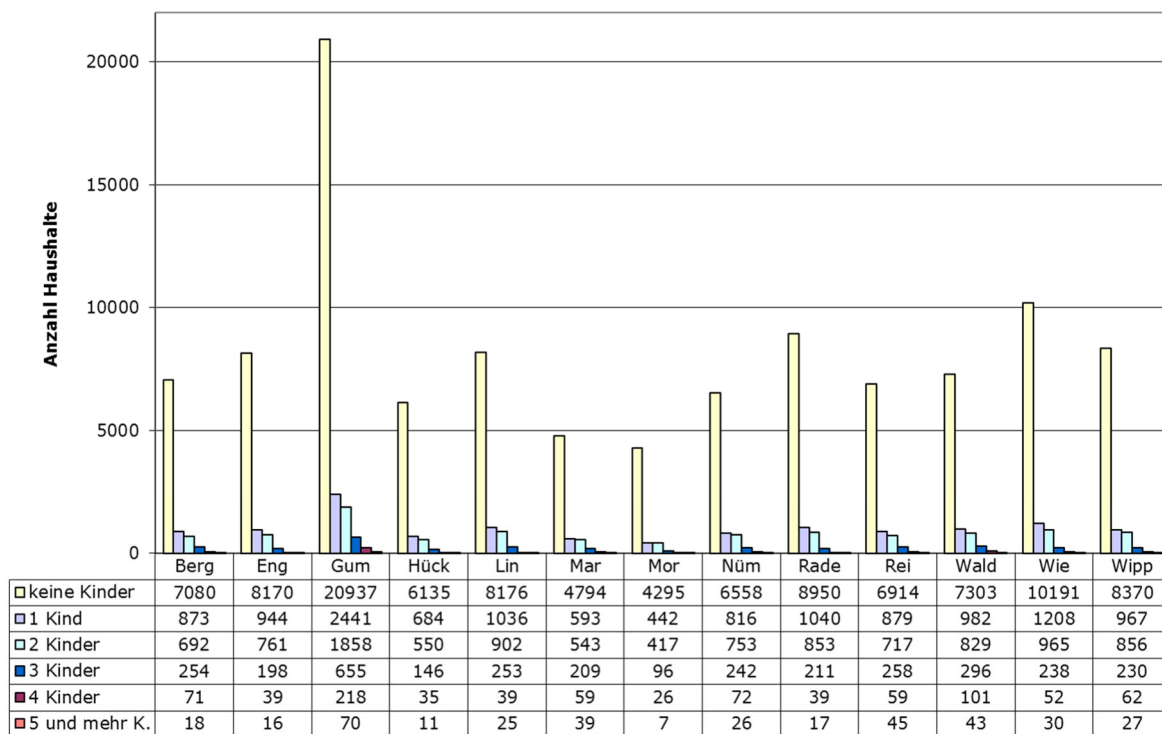


Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Oberbergischen Kreis wohnen in 107 873 Haushalten (79 %) keine Kinder (jünger als 18 Jahre), in 12 905 (9 %) ein Kind und in 10 696 (8 %) zwei Kinder. Drei Kinder wohnen nur noch in 2 % aller Haushalte. Der Durchschnitt beträgt 1,8 Kinder pro Haushalt (nur HH mit Kindern).

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

Abb. 34: Haushalte, Kinder - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
keine Kinder	93	88	29	4	-3	63	19	59	28	14	128	52	29
1 Kind	-14	-17	10	7	45	-7	-13	14	-36	22	17	23	-11
2 Kinder	-16	25	-43	-16	0	-4	1	-12	4	-9	-2	17	1
3 Kinder	6	-14	34	3	11	-1	-14	11	2	18	-10	-11	-8
4 Kinder	6	-5	-3	-2	1	-5	5	8	-1	-3	-9	-4	8
5 und mehr K.	-2	1	-15	1	-4	0	-2	2	-1	-1	4	0	-2

Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

3.2 Ökonomische Faktoren

3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

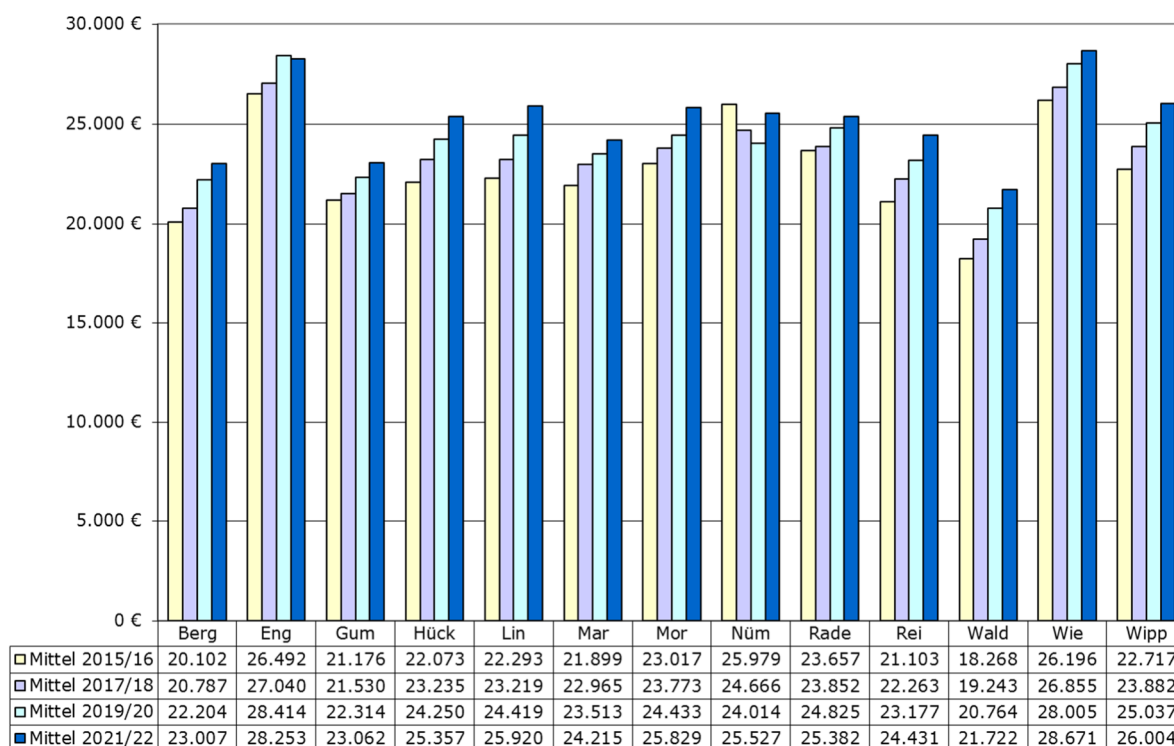
Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ist in 12 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises zwischen den Jahren 2015/2016 und 2021/2022 gestiegen, am meisten in Waldbröl mit 19 %. In Nümbrecht ist es gefallen (-2 %). Dort lag das Mittel im Jahr 2015/2016 noch bei 25.979 Euro, in 2021/2022 bei 25.527 Euro, ein Minus von 452 Euro. In Waldbröl wuchs das Einkommen im gleichen Zeitraum um 3.454 Euro, jedoch immer noch 3.805 Euro unter dem Niveau von Nümbrecht.



Auch Lindlar (+3.627 €) und Wipperfürth (+3.287 €) profitierten überdurchschnittlich vom Wirtschaftswachstum, Gummersbach (+1.887 €), Engelskirchen (+1.761 €) und Radevormwald (+1.725 €) dagegen nicht so stark.

Die Zahlen für das Jahr 2023 stehen noch nicht zur Verfügung.

Abb. 35: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de

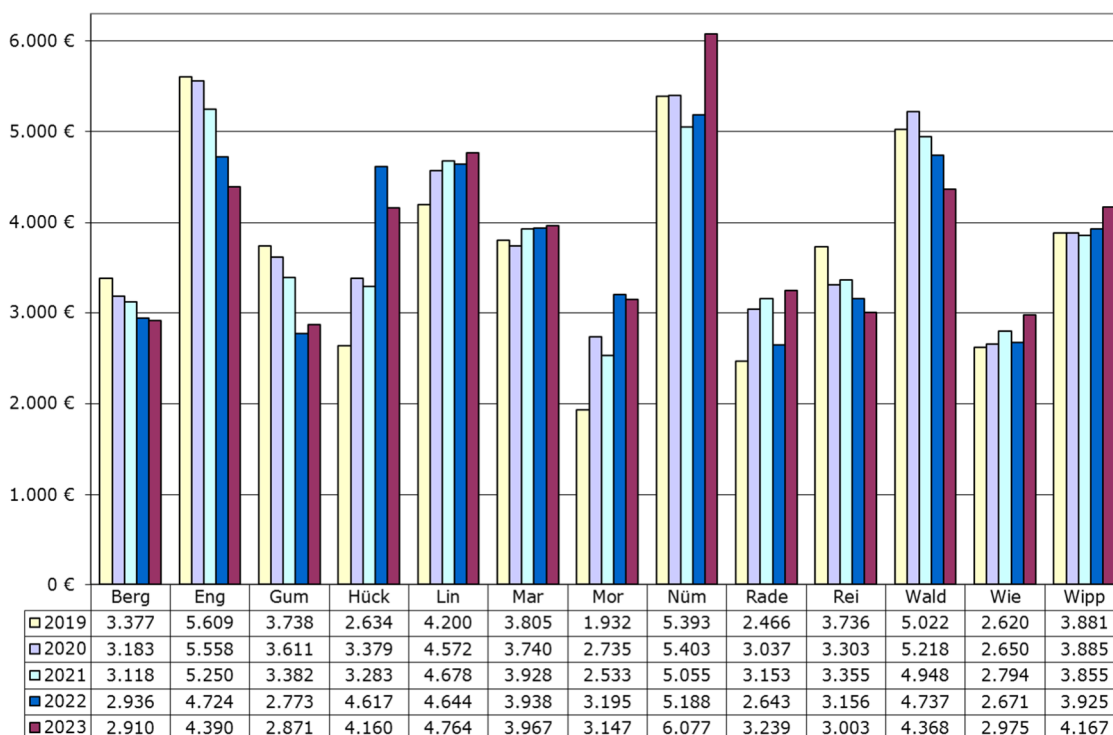
3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte

Die Kommunen als auf dem Wohnungsmarkt handelnde Teilnehmer können nur im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten agieren.

Im Jahr 2023 lag Nümbrecht an erster Stelle mit 6.077 Euro Schulden pro Einwohner, gefolgt von Lindlar mit 4.764 Euro und Engelskirchen mit 4.390 Euro. Die größte Steigerung in den letzten fünf Jahren hatte Morsbach mit einem Plus von 63 %, von 1.932 auf 3.147 Euro Schulden pro Einwohner. Bergneustadt hatte die zweitniedrigsten Schulden (2.910 Euro) im Jahr 2023, Gummersbach hatte mit 2.871 Euro etwas weniger und Wiehl mit 2.975 Euro etwas mehr Schulden pro Einwohner. Fünf von 13 Gemeinden konnten Ihre Schulden in den letzten fünf Jahren sogar reduzieren.



Abb. 36: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden



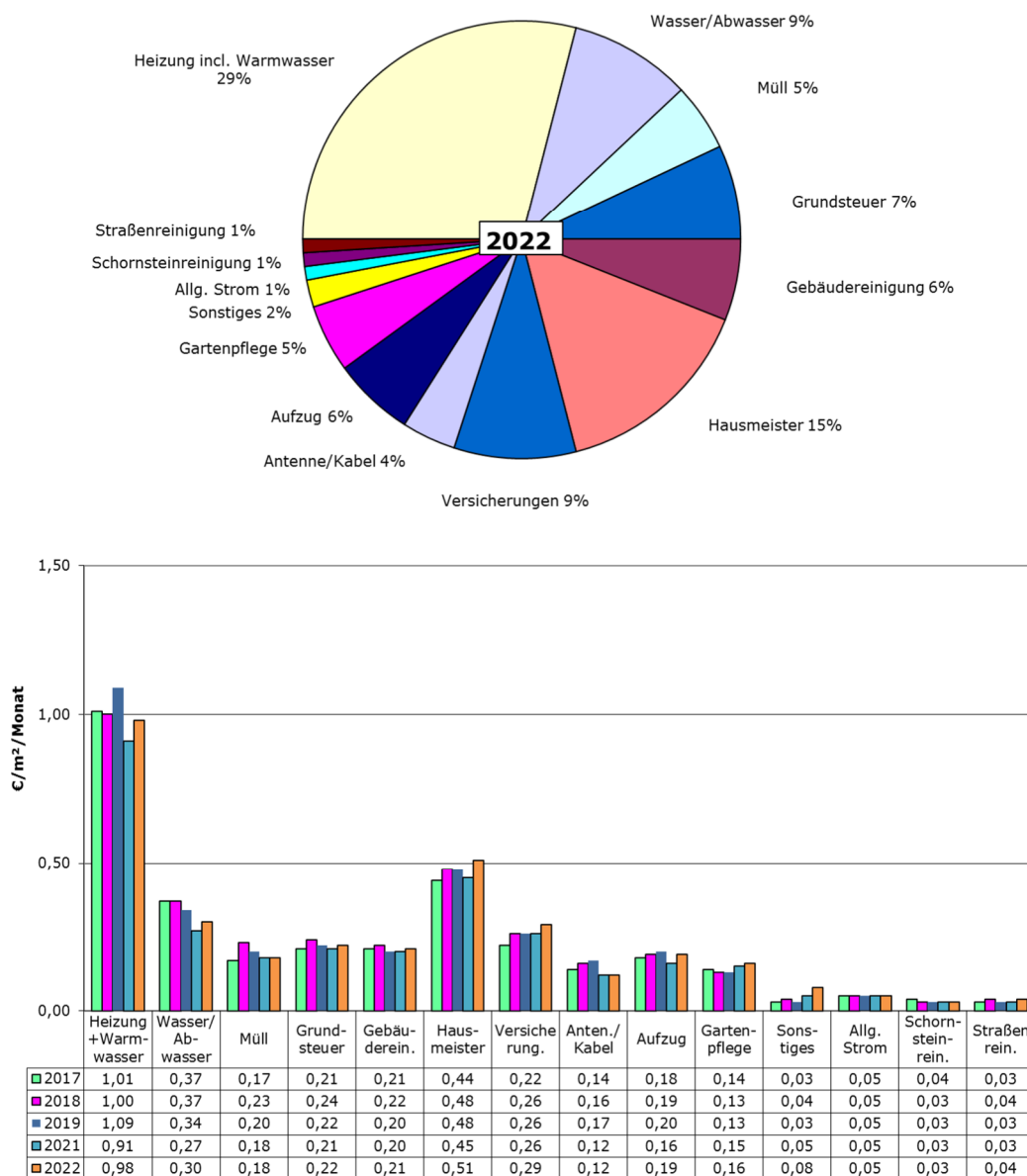
Quelle: www.it.nrw.de

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 (9 %) belaufen sich diese zwei Positionen auf 38 % der jährlichen Betriebskosten, die für ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlen sind. Weitere große Posten sind die Grundsteuer (7 %) und die Müllgebühren (5 %).

Mieter in einem größeren Wohngebäude müssen oft noch zusätzlich für den Hausmeister (15 %), Aufzug (6 %) und Gartenpflege (5 %) aufkommen. Versicherungen (9 %), Gebäudereinigung (6 %), Antenne/Kabel (4 %), Straßen- und Schornsteinreinigung (je 1 %) sind dann wieder Kosten, die auf alle Mieter und Eigentümer umgelegt werden.

Abb. 37: Betriebskosten in NRW



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

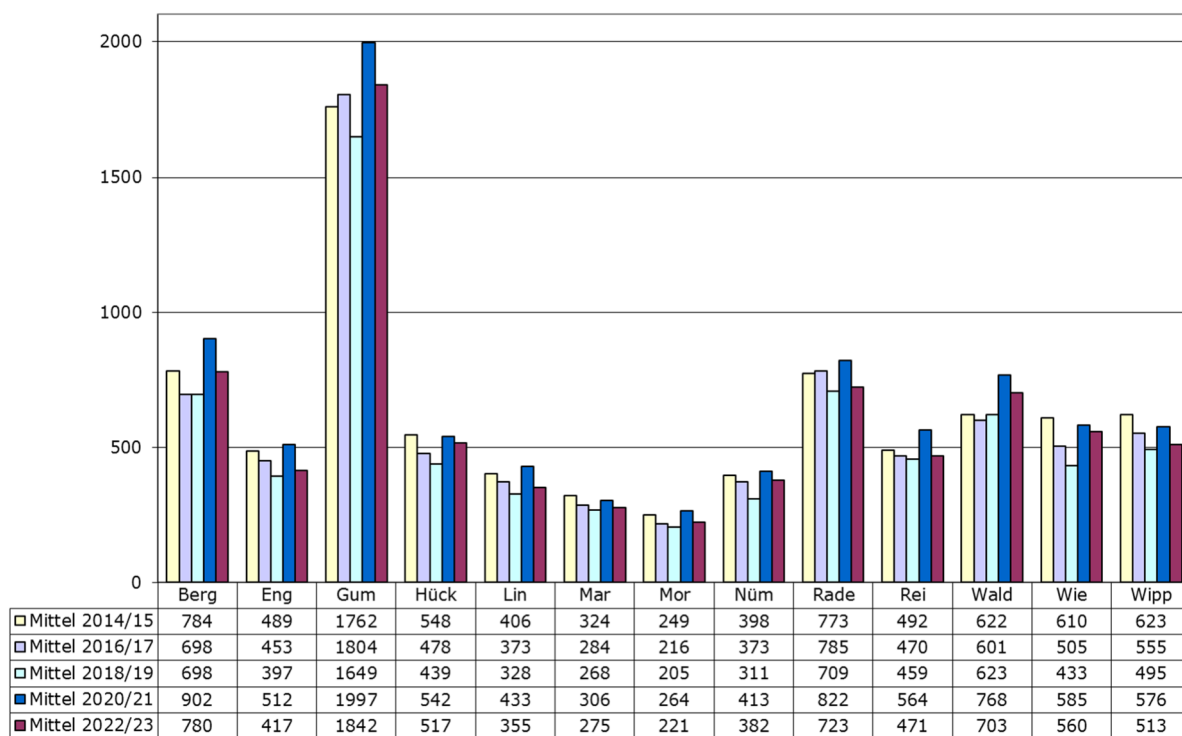
3.2.4 Arbeitslosigkeit

In elf Städten und Gemeinden waren die Arbeitslosenzahlen (SGB II und III) in den letzten zehn Jahren rückläufig. Wipperfürth (-18 %) und Engelskirchen bzw. Marienheide (je -15 %) verzeichnen hierbei die stärksten Rückgänge. Nur in Bergneustadt sind die Zahlen nahezu ausgeglichen.

In Gummersbach waren im Dezember 2022/2023 durchschnittlich 1842 Personen arbeitslos gemeldet, in Bergneustadt 780. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 221 arbeitslose Personen registriert.



Abb. 38: Arbeitslose Personen - Gemeinden



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 zusammenlebenden Angehörigen erhalten Leistungen nach dem SGB II. Erwerbsunfähige Menschen und Menschen im Rentenalter erhalten Leistungen zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII.

Mit den Leistungen wird das soziokulturelle Existenzminimum gesichert. Hierzu gehören angemessene Unterkunftskosten. Angemessen sind Unterkünfte, die nach Lage, Bausubstanz und Ausstattung einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Die angemessene Größe der Wohnung richtet sich in Nordrhein-Westfalen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen. Danach ist für eine Person eine Wohnfläche bis 50 m² angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m². 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

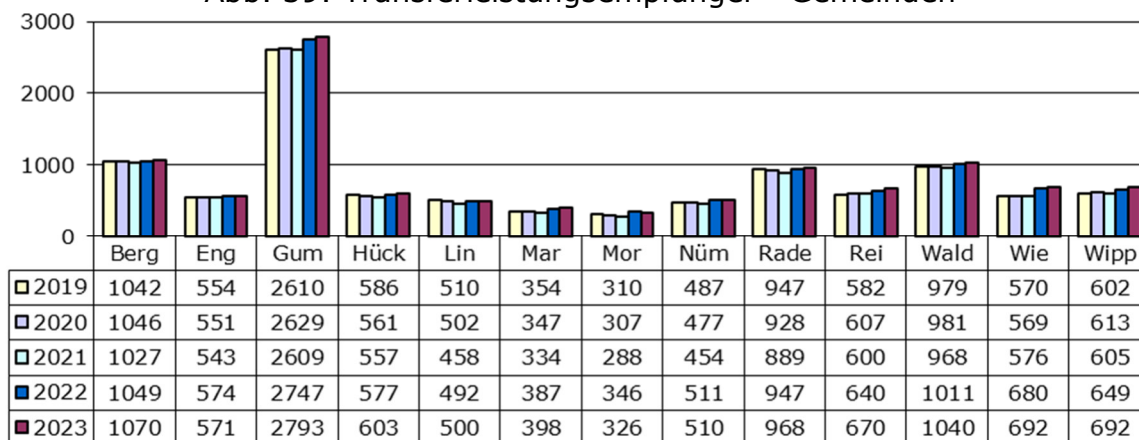
Südkreis: Lindlar, Marienheide, Gummersbach, Bergneustadt, Engelskirchen, Wiehl, Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl, Morsbach

Die Richtwerte umfassen jeweils die Grundmiete sowie die kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete) und betragen in 2022:

	1 Pers.Haushalt	2 Pers.HH	3 Pers.HH	4 Pers.HH	5 Pers.HH	jede weitere Person
Nordkreis	384,00 €	484,25 €	568,00 €	673,55 €	766,70 €	104,55 €
Südkreis	392,50 €	468,00 €	544,00 €	622,25 €	756,80 €	103,20 €

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

Abb. 39: Transferleistungsempfänger - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

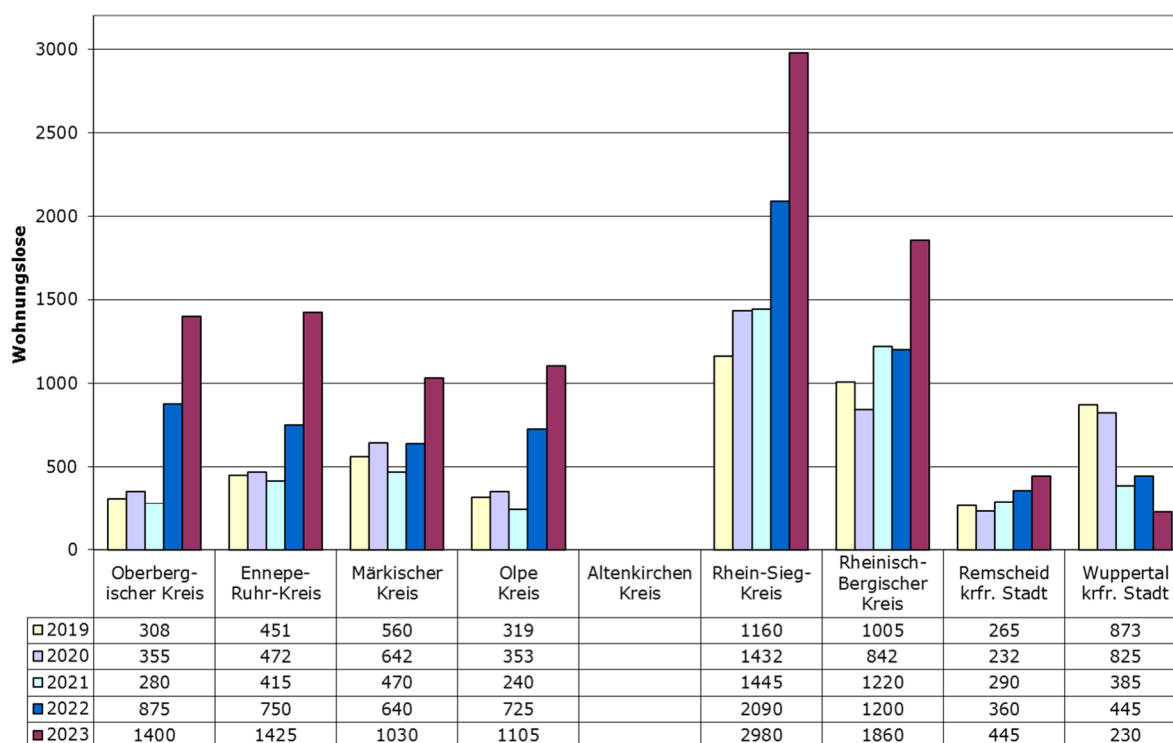
3.2.6 Wohnungslose Personen

Am 30. Juni 2023 gab es im Oberbergischen Kreis 1400 wohnungslose Personen. Ein Jahr zuvor waren es noch 875 Personen. Nur Rhein-Sieg (2980), Rhein-Berg (1860) und Ennepe-Ruhr (1425) hatte schlechtere Zahlen aufzuweisen.

Zwischen den Jahren 2019 und 2023 ist bei allen Kreisen im Durchschnitt die Anzahl der wohnungslosen Personen um 142 % gestiegen. Den größten Anstieg hatten der Oberbergische Kreis mit 355 % und der Kreis Olpe mit 246 % zu verzeichnen. Nur in Wuppertal (-74 %) haben sich die Zahlen verbessert. Für den Kreis Altenkirchen stehen keine Zahlen zur Verfügung.



Abb. 40: Wohnungslose Personen - Kreise



Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW

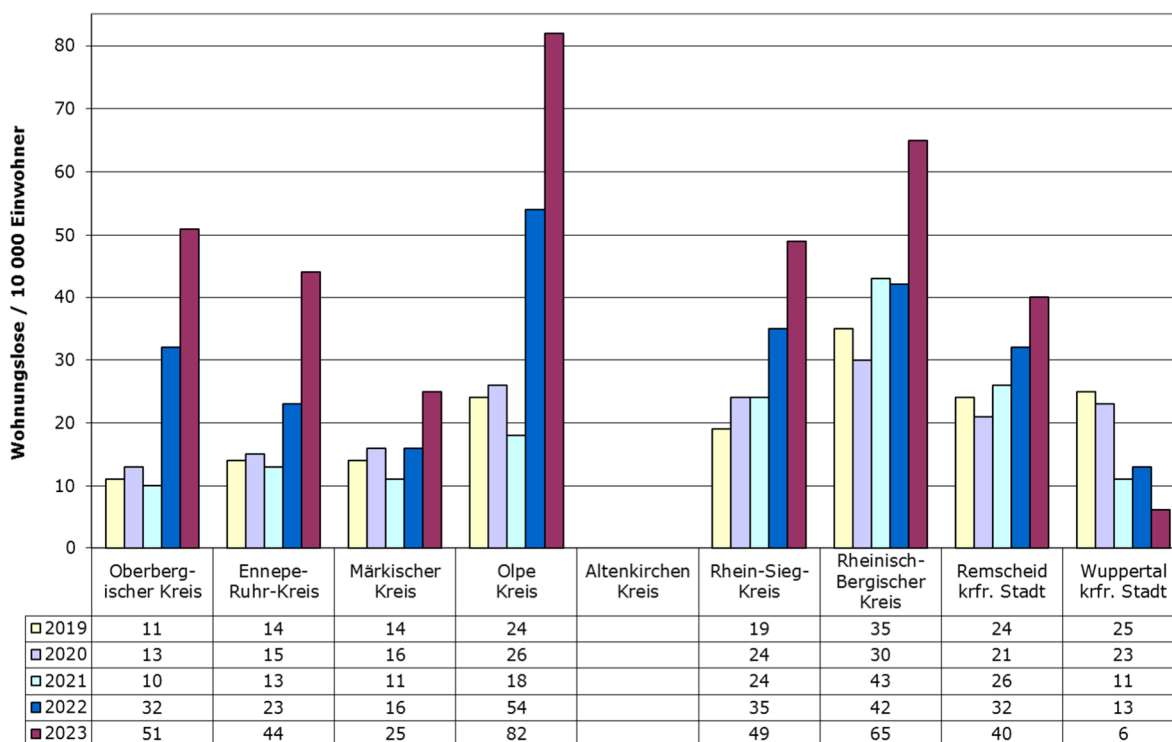


Um die einzelnen Kreise besser vergleichen zu können, werden in der folgenden Abbildung die Anzahl der wohnungslosen Personen in Relation zur Einwohnerzahl gesetzt.

Am 30. Juni 2023 gab es im Oberbergischen Kreis 51 wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner. Die Stadt Wuppertal (6) hatte den niedrigsten Wert. Die höchsten Werte haben der Kreis Olpe (82) und der Rheinisch-Bergische Kreis (65). Der Mittelwert aller Kreise liegt bei 45 Personen.

Im Oberbergischen Kreis waren im Jahr 2022 mit 32 Personen pro 10 000 Einwohner 37 % weniger Wohnungslose gemeldet als in 2023, im Ennepe-Ruhr-Kreis 48 %.

Abb. 41: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise



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

4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung

4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete

In den meisten Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises sind in den vorhandenen Baugebieten noch Bauplätze verfügbar, trotzdem werden bereits neue Baugebiete geplant und erschlossen. Außerdem wird durch die Aktivierung von Baulücken und durch Nachverdichtung versucht, ein ausreichendes Angebot an Wohnbaugrundstücken bereitzustellen, da es teilweise schon Wartelisten für Baugrundstücke gibt.

Die folgende Tabelle gibt schwerpunktmäßig einen Überblick über die aktuellen und geplanten Baugebiete. Darüber hinaus gibt es in allen Kommunen noch Bauplätze bzw. Baulücken in privater Hand.

Bergneustadt

Am Wiebusch
Am Stadtgraben
Wiedenest Süd

Engelskirchen

Buschhausen
Obersteeg

Gummersbach

Gummersbach-Mitte
Hülsenbusch
Windhagen-West

Hückeswagen

Brunsbachtal
Eschelsberg

Lindlar

Altenlinder Feld
Jugendherberge Böhl
Rheinstraße

Marienheide

Marienheide

Morsbach

Baulückenkataster online

Nümbrecht

Auf der Acht
Bierenbachtal

Radevormwald

Karthausen

Reichshof

Oberagger, Faulenberg
Wildbergerhütte, Mühlenberg

Waldbröl

Turnerstraße

Wiehl

Baulückenkataster online

Wipperfürth

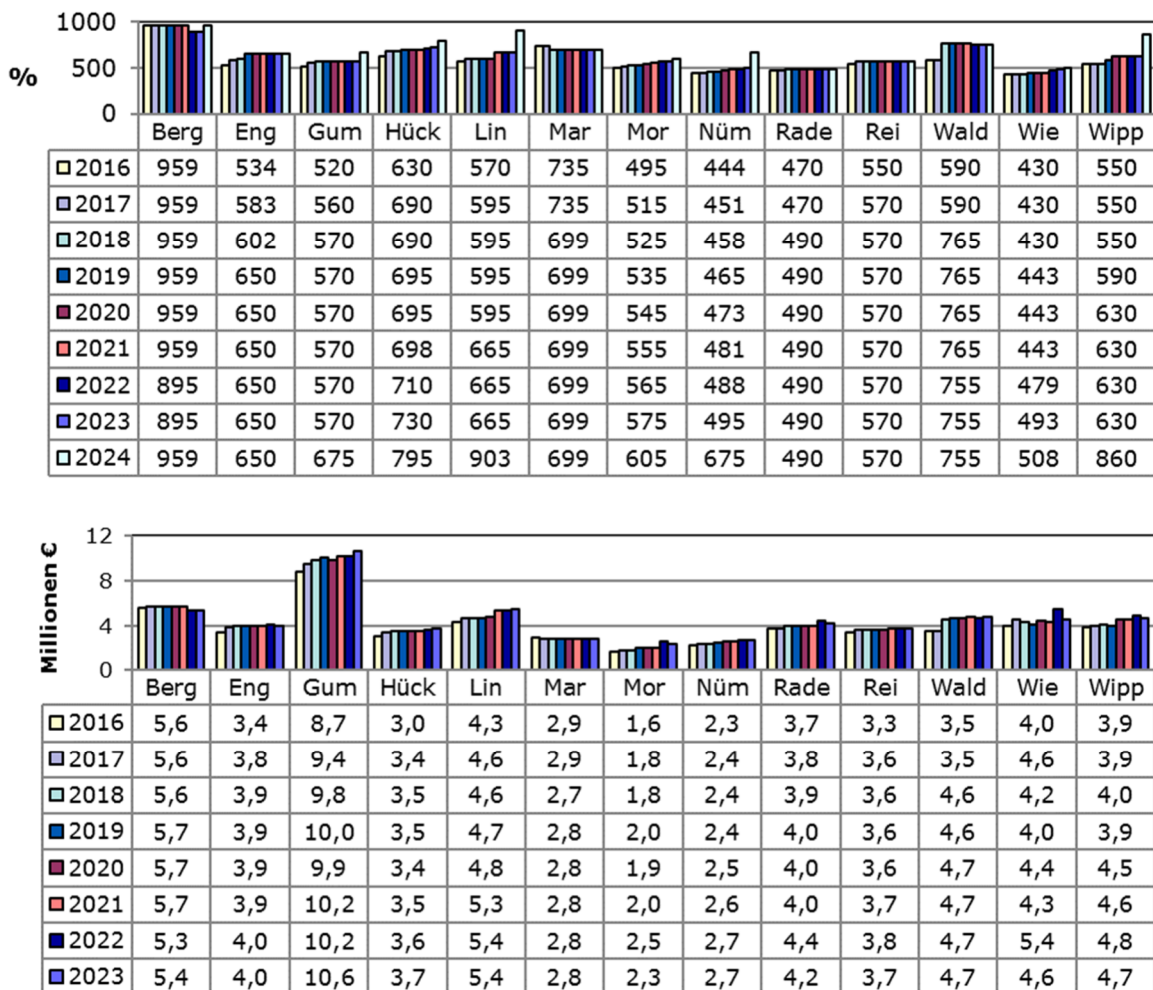
Kreuzberg
Neyetal
Thier

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 (bauliches) 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 Differenzen sind zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bei der Grundsteuer B weiterhin groß. So ist sie 2024 in Bergneustadt mit 959 % am höchsten und in Radevormwald mit 490 % am niedrigsten. Der Mittelwert liegt bei 703 %, der Median bei 675 %. Die Steuereinnahmen liegen im Jahr 2023 zwischen 2,3 Millionen Euro in Morsbach und 10,6 Millionen Euro in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 58,7 Millionen Euro (2022: 59,7 Mill.).

Abb. 42: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden



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

4.3 Bodenrichtwerte

In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es einige Bodenrichtwertzonen für den Geschosswohnungsbau, jedoch nicht als gebietstypische Werte. Deshalb enthält die folgende Tabelle keine Angaben für diesen Teilbereich der Wohnbauflächen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus ähnliche Bodenpreise gezahlt werden (mehr Informationen finden Sie im Grundstücksmarktbericht 2024).

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



Abb. 43: Bodenrichtwerte - Gemeinden

	gute Lage [€/m²]			mittl. Lage [€/m²]			mäßige Lage [€/m²]		
Jahr	2014	2019	2024	2014	2019	2024	2014	2019	2024
Bergneustadt	105	110	160	90	95	140	70	75	115
dörtl. Lage	80	85	130	55	60	95	45	50	85
Engelskirchen	140	150	220	110	115	165	85	95	140
dörtl. Lage	95	100	145	80	85	130	70	75	115
Gummersbach	180	190	260	110	115	180	80	85	130
dörtl. Lage	100	105	155	80	85	130	65	70	110
Hückeswagen	160	175	240	140	145	200	120	125	175
dörtl. Lage	140	145	200	110	115	165	80	85	130
Lindlar	165	175	240	130	135	190	-	-	-
dörtl. Lage	135	140	195	110	120	170	70	75	115
Marienheide	110	115	165	85	100	145	-	-	-
dörtl. Lage	100	105	165	70	75	115	50	55	90
Morsbach	70	80	120	60	65	105	55	60	95
dörtl. Lage	65	65	95	50	55	90	40	45	80
Nümbrecht	120	125	180	105	115	170	90	90	135
dörtl. Lage	85	90	135	70	75	115	50	60	95
Radevormwald	165	175	240	140	150	210	130	135	190
dörtl. Lage	120	125	175	95	100	145	70	75	115
Reichshof (Eckenh./Denkl.)	100	110	160	75	80	120	-	-	-
dörtl. Lage	70	80	120	60	65	105	45	50	85
Waldbröl	105	110	160	80	85	130	65	70	110
dörtl. Lage	75	80	120	60	65	105	45	50	85
Wiehl	160	170	240	115	120	180	80	85	130
dörtl. Lage	110	100	145	75	85	130	65	70	110
Wipperfürth	140	145	200	120	125	175	90	95	140
dörtl. Lage	110	115	165	90	95	140	65	70	110
OBK	115	120	175	90	95	145	70	75	115

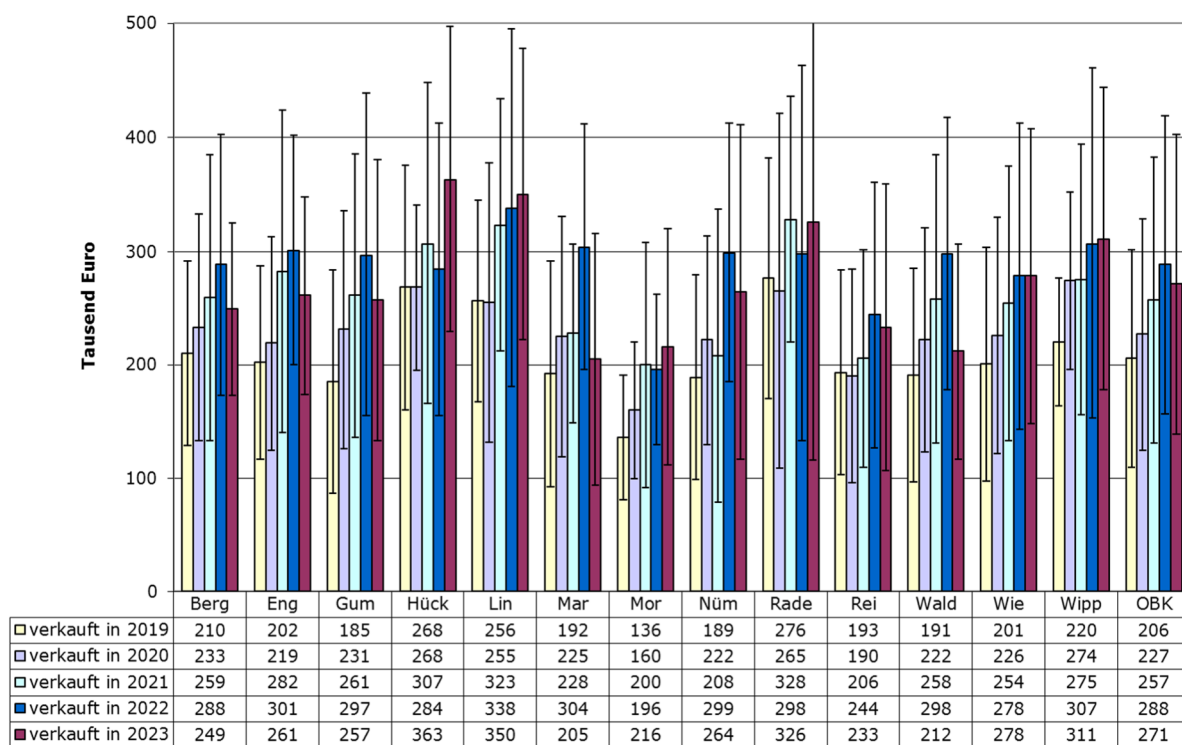
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK („-“ = keine Werte vorhanden)

4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser

Die folgenden Abbildungen zeigen die Verkaufspreise (mit Standardabweichung) für freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser in den Jahren 2019 bis 2023. Im Jahr 2023 wurden für das gesamte Kreisgebiet 288 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern.

Im Oberbergischen Kreis liegt der Mittelwert 20232 für freistehende Einzelhäuser bei 271.000 Euro (± 132.000) und damit unter dem Niveau von 2022. Es wurden hauptsächlich Objekte der Baujahresgruppe 1950 bis 1994 verkauft (siehe Grundstücksmarktbericht 2024). Die Spanne reichte im Jahr 2023 von 363.000 Euro in Hückeswagen bis 205.000 Euro in Marienheide. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 44: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

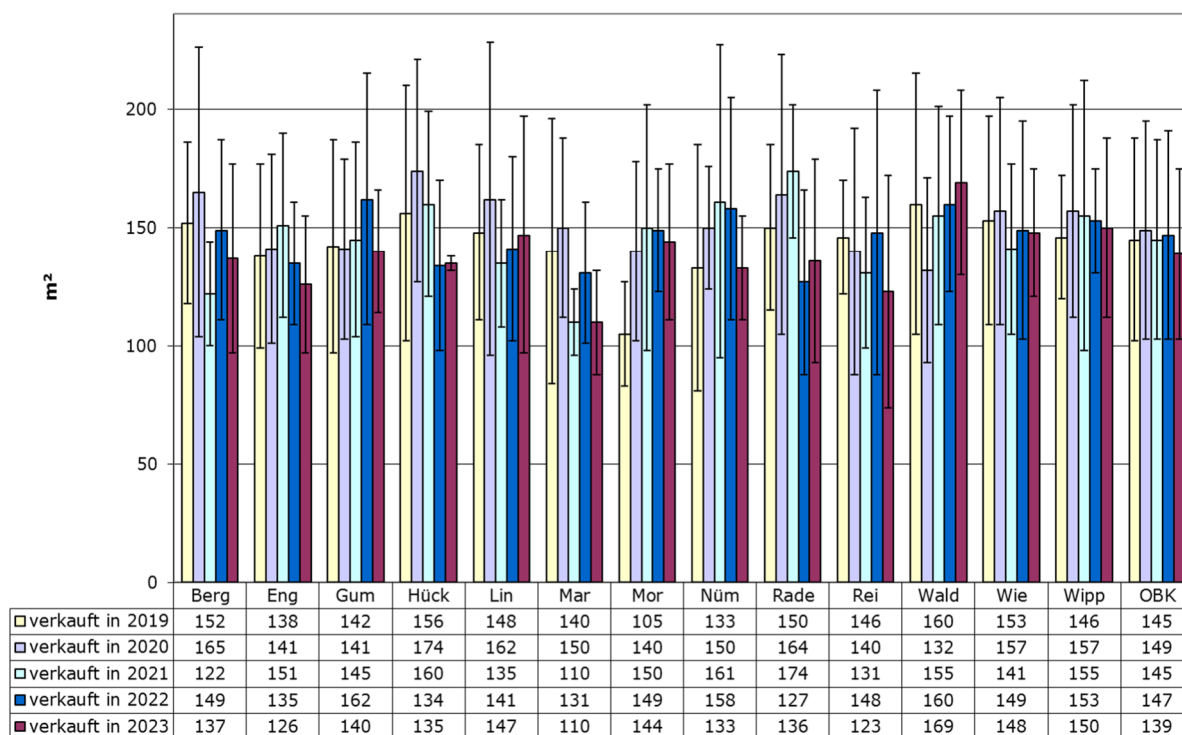


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2023 bei 139 (± 36) Quadratmetern. Im Jahr 2022 waren es noch 147 (± 44) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnfläche reichte im Jahr 2023 von 110 m² (± 22) in Marienheide bis 169 m² (± 39) in Waldbröl. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 45: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser



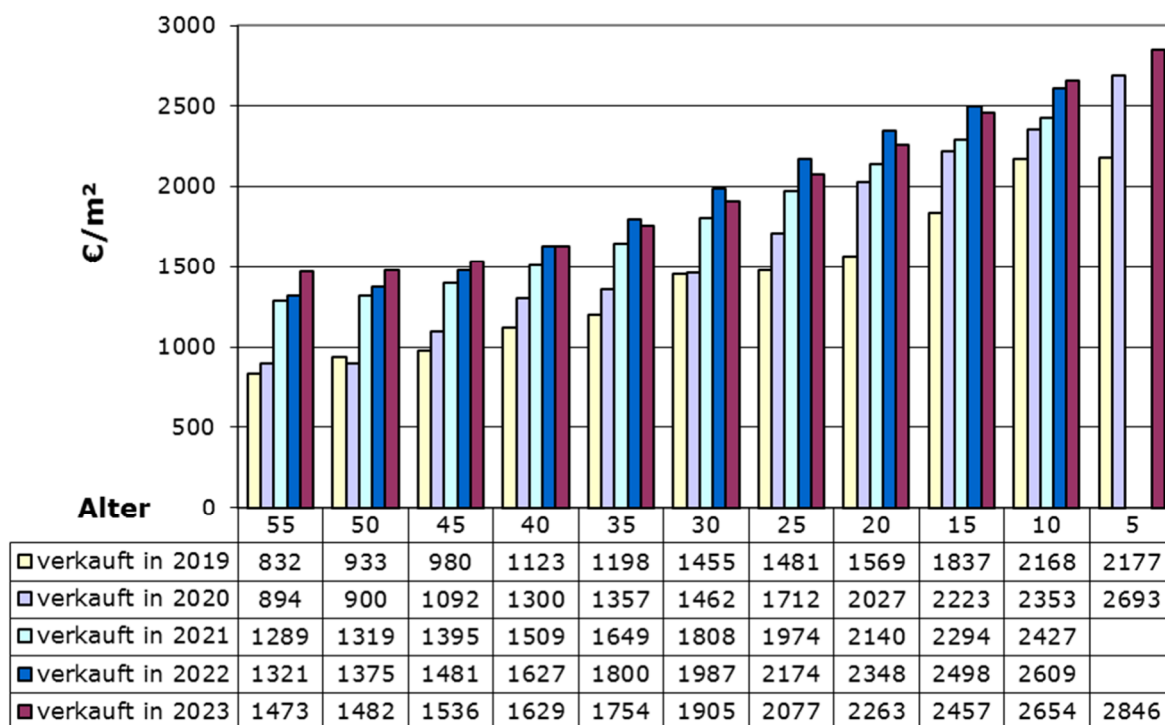
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg zwischen den Jahren 2022 und 2023 im Durchschnitt um 1 %. 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 2023 zwischen 1.473 €/m² (55 Jahre alt) und 2.846 Euro (5 Jahre alt). Diese Werte sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage angepasst werden (siehe Grundstücksmarktbericht 2024, Kap. 6.1.2.2).

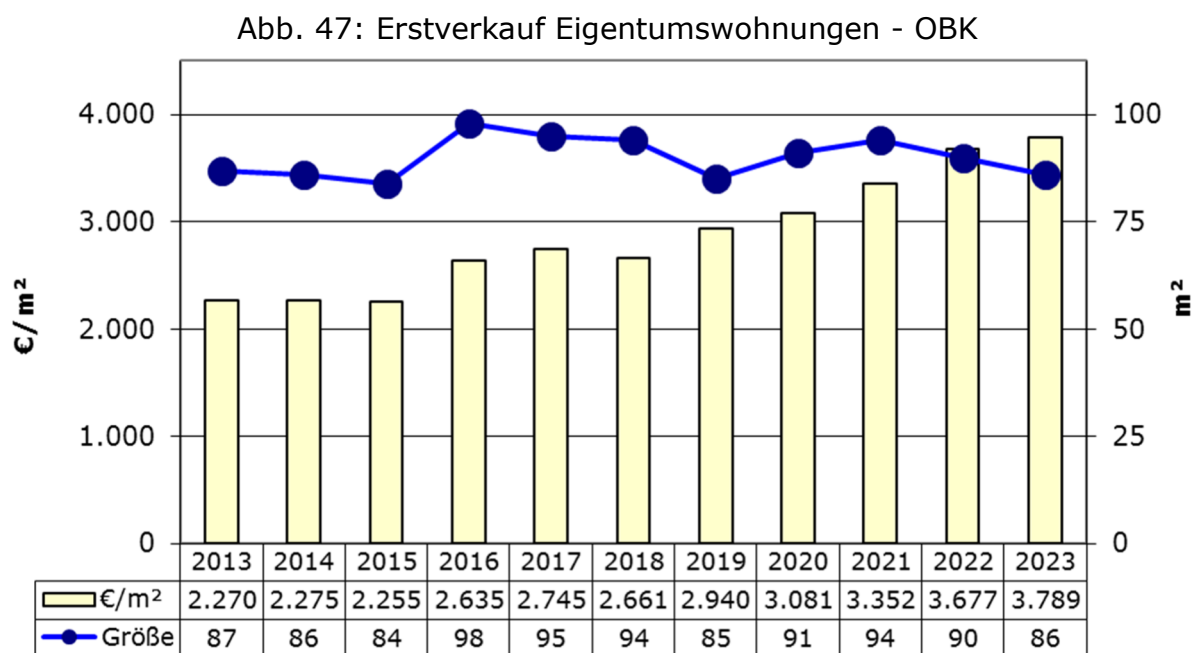
Abb. 46: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Kaufpreisdurchschnitt im Jahr 2023 im Oberbergischen Kreis bei 3.789 Euro (± 355) pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Wohnungsgröße von 86 Quadratmetern. Es konnten dafür 44 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 52 bis 142 Quadratmetern. Der Wert für Garagen, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.



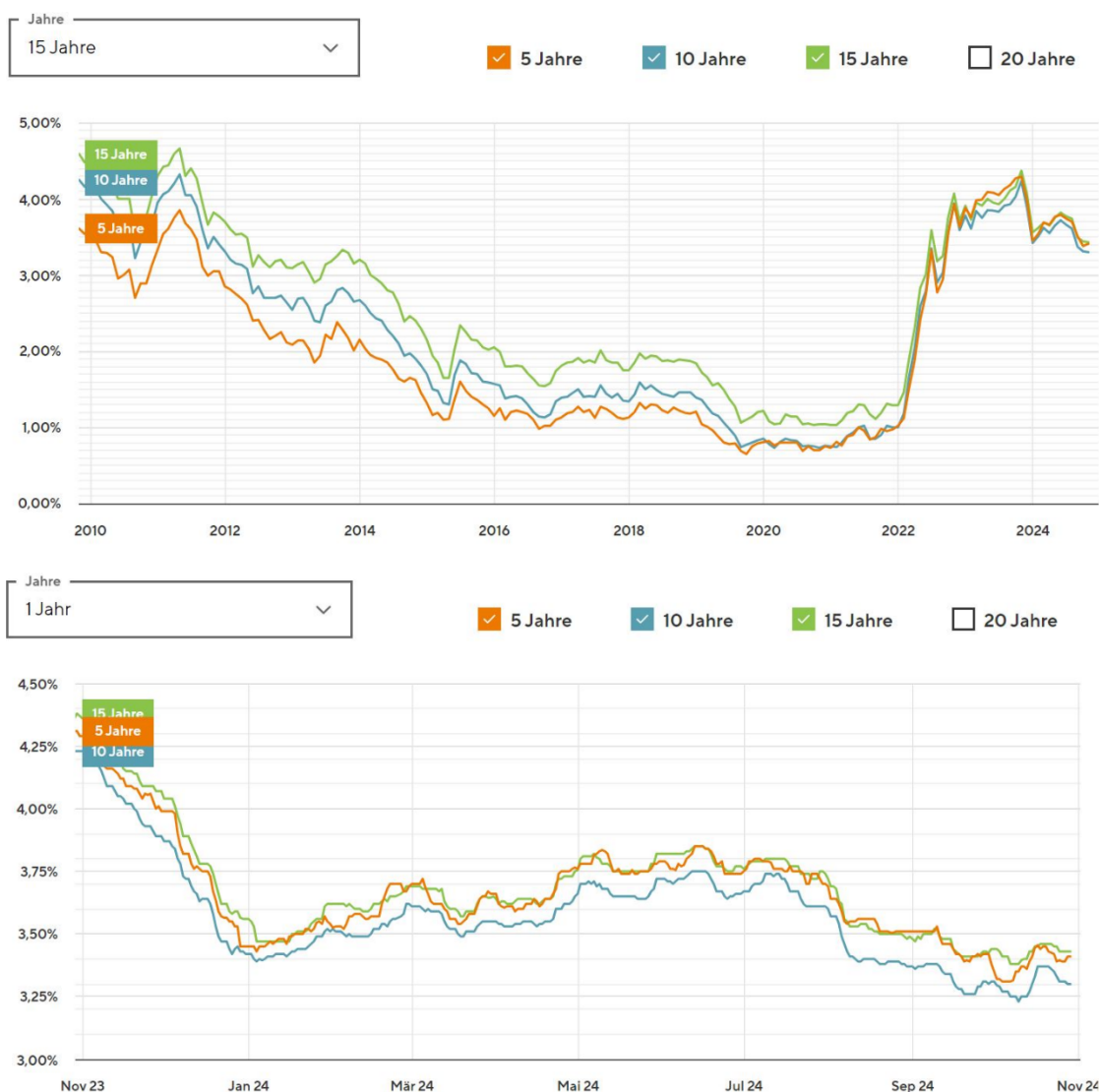
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Vor 15 Jahren lag der durchschnittliche Hypothekenzins (10 Jahre Laufzeit) bei 4,2 %, vor 10 Jahren bei 1,9 % und 2021 bei 0,7 %. Seit Januar 2022 sind die Zinssätze jedoch stark angestiegen, aktuell liegt er bei 3,3 %. Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2024 und 2025 mit schwankenden, jedoch weiterhin höheren Zinssätzen als in den Vorjahren.

Die folgende Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf den Zinssätzen der Konditionsangebote, die von den Produktpartnern der Interhyp AG im ausgewählten Zeitraum im Rahmen einer Vermittlung eines Darlehensvertrages angeboten wurden.

Abb. 48: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung



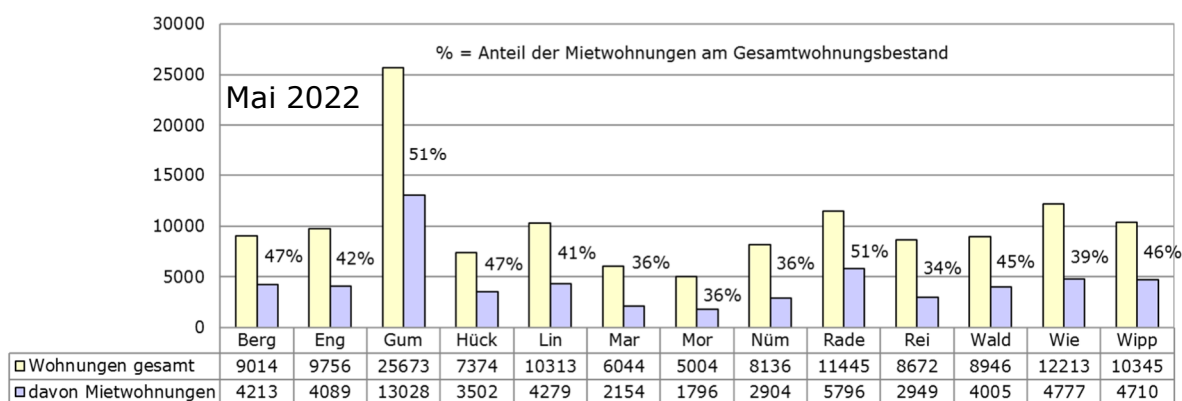
Quelle: www.interhyp.de

5. Mieten

5.1 Mietwohnungsbestand

Durch den Zensus 2022 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. 49: Mietwohnungsbestand - Gemeinden



Quelle: Zensus 2022, abgeschottete Statistikstelle des OBK

Die wenigsten Mietwohnungen gab es im Mai 2022 in Reichshof (34 % des gesamten Wohnungsbestandes), die meisten in Gummersbach und Radevormwald (je 51 %). Der Mittelwert betrug 42 %. Im gesamten Kreis gab es 58 202 Mietwohnungen, 68 458 wurden von den Eigentümern selbst bewohnt. 5527 Wohnungen standen leer, 754 wurden als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt.

Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden finden Sie auf der Homepage des Statistischen Bundesamtes: zensus2022.de

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 „immobilienscout24“ präsentiert die meisten Ergebnisse.

Abb. 50: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt

OBK	Vermietung			
	Appartements	2-3 Zi-Whg.	4-x Zi-Whg.	Häuser
09/2023	7	110	24	13
10/2023	5	88	26	14
11/2023	3	101	26	11
12/2023	3	76	17	16
01/2024	4	100	19	11
02/2024	4	111	13	11
03/2024	1	89	16	11
04/2024	6	95	14	12
05/2024	3	100	16	6
06/2024	3	102	22	2
07/2024	2	83	22	9
08/2024	7	99	24	10
09/2024	5	88	26	19
10/2024	8	94	20	14

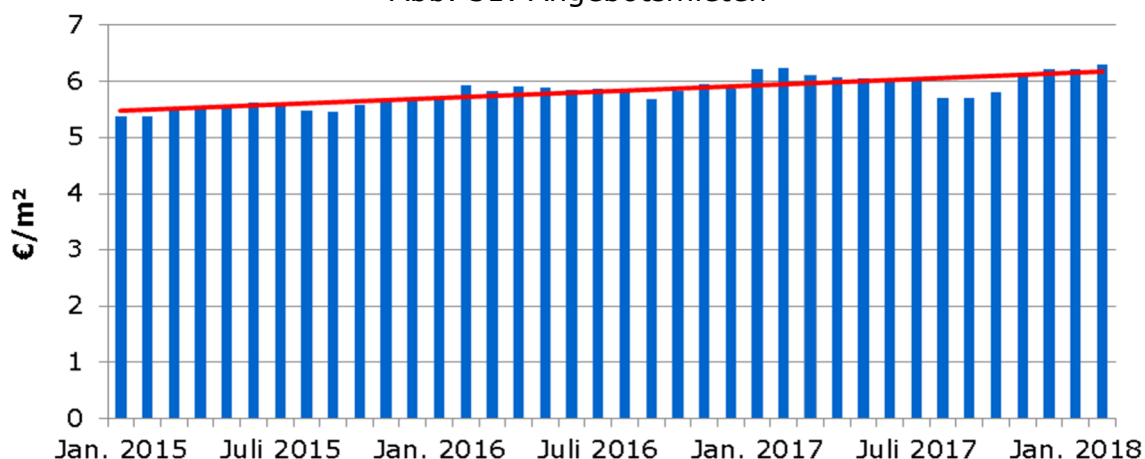
Quelle: www.immobilienscout24.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in den letzten 14 Monaten durchschnittlich 4 Appartements, 95 2-3-Zimmer-Wohnungen, 20 4-x-Zimmer-Wohnungen und 11 Häuser zur Miete angeboten.

5.3 Angebotsmieten

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

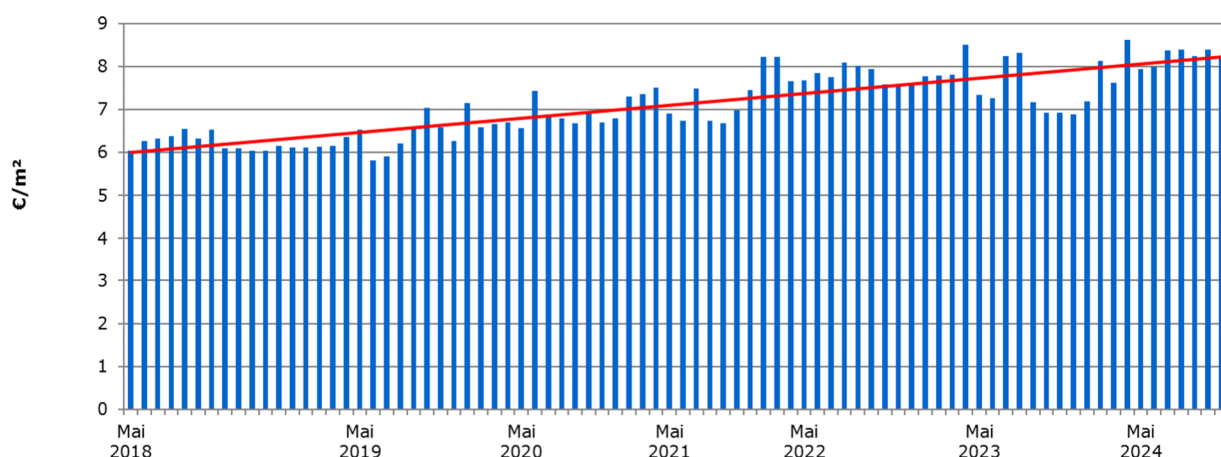
Abb. 51: Angebotsmieten



Quelle: www.immowelt.de

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

Im April 2018 hat die o.g. Quelle die Präsentation der Angebotsmieten geändert, es werden nur noch Medianwerte nach Wohnungsgröße gestaffelt dargestellt. Seitdem sind die Angebotsmieten um 37 % gestiegen (rd. 5,4 % pro Jahr).



5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

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

Abb. 52: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 - M 3	6,50 €	7,55 €
M 4	7,25 €	8,40 €
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	7,85 €	9,00 €

Quelle: Ministerium f. Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW

Mietenniveau

M1: Morsbach

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

M3: Engelskirchen, Gummersbach, Lindlar

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 „Effizienzhaus 40“ erhöht sich die Bewilligungsmiete um 0,15 €/m² Wohnfläche, bei einem Haus „Netto-Null-Standard“ erhöht sich die Bewilligungsmiete um 0,20 €/m² Wohnfläche.

5.5 Mietspiegel 2023

Auszug aus der Pressemitteilung vom 01.10.2023:

Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter und die Stadt Gummersbach haben für alle 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises einen aktuellen Mietspiegel veröffentlicht, welcher den derzeitigen Anforderungen des BGB entspricht. Der Mietspiegel steht im Internet kostenfrei 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, der Städte und Gemeinden und des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis. Über 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 24 000-mal genutzt (66-mal pro Tag), 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 50 000 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 1.1.2020) 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 2023 freigegeben wurden.

Städte und Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind seit dem 1.7.2022 gesetzlich verpflichtet, einen Mietspiegel zu veröffentlichen. Aus diesem Grund trägt erstmals die Stadt Gummersbach als unabhängiger Teilnehmer den Beschluss des seit vielen Jahren etablierten Mietspiegels mit.

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

Abb. 53: Mietspiegel 2023



Mietspiegel 2023 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 13.11.2023

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	Gummersbach	
Straße:	Steinmüllerallee (Gummersbach)	
Hausnummer:	28	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		6,80 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		7,14 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m²		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 m²:	7,88 € +/- 1,58 €
Mietspanne pro m²:	von 6,30 € bis 9,46 €
Gesamtmierte:	867 € +/- 173 €
Gesamtmietspanne:	von 694 € bis 1041€

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

Sondermietobjekte:

Einbauküche:	30 € (15 bis 55 €)
Stellplatz:	17 € (10 bis 40 €)
Carport:	30 € (15 bis 55 €)
Garage:	45 € (25 bis 65 €)

6. Experten am Wohnungsmarkt

Um aktuelle und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, wurde im Jahr 2024 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 Juli 2024 wurde ein Fragebogen (Seite 82 bis 87) an 68 bekannte Marktakteure geschickt. Mit einer Nachfrage im Folgemonat konnte eine Rücklaufquote von 31 % (19 komplett ausgefüllte, 2 teilweise 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:

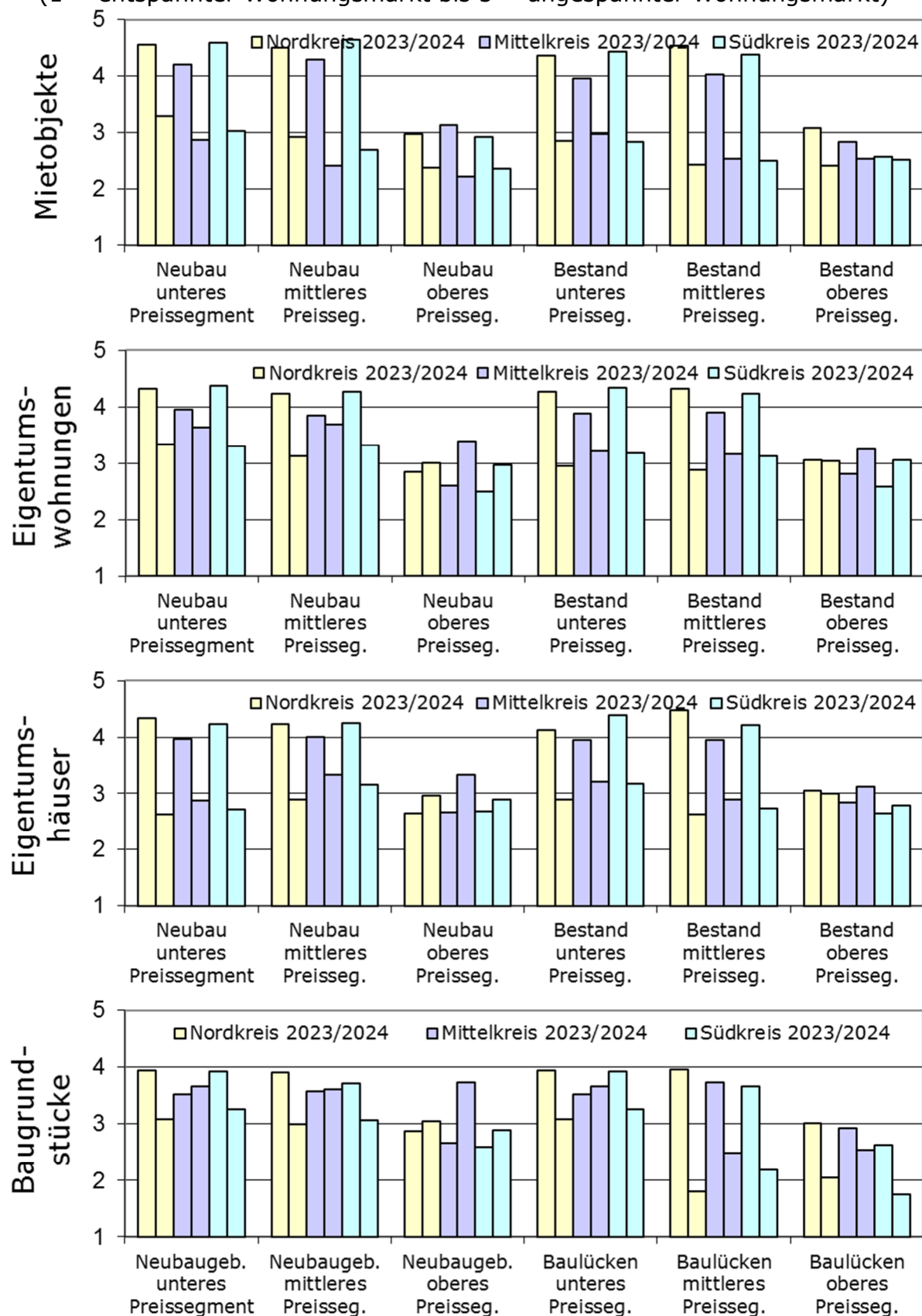
- Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
- Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
- Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Im Durchschnitt wurden durch diese Zusammenfassung für den Nordkreis 35, für den Mittelkreis 44 und für den Südkreis 31 Bewertungen pro Frage abgegeben.

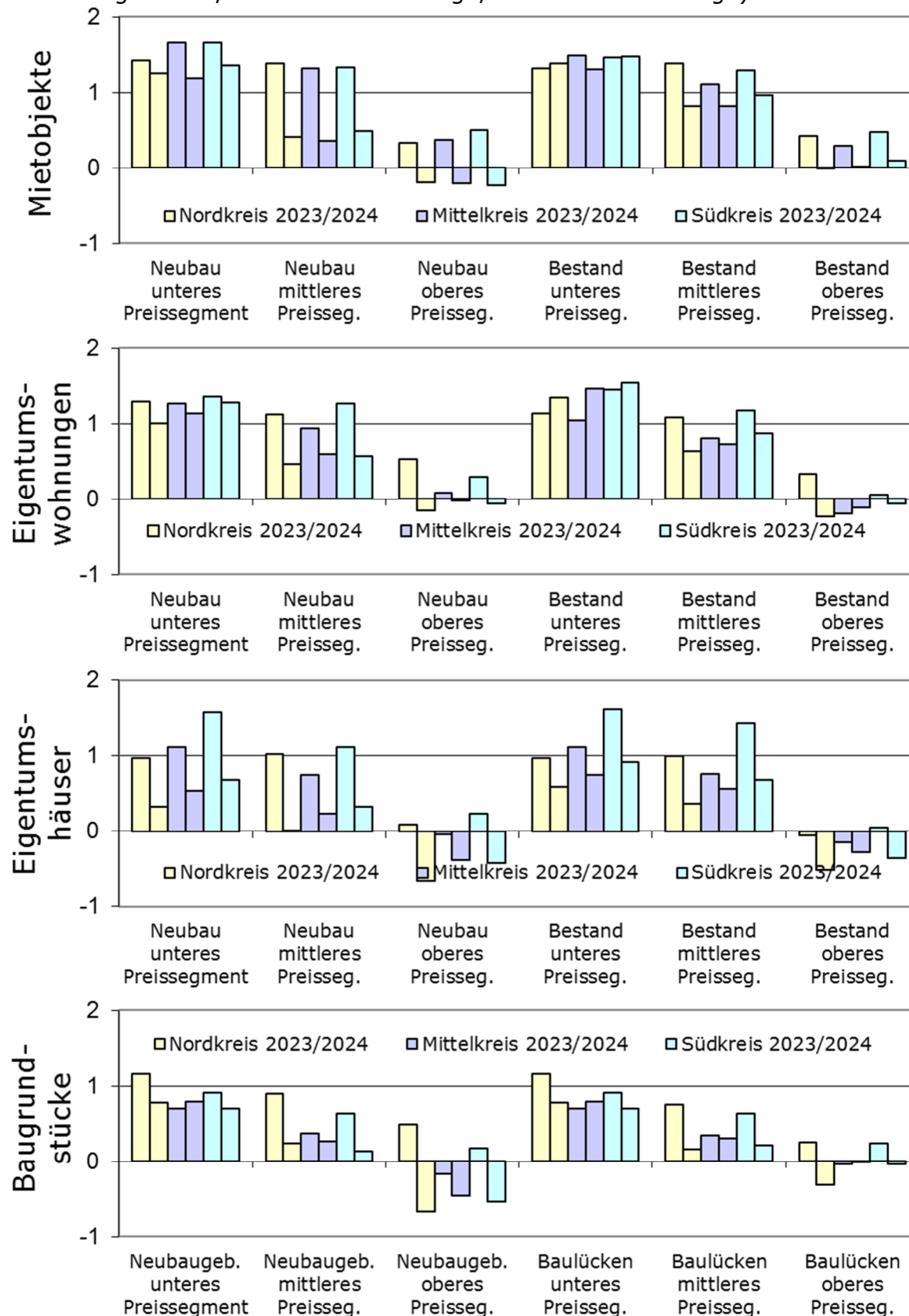
Auch wenn Einzelergebnisse aufgrund subjektiver Auskünfte mitunter unscharf bleiben müssen und nicht empirisch begründ- und belegbar sind, sollte aus dem Blickwinkel von Experten ein möglichst genaues Meinungsbild des heutigen Wohnungsmarktgeschehens sowie zur Wohnungsmarktperspektive gezeichnet werden.

Die folgenden Seiten geben einen Überblick über die momentane Markteinschätzung im Oberbergischen Kreis **(bei allen Antworten wird erst der Wert aus der Umfrage in 2023 und dann aus 2024 dargestellt)**.

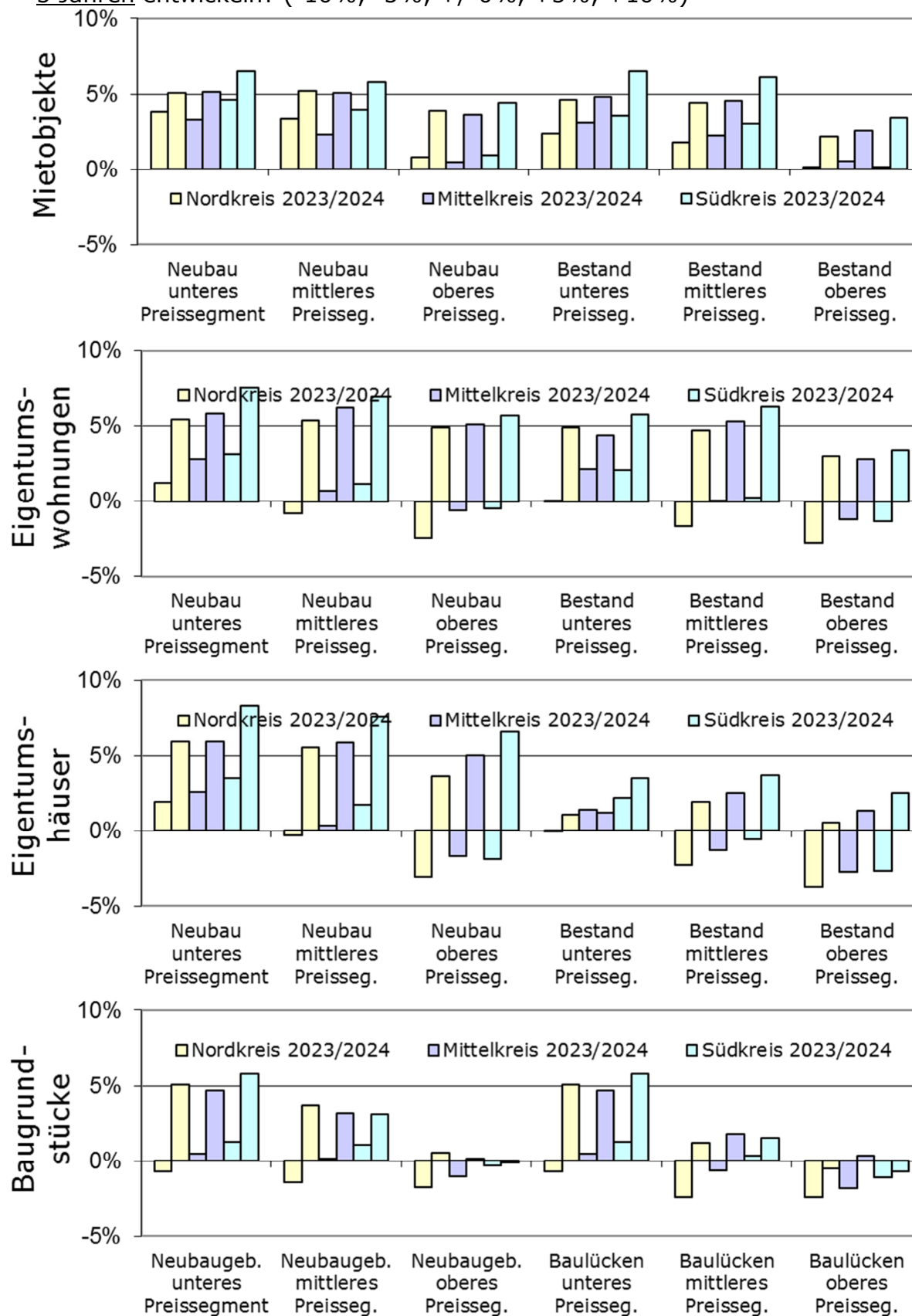
1. Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Oberbergischen Wohnungsmarktes ein?
(1 = entspannter Wohnungsmarkt bis 5 = angespannter Wohnungsmarkt)



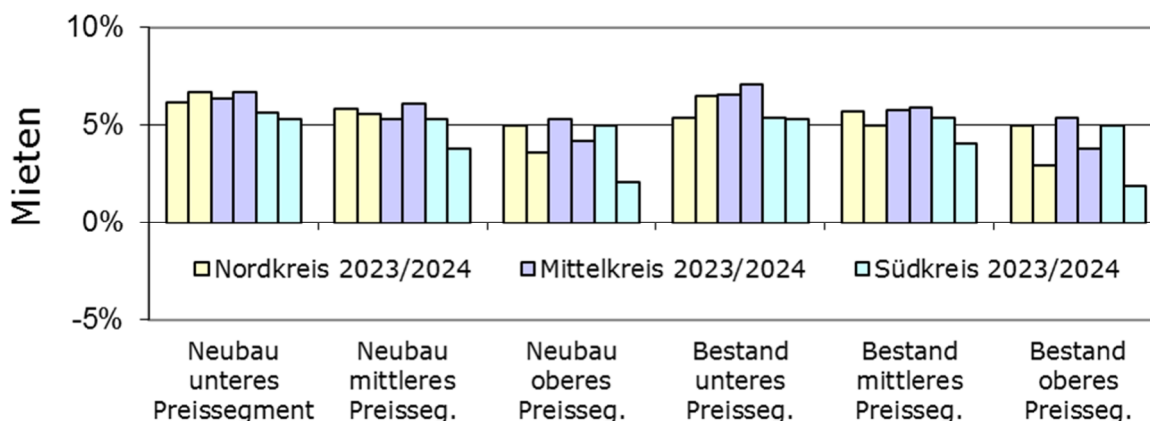
2. Welche generelle Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren bei der Wohnungsnachfrage? (-2 = starker Rückgang, -1 = leichter Rückgang, 0 = stagnierend, 1 = leichte Nachfrage, 2 = starke Nachfrage)



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	0% ➔ 15%	11% ➔ 17%
gleich bleibend	10% ➔ 25%	17% ➔ 28%
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	90% ➔ 60%	72% ➔ 56%

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

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

	niedrig	heute mittel	hoch	niedrig	künftig mittel	hoch
langfristige Wertanlage (Alterssicherung)	0% ➔ 0%	50% ➔ 25%	50% ➔ 75%	5% ➔ 5%	37% ➔ 47%	58% ➔ 47%
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	0% ➔ 10%	80% ➔ 55%	20% ➔ 35%	5% ➔ 21%	63% ➔ 42%	32% ➔ 37%
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	0% ➔ 0%	25% ➔ 35%	75% ➔ 65%	5% ➔ 5%	26% ➔ 47%	68% ➔ 47%
Renditeobjekt (gewinnorientierte Verwertung)	25% ➔ 40%	55% ➔ 45%	20% ➔ 15%	32% ➔ 32%	37% ➔ 37%	32% ➔ 32%

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

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

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

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

→ Koordinierte Zusammenarbeit mit Anbietern am Wohnungsmarkt (Wohnbauforum)	67% ➡ 62%
→ Zentrales Informationsangebot des Kreises bzw. der Gemeinden (z.B. Internetportal)	62% ➡ 57%
→ Verstärkte Wohnberatung durch eine Kontaktstelle (Agentur als PPP-Modell)	33% ➡ 48%

weiterhin wurden genannt:

- Fachkenntnisse durch geprüfte Immobilienkaufleute
- ohne Angebot nützt keine Information

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

→ weiter steigende Bau- und Betriebskosten	100% ➡ 86%
→ der Wohnungsmarkt wird sich weiter aufspalten (wachsendes Hochpreissegment, Rückgang an preisgünstigen Mietwohnungen)	76% ➡ 76%
→ Vermarktungsprobleme bei überalterten Wohnungsbeständen mit Modernisierungstau (Nachkriegsjahre, 50er bis 70er Jahre)	67% ➡ 57%
→ hohe Grundstückspreise	48% ➡ 43%
→ Entwicklung zum Käufermarkt (Angebot größer als Nachfrage)	43% ➡ 24%
→ Anpassungsprobleme des Wohnungsbestandes (Grundrisse, Architekturen) an neue Nachfrageentwicklungen (Wohnflächenansprüche, neuartige Wohnwünsche)	38% ➡ 24%

weiterhin wurde genannt:

- Einmischung der Politik durch undurchdachte Ökogesetze
- 1 zu 1 Umsetzung EU Normen in D, stark steigende Baukosten, unfinanzierbarer Wohnraum, Wohnraumverknappung, Abwürgen des Baugewerbes bei erhöhter Nachfrage nach günstigem Wohnraum
- Gesetzgebung und Verunsicherung der Käufer und Verkäufer

Vielen Dank an die Beteiligten:

6 x Anonym
Baugenossenschaft Wiehl e.G.
Biemann Sachverständigenbüro
GeWoSie Bergneustadt
KSK Immobilien GmbH Lindlar
KSK Immobilien GmbH Radevormwald und Hückeswagen
Kühbach, Theo
Matschke Immobilien
Möller Immobilien
Schmitz Immobilienservice
Schönenborn Immobilien-Beratungs GmbH
Sohlbach Immobilienservice
Stennmanns Immobilienvermittlung
TUL Immobilien
2 x Volksbank Oberberg eG

7. Strukturdaten und wichtige Adressen

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

Zu den einzelnen Gemeinden gelangen Sie über die Adresse des Oberbergischen Kreises unter: http://www.obk.de/cms200/kreis/staedte_gemeinden/

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

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über: https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Nordrhein-Westfalen/05374-Oberbergischer-Kreis.html?nn=25856&year_month=202209

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>

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 2023
Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW
Ministerium f. Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW
OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten
OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung
regio iT
Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2023
Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln
Städte und Gemeinden OBK
www.empirica-institut.de (Forschung und Beratung)
www.interhyp.de (Finanzberatung)
www.immobilienscout24.de (Immobilien-Suchmaschine)
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, 2011, 2022

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: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden	8
Abb. 6: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden	9
Abb. 7: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden	10
Abb. 8: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden.....	11
Abb. 9: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden.....	12
Abb. 10: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden	13
Abb. 11: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden.....	14
Abb. 12: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden	15
Abb. 13: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen	17
Abb. 14: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe	17
Abb. 15: Wohnraumförderung - Gemeinden	18
Abb. 16: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe.....	19
Abb. 17: Mietwohnraumförderung - Gemeinden.....	20
Abb. 18: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt	21
Abb. 19: Bevölkerungsentwicklung - OBK	22
Abb. 20: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden.....	23
Abb. 21: Bevölkerungsalter - Gemeinden.....	24
Abb. 22: Altersdurchschnitt - Gemeinden	25
Abb. 23: Bevölkerungsdichte - Gemeinden	26
Abb. 24: Pendler - Gemeinden	27
Abb. 25: Wanderungen nach Alter – Gemeinden.....	28
Abb. 26: Wanderungen - Gemeinden	29
Abb. 27: Haushalte - OBK	30
Abb. 28: Haushalte - Gemeinden	31
Abb. 29: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden	32
Abb. 30: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden	32
Abb. 31: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden	33
Abb. 32: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden	34
Abb. 33: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden	34
Abb. 34: Haushalte, Kinder - Gemeinden.....	35
Abb. 35: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden	36
Abb. 36: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden	37
Abb. 37: Betriebskosten in NRW	38
Abb. 38: Arbeitslose Personen - Gemeinden.....	39
Abb. 39: Transferleistungsempfänger - Gemeinden	40
Abb. 40: Wohnungslose Personen - Kreise	41
Abb. 41: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise	42

Abb. 42: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden	44
Abb. 43: Bodenrichtwerte - Gemeinden.....	45
Abb. 44: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	46
Abb. 45: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	47
Abb. 46: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK.....	48
Abb. 47: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK	49
Abb. 48: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	50
Abb. 49: Mietwohnungsbestand - Gemeinden.....	51
Abb. 50: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt	52
Abb. 51: Angebotsmieten	53
Abb. 52: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen.....	54
Abb. 53: Mietspiegel 2023.....	56

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									
	ja	nein	des Inhalts					der Gestaltung/Lesbarkeit				
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Kap. 2 - Wohnungsangebot	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kap. 3 - Wohnungsnachfrage	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kap. 4 - Grundstücks-/Wohnungsmarkt/Finanzierung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kap. 5 - Mieten	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kap. 6 - Expertenbefragung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gesamtwertung des Marktberichtes	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Weitere Anregungen

.....

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

- ☐ Immobilienmakler
- ☐ Mitarbeiter einer Bank / Sparkasse / Versicherung
- ☐ Mitarbeiter einer gewerblichen Liegenschafts- / Grundstücksverwaltung
- ☐ Mitarbeiter einer Stadt/Gemeinde/Körperschaft des öffentl. Rechts
- ☐ Privatperson
- ☐ Sachverständiger für Grundstücksbewertung
- ☐ Sonstige

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

A				K			
Altersdurchschnitt	25			Kreisübersicht.....	5		
Angebotsmieten.....	53			L			
Arbeitslose Personen	39			Leerstand	16		
B				M			
Baualtersklassen	6			Mieten.....	51		
Baufertigstellungen				Mieten, öffentlich geförderten Wohnungen.	54		
Wohngebäude	13			Mietspiegel 2021.....	55		
Wohnungen.....	14			Mietwohnraumförderung.....	20		
Wohnungen/1000 Einw.	15			Bedarfsniveau.....	19		
Baugebiete	43			Darlehenshöhe.....	19		
Baugenehmigungen				Gemeindeübersicht.....	19		
Wohngebäude	11			Mietobergrenzen	54		
Wohnungen.....	12			Mietwohnungsbestand.....	51		
Betriebskosten	38			O			
Bevölkerungsalter	24			Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ...	19		
Bevölkerungsdichte	26			Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	17		
Bevölkerungsentwicklung	22, 23			Ökonomische Faktoren.....	36		
Bodenrichtwerte	45			P			
D				Pendler.....	27		
Demografische Faktoren.....	22			Q			
E				Quellenverzeichnis	66		
Eigentumswohnungen				S			
Erstverkauf	49			Schulden	37		
Wiederverkauf	48			Strukturdaten und wichtige Adressen.....	65		
Einkommen.....	36			T			
Experten am Wohnungsmarkt	57			Transferleistungsempfänger	40		
F				W			
Fragebogen.....	69			Wanderungen	29		
G				nach Alter	28		
Gemeindeübersicht.....	5			Wohngebäude, Anzahl.....	7		
Grundsteuer und Einnahmen.....	44			Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen	8		
H				Wohnraumförderung	18		
Häuser, Wiederverkauf				Darlehenshöhe.....	17		
Grundstückswert.....	46			Einkommensgrenzen.....	17		
Wohnfläche	47			Gemeindeübersicht.....	17		
Haushalte	30			Wohnungen pro 1000 Einwohnern.....	10		
Anzahl Alleinstehende	32			Wohnungen, Anzahl.....	9		
Anzahl Kinder	35			Wohnungsangebot.....	6		
Anzahl Personen	31			Wohnungsbestand.....	6		
I				Wohnungslose Personen.....	41, 42		
Immobilienangebot Presse / Internet				Wohnungsnachfrage	22		
Mietobjekte	52			Z			
Verkaufsobjekte	21			Zinsentwicklung	50		
				Zu- und Abwanderung	28		