



Wohnungsmarktbericht 2012

für den Oberbergischen Kreis

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis



Impressum

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
Moltkestraße 42
51643 Gummersbach
Tel: 02261 88-6230/31
Fax: 02261 88-972 8062
Email: gutachterausschuss@obk.de

Bearbeitung und Layout

Andreas Nefzger
Arno Heedt
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Druck

Druckerei Oberbergischer Kreis

Preis für Druckexemplar

30,- €

Copyright

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

November 2012

Inhalt

Wesentliche Aussagen auf einen Blick	4
1. Einleitung	6
2. Wohnungsangebot	7
2.1 Wohnungsbestand	7
2.2 Wohnungsleerstand	16
2.3 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen	17
2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	27
2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	32
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)	37
3. Wohnungsnachfrage	38
3.1 Demografische Faktoren	38
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	38
3.1.2 Pendler	47
3.1.3 Zu- und Abwanderung	49
3.1.4 Haushalte.....	53
3.2 Ökonomische Faktoren	56
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte	56
3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte.....	58
3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten	60
3.2.4 Arbeitslosigkeit	62
3.2.5 Transferleistungsempfänger	65
4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung	66
4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete.....	66
4.2 Grundsteuer.....	68
4.3 Bodenrichtwerte	69
4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser	71
4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen	73
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen	75
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	77
5. Mieten.....	78
5.1 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)	78
5.2 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen	79
5.3 Mieten auf dem freien Markt / Mietspiegel 2011.....	80
5.4 Mietspiegelentwicklung 1992 bis 2011.....	82
6. Experten am Wohnungsmarkt	85
6.1 Befragung.....	85
6.2 Meinung	92

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

Wesentliche Aussagen auf einen Blick

Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises (Stand 31.12.2011)

	Fläche [km²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einw.
Bergneustadt	38	19 540	42,7	38,6	0,9
Engelskirchen	63	19 977	44,4	40,9	2,1
Gummersbach	95	51 023	43,6	42,1	0,7
Hückeswagen	51	15 599	44,1	38,0	0,1
Lindlar	86	21 989	43,0	35,6	0,1
Marienheide	55	13 724	42,0	38,9	1,7
Morsbach	56	10 870	42,7	43,3	0,8
Nümbrecht	72	17 168	42,4	42,9	1,8
Radevormwald	54	22 307	44,8	40,9	1,8
Reichshof	115	19 365	42,2	41,2	0,6
Waldbröl	63	19 300	41,2	40,2	0,5
Wiehl	53	25 644	44,3	45,4	3,5
Wipperfürth	118	23 026	42,7	39,7	1,8
Mittelwert	71	21 502	43,2	40,8	1,3

Oberbergischer Kreis und seine Nachbarn (Stand 31.12.2011)

	Fläche [km²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einw.
Oberbergischer Kreis	919	279 532	43,2	40,8	1,3
Ennepe-Ruhr-Kreis	408	329 870	45,4	41,1	1,1
Märkischer Kreis	1059	428 385	43,8	39,8	0,7
Kreis Olpe	712	138 405	42,6	43,5	1,7
Kreis Altenkirchen	642	130 850	44,3	48,5	1,1
Rhein-Sieg-Kreis	1153	600 432	43,3	42,2	2,9
Rheinisch-Berg.-Kreis	437	276 173	44,6	44,7	2,0
Stadt Remscheid	75	109 596	44,2	41,7	0,8
Stadt Wuppertal	168	349 470	44,0	40,3	0,7
Mittelwert	619	293 635	43,9	42,5	1,4

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

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

	2009		2011
Bevölkerung	282 636	↘	279 532
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	53 734	↘	50 988
Bevölkerung 18 bis 65 Jahre alt	172208	↗	172337
Bevölkerung über 65 Jahre alt	56 694	↘	56 207
Durchschnittsalter (Jahre)	42,5	↗	43,2
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,35	↘	2,31
Wanderungssaldo (Personen)	-1361	↘	-522
Arbeitslosenquote (%)	7,4	↘	5,8
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) (%)	3,8	→	3,8
Wohnungsbestand	120 114	↗	120 934
Preisgebundene Mietwohnungen	7 384	↘	6 710
Wohnfläche pro Einwohner (m²)	39,9	↗	40,8
Wohnungsleerstandsquote (%)	4,2 – 5,1 (2012)		
Baugenehmigungen / Wohnungen	448	↘	359
Baufertigstellungen / Wohnungen	414	↘	364
Wohnungsbauförderung (Wohnungen/Häuser)	152	↘	87

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, www.empirica-institut.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

1. Einleitung

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

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

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

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

Abb. 1: Kreisübersicht



Abb. 2: Gemeindeübersicht



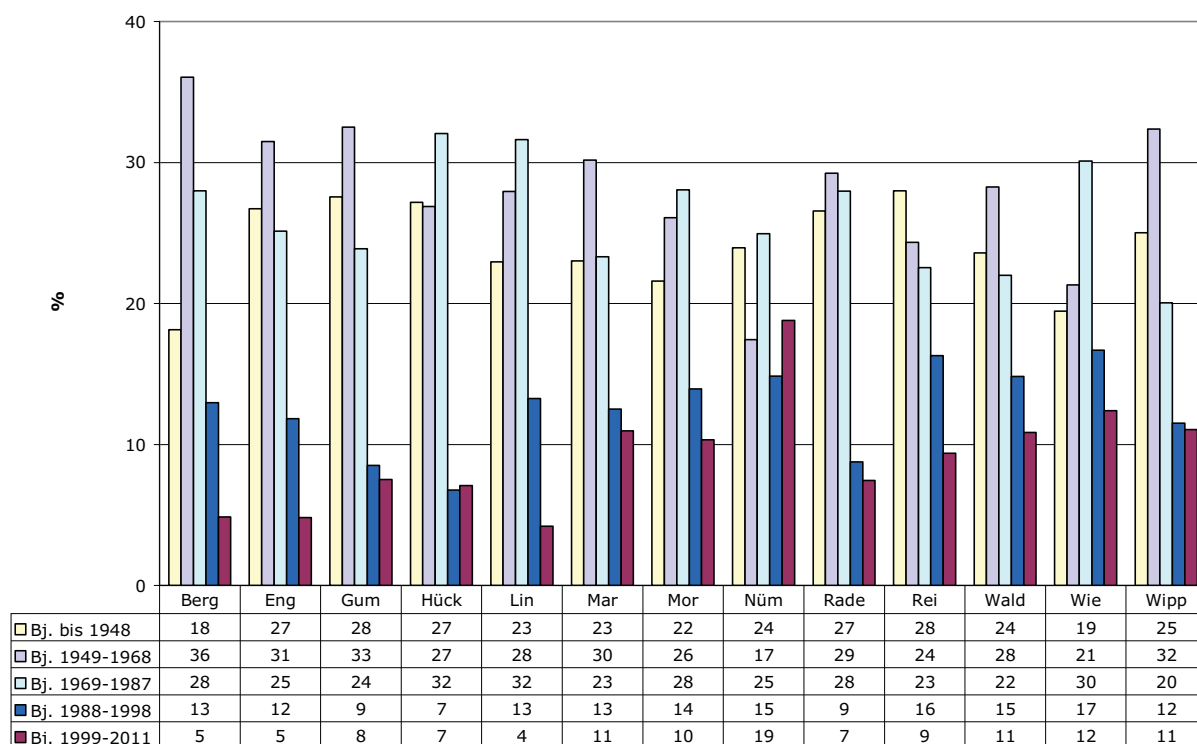
2. Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsbestand

Im Oberbergischen Kreis gibt es momentan ca. 121 000 Wohnungen. Davon stammen rd. 30 000 (25 %) aus den Jahren bis 1948 und rd. 66 000 (54 %) aus den Jahren 1949 bis 1987. Ab 1988 wurden nur noch rd. 25 000 (21 %) neue Wohnungen 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 für energetische Sanierungen.

Bei einem Vergleich der einzelnen Städte und Gemeinden werden jedoch sehr große Unterschiede deutlich. Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Radevormwald, Waldbröl und Wipperfürth erlebten nach dem Krieg ab 1948 einen regelrechten Bauboom im Wohnungsbau, zurückzuführen auf die vielen Kriegsflüchtlinge aus den Großstädten und den Nachbarstaaten. In Hückeswagen, Lindlar, Morsbach, Nümbrecht und Wiehl setzte dieser Boom etwas zeitverzögert erst ab 1969 ein. Reichshof ist hier die Ausnahme, dort wurden die meisten Wohnungen bereits vor 1948 gebaut.

Abb. 3: Wohnungsbestand in % nach Baualtersklassen



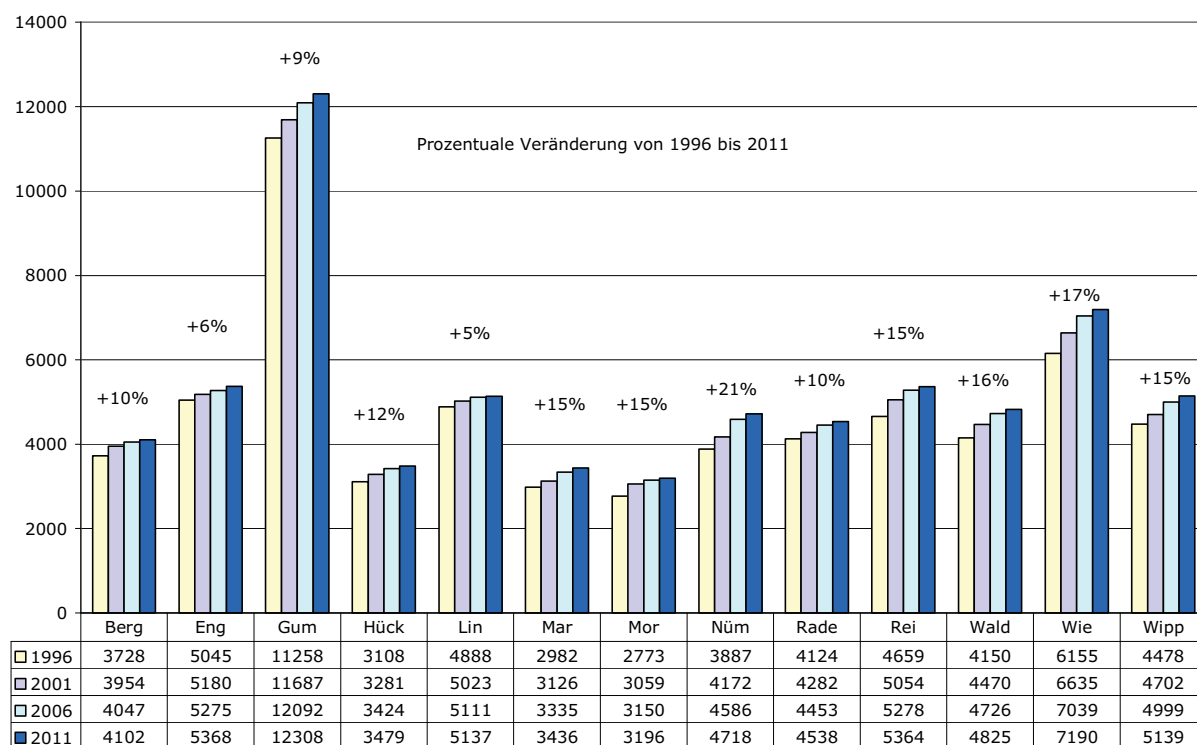
Quelle: eigene Berechnung (31.12.2011)

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 1996 in Nümbrecht erreicht. Dort gab es eine Steigerung von 21 %. Wiehl (17 %) und Waldbröl (16 %) liegen dahinter, gefolgt von Marienheide, Morsbach, Reichshof und Wipperfürth (je 15 %). Es folgen Hückeswagen (12 %), Bergneustadt und Radevormwald mit je 10 %. Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 1996 in Gummersbach (9 %), Engelskirchen (6 %) und Lindlar (5 %) erreicht.

Auch im 5-Jahresvergleich (1996-2001-2006-2011) gibt es in allen Städten und Gemeinden nur positive Veränderungen. Die Steigerungen fallen sehr unterschiedlich aus. Dies liegt daran, dass an manchen Orten durch Neubaugebiete im Einfamilienhausbereich schlagartig 100 und mehr neue Gebäude entstanden. So sind in Gummersbach 216 neue Gebäude seit dem Jahr 2006 entstanden, in Lindlar im gleichen Zeitraum nur 26.

Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung 2010 - 2011

-3	+17	+22	+9	+6	+15	+8	+25	+23	+9	+15	+25	+17
----	-----	-----	----	----	-----	----	-----	-----	----	-----	-----	-----

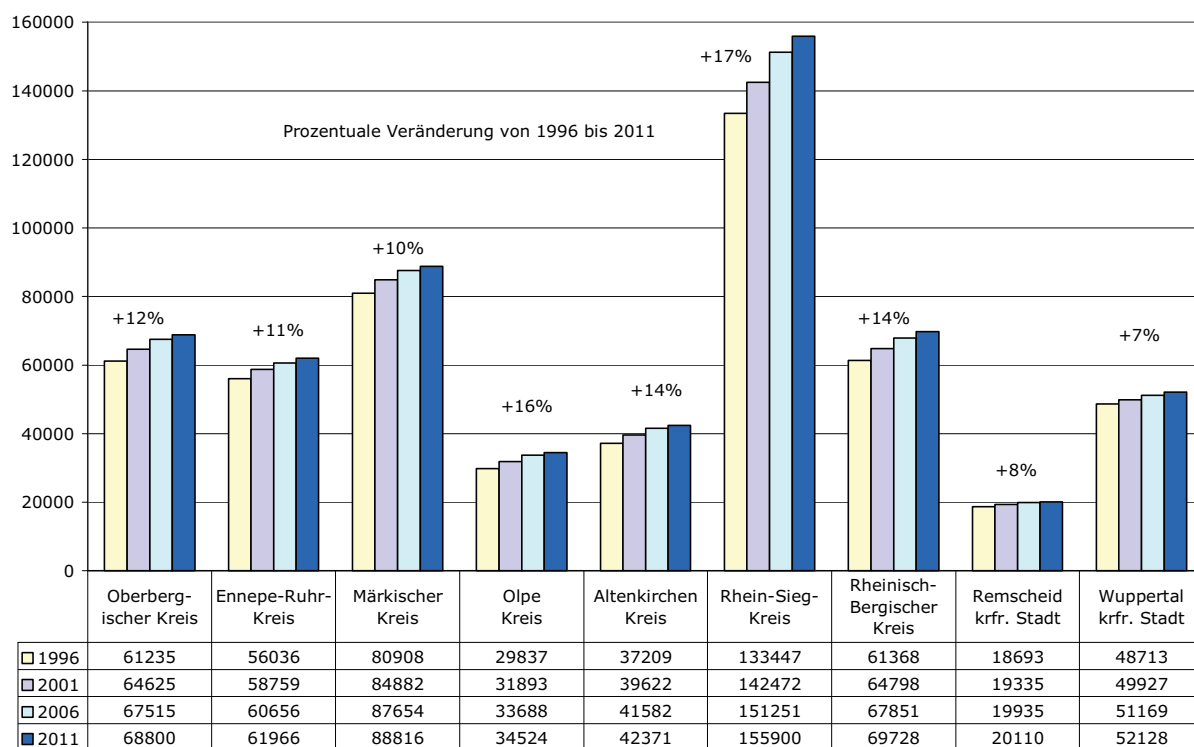
Quelle: www.it.nrw.de

Im überregionalen Vergleich ist die Situation ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden im Oberbergischen Kreis. Fast alle Nachbarkreise/Städte und auch Oberberg haben seit 1996 einen zweistelligen Zuwachs im Gebäudewohnungsbau, Ausnahmen sind hier die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal. Dort liegt der Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau. Dabei werden pro Gebäude zwar viele Wohnungen geschaffen, in der Statistik erscheint jedoch nur ein neu geschaffenes Gebäude im Wohnungsbau.

Der Oberbergische Kreis liegt bei der Anzahl der Wohngebäude mit einem Plus von 12 % seit 1996 im Mittelfeld, Spitzenreiter ist der Rhein-Sieg-Kreis mit 17 %, gefolgt vom Kreis Olpe (16 %), Kreis Altenkirchen und dem Rheinisch-Bergischen Kreis (je 14 %). Im Mittelfeld liegen außerdem der Ennepe-Ruhr-Kreis (11 %) und der Märkische Kreis (10 %), am Ende die kreisfreien Städte Remscheid (8 %) und Wuppertal (7 %).

Zwischen den Jahren 1996 und 2001 wurden im Oberbergischen 3 390 neue Gebäude im Wohnungsbau geschaffen. Zwischen 2001 und 2006 waren es 2 890, seitdem nur noch 1 285. Im gleichen Zeitraum (2006 – 2011) wurden im Rhein-Sieg-Kreis 4 649 neue Wohngebäude errichtet, in den fünf Jahren davor sogar 8 779.

Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise



Veränderung 2010 - 2011

+188	+228	+117	+158	+135	+889	+376	+16	+107
------	------	------	------	------	------	------	-----	------

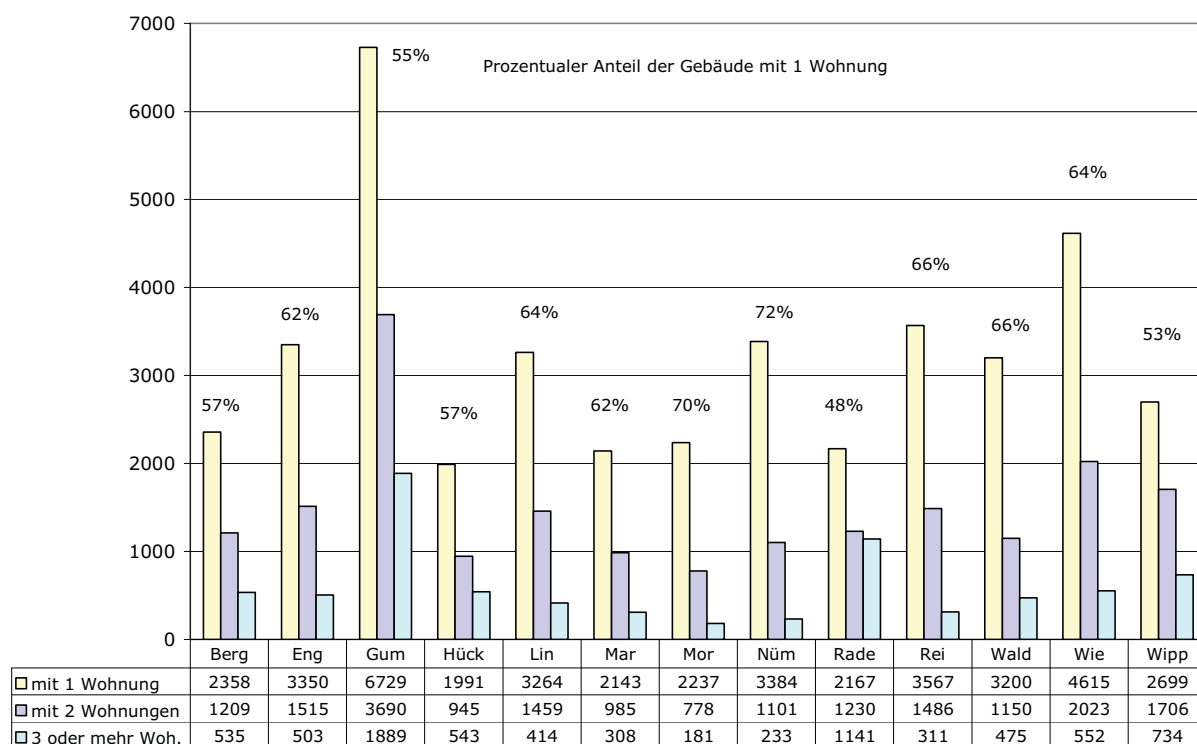
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Gebäude nach Anzahl der Wohnungen

Die meisten Wohngebäude in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es in Gummersbach (12 308), die wenigsten in Morsbach (3 196). Dazwischen liegen Wiehl (7 190), Engelskirchen (5 368), Reichshof (5 364), Wipperfürth (5 139), Lindlar (5 137), Waldbröl (4 825), Nümbrecht (4 718), Radevormwald (4 538), Bergneustadt (4 102), Hückeswagen (3 479) und Marienheide (3 436).

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

Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Veränderung 2010 - 2011

mit 1 Wohnung	-4	+8	+16	+7	+3	+13	+6	+31	+16	+6	+12	+10	+9
mit 2 Wohnungen	0	+6	+4	+2	+3	+2	+2	+1	+1	+3	+2	+10	+6
3 oder mehr Woh.	+1	+3	+2	0	0	0	0	-7	+6	0	+1	+5	+2

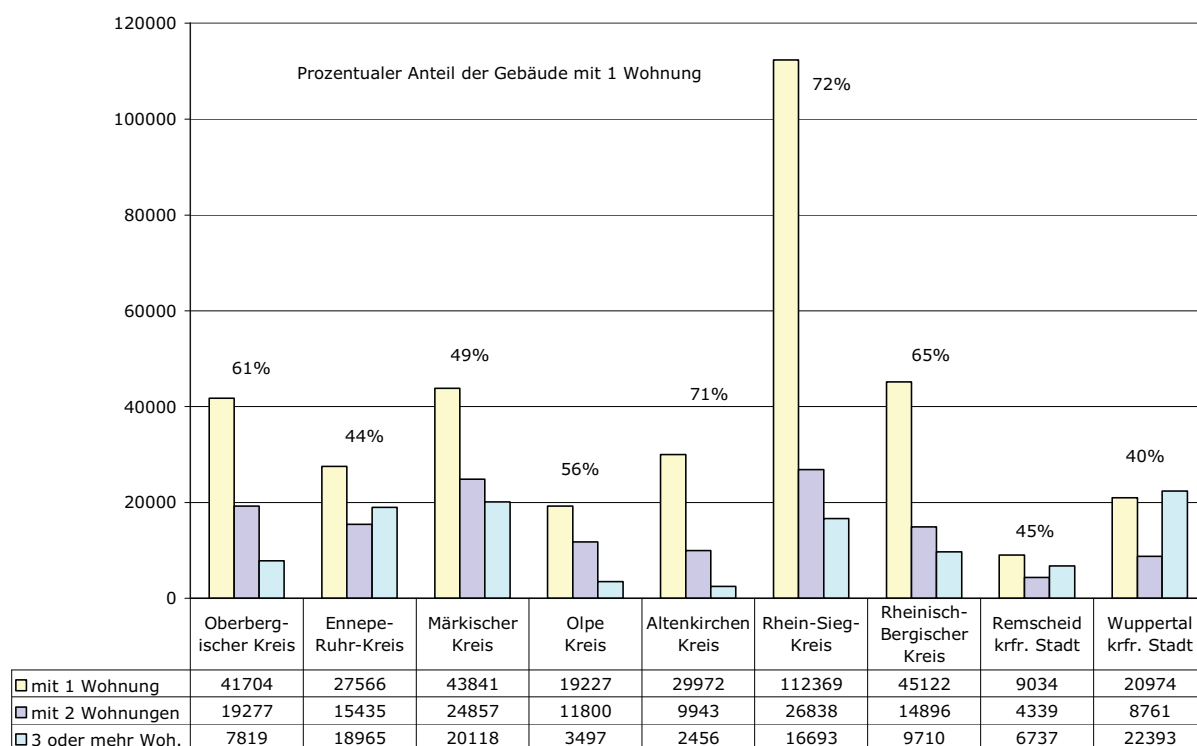
Quelle: www.it.nrw.de

Als flächenmäßig größter Landkreis besitzt der Rhein-Sieg-Kreis die meisten Gebäude im Wohnungsbau (155 900). Es folgen der Märkische Kreis (88 816), der Rheinisch-Bergische Kreis (69 728) und der Oberbergische Kreis (68 800). Der Ennepe-Ruhr-Kreis (61 966) liegt knapp vor Wuppertal (52 128), danach der Kreis Altenkirchen (42 371) und der Kreis Olpe (34 524), zum Schluss kommt Remscheid (20 110).

Auch im prozentualen Vergleich weist der Rhein-Sieg-Kreis den größten Anteil an Einfamilienhäusern auf (72 %). Danach folgen Altenkirchen (71 %), Rhein-Berg (65 %), Oberberg (61 %), Olpe (56 %), das Märkische (49 %), Remscheid (45 %) und der Ennepe-Ruhr-Kreis (44 %)

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

Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise



Veränderung 2010 - 2011

mit 1 Wohnung	+133	+197	+105	+76	+117	+744	+295	+23	+79
mit 2 Wohnungen	+42	+15	+10	+62	+20	+71	+51	+4	+8
3 oder mehr Woh.	+13	+16	+2	+20	-2	+74	+30	-11	+20

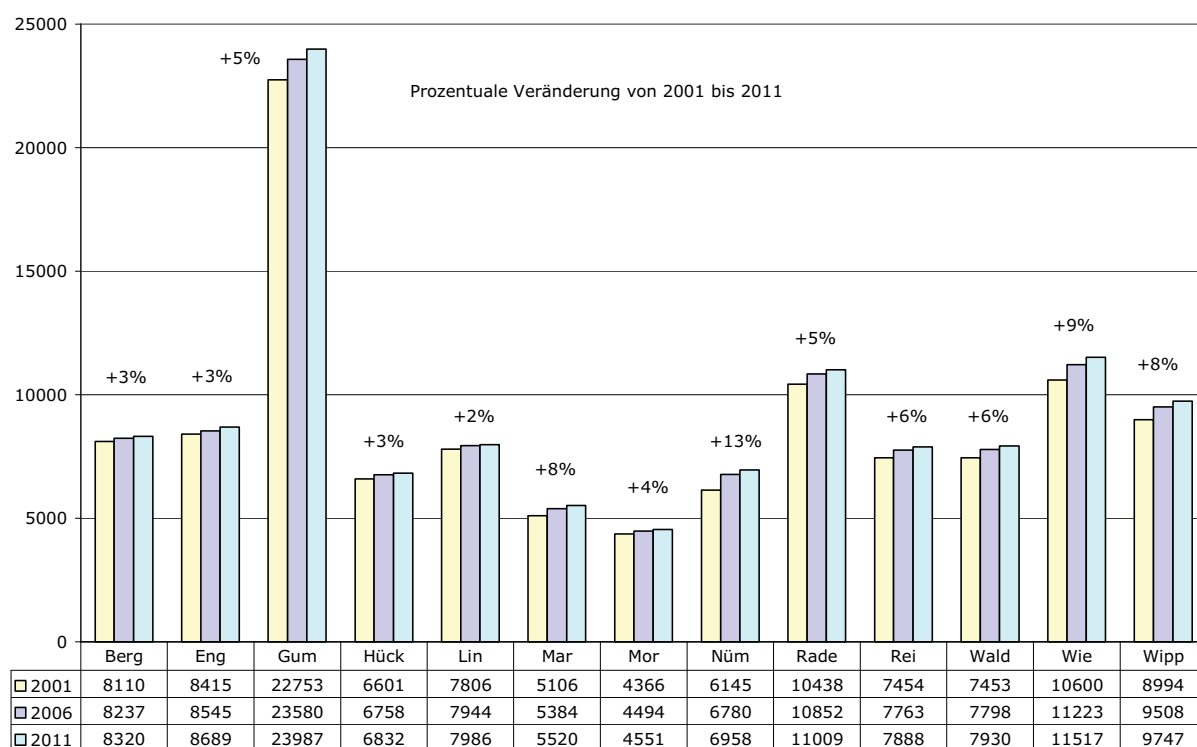
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de (31.12.2011)

Anzahl der Wohnungen

Nachdem auf den Seiten acht bis elf 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 2001 im Durchschnitt um 6 % erhöht. Nümbrecht liegt mit einem Plus von 13 % (+813 Wohnungen) weit darüber. Es folgen Wiehl (+9 %), Marienheide und Wipperfürth (+8 %). Den geringsten Zuwachs hatte Lindlar mit 2 %.

Die meisten Wohnungen gab es in 2011 in Gummersbach (23 987). Das entspricht einem Anstieg von 1 234 Wohnungen seit dem Jahr 2001. In Wiehl (11 517) und Radevormwald (11 009) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Veränderung 2010 - 2011

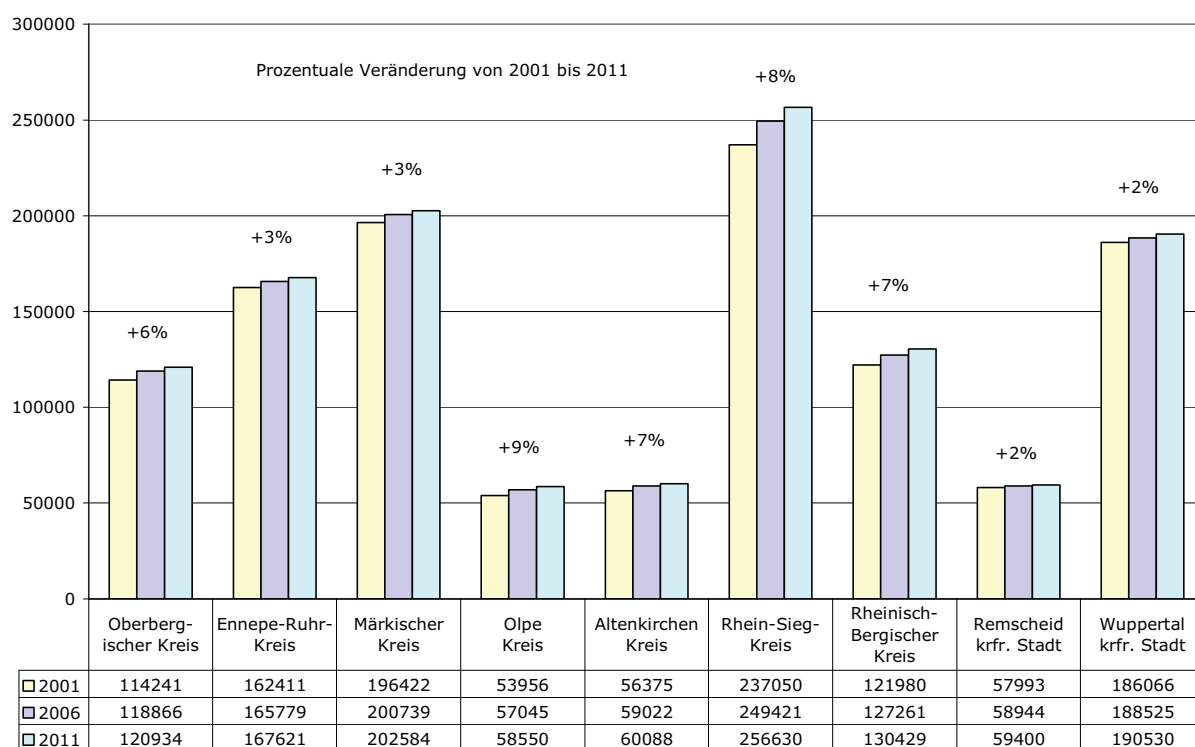
+5	+43	+34	+11	+9	+17	+11	+13	+40	+12	+19	+66	+22
----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Quelle: www.it.nrw.de

Bei den Landkreisen liegt die durchschnittliche Steigerung seit dem Jahr 2001 bei 5 %. Der Kreis Olpe hatte mit 9 % und einem Plus von 4 594 Wohnungen dabei die größte Steigerung, die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal mit 2 % die geringste.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einer Steigerung von 6 % (+6 693 Wohnungen) auf Durchschnittsniveau, dort gab es im Jahr 2011 insgesamt 120 934 Wohnungen. Die meisten Wohnungen gab es im Rhein-Sieg-Kreis (256 630) und im Märkischen Kreis (202 584), was sich jedoch relativiert, wenn man die Anzahl der Wohnungen ins Verhältnis zu den Einwohnern setzt (Abb. 11).

Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise



Veränderung 2010 - 2011

+302	+398	+135	+297	+154	+1496	+577	+50	+292
------	------	------	------	------	-------	------	-----	------

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

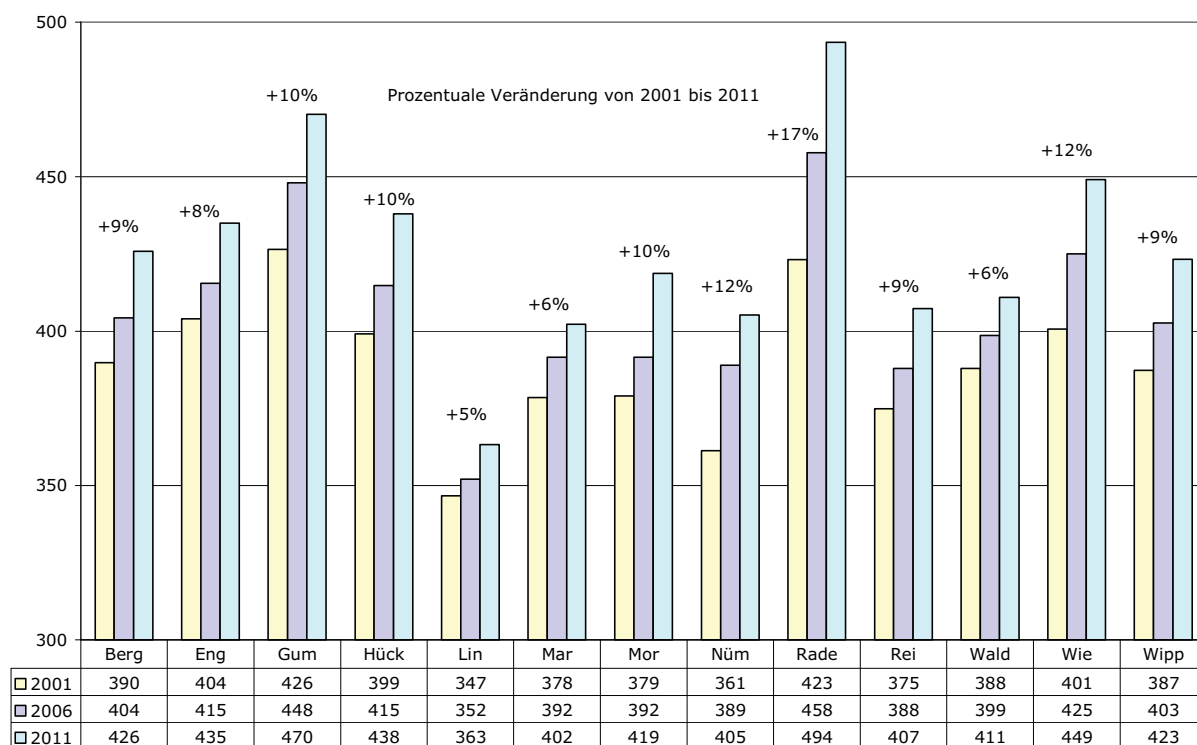
Wohnungen pro 1000 Einwohnern

Im Jahr 2001 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 395 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern, im Jahr 2006 bei 412 Wohnungen und im Jahr 2011 bei 433 Wohnungen. Die größte prozentuale Steigerung gab es in Radevormwald mit 17 %, gefolgt von Wiehl und Nümbrecht (je 12 %). Die geringsten Steigerungen hatten Lindlar (5 %), Marienheide und Waldbröl (je 6 %). Der Mittelwert der Steigerungen beträgt 10 %. Im gleichen Zeitraum ist jedoch die Bevölkerung im Oberbergischen um 3 % geschrumpft (Abb. 38), so dass diese Zahlen nicht alleine auf die Bautätigkeit zurückzuführen sind.

In Radevormwald gab es im Jahr 2011 die meisten Wohnungen pro 1 000 Einwohnern (494), Gummersbach (470) und Wiehl (449) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen gibt es in Lindlar (363) und Marienheide (402).

Der starke Anstieg in Radevormwald kann auf mehrere Faktoren zurückgeführt werden. Zum einen tragen die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, die Mitte der 90er Jahre begonnen wurde, Früchte. Zum anderen wurden in den letzten Jahren verschiedene größere Baugebiete neu erschlossen und vermarktet.

Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohnern - Gemeinden



Veränderung 2010 - 2011

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

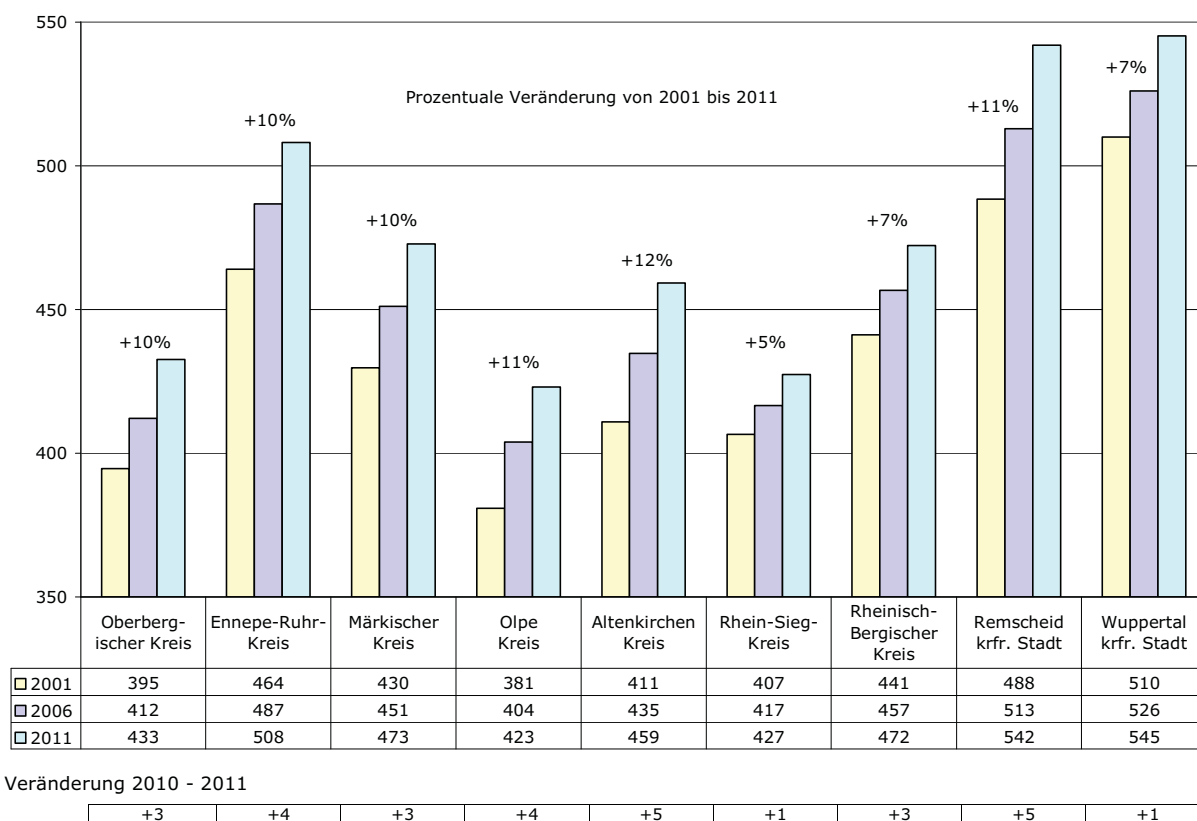
Quelle: www.it.nrw.de

In den neun Landkreisen ist die Anzahl der Wohnungen pro 1 000 Einwohnern seit dem Jahr 2001 um rd. 9 % gestiegen. Damals lag der Durchschnitt noch bei 436 Wohnungen, im Jahr 2006 bei 456 und im Jahr 2011 bei 476 Wohnungen.

Die größte prozentuale Steigerung gab es im Landkreis Altenkirchen mit 12 %, gefolgt vom Kreis Olpe und der kreisfreien Stadt Remscheid (je 11 %). Der Oberbergische Kreis lag mit 10 % im Mittelfeld, im Rhein-Sieg-Kreis gab es mit 5 % die geringste Steigerung.

In den kreisfreien Städten Remscheid (542) und Wuppertal (545) gab es im Jahr 2011 die meisten Wohnungen pro 1 000 Einwohnern, im Kreis Olpe (423), im Rhein-Sieg-Kreis (427) und im Oberbergischen Kreis (433) die wenigsten.

Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohnern - Kreise



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

2.2 Wohnungsleerstand

Die Firma empirica ermittelt jedes Jahr eine marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen auf Basis von Heizkostenabrechnungen, jedoch nur für Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen (ca. 60 % der vorhandenen Wohnungen). Für Deutschland weist der empirica-Leerstandsindex im Jahr 2009 eine Leerstandsquote von 3,7 % aus, für Nordrhein-Westfalen 3,6 % und für den Oberbergischen Kreis 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 Juli 2012 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 4,2 % ermittelt, im Nordkreis 5,1 %. Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft eine Leerstandsquote von 11 %. Über einen Rückbau im Geschosswohnungsbau wird dort schon länger nachgedacht, da auch bei kompletter Sanierung und Modernisierung kaum eine Chance besteht, alle Wohnungen zu vermieten.

Eine weitere Wohnungsgenossenschaft im Oberbergischen Kreis hatte im Jahr 2008 noch eine Leerstandsquote von 12,5 %, in 2010 nur noch 8,6 % und aktuell 7,2 %. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die stetige Modernisierung des Wohnungsbestandes zurückzuführen. Für 2012 sind dafür 3,2 Millionen Euro eingeplant.

Aus Datenschutzgründen können diese Genossenschaften und Gemeinden nicht genannt werden.

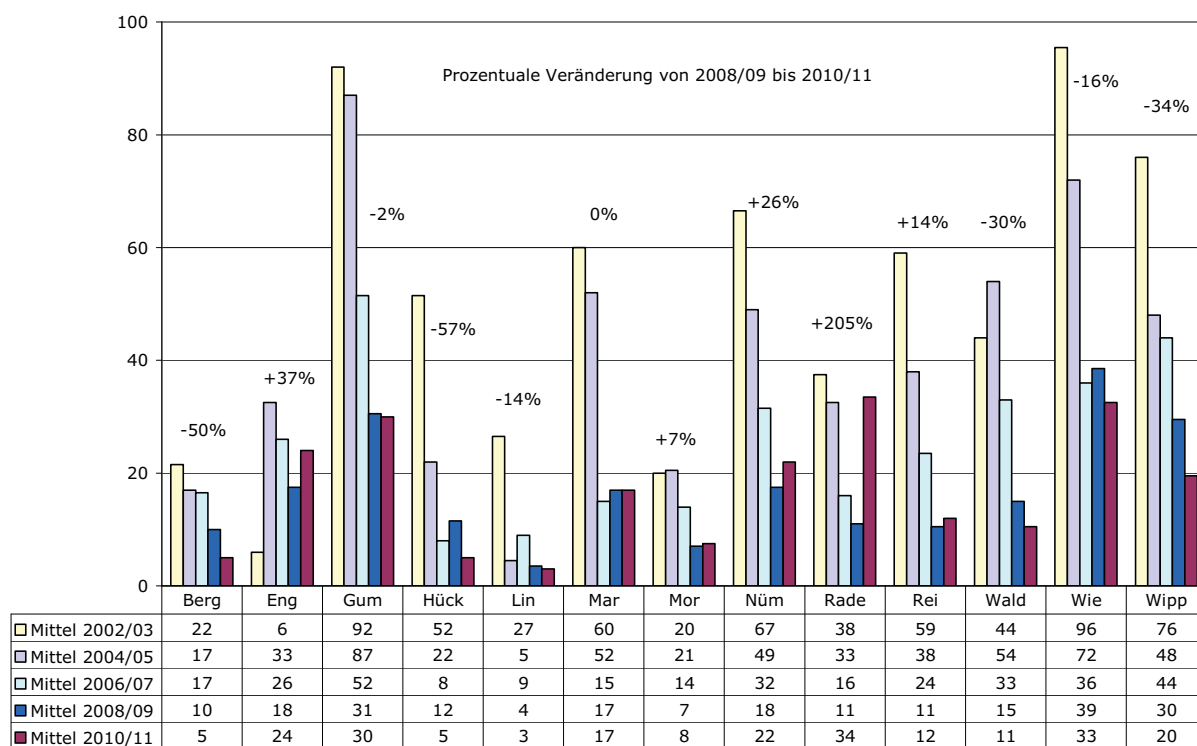
2.3 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

Baugenehmigungen, Wohngebäude

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

In Radevormwald (34) und in Wiehl (33) wurden in den Jahren 2010/2011 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Lindlar (3) hatte die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Bergneustadt und Hückeswagen (je 5) und Morsbach (8). Alle anderen Städte und Gemeinden hatten zweistellige Werte.

Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung Mittel 2009/2010 (WMB 2011) zu 2010/2011

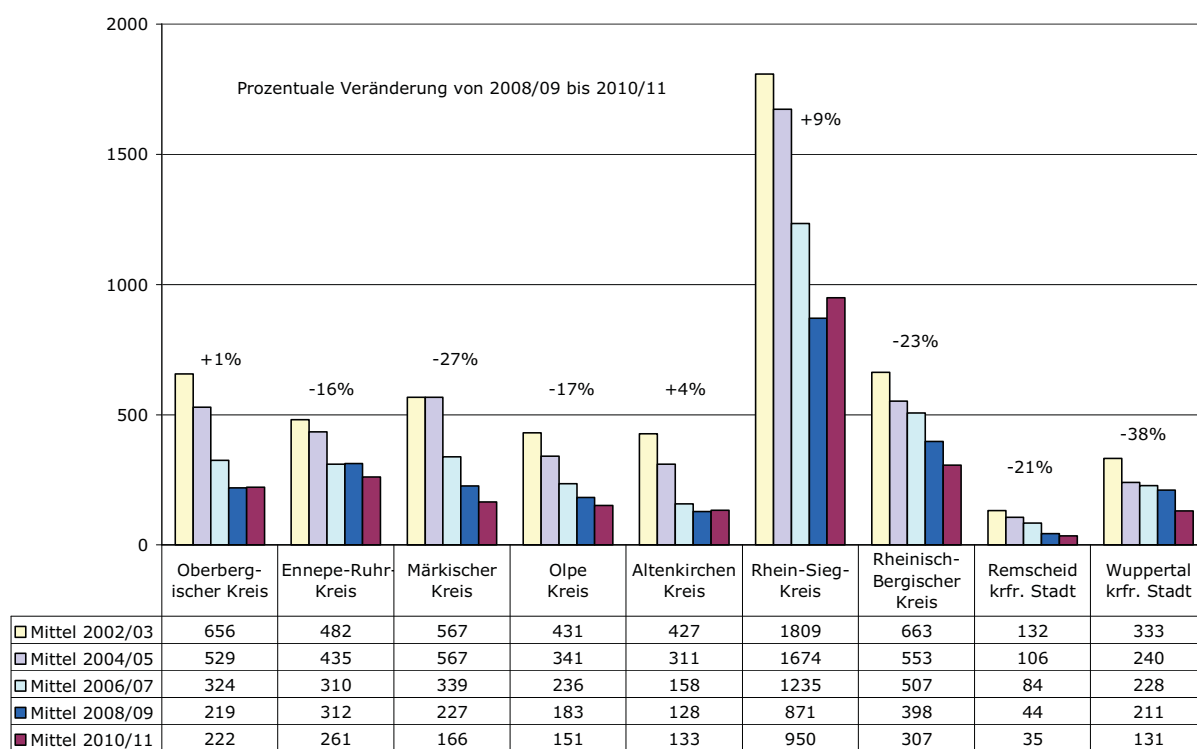
-1	+4	-8	-1	-2	0	0	+3	+12	-1	-2	-3	-4
----	----	----	----	----	---	---	----	-----	----	----	----	----

Quelle: www.it.nrw.de

Beim Vergleich der Kreise stellt man fest, dass in Oberberg in 2010/2011 1 % mehr Baugenehmigungen erteilt wurden wie in den Jahren 2008/2009. Nur im Kreis Altenkirchen (+4 %) und im Rhein-Sieg-Kreis (+9 %) wurden in den Jahren 2010/2011 (im Vergleich zu 2008/2009) mehr Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. In den anderen Landkreisen waren die Zahlen teilweise stark rückläufig.

Im Oberbergischen wurden in den letzten zwei Jahren im Mittel 222 Genehmigungen erteilt, vier Jahre davor waren es 324. In den Jahren 2002/2003 lag der Mittelwert noch bei 656 Baugenehmigungen.

Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung Mittel 2009/2010 (WMB 2011) zu 2010/2011

-1	+7	-17	-10	-3	+49	-24	-2	-27
----	----	-----	-----	----	-----	-----	----	-----

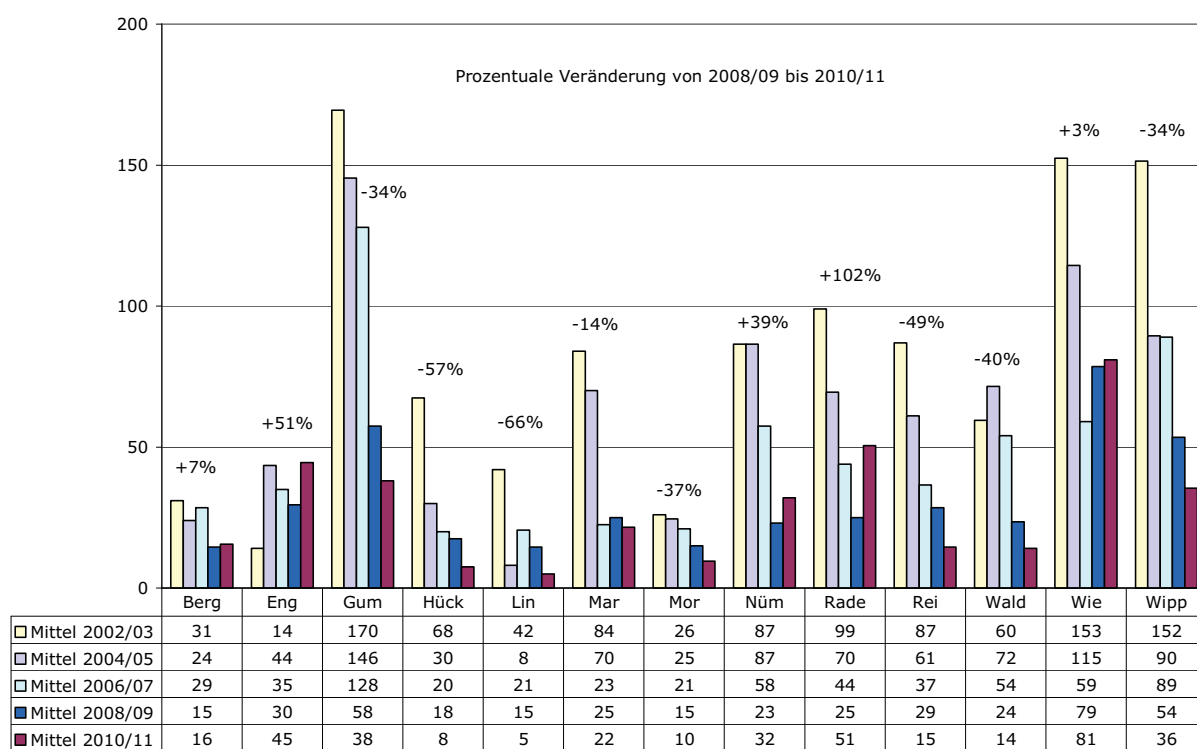
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Baugenehmigungen, Wohnungen

Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2010/2011 in Wiehl (81) erteilt. Dahinter lagen Radevormwald (51) und Engelskirchen (45).

Vergleicht man die Abbildungen 12 und 14 miteinander, so zeigt sich, dass in Bergneustadt im Durchschnitt (2010/2011) 3,1 Wohnungen pro Wohngebäude genehmigt wurden, in Wiehl waren es noch 2,5 Wohnungen. In Reichshof (1,2), Gummersbach, Marienheide, Morsbach und Waldbröl (je 1,3) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt.

Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung Mittel 2009/2010 (WMB 2011) zu 2010/2011

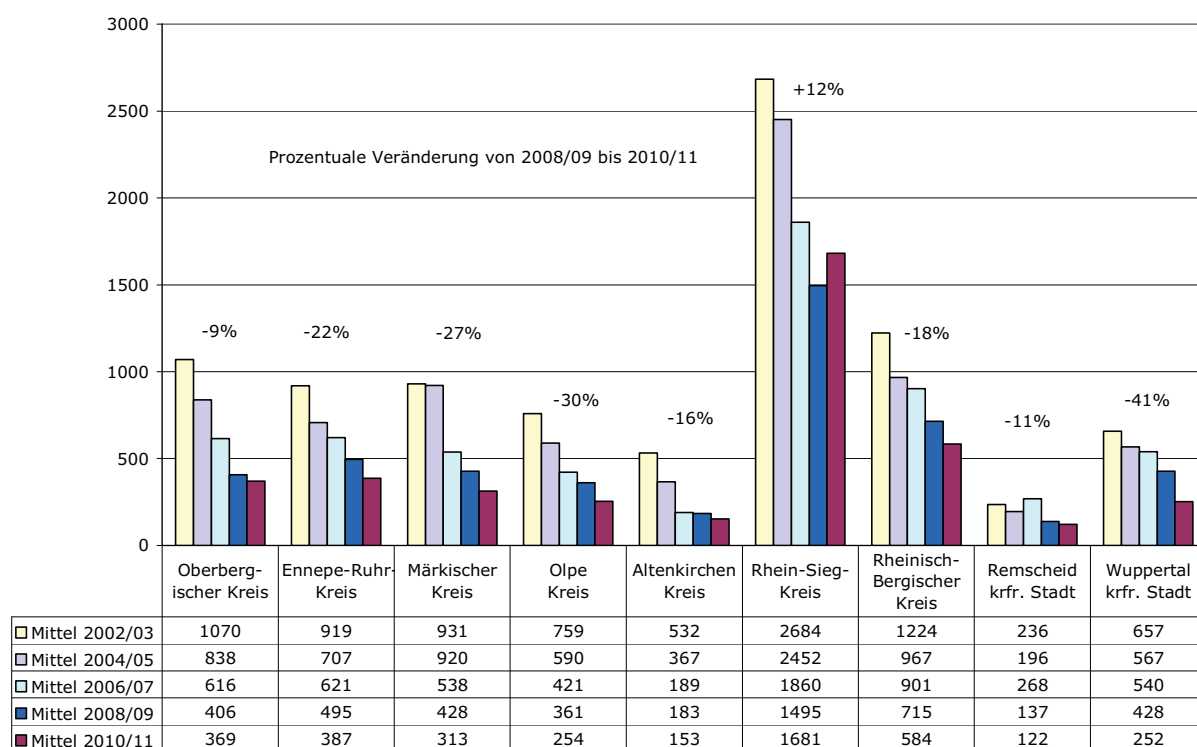
+2	+9	-21	-2	-12	+1	-5	+7	+8	-14	-6	-2	-9
----	----	-----	----	-----	----	----	----	----	-----	----	----	----

Quelle: www.it.nrw.de

Betrachtet man die Anzahl der durchschnittlich erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen zwischen 2008/2009 und 2010/2011, so erkennt man, dass lediglich der Rhein-Sieg-Kreis (+12 %) eine Steigerung zu verzeichnen hat. In allen anderen Kreisen waren Rückgänge festzustellen.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Minus von 9 % an zweiter Stelle. Hier wurden im Schnitt in den letzten zwei Jahren 369 Wohnungen genehmigt, das entspricht 1,7 Wohnungen pro genehmigtem Wohngebäude.

Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung Mittel 2009/2010 (WMB 2011) zu 2010/2011

-45	-15	-69	-83	-9	-23	-39	-35	-94
-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----

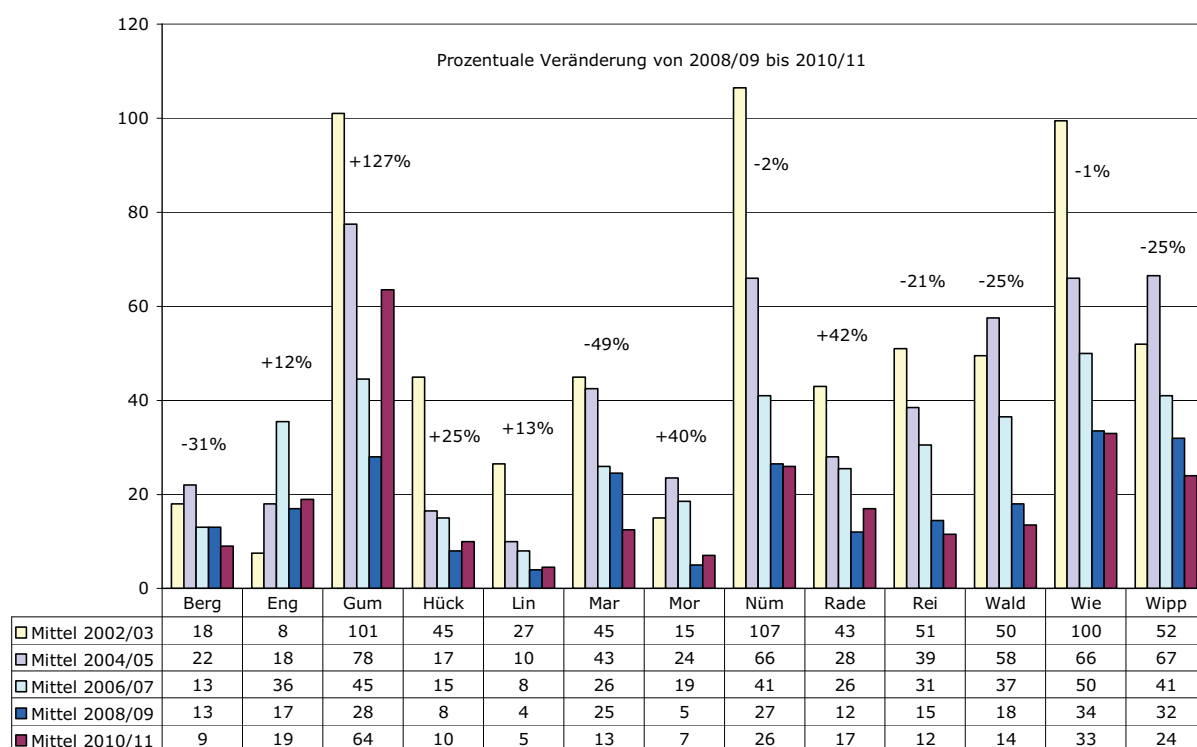
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

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 2 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.

Gummersbach (64) hatte in 2010/2011 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Lindlar (5) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2008/2009 zu 2010/2011, so hat Marienheide (-49 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Gummersbach hingegen den größten Zuwachs (+127 %).

Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung Mittel 2009/2010 (WMB 2011) zu 2010/2011

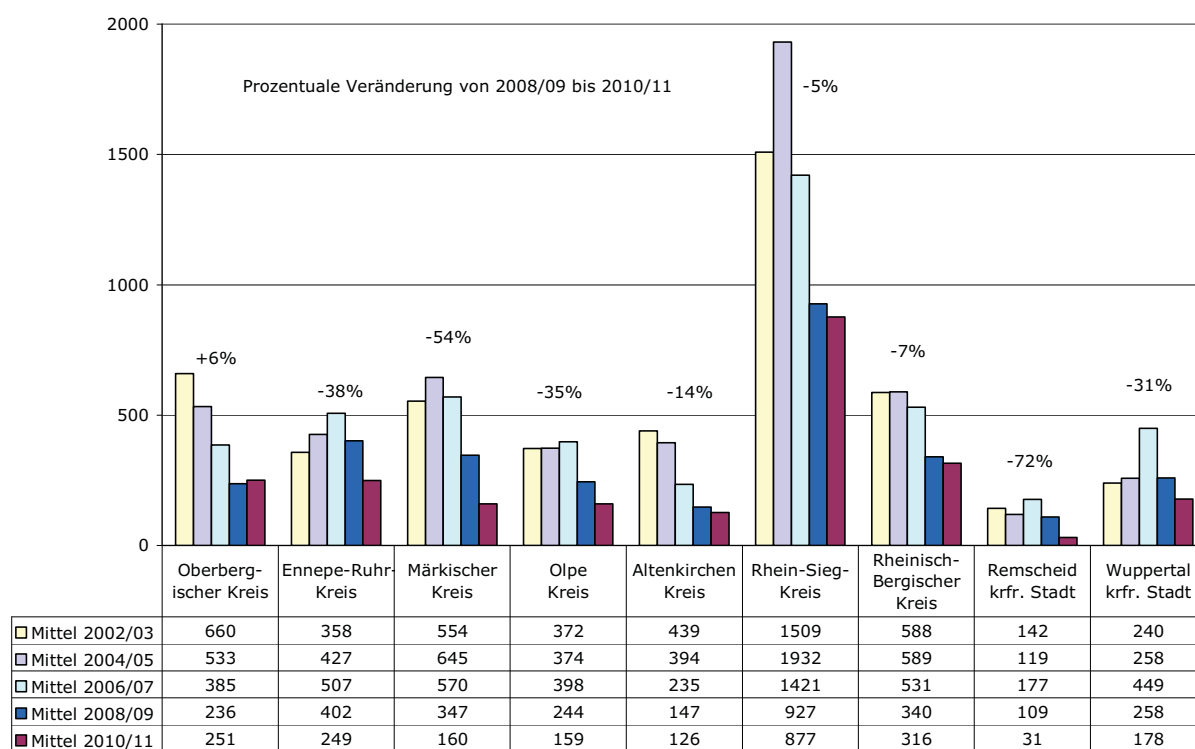
-4	+1	-2	0	+1	-7	+2	-1	+5	0	-6	-2	-3
----	----	----	---	----	----	----	----	----	---	----	----	----

Quelle: www.it.nrw.de

Im Kreisvergleich liegt Oberberg (2008/2009 zu 2010/2011, +6 %) bei den fertig gestellten Wohngebäuden an erster Stelle (Landkreisdurchschnitt: -28 %). Der Mittelwert lag im Oberbergischen in 2008/2009 noch bei 236 Wohngebäuden, in 2010/2011 bei 251. Den größten Einbruch erlebte die Stadt Remscheid mit einem Minus von 72 %. Dort verringerten sich die Fertigstellungen von 109 auf 31 Wohngebäude.

Die Jahre 2004/2005 waren im Durchschnitt gesehen die Jahre mit den meisten Baufertigstellungen (alle Kreise: 5 268). Vergleicht man diese Zahl mit der von 2010/2011 (2 345), so entspricht dies einem Minus von 55 %.

Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung Mittel 2009/2010 (WMB 2011) zu 2010/2011

-12	-135	-111	-73	-14	+31	+17	-67	-138
-----	------	------	-----	-----	-----	-----	-----	------

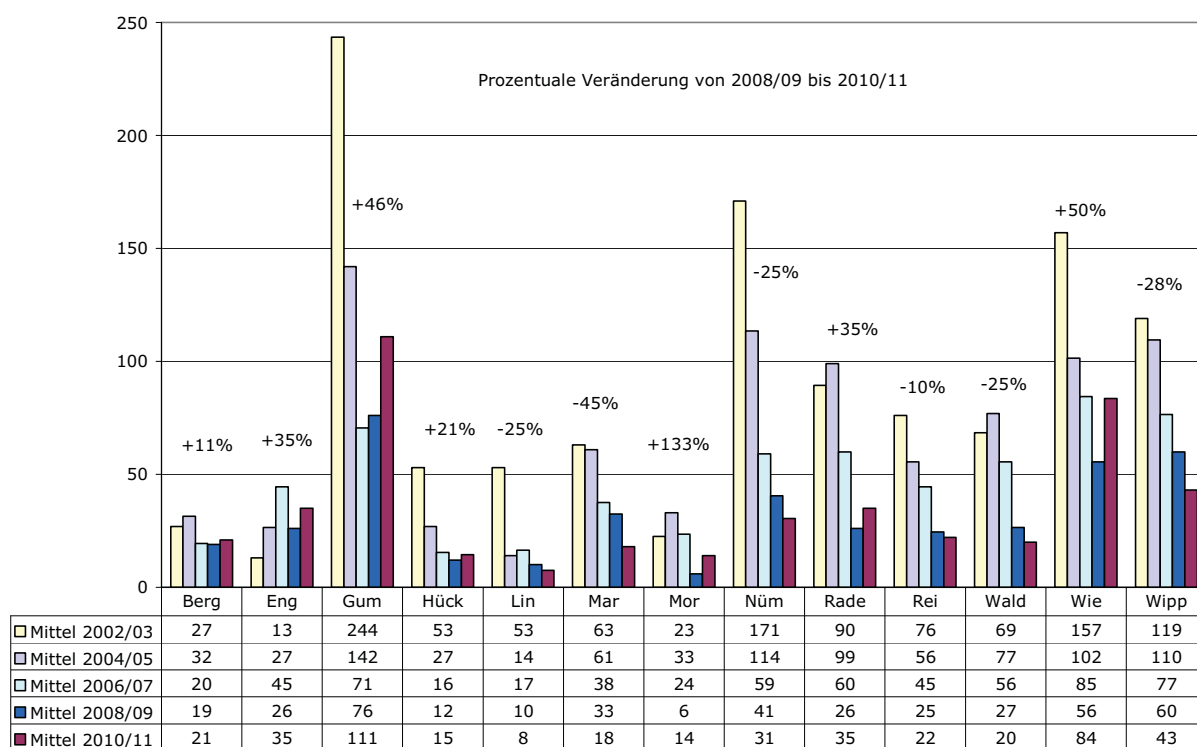
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Baufertigstellungen, Wohnungen

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2010/2011 in Gummersbach (111) und in Wiehl (84) fertig gestellt. Dahinter folgen Wipperfürth (43), Engelskirchen und Radevormwald (je 35).

Vergleicht man die Abbildungen 16 und 18 miteinander, so zeigt sich, dass in 2010/2011 im Durchschnitt in Wiehl 2,5 und in Bergneustadt 2,3 Wohnungen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Nümbrecht (1,2) und in Marienheide (1,4) wurden dagegen mehr Einfamilienhäuser gebaut.

Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung Mittel 2009/2010 (WMB 2011) zu 2010/2011

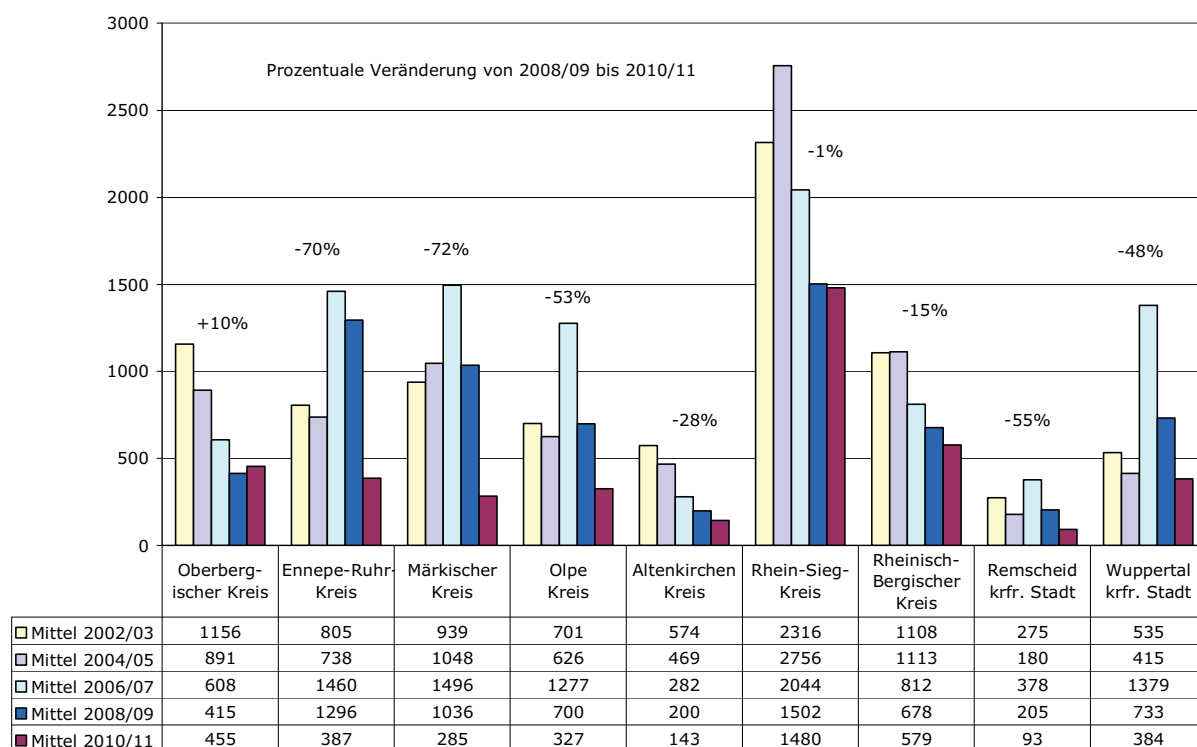
+1	+8	-16	+1	-1	-12	+5	-11	+7	-7	-8	+14	-8
----	----	-----	----	----	-----	----	-----	----	----	----	-----	----

Quelle: www.it.nrw.de

Der Oberbergischen Kreis hat in 2010/2011 als einziger Landkreis im Vergleich zu den Nachbarn mehr Wohnungen fertig gestellt als in den Jahren 2008/2009. Die Steigerung lag bei 10 % (415 auf 455 Wohnungen). Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei einem Minus von 37 %. Der Märkische Kreis hatte den größten Einbruch (-72 %), gefolgt vom Ennepe-Ruhr-Kreis (-70 %).

So wurden in den Jahren 2010/2011 und auch in 2008/2009 im Durchschnitt in Oberberg 1,8 Wohnungen pro Wohngebäude gebaut.

Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung Mittel 2009/2010 (WMB 2011) zu 2010/2011

-25	-793	-608	-379	-42	+113	-24	-74	-411
-----	------	------	------	-----	------	-----	-----	------

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

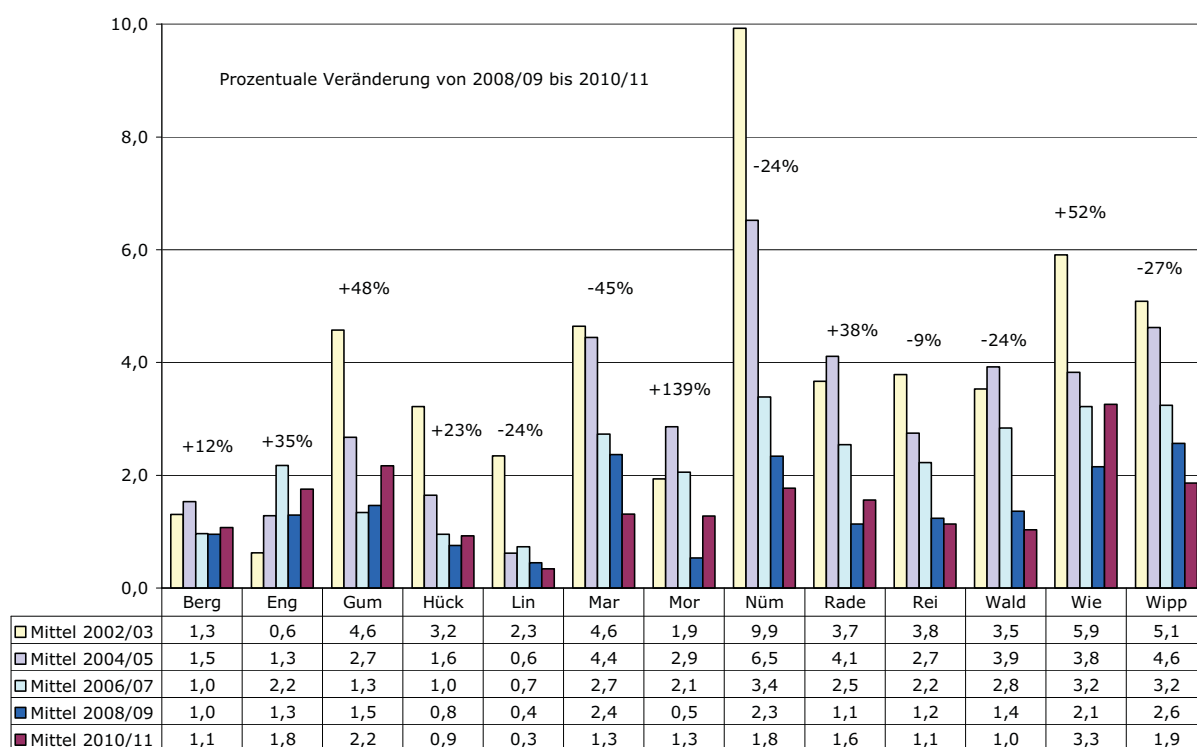
In allen Städten und Gemeinden sowie bei den Landkreisen haben sich die Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen in den letzten zehn Jahren verringert. Dies kann durchaus auf die Veränderung des Eigenheimzulagegesetzes zurückzuführen sein; diese Zulage wurde am 01.01.2004 reduziert und am 31.12.2005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

Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einwohnern

In den Jahren 2002/2003 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 4,0 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. 2006/2007 waren es 2,1 Wohnungen und 2010/2011 noch 1,6 Wohnungen. Wiehl (3,3) und Gummersbach (2,2) lagen hier klar an der Spitze, gefolgt von Wipperfürth (1,9), Engelskirchen und Nümbrecht (je 1,8). Lindlar konnte mit 0,3 Wohnungen die wenigsten Baufertigstellungen in 2010/2011 verzeichnen.

Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2008/2009 und 2010/2011 schneidet Marienheide mit einem Minus von 45 % am schlechtesten ab. Es folgen Wipperfürth (-27 %), Lindlar und Waldbröl (je -24 %). Morsbach verzeichnete mit einem Plus von 139 % den stärksten Zuwachs, dass liegt jedoch daran, dass dort in 2008/2009 sehr wenige Fertigstellungen (0,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner) zu registrieren waren.

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



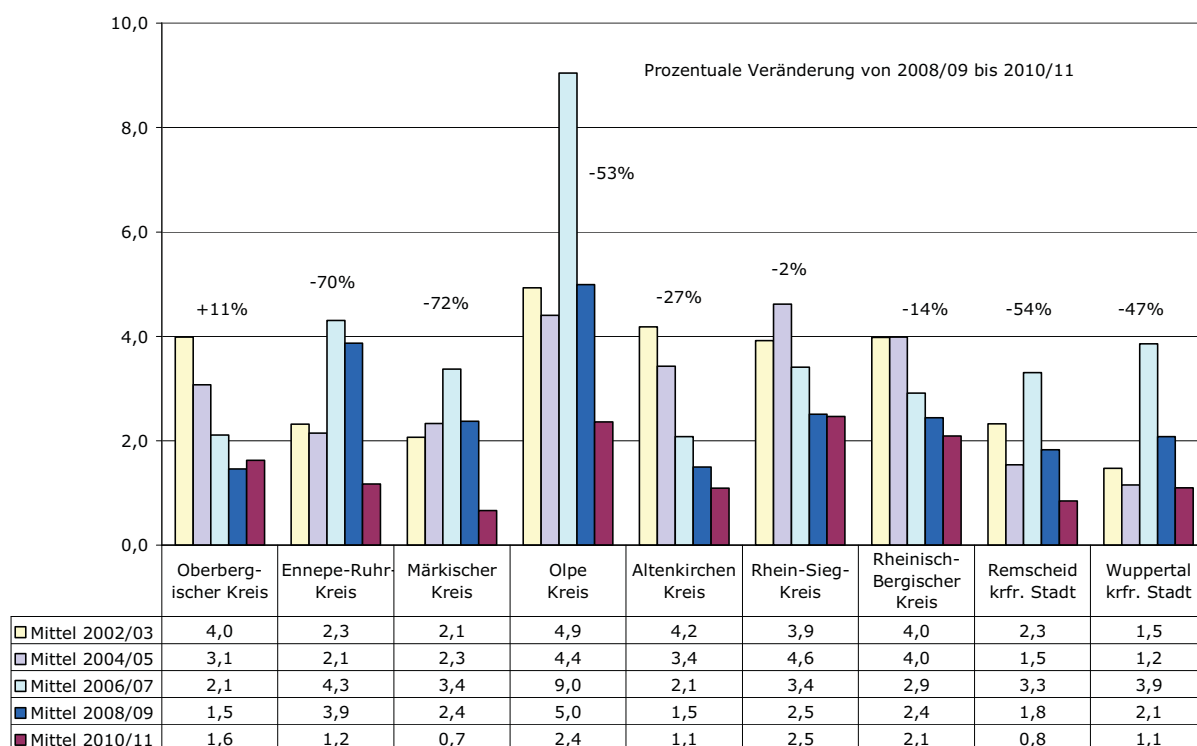
Quelle: www.it.nrw.de

Betrachtet man die folgende Abbildung, so erkennt man, dass in den Jahren 2002 bis 2007 in den kreisfreien Städten und Landkreisen die meisten Baufertigstellungen registriert wurden. Seitdem sind die Zahlen rückläufig.

Der Oberbergische Kreis hat mit einem Plus von 11 % als einziger Kreis im Mittel 2010/2011 mehr Wohnungen pro 1 000 Einwohner fertig gestellt als in den Jahren 2008/2009. Der Mittelwert bei den Landkreisen liegt bei einem Minus von 36 %.

Oberberg lag in 2010/2011 mit 1,6 Wohnungen über dem Landkreisdurchschnitt von 1,5 Wohnungen. Hier hoben sich der Rhein-Sieg-Kreis (2,5) und der Kreis Olpe (2,4) klar von den anderen Kreisen ab. Die wenigsten Wohnungen wurden im Märkischen Kreis (0,7) fertig gestellt.

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



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

2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt zinsgünstige Darlehen für den Neubau oder den Ersterwerb von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen, die dem Neubaustandard „EnEV 2009“ (Energieeinsparverordnung) entsprechen. Der Erwerb von gebrauchten Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird ebenfalls gefördert (weitere Auskünfte erteilt das Amt für Wirtschaftsförderung beim Oberbergischen Kreis).

Insgesamt wurde im Jahr 2011 800 Millionen Euro für das Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt, 2012 jedoch 50 Millionen mehr. Neben dieser Erhöhung des Budgets auf 850 Millionen Euro hat NRW den Förderschwerpunkt zugunsten der energetischen und barrierefreien Sanierung im Gebäudebestand verschoben.

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

Eine unverbindliche Beratung zu den Einkommensgrenzen wird im Amt für Wirtschaftsförderung angeboten.

Abb. 22: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Grenze 100%	mögl. Jahres-Bruttoeinkommen
1	17.000 €	26.758 €
2 (1 Kind)	21.100 €	32.970 €
3 (1 Kind)	25.800 €	40.091 €
4 (2 Kinder)	31.100 €	48.121 €
5 (3 Kinder)	36.400 €	56.152 €
6 (4 Kinder)	41.700 €	64.182 €

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

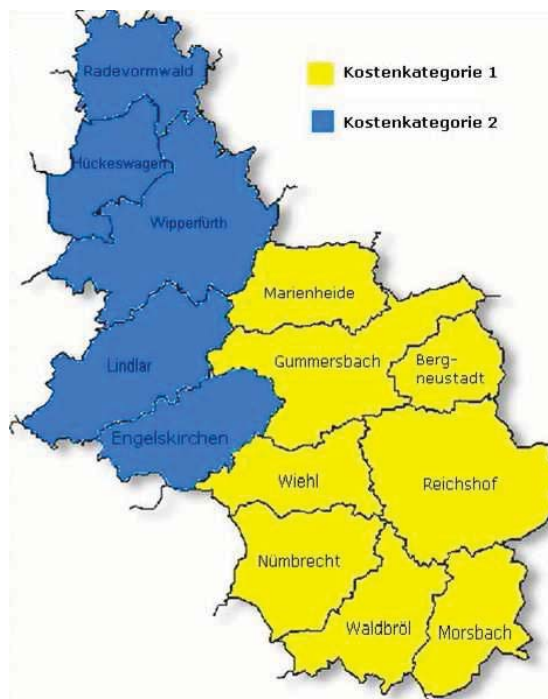
Die Höhe des Darlehens ist weiterhin abhängig vom Standort des Eigenheims. In Kommunen mit überdurchschnittlichen Kosten (K2) sind die Förderdarlehen höher als in Kommunen mit niedrigen Kosten (K1).

Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe

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

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

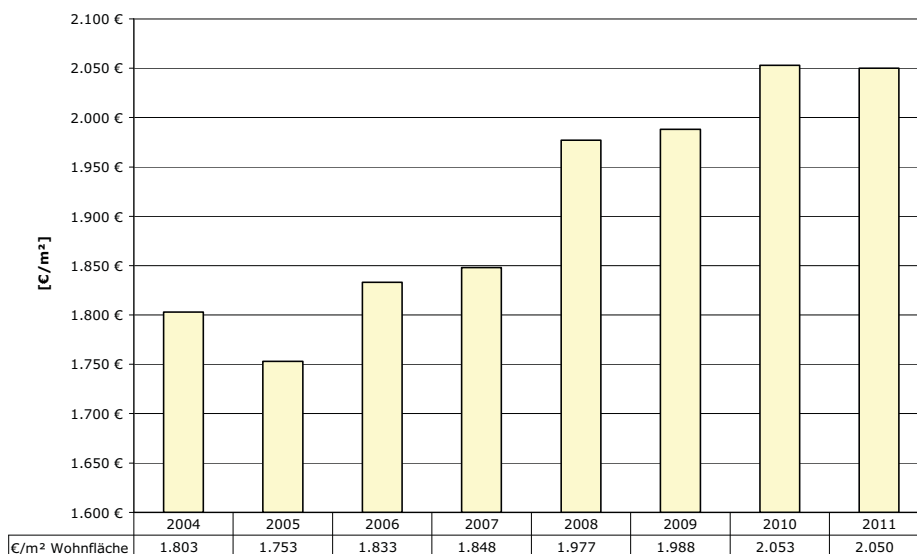
Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht



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

Die Herstellungskosten für einen Neubau sind zwischen den Jahren 2005 und 2010 um 17 % gestiegen. In 2011 wurden im Durchschnitt im Oberbergischen Kreis 2.050 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, 2005 waren es noch 1.753 Euro pro Quadratmeter.

Abb. 25: Wohnraumförderung, Wohnflächenkosten, OBK



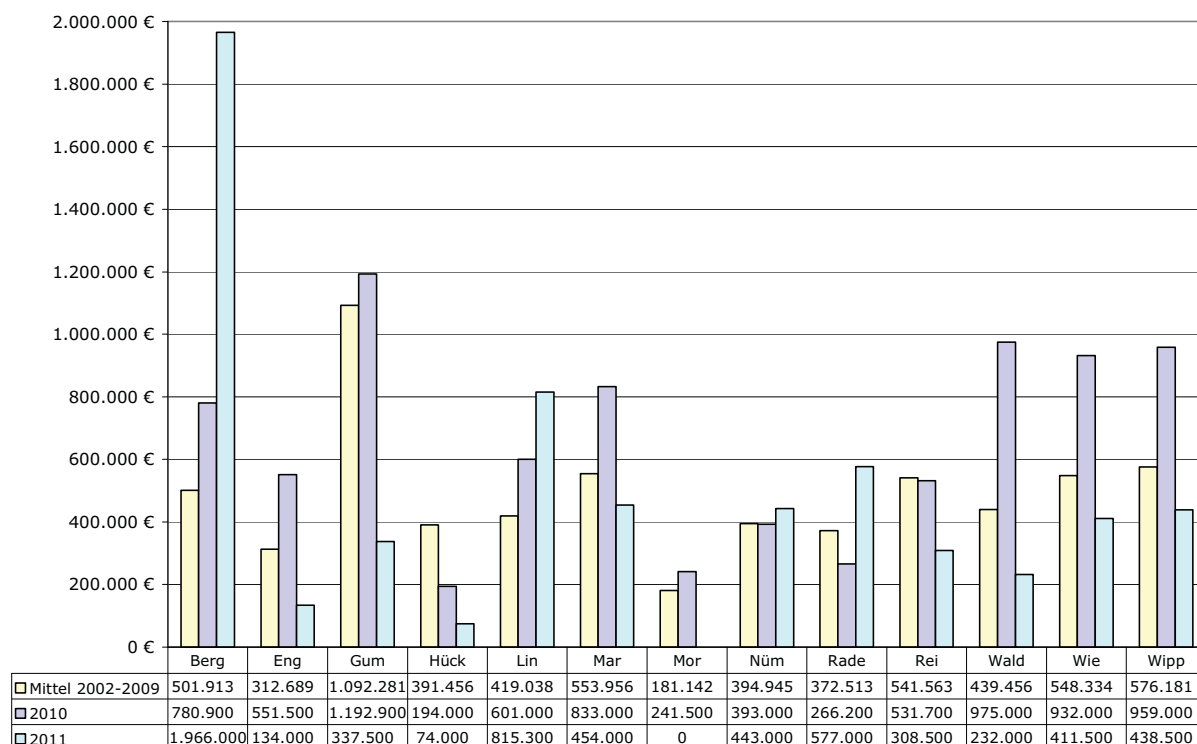
Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die gesamten Fördermittel, die seit dem Jahr 2002 in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises beantragt und genehmigt wurden, wobei die Fördermittel der Jahre 2002 bis 2009 gemittelt wurden.

Bis zum Jahr 2010 wurden in Gummersbach im Durchschnitt immer Beträge über einer Millionen Euro zugewiesen, im Jahr 2011 wurde erstmalig weniger ausgeschüttet. Im Gegenzug lag in Bergneustadt der Wert immer unter einer Million, 2011 wurden jedoch fast zwei Millionen Euro bewilligt. Im gesamten Kreis wurde im letzten Jahr Wohnraum für sechs Millionen Euro gefördert.

Addiert man alle Werte, die seit dem Jahr 2002 ausgezahlt wurden, so kommt man auf eine Gesamtfördersumme von 65 Millionen Euro für den Oberbergischen Kreis.

Abb. 26: Wohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden

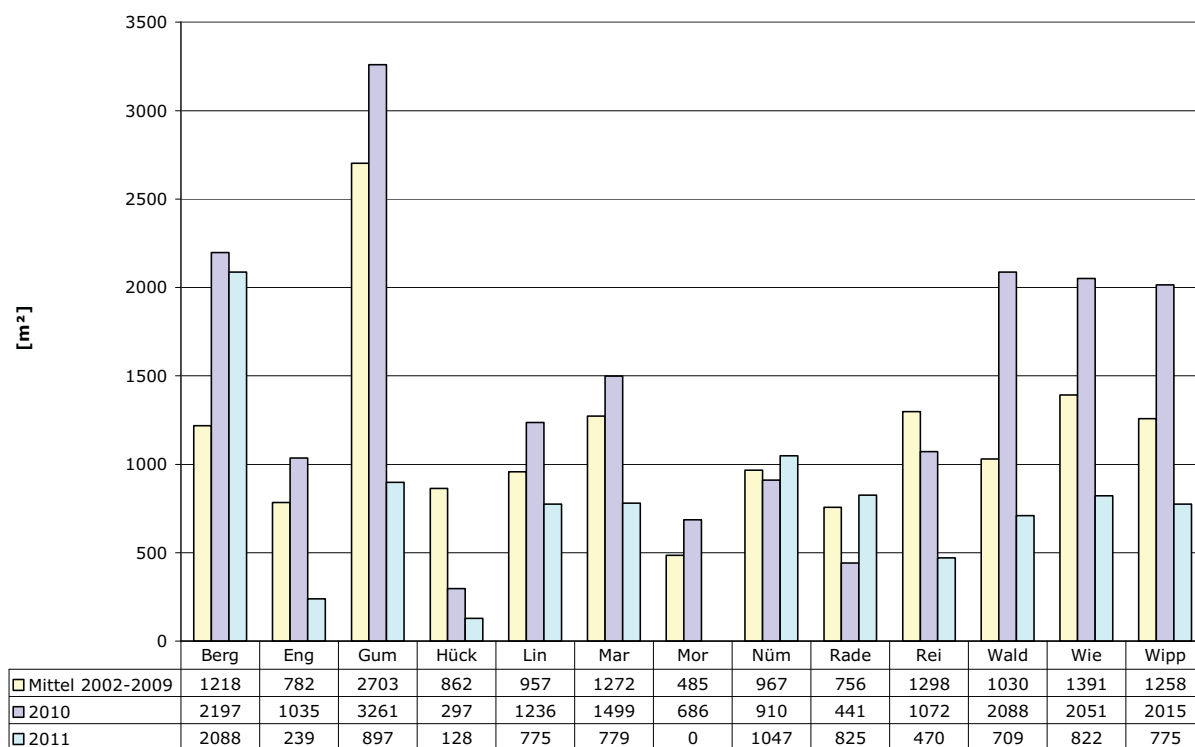


Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

In den letzten zehn Jahren wurden im Oberbergischen Kreis 148 000 Quadratmeter Wohnfläche gefördert, das entspricht einem Jahresdurchschnitt von rd. 14 800 m². Im Jahr 2010 waren es noch 18 788 Quadratmeter.

Von den in 2011 geförderten 9 554 Quadratmetern entfallen alleine 2 088 m² auf Bergneustadt und 1 047 m² auf Nümbrecht. Auch in Gummersbach (897 m²), Radevormwald (825 m²) und Wiehl (822 m²) wurde überdurchschnittlich viel Wohnraum gefördert. In Morsbach wurde kein Wohnraum gefördert, in Hückeswagen immerhin noch 128 Quadratmeter. Der oberbergische Durchschnitt beträgt 735 Quadratmeter.

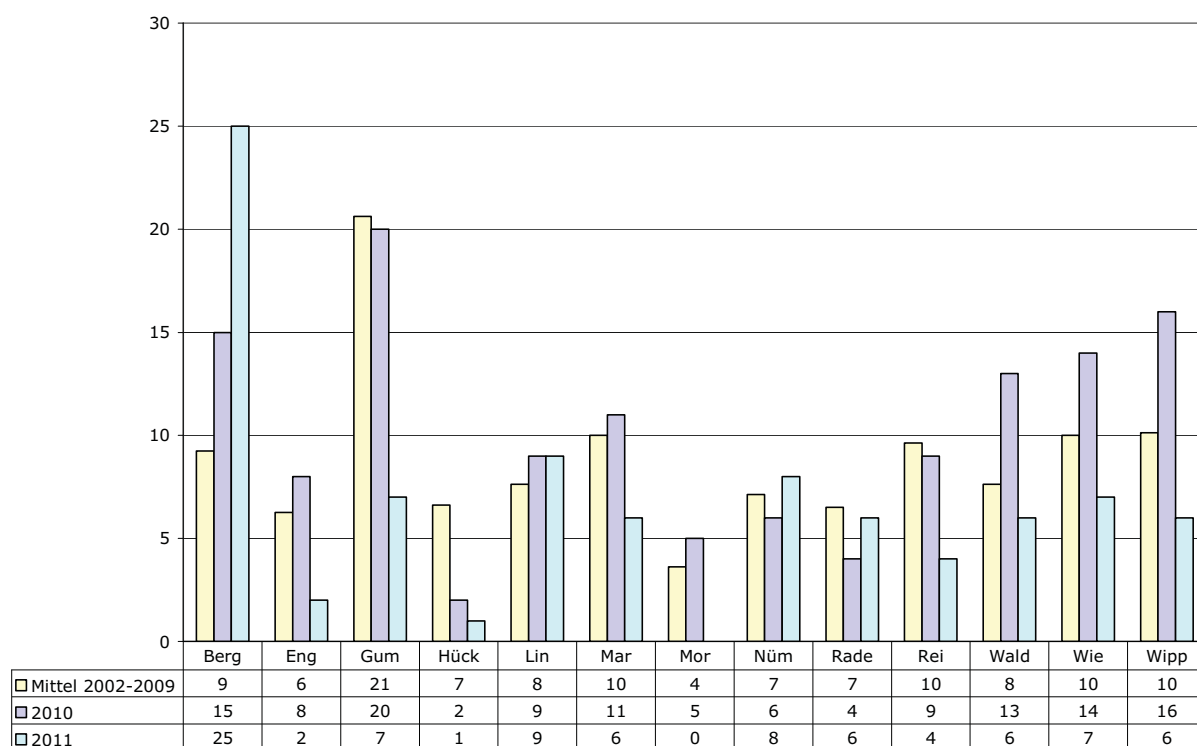
Abb. 27: Wohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wurden seit dem Jahr 2002 insgesamt 1 139 Förderungsanträge bewilligt, dies entspricht einem Jahresdurchschnitt von 114 Anträgen. Im Jahr 2010 waren es 132 und 2011 noch 87. Die meisten Bewilligungen gab dabei es in Bergneustadt (25), es folgen Lindlar (9) und Nümbrecht (8). Die wenigsten gab es in Hückeswagen (1), Engelskirchen (2) und Reichshof (4). Das Mittel lag bei sieben Fällen im letzten Jahr.

Abb. 28: Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

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

2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

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

Abb. 29: Mietwohnraumförderung, Bedarfsniveau



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

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

Abb. 30: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Modell A		Modell B	
	Grenze 100%	mögl. Jahres-Bruttoeinkommen	Grenze 140%	mögl. Jahres-Bruttoeinkommen
1	17.000 €	26.758 €	23.800 €	37.061 €
2 (1 Kind)	21.100 €	32.970 €	29.540 €	45.758 €
3 (1 Kind)	25.800 €	40.091 €	36.120 €	55.727 €
4 (2 Kinder)	31.100 €	48.121 €	43.540 €	66.970 €
5 (3 Kinder)	36.400 €	56.152 €	50.960 €	78.212 €
6 (4 Kinder)	41.700 €	64.182 €	58.380 €	89.455 €

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

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

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

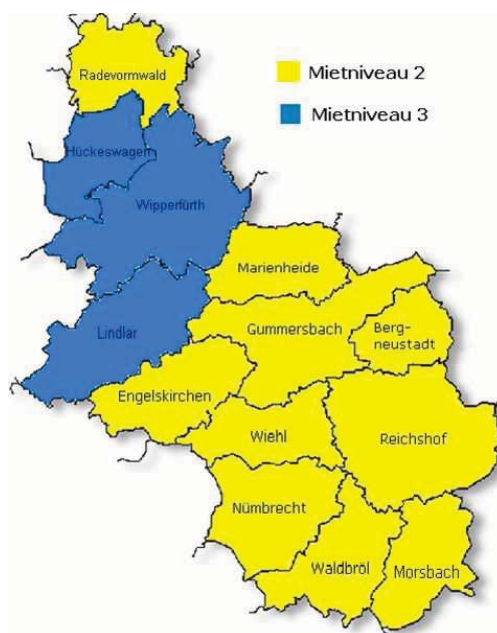
Werden die Einkommensgrenzen eingehalten so ist die Höhe des Darlehens (€/m², Abb. 31) abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, Abb. 32, M1 und M4 wurden nicht vergeben).

Abb. 31: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	800 €	365 €
M 2	1.000 €	520 €
M 3	1.250 €	755 €
M 4	1.400 €	885 €

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

Abb. 32: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht



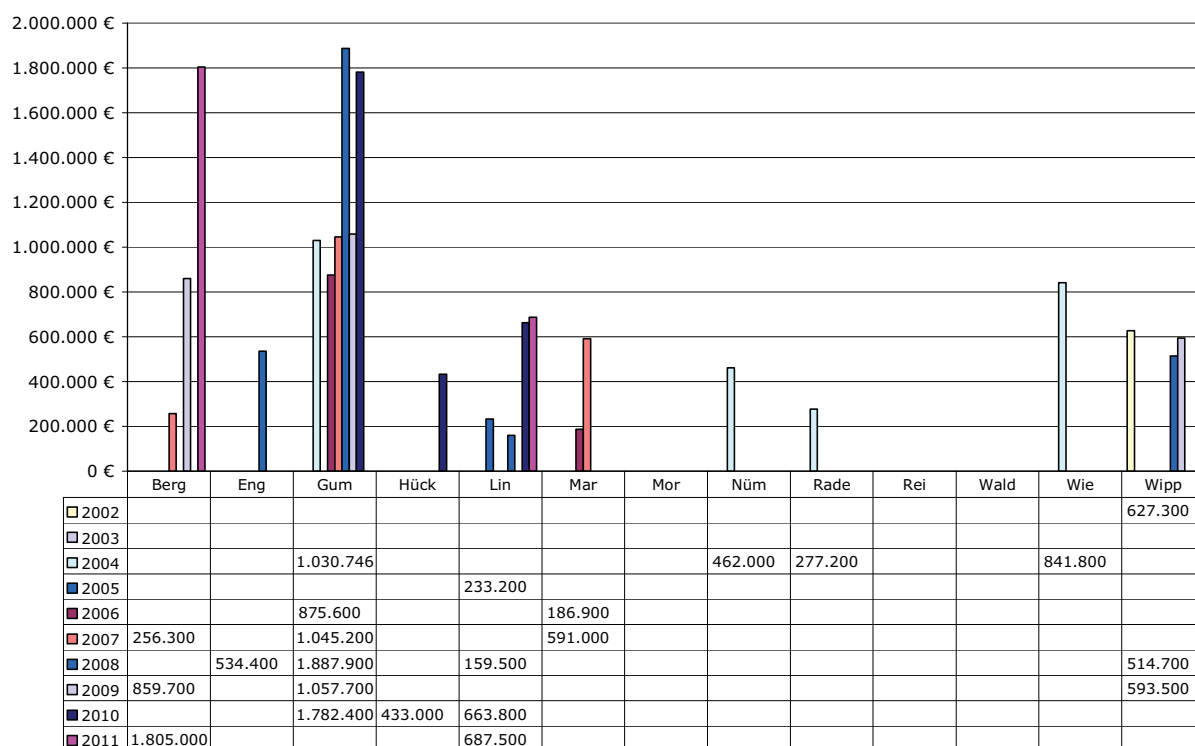
Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2012

Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sind im Jahr 2011 Förderdarlehen in Höhe von 2,5 Millionen Euro vergeben worden, das sind rd. 14 % weniger als in 2010.

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

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre miteinander, so ist Gummersbach die Region mit der größten Förderung. Insgesamt wurden hier ca. acht Millionen Euro verbaut, dies macht fast die Hälfte der gesamten Kreisförderung (17,4 Millionen Euro) aus. Es folgen Bergneustadt (2,9 Mill. €), Lindlar und Wipperfürth (je 1,7 Mill. €).

Abb. 33: Mietwohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden

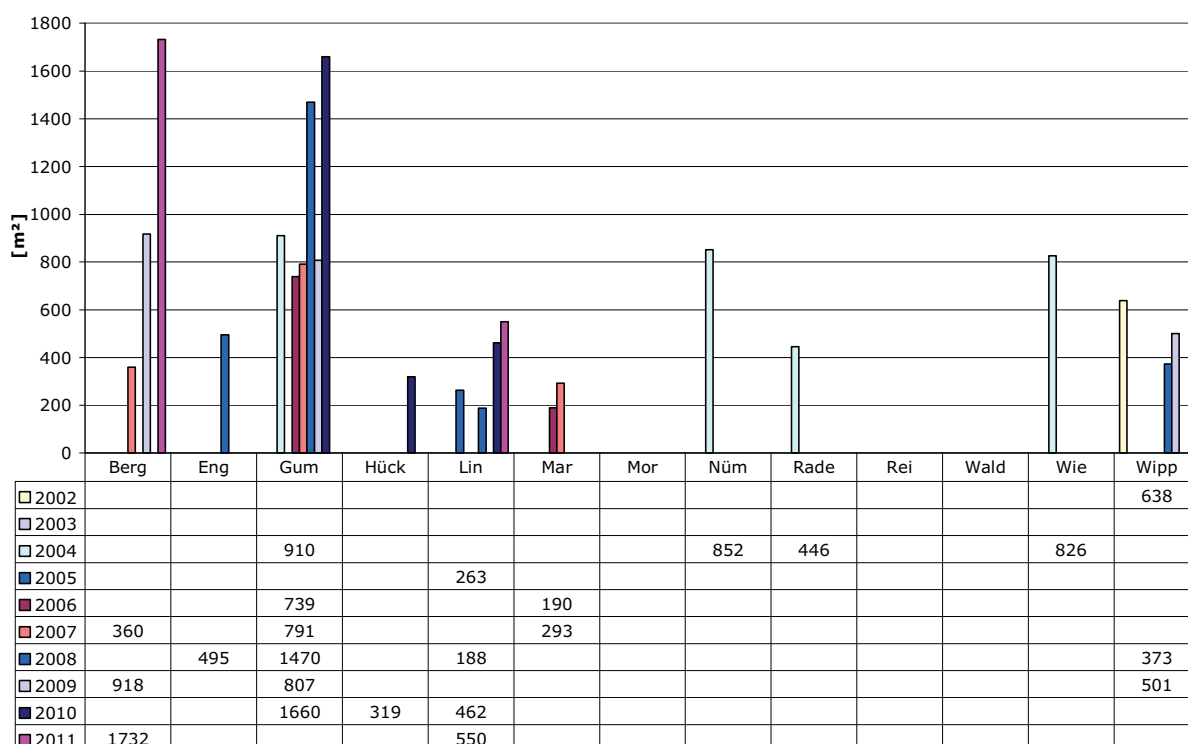


Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

Seit dem Jahr 2002 wurde in ganz Oberberg 15 783 Quadratmeter neuer Wohnraum im Mietsektor geschaffen. Dies entspricht 1 578 m² Wohnfläche pro Jahr. In 2010 waren es 2 440 Quadratmeter, in 2011 insgesamt 2 282 Quadratmeter. Diese verteilen sich auf die Stadt Bergneustadt (1 732 m²) und die Gemeinde Lindlar (550 m²).

In Gummersbach wurde in den letzten zehn Jahren Mietwohnraum mit einer Gesamtfläche von 6 378 Quadratmetern geschaffen, es folgen Bergneustadt (3 009 m²), Wipperfürth (1 512 m²) und Lindlar (1 462 m²). In den restlichen Städte und Gemeinden wurde sporadisch gebaut, in Morsbach, Reichshof und Waldbröl wurde kein Mietraum gefördert.

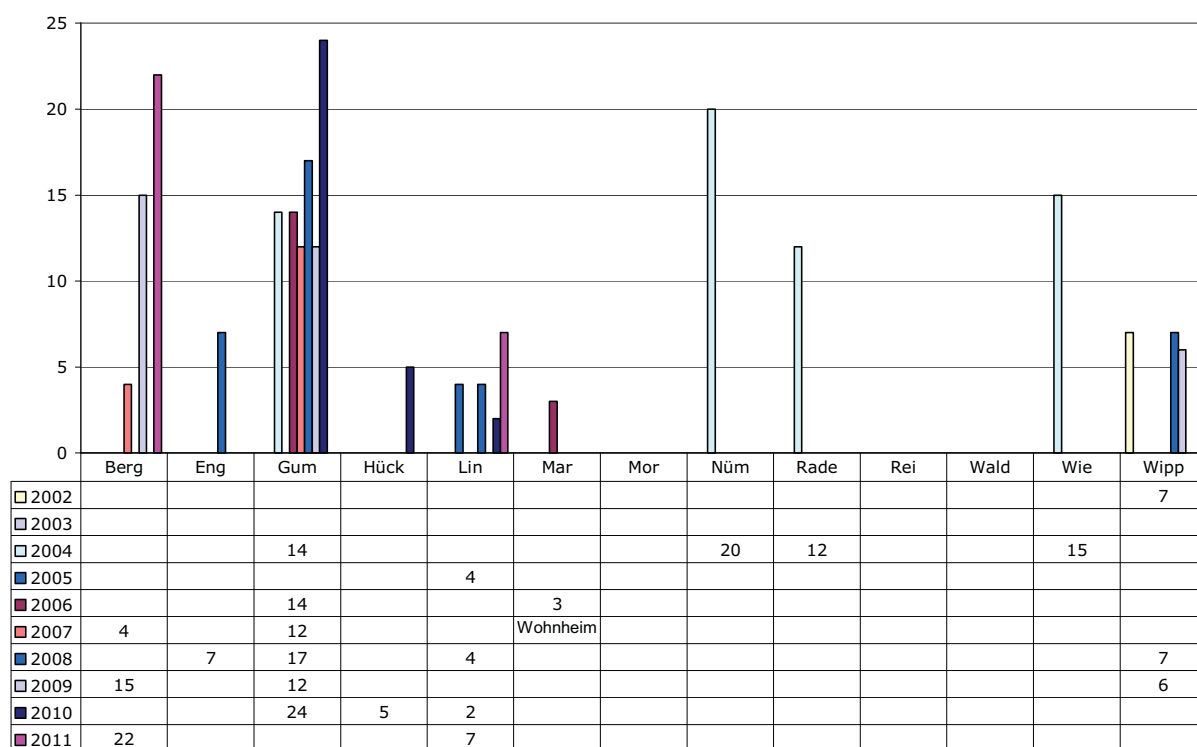
Abb. 34: Mietwohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

Insgesamt wurden in den letzten zehn Jahren 233 Wohnungen und Häuser im Mietbereich gefördert, 93 davon in Gummersbach. Im Jahr 2010 wurden in Oberberg 31 Anträge genehmigt, 2011 waren es 29 (davon 22 in Bergneustadt). In Marienheide wurde 2007 ein Wohnheim mit 20 Wohnheimplätzen gefördert.

Abb. 35: Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

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

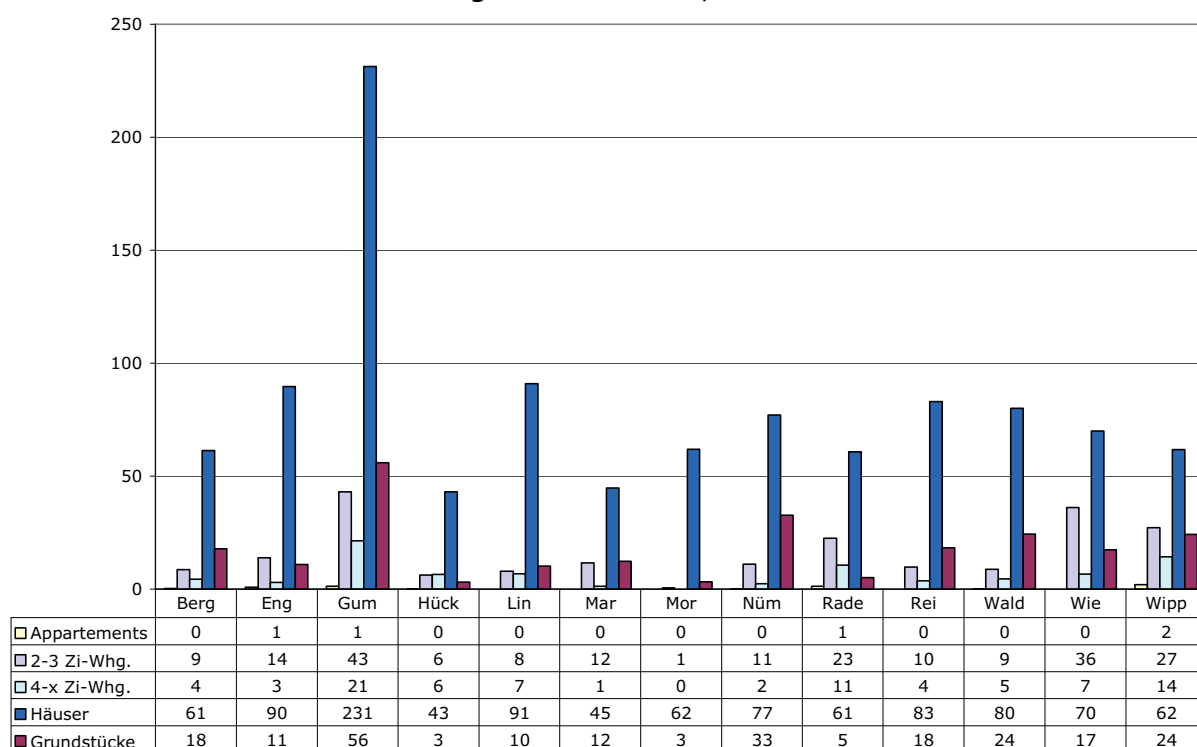
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)

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

Im Durchschnitt werden pro Woche 76 Häuser, 16 Wohnungen und 10 Grundstücke zum Verkauf angeboten. Gesucht werden durchschnittlich 21 Häuser, zwei Wohnungen und zwei Grundstücke. Da die Lagebezeichnung nicht immer eindeutig ist, wird auf eine Untergliederung für die Städte und Gemeinden verzichtet.

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

Abb. 36: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt



Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet werden jeden Monat durchschnittlich 5 Appartements, 209 2-3-Zimmer-Wohnungen, 85 4-x-Zimmer-Wohnungen, 1 056 Häuser und 234 Baugrundstücke zum Verkauf angeboten.

3. Wohnungsnachfrage

3.1 Demografische Faktoren

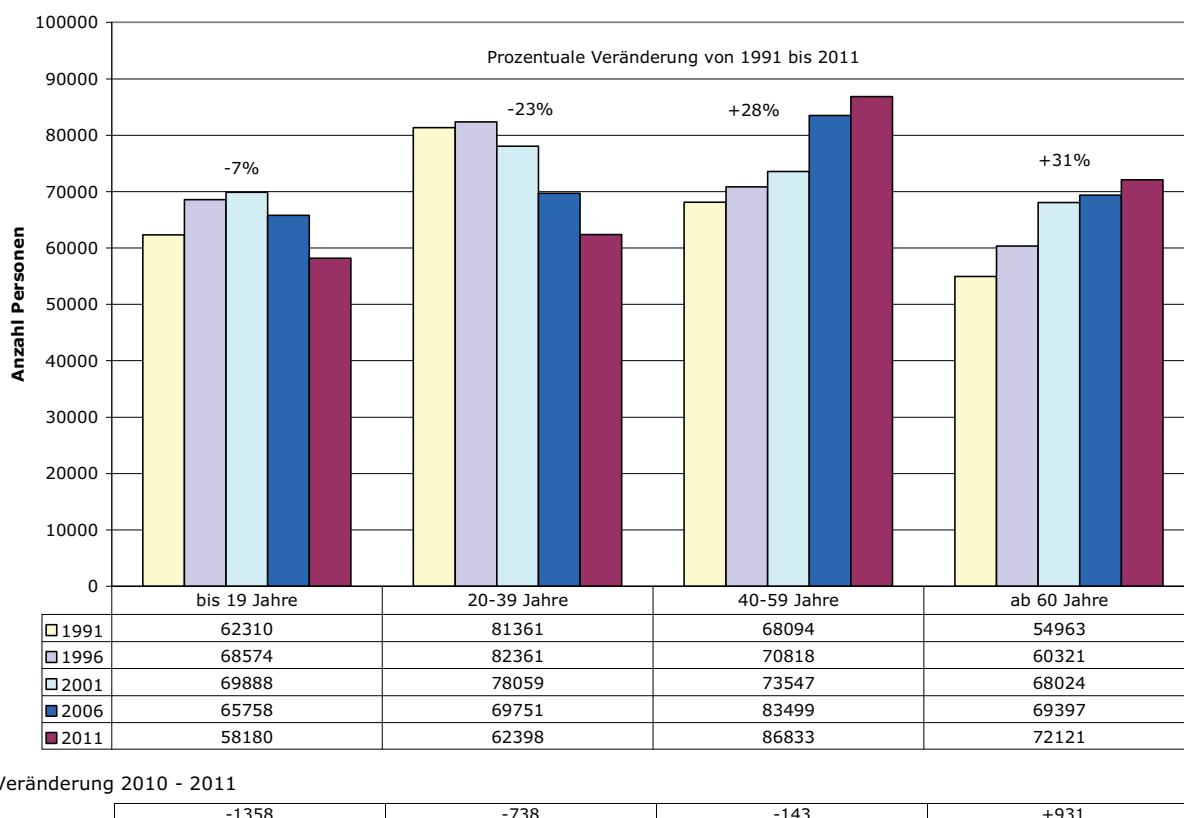
Vom Oberbergischen Kreis wird ein Demografiebericht in ausführlicher Form herausgegeben. Da die demografischen Faktoren jedoch unmittelbar Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen, werden nachfolgend die hier wichtigen Zahlen in aggregierter Form aufgeführt.

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 1991 und 2011 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 7 %, 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 28 % und die ab 60-Jährigen um 31 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Abb. 37: Bevölkerungsentwicklung - OBK

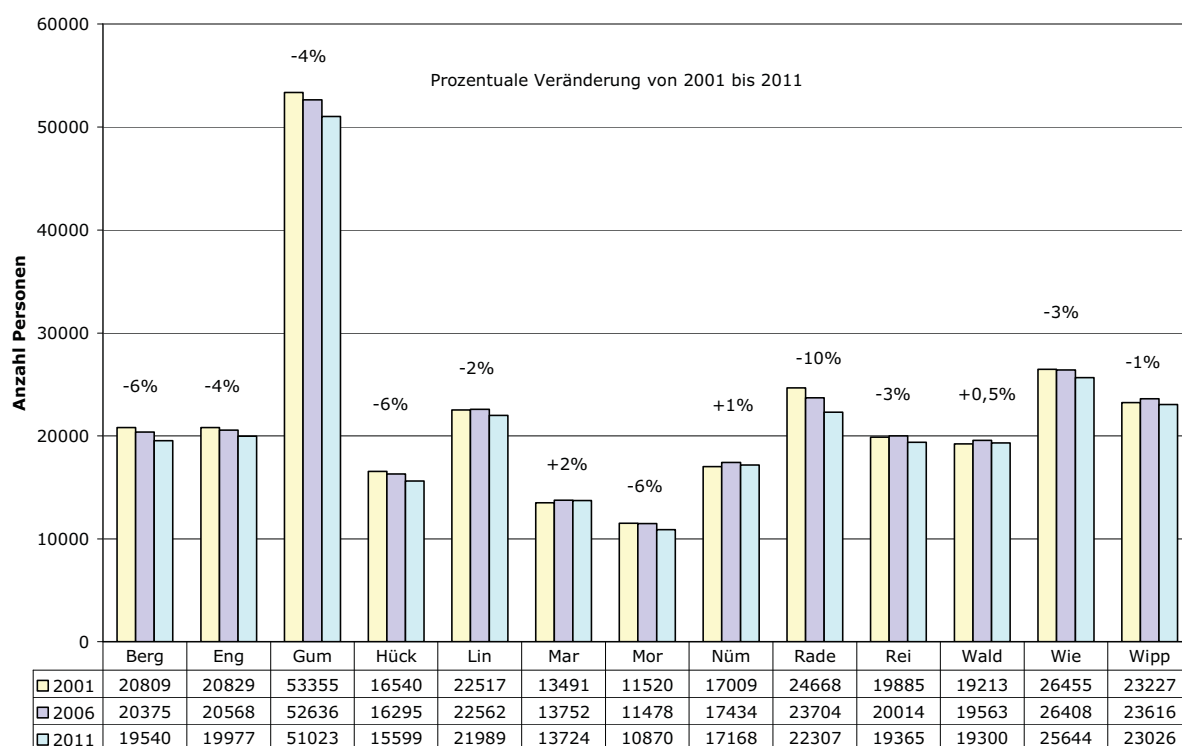


Quelle: www.it.nrw.de

Die meisten Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Ausnahmen bilden lediglich Marienheide (+2 %), Nümbrecht (+1 %) und Waldbröl (+0,5 %). Den stärksten Rückgang hat Radevormwald (-10 %), gefolgt von Bergneustadt, Hückeswagen und Morsbach (je -6 %). Engelskirchen und Gummersbach haben jeweils ein Minus von 4 %.

Die Stadt Gummersbach ist mit 51 023 Einwohnern in 2011 die bevölkerungsreichste Region; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2001 um 2 332 Personen gesunken. Morsbach hat mit 10 870 Personen die wenigsten Einwohner.

Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



Veränderung 2010 - 2011

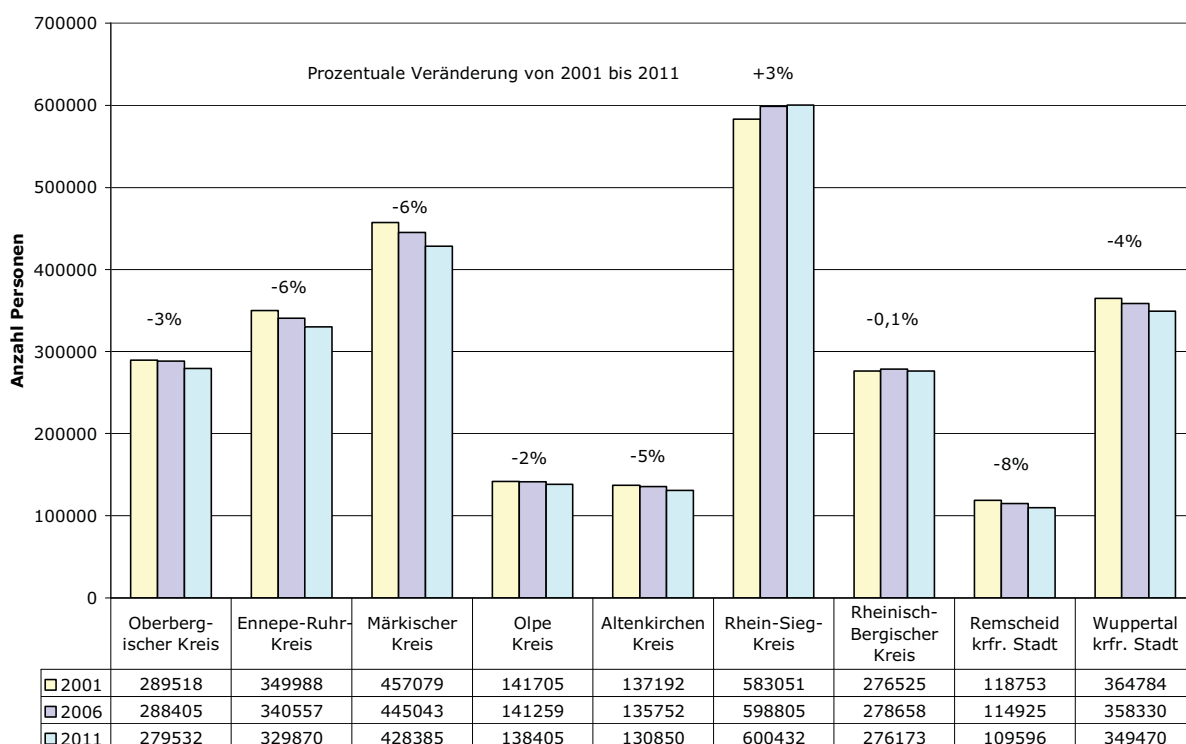
-44	-11	-286	-44	-85	-34	-172	-58	-219	-161	-33	-1	-160
-----	-----	------	-----	-----	-----	------	-----	------	------	-----	----	------

Quelle: www.it.nrw.de

Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 17 381 Personen (+3 %) gewachsen. Dies ist auch der einzige Zuwachs im Vergleich aller Kreise. Die größten Verluste hatten die kreisfreie Stadt Remscheid mit 8 % (-9 157 Personen), gefolgt vom Ennepe-Ruhr-Kreis und dem Märkische Kreis mit je 6 %.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Minus von 3 % (-9 986 Personen) im Mittelfeld. Stärkere Rückgänge hatten der Kreis Altenkirchen (-5 %) und die Stadt Wuppertal (-4 %). Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 3 %.

Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



Veränderung 2010 - 2011

-1308	-1705	-2580	-556	-1102	+1696	-754	-967	-251
-------	-------	-------	------	-------	-------	------	------	------

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

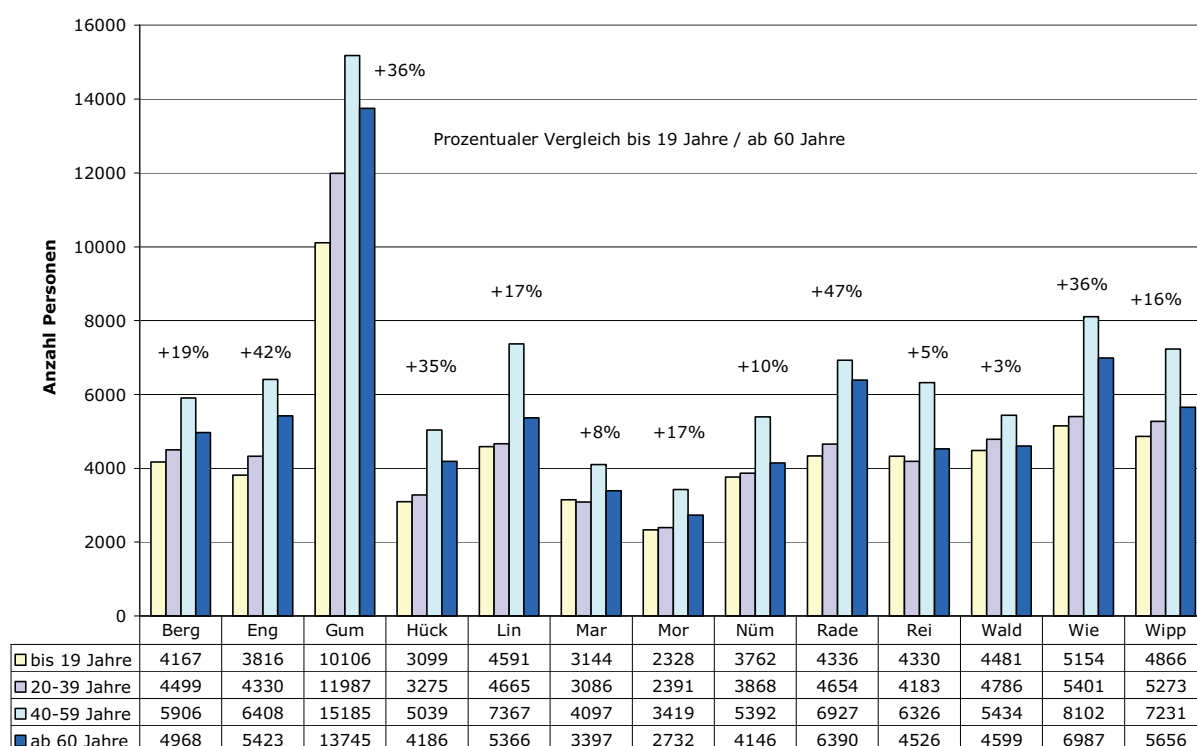
Bevölkerungsalter

In allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die 40- bis 59-Jährigen (86 833 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.

Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Radevormwald mit 47 % am größten. In Engelskirchen (+42 %), Gummersbach, Wiehl (je +36 %) und Hückeswagen (je +35 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 24 %. Nur in Reichshof, Waldbröl und Marienheide ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu ab 60-Jährigen nahezu ausgeglichen. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.

Bisher sprach man bei der Altersverteilung von einer Pyramide: je höher das Alter in der Bevölkerung desto geringer die Personenanzahl in dieser Altersgruppe. Heute gleicht die Verteilung einer Zwiebelform, da auch in Deutschland der größte Bevölkerungsanteil ein Alter zwischen 40 und 59 Jahren erreicht hat.

Abb. 40: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Veränderung 2010 - 2011

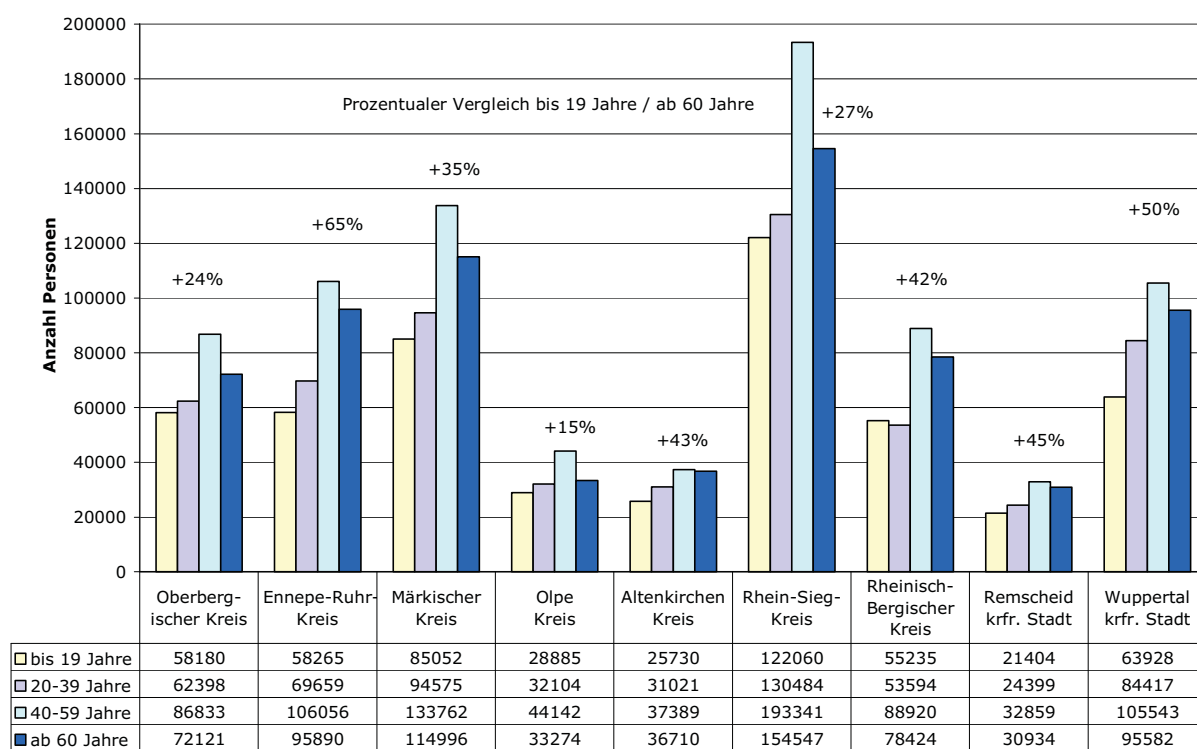
bis 19 Jahre	+5	+115	-215	-62	-176	-54	-97	-58	-82	-157	-22	-76	-149
20-39 Jahre	-67	+29	-43	-18	-48	-1	-101	-86	-82	-96	-48	-49	-128
40-59 Jahre	+14	-28	-52	-15	+20	-42	-11	+12	-89	+52	-17	+9	+4
ab 60 Jahre	+104	+103	+24	+51	+119	+63	+37	+74	+34	+40	+54	+115	+113

Quelle: www.it.nrw.de (31.12.2011)

Auch in den Landkreisen unserer Region bilden die 40- bis 59-Jährigen den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Im Landkreis Altenkirchen ist jedoch der Abstand zu den ab 60-Jährigen schon auf 2 % geschrumpft.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 24 %. Lediglich der Kreis Olpe weist mit 15 % ein besseres Verhältnis auf. Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 65 % zu verzeichnen. Auch in Wuppertal (+50 %) und Remscheid (+45 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 38 %.

Abb. 41: Bevölkerungsalter - Kreise



Veränderung 2010 - 2011

bis 19 Jahre	-1358	-1319	-2231	-831	-811	-1734	-948	-599	-952
20-39 Jahre	-738	-886	-874	-263	-290	-761	-807	-325	+424
40-59 Jahre	-143	-70	-462	+232	-51	+1359	+260	-89	+153
ab 60 Jahre	+931	+570	+987	+306	+50	+2832	+741	+46	+124

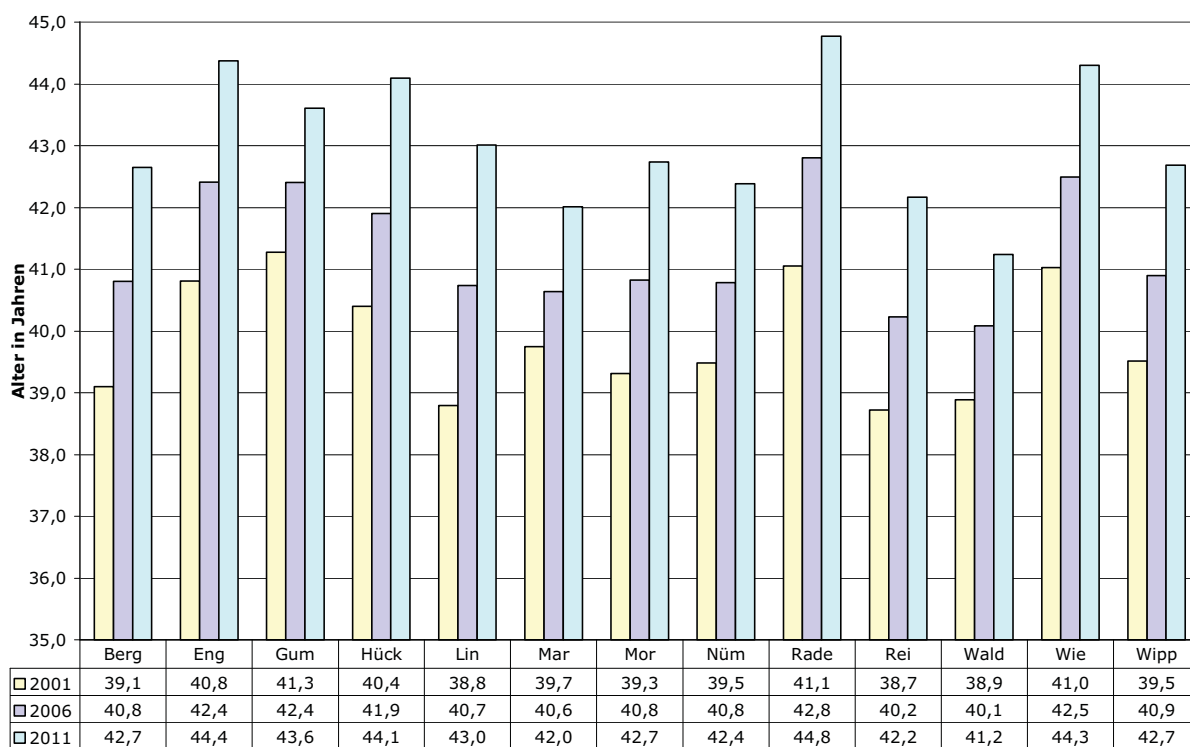
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de (31.12.2011)

Altersdurchschnitt

Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um drei Jahre auf 43,2 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum über-60-Jährige zugewandert sind (vergl. Abb. 49).

Im Jahr 2001 lebte die jüngste Bevölkerung in Reichshof (ø 38,7 Jahre), in 2011 in der Gemeinde Waldbröl (ø 41,2 Jahre). Die älteste Bevölkerung fand man damals in Gummersbach (ø 41,3 Jahre), heute in Radevormwald mit 44,8 Jahren.

Abb. 42: Altersdurchschnitt - Gemeinden



Veränderung 2010 - 2011

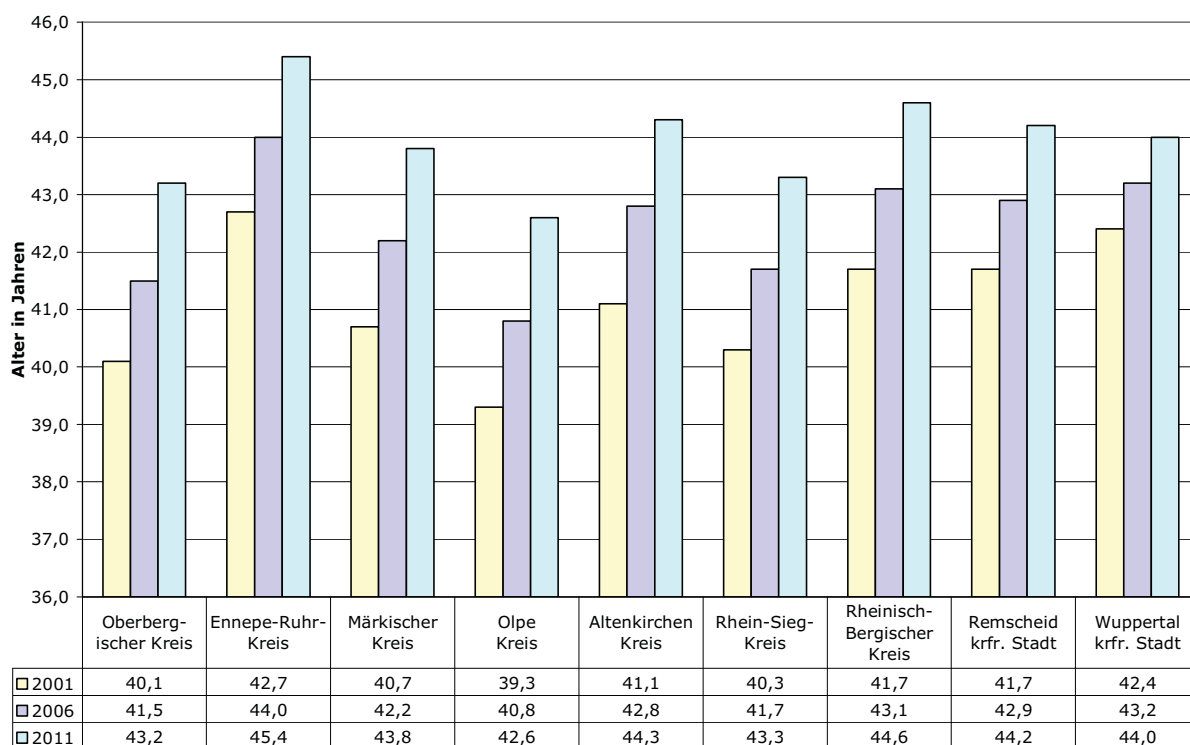
+0,4	+0,4	+0,2	+0,3	+0,6	+0,3	+0,5	+0,3	+0,3	+0,5	+0,2	+0,4	+0,4
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Quelle: www.it.nrw.de

Der Oberbergische Kreis hatte im Jahr 2011 die zweitjüngste Bevölkerung (43,2 Jahre), lediglich im Kreis Olpe (42,6) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 45,4 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 43,9 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2001 beträgt durchschnittlich 2,8 Jahre.

Abb. 43: Altersdurchschnitt - Kreise



Veränderung 2010 - 2011

+0,3	+0,3	+0,3	+0,4	+0,5	+0,3	+0,3	+0,3	+0,1
------	------	------	------	------	------	------	------	------

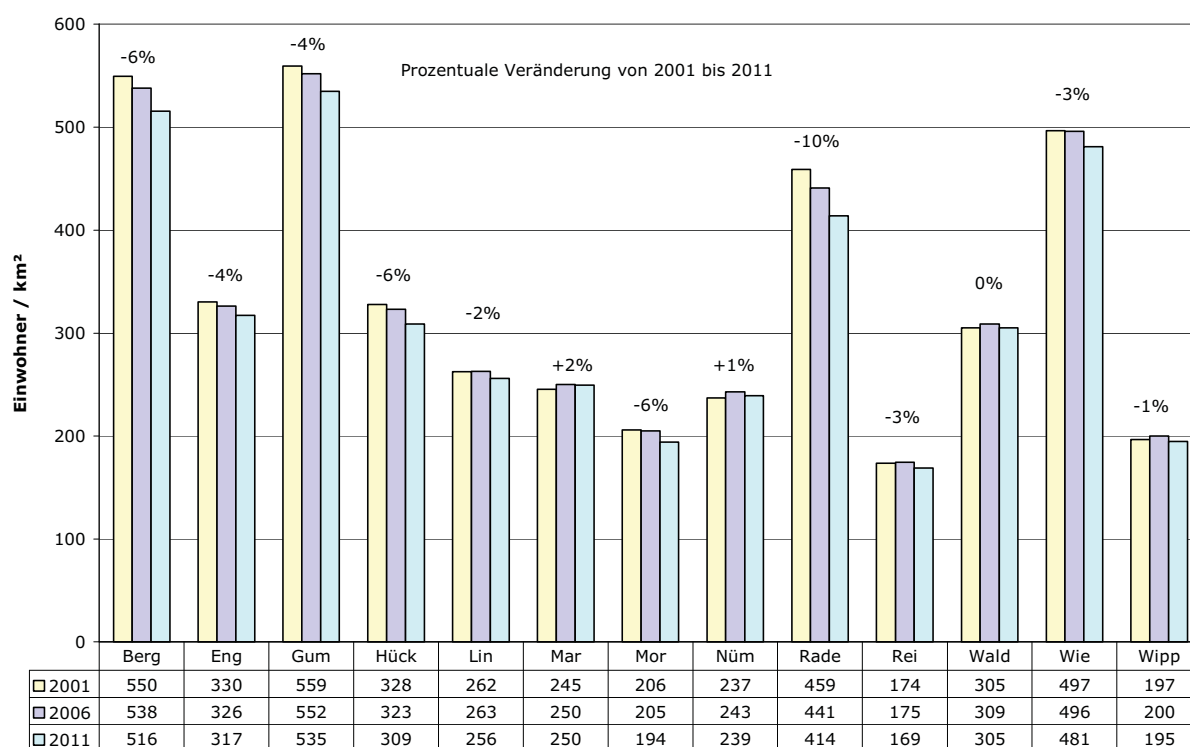
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Bevölkerungsdichte

Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) hat neben Gummersbach (535) Bergneustadt (516). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2001 gesunken, in Gummersbach um 4 % und in Bergneustadt um 6 %. Die größte Veränderung fand in Radevormwald (-10 %) statt. Die einzigen positiven Entwicklungen in den letzten zehn Jahren gab es in Marienheide (+2 %) und Nümbrecht (+1 %).

Die geringste Bevölkerungsdichte in 2011 findet sich in Reichshof (169), Morsbach (194) und Wipperfürth (195). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 304 Personen pro Quadratkilometer.

Abb. 44: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



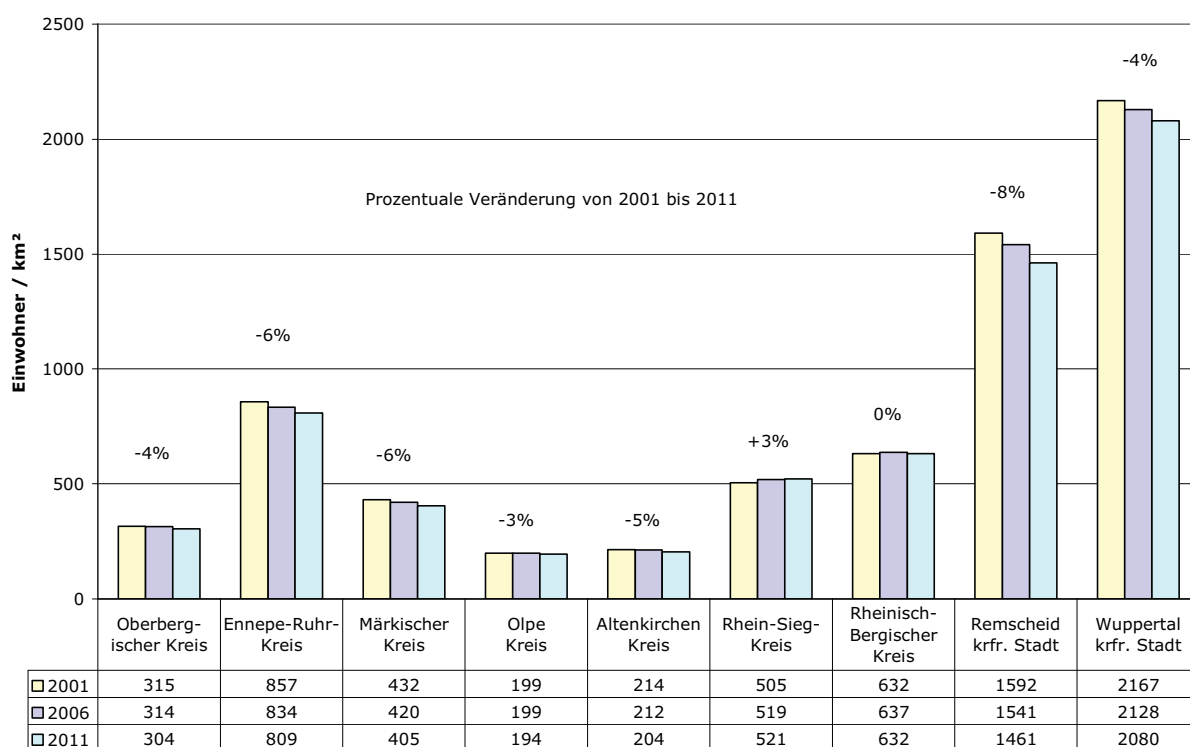
Quelle: www.it.nrw.de

Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (304 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (194) und Altenkirchen (204) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1 461) und Wuppertal (2 080) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

Jedoch hatten beide Städte seit dem Jahr 2001 einen Rückgang von 8 % (-131) bzw. 4 % (-87). In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte um 4 % (-11), der Rhein-Sieg-Kreis konnte um 3 % (+16) zulegen.

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

Abb. 45: Bevölkerungsdichte - Kreise



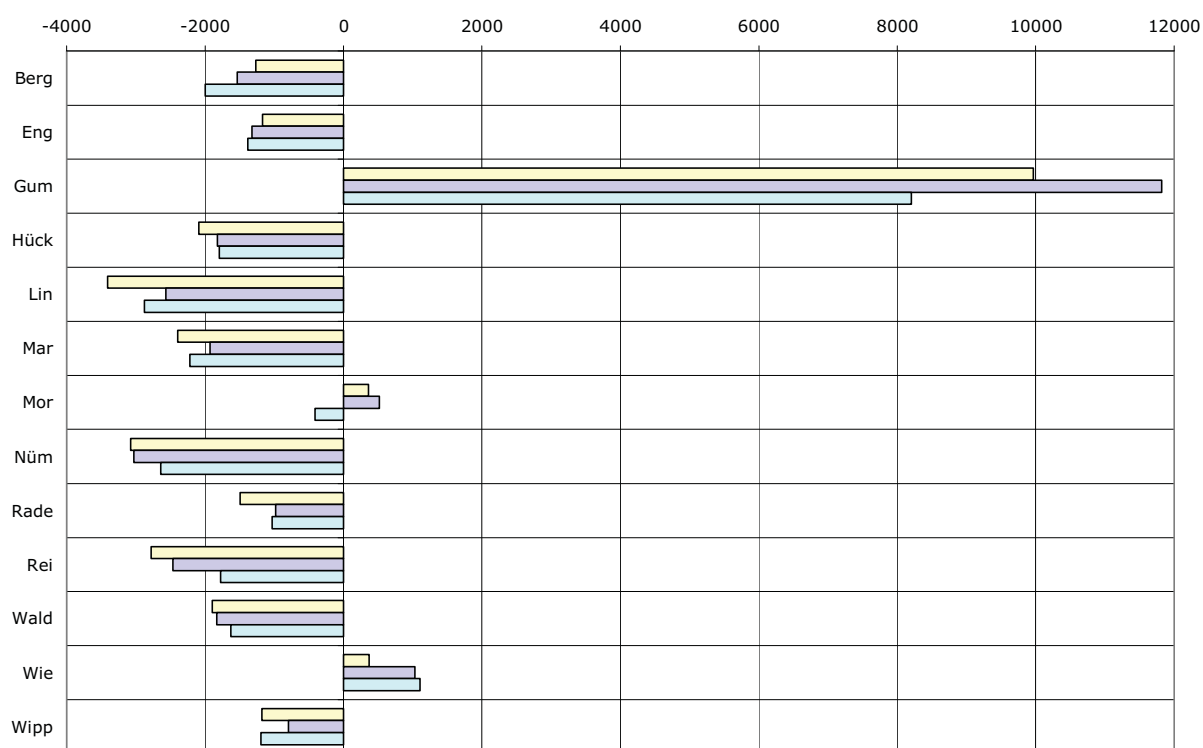
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.1.2 Pendler

Unter Pendlern versteht man die Personen, die täglich vom Wohnort zum Arbeitsort wechseln. In den meisten Bundesländern werden diese Daten nur für die sozialversicherungspflichtigen Personen (Angestellte) zur Verfügung gestellt (u.a. Rheinland-Pfalz), wenige Länder zählen auch die Beamten, Selbstständigen und Geringverdiener dazu (u.a. Nordrhein-Westfalen). Die Zahlen stehen nur für Juni 2006, 2008 und 2010 zur Verfügung.

Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2008 waren es durchschnittlich 11 819 Personen pro Tag, zwei Jahre später 8 202. Nur Wiehl (1 106 Personen) hat ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Lindlar mit durchschnittlich 2 874 Personen pro Tag.

Abb. 46: Pendler - Gemeinden



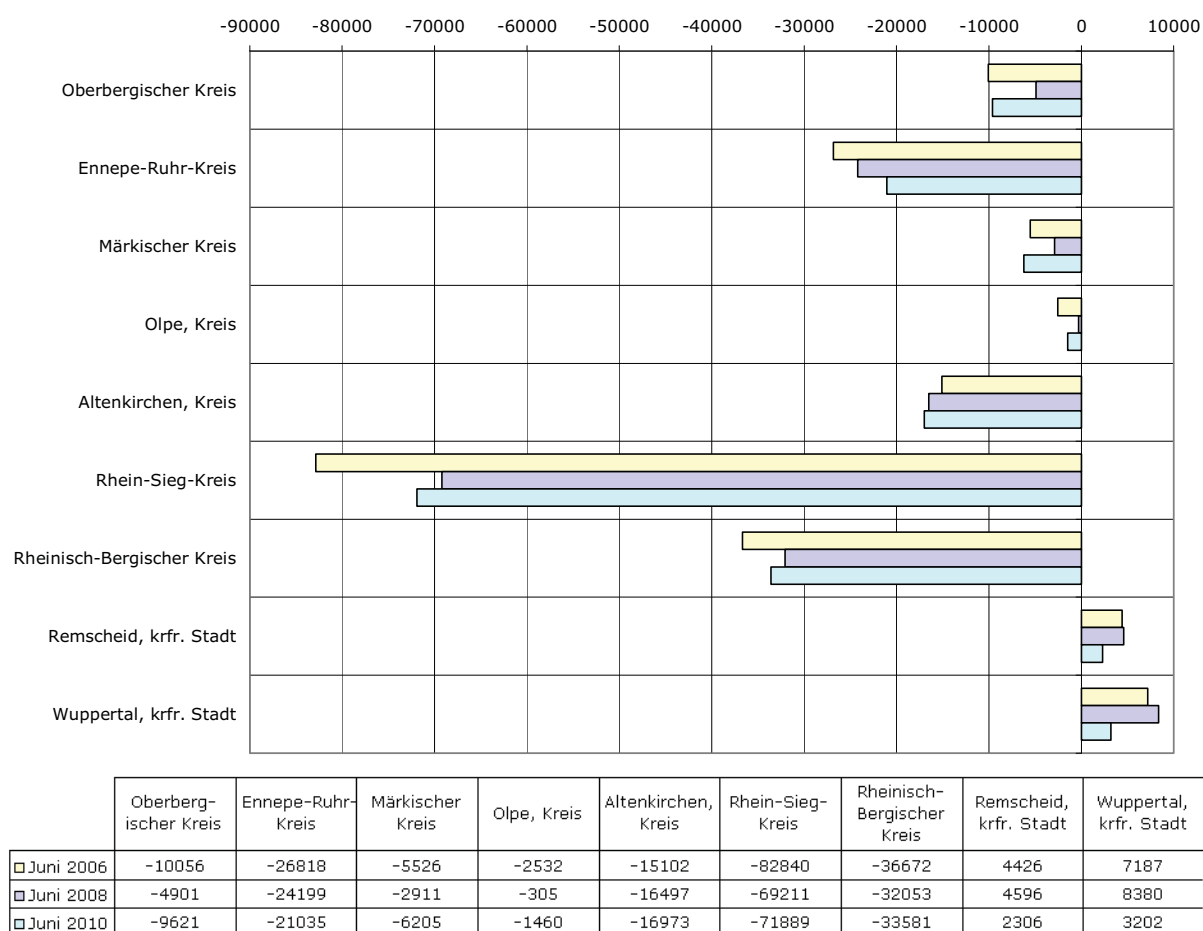
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Juni 2006	-1267	-1170	9966	-2089	-3407	-2397	361	-3073	-1495	-2780	-1896	370	-1179
□ Juni 2008	-1535	-1323	11819	-1822	-2566	-1928	518	-3027	-979	-2465	-1828	1030	-795
□ Juni 2010	-1995	-1383	8202	-1791	-2874	-2219	-411	-2639	-1028	-1774	-1624	1106	-1191

Quelle: www.it.nrw.de

Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2010 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (71 889 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 33 581 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 9 621 Auspendler, zwei Jahre vorher waren es noch rd. die Hälfte (4 901). Nur die kreisfreien Städte Remscheid (2 306 Personen) und Wuppertal (3 202) hatten 2010 mehr Ein- als Auspendler.

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

Abb. 47: Pendler - Kreise



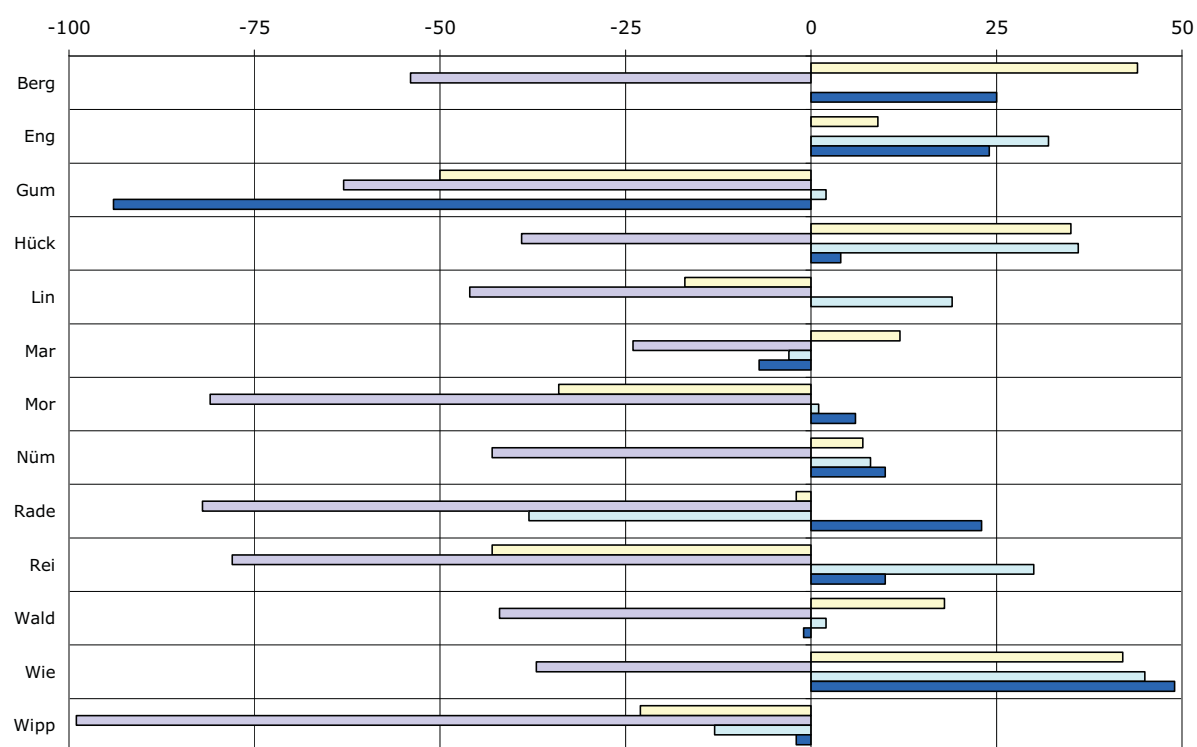
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

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 zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

In fast allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2011 die meisten abgewanderten Personen ein Alter zwischen 20 und 39 Jahren, in Wipperfürth waren dies 99 Personen. Gummersbach bildet hier die Ausnahme, dort war der Altersdurchschnitt größer (-94 Personen älter als 60). Wiehl hatte bei den ab 60-Jährigen den größten Zuwachs (49 Personen), Bergneustadt (+25), Engelskirchen (+24) und Radevormwald (+23) hatten ähnliche Zuwächse in dieser Altersgruppe.

Abb. 48: Wanderungen nach Alter - Gemeinden

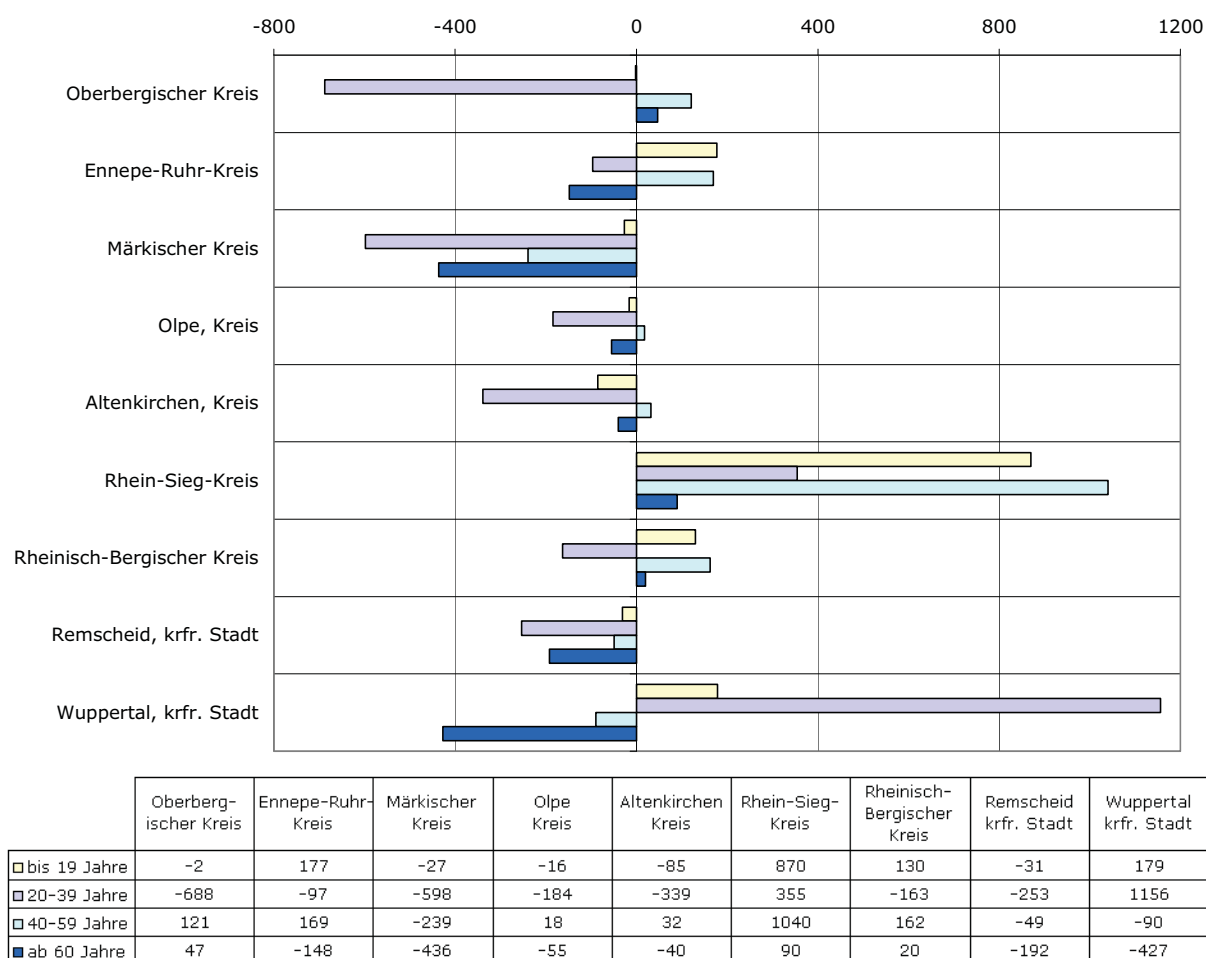


Quelle: www.it.nrw.de (31.12.2011)

Die Tendenz ist bei den Landkreisen ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden. Die meisten abgewanderten Personen haben ein Alter zwischen 20 und 39 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Abwanderung im Oberbergischen (-688 Personen) und im Märkischen Kreis (-598) besonders hoch.

Den größten Zuzug hatte der Rhein-Sieg-Kreis bei den unter 20-Jährigen (+870) und die Stadt Wuppertal bei den 20-39-Jährigen (+1 156) zu verzeichnen. Bei den ab 60-Jährigen hat der Rhein-Sieg-Kreis (+90) den größten Zuwachs, gefolgt vom Oberbergischen Kreis (+47 Personen).

Abb. 49: Wanderungen nach Alter - Kreise

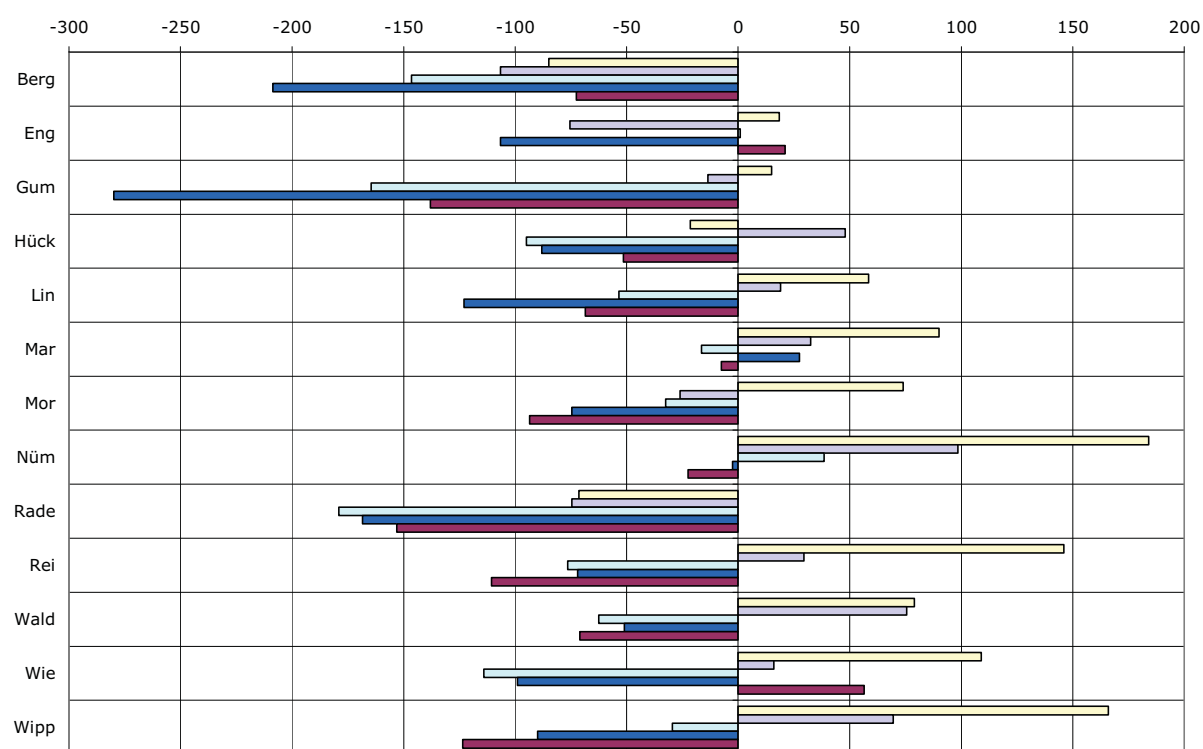


Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de (31.12.2011)

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegt hier die Gemeinde Nümbrecht mit 592 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze, gefolgt von Marienheide (+252). Alle anderen haben negative Wanderungszahlen. Aus Radevormwald sind in diesem Zeitraum 1 293 Personen abgewandert, aus Bergneustadt 1 238 und aus Gummersbach 1 062 Personen.

Bei allen Kommunen scheint der Trend in den letzten Jahren nach unten zu zeigen. Lediglich Wiehl (+57) und Engelskirchen (+21) hatten 2010/2011 einen Zuwachs aufzuweisen. Radevormwald (-153) und Gummersbach (-138) hatten die meisten Abwanderungen, jedoch sind die Zahlen zu den Jahren zuvor (2008/2009) besser geworden.

Abb. 50: Wanderungen - Gemeinden

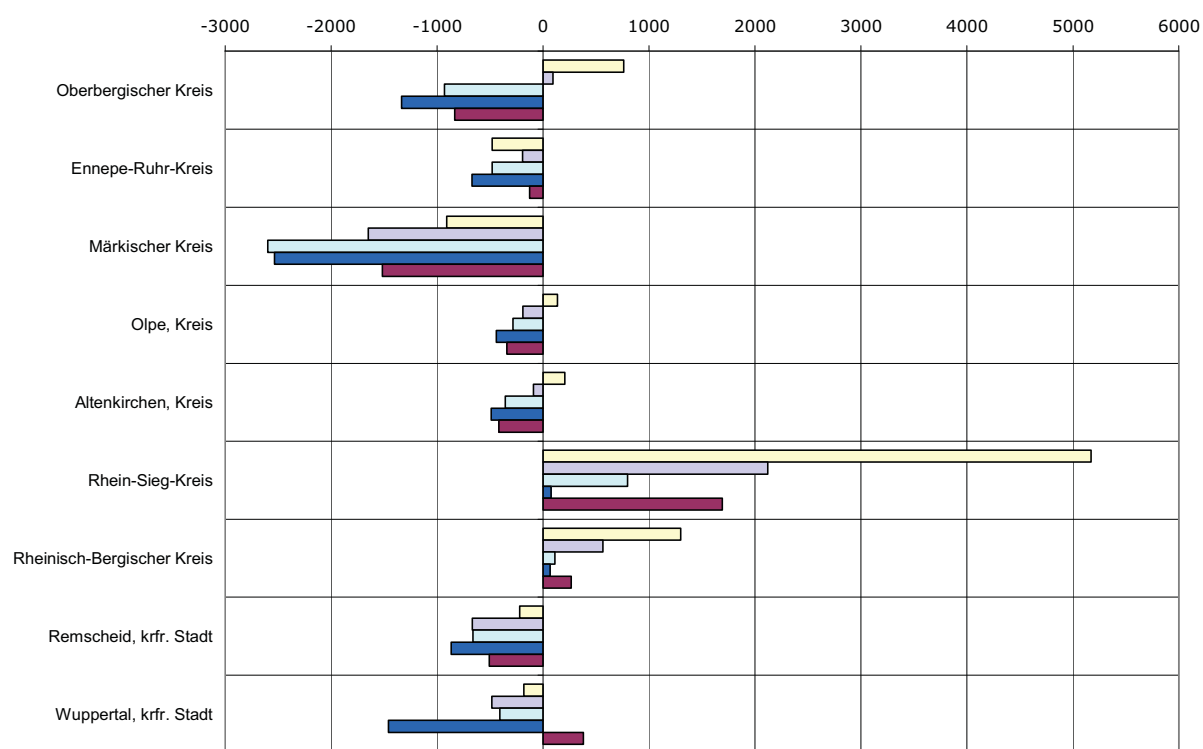


Quelle: www.it.nrw.de

Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+19 711 zugewanderte Personen), gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis (+4 614). Bei allen anderen Kreisen überwiegen die Abwanderungen.

Bis zum Jahr 2005 hatte der Oberbergische Kreis noch eine Zuwanderungsrate von 855 Personen, danach sind dann jedoch bis zum Jahr 2011 jedes Jahr durchschnittlich 1 034 Personen abgewandert. Nur der Rhein-Sieg-Kreis, der Rheinisch-Bergische Kreis und die Stadt Wuppertal hatten in den letzten zwei Jahren noch Zuzüge zu verzeichnen, alle anderen teils massive Wegzüge. Der Märkische Kreis verzeichnete mit 1 516 Personen fast doppelt so viele abgewanderte Einwohner wie der Oberbergische Kreis (-835).

Abb. 51: Wanderungen - Kreise



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

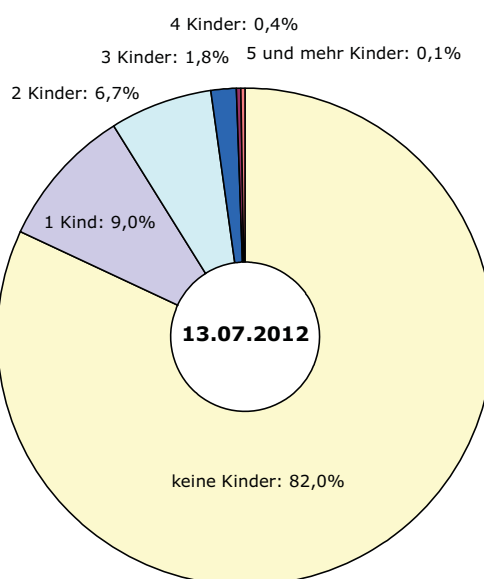
3.1.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es im Juli 2012 insgesamt 164 291 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

134 765	Haushalte ohne Kinder
14 744	Haushalte mit einem Kind
10 980	Haushalte mit zwei Kindern
2 890	Haushalte mit drei Kindern
673	Haushalte mit vier Kindern
239	Haushalte mit fünf und mehr Kindern

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

Abb. 52: Haushalte, alle Personen, OBK



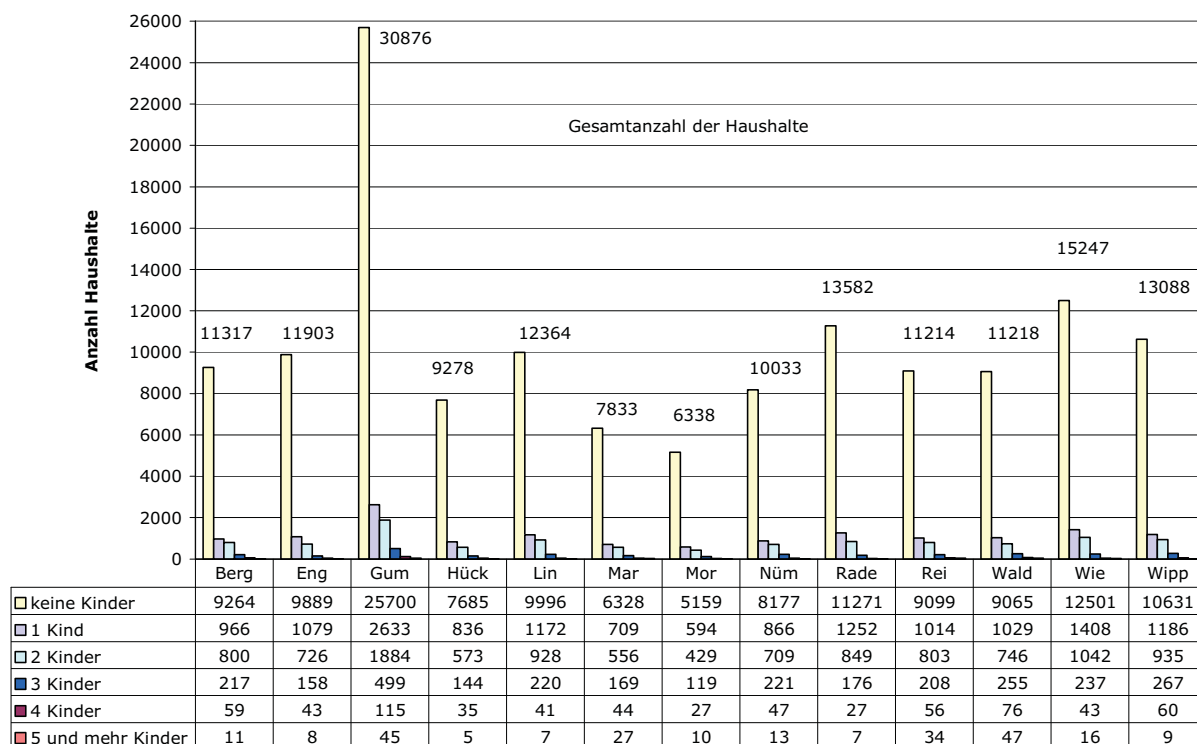
Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Anzahl der Personen, die im Juli 2012 in den vorhandenen Häusern und Wohnungen in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wohnten.

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 30 876 Haushalte, davon 25 700 Haushalte ohne Kinder (83 %), jedoch 45 Haushalte mit fünf und mehr Kindern (0,1 %). Im Vergleich dazu Morsbach mit den wenigsten Haushalten (6 338), davon 5 159 ohne Kinder (81 %) und zehn mit fünf und mehr Kindern (0,2 %). Waldbröl (0,4 %), Marienheide und Reichshof (je 0,3 %) weisen dagegen einen deutlich höheren Anteil an Familien mit fünf und mehr Kindern auf.

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

Abb. 53: Haushalte, alle Personen - Gemeinden

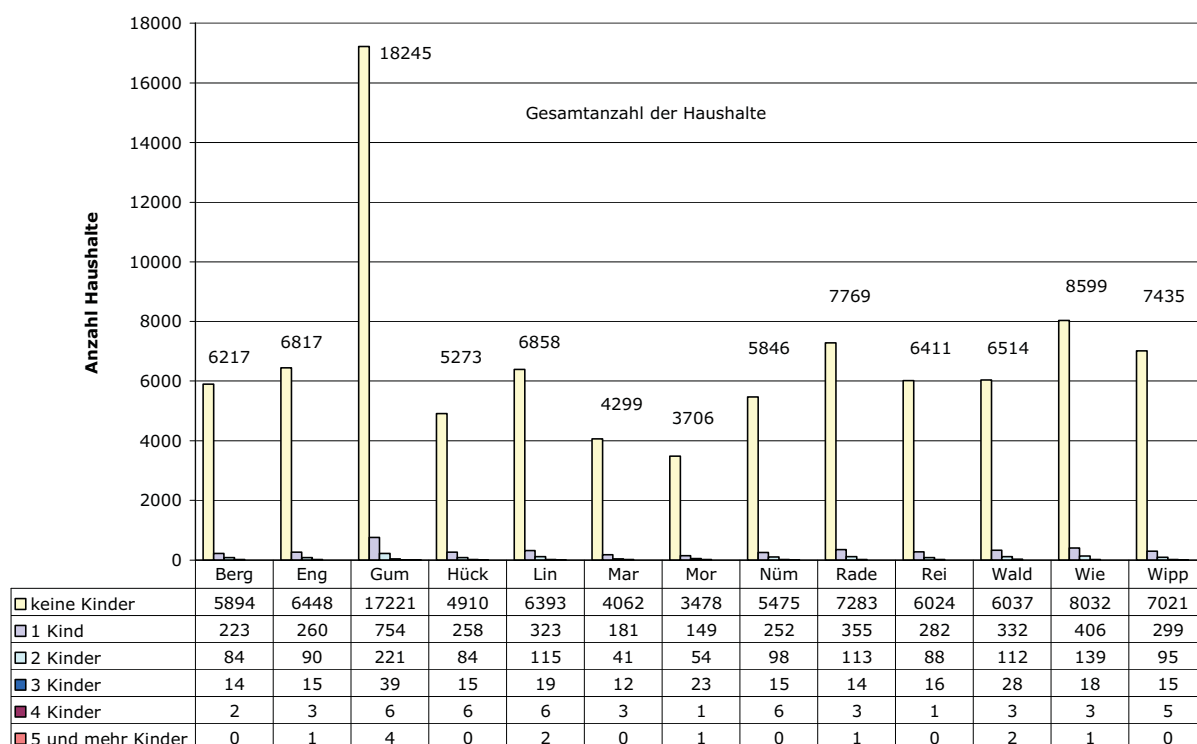


Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden (13.07.2012)

Als Teilmenge der gesamten Haushalte im Oberbergischen Kreis werden in der folgenden Abbildung die Haushalte der alleinstehenden bzw. alleinerziehenden Personen gezeigt. Im ganzen Kreisgebiet gibt es davon 93 989, in 88 278 (93,9 %) wohnen keine Kinder. Den größten Teil dieser sog. Single-Haushalte findet man in Gummersbach (17 221), viele davon sind Studenten der Fachhochschule Köln-Gummersbach.

Im ganzen Kreisgebiet gibt es jedoch 5 711 Haushalte, in denen ein Erwachsener alleine mit Kindern wohnt. 4 074 haben dabei ein Kind, 12 fünf oder mehr Kinder. Der Durchschnitt beträgt 1,1 Kinder pro Haushalt.

Abb. 54: Haushalte, alleinstehende Personen - Gemeinden



Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden (13.07.2012)

3.2 Ökonomische Faktoren

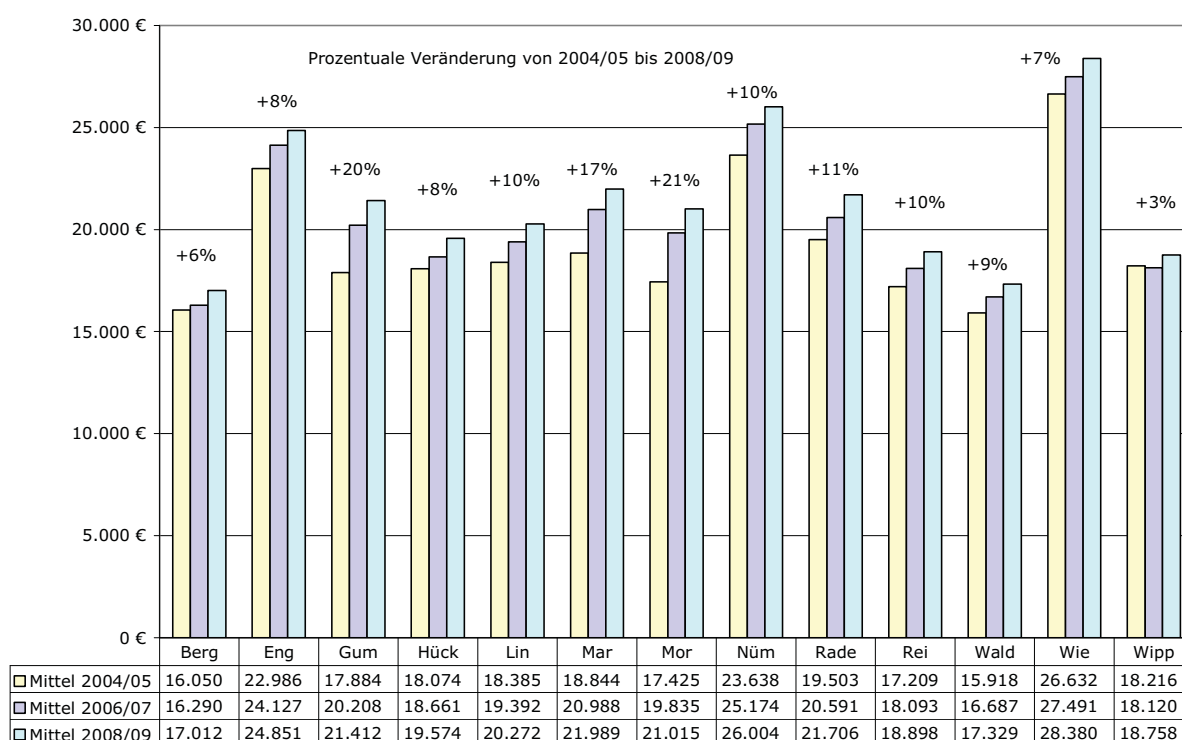
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

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

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

Die Zahlen für das Jahr 2010 und 2011 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar.

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



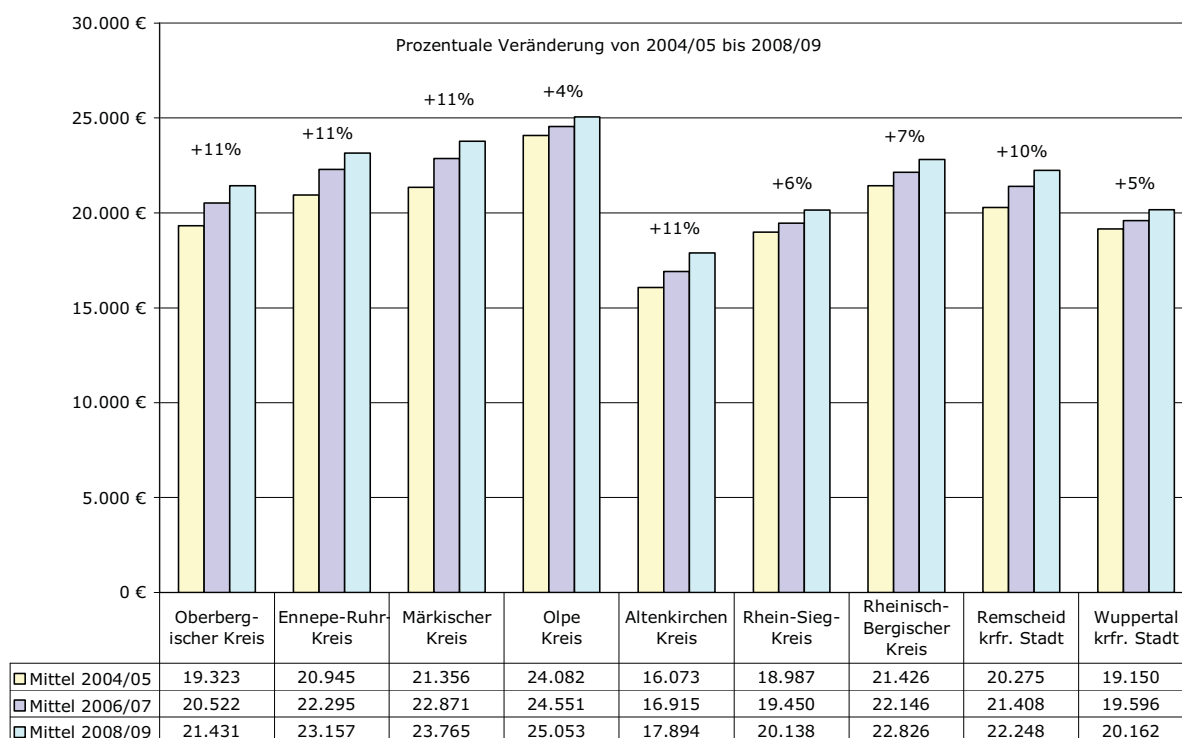
Quelle: www.it.nrw.de

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

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

Die Zahlen für das Jahr 2010 und 2011 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar.

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



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

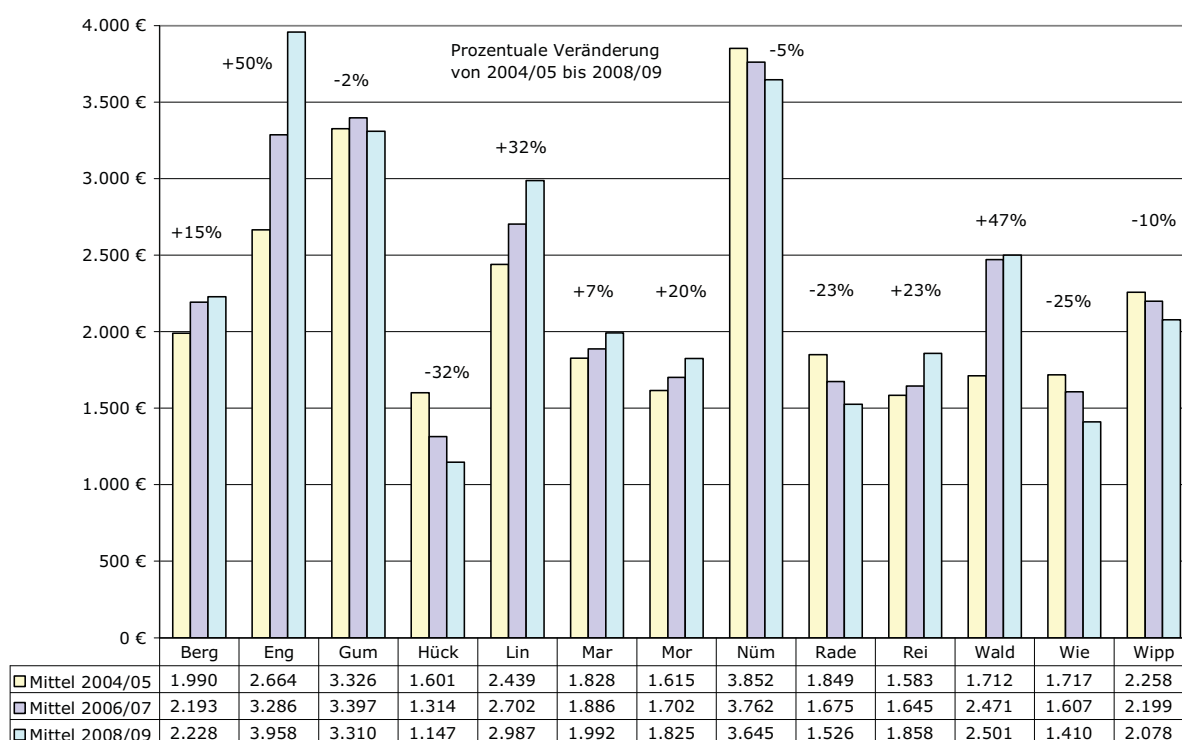
3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte

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

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

Die Zahlen für das Jahr 2010 und 2011 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar.

Abb. 57: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden



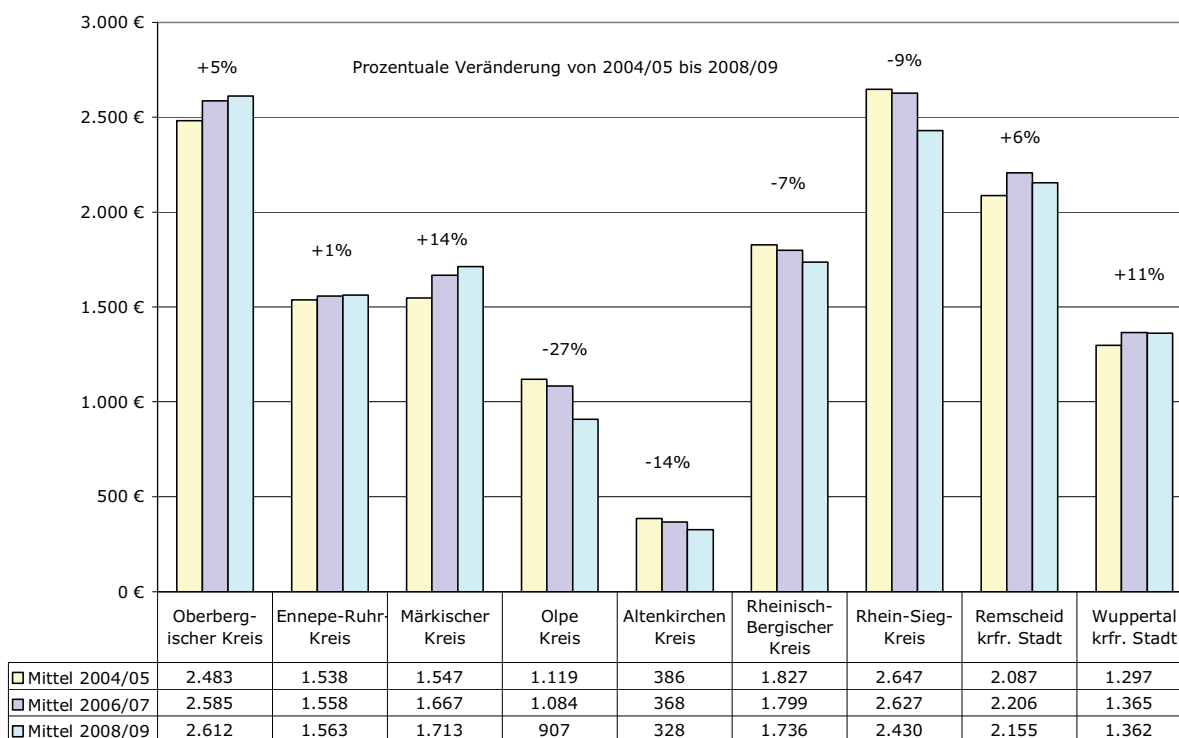
Quelle: www.it.nrw.de

Am stärksten sind in den letzten Jahren die Schulden der Einwohner im Märkischen Kreis (+14 %) gestiegen, dahinter folgen Wuppertal (+11 %) und Remscheid (+6 %). Den größten Schuldenabbau konnte der Kreis Olpe (-27 %) tätigen. Der Durchschnitt bei den Landkreisen liegt hier bei einem Minus von 1 % seit dem Jahr 2004/05.

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

Die Zahlen für das Jahr 2010 und 2011 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar.

Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise



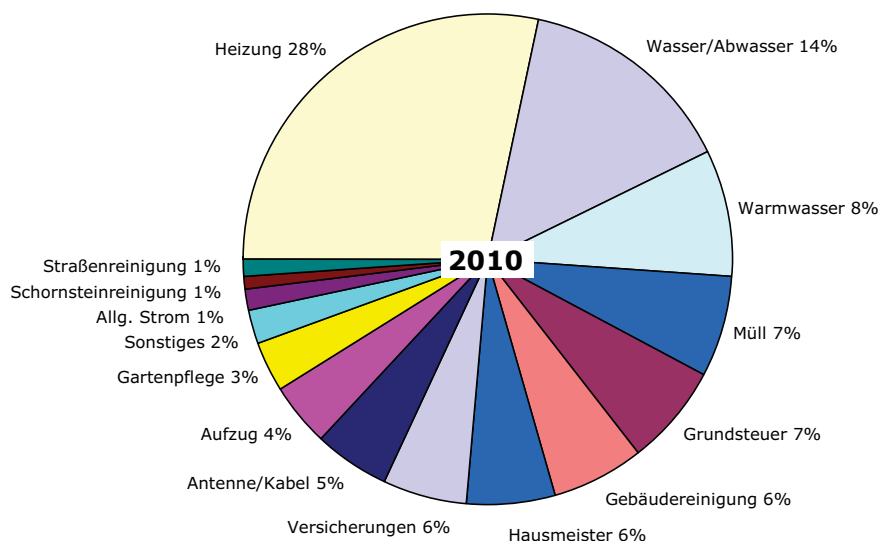
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten

Seit vielen Jahren steigen die Gas- und Ölpreise. Aus diesem Grund sind die Kosten für die Heizung (28 %) und die Warmwasserversorgung (8 %) zwei der größten Positionen bei den Nebenkosten. Zusammen mit den Wasser- und Abwassergebühren (14 %) belaufen sich diese drei Positionen auf rd. 50 % der jährlichen Betriebskosten, die für ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlen sind. Weitere große Posten sind die Grundsteuer und die Müllgebühren (je 7 %).

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

Abb. 59: Betriebskosten in NRW 2009



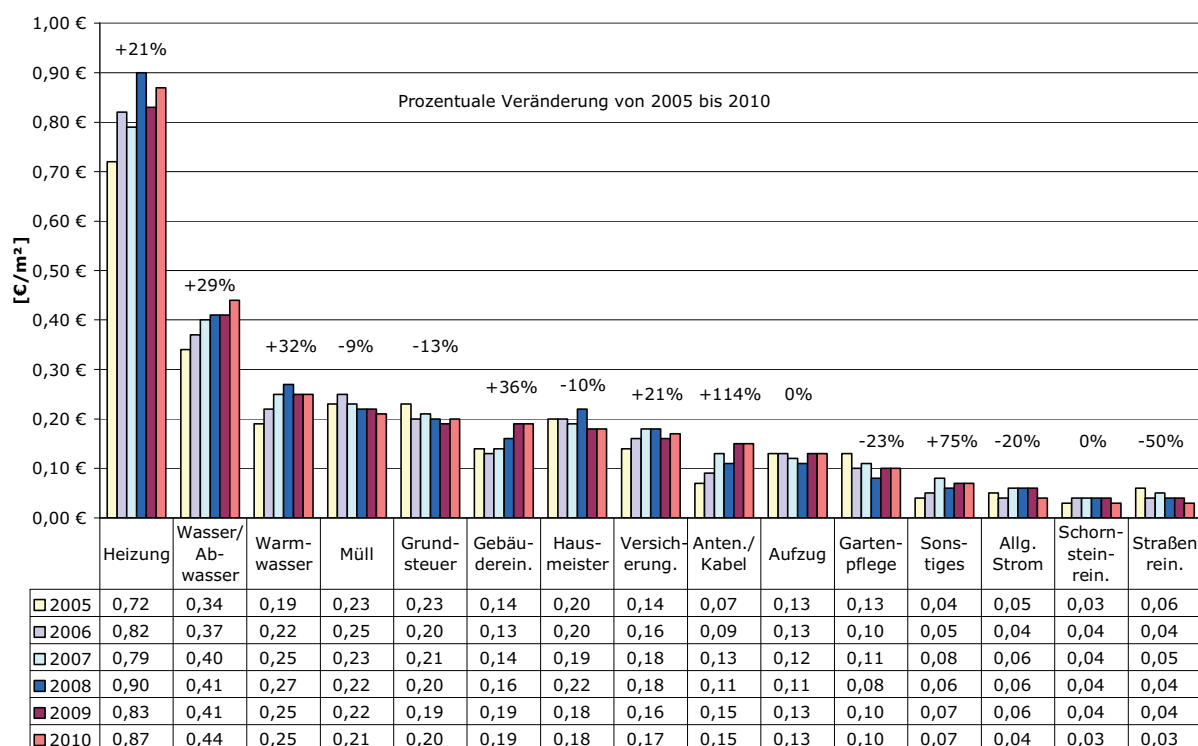
Quelle: Deutscher Mieterbund e.V. (Zahlen gerundet)

Ein großer Anstieg bei den Nebenkosten erfolgte seit dem Jahr 2005 bei den Heizkosten, sie erhöhten sich um 15 Cent auf 0,87 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, ein Plus von 21 %. Die Kosten der Warmwasserbereitung sind noch stärker gestiegen (+32 %). Sie erfolgt über Strom, Gas, Öl oder sonstige alternative Energiequellen. Viele weitere Positionen sind im Cent-Bereich gestiegen, konstant geblieben oder sogar rückläufig (z.B. Straßenreinigung, -50 %).

Lagen die gesamten Betriebskosten vor fünf Jahren noch bei 2,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so waren es im Jahr 2010 schon 3,06 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 13 %.

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

Abb. 60: Betriebskosten in NRW 2005 bis 2010



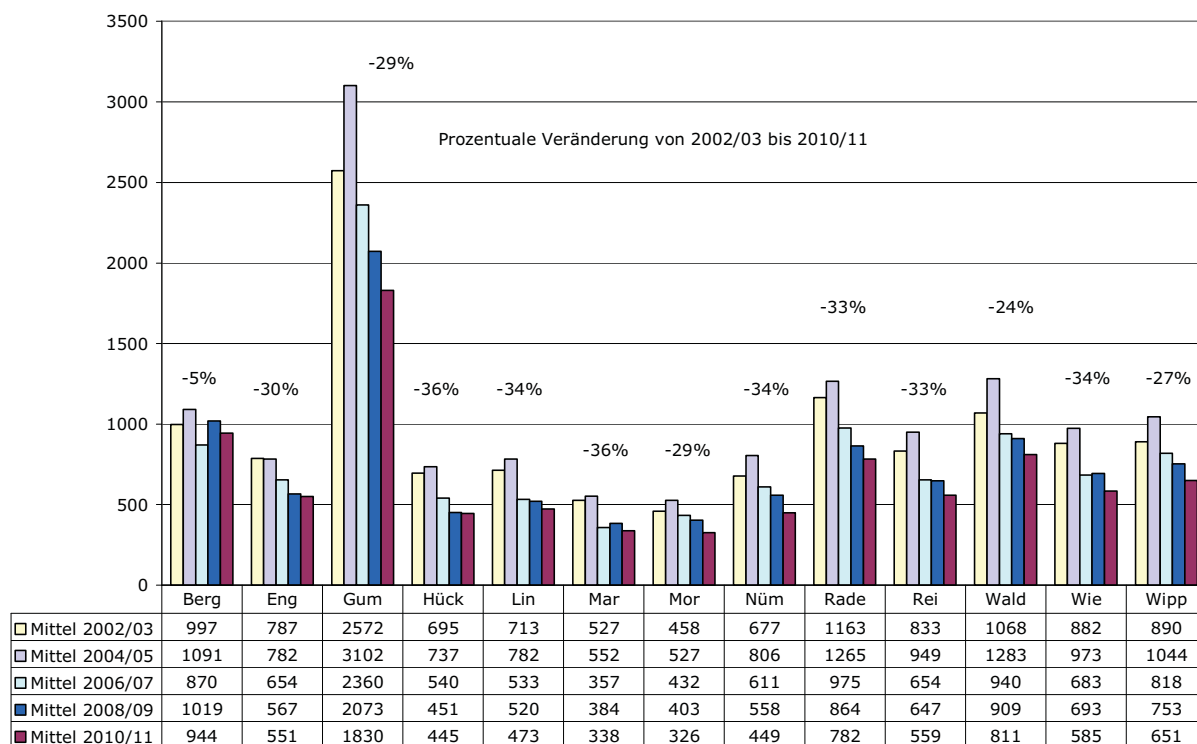
Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

3.2.4 Arbeitslosigkeit

In allen Städten und Gemeinden waren die Arbeitslosenzahlen (SGB II und III) in den letzten zehn Jahren rückläufig. Hückeswagen, Marienheide (je -36 %), Lindlar, Nümbrecht und Wiehl (je -34 %) verzeichnen hierbei die stärksten Rückgänge.

In Gummersbach waren im Dezember 2010/2011 durchschnittlich 1 830 Personen arbeitslos gemeldet, in Bergneustadt 944. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 326 arbeitslose Personen registriert.

Abb. 61: Arbeitslose Personen - Gemeinden



Veränderung Mittel 2009/2010 (WMB 2011) zu 2010/2011

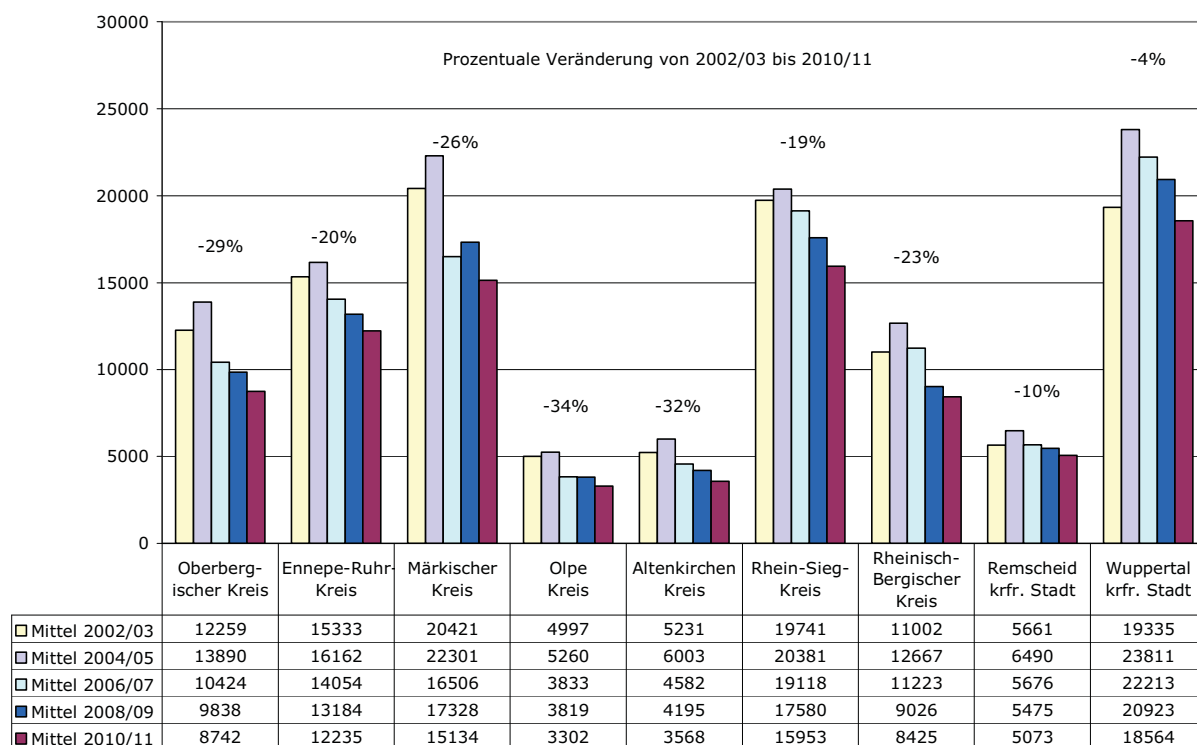
-95	-41	-265	-32	-68	-50	-71	-98	-113	-76	-109	-114	-101
-----	-----	------	-----	-----	-----	-----	-----	------	-----	------	------	------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Seit dem Jahr 2002/2003 sind im Oberbergischen Kreis die Arbeitslosenzahlen um 29 % zurückgegangen, bessere Zahlen gab es nur im Kreis Olpe (-34 %) und im Kreis Altenkirchen (-32 %). Im Jahresmittel 2010/2011 waren im Oberbergischen 8 742 Personen arbeitslos gemeldet, vor zehn Jahren waren es noch 12 259 Personen.

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

Abb. 62: Arbeitslose Personen - Kreise



Veränderung Mittel 2009/2010 (WMB 2011) zu 2010/2011

-1231	-1210	-2892	-612	-638	-900	-473	-690	-986
-------	-------	-------	------	------	------	------	------	------

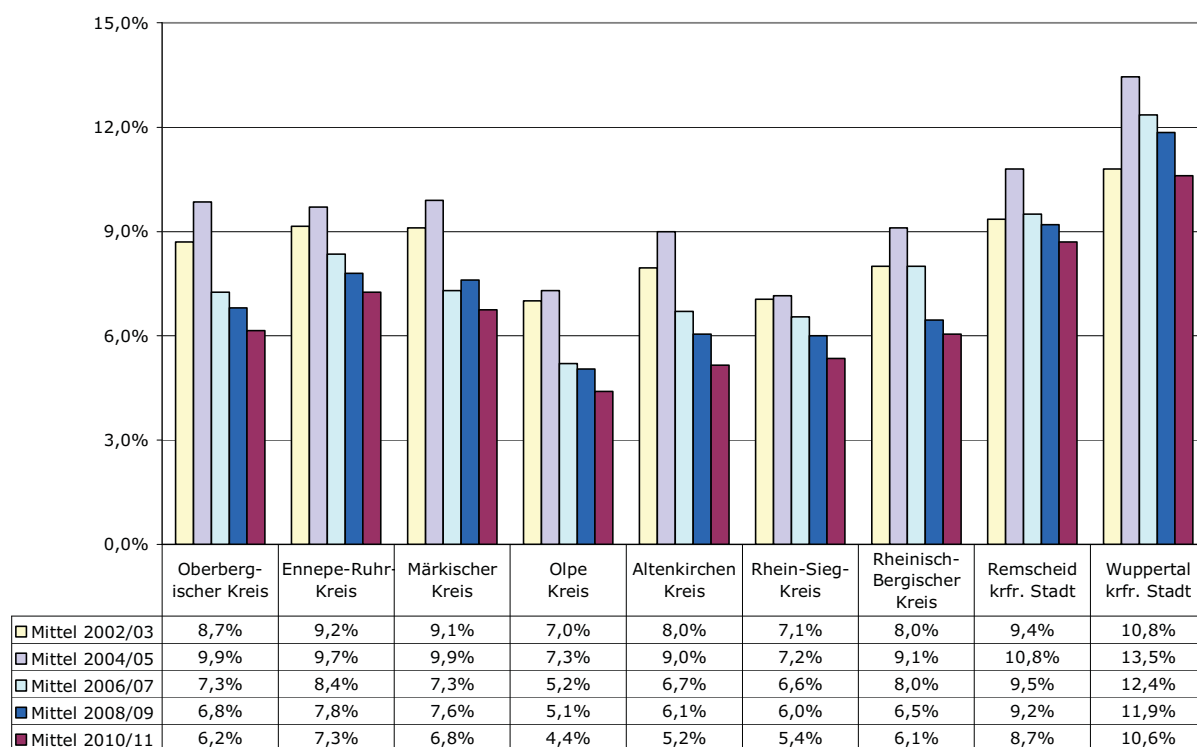
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

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 2002/2003 eine Arbeitslosenquote von 8,7 %. In den darauffolgenden zwei Jahren ist diese auf 9,9 % angestiegen, danach auf 7,3 % gefallen und stand in den Jahren 2010/2011 bei 6,2 %. Die geringste Arbeitslosenquote gab es im Kreis Olpe mit 4,4 %, gefolgt vom Kreis Altenkirchen mit 5,2 % und dem Rhein-Sieg-Kreis mit 5,4 %. Die höchste Quote hatte die Stadt Wuppertal mit 10,6 %.

Abb. 63: Arbeitslosenquote - Kreise



Veränderung Mittel 2009/2010 (WMB 2011) zu 2010/2011

-0,8	-0,7	-1,2	-0,8	-0,9	-0,3	-0,3	-1,1	-0,5
------	------	------	------	------	------	------	------	------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3.2.5 Transferleistungsempfänger

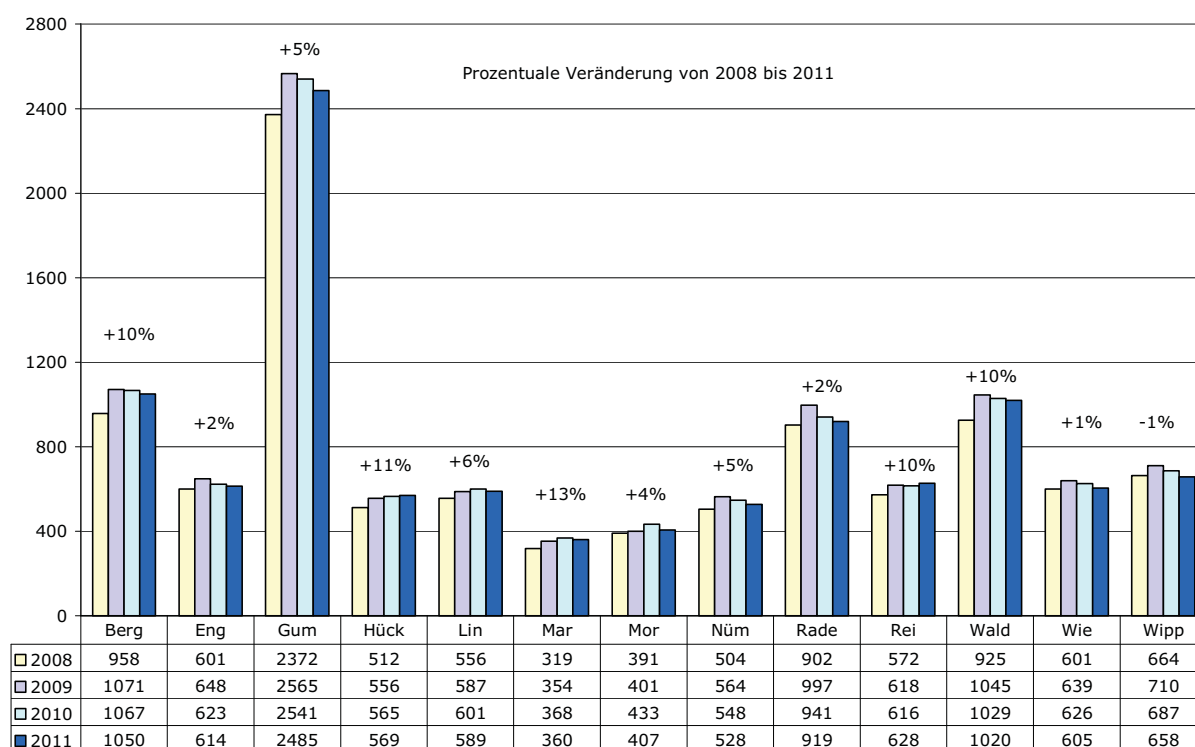
Seit dem 01. Januar 2005 sind das Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und das Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) das unterste Netz der sozialen Sicherung. Erwerbsfähige Personen und die mit ihnen zusammen lebenden Angehörigen erhalten Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem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

Mit den Leistungen wird das soziokulturelle Existenzminimum gesichert. Hierzu gehören angemessene Unterkunftskosten. Angemessen sind Unterkünfte, die nach Lage, Bausubstanz und Ausstattung einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Die Unterkunft muss ein menschenwürdiges Leben ermöglichen. Für diesen Wohnstandard ist die Grundmiete anhand des aktuellen Mietspiegels 2011 für den Oberbergischen Kreis, Gruppe IV, Mittelwert der einfachen Wohnlage wie folgt festgelegt: Wohnungen bis 59 m²: 4,50 €/m², 60–79 m²: 4,20 €/m², ab 80 m²: 4,10 €/m².

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

Die Zahl der Haushalte der Transferleistungsempfänger hat sich wie folgt entwickelt

Abb. 64: Transferleistungsempfänger - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung

4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete

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

Bergneustadt:	Sülemickerfeld
Engelskirchen:	Hardt Ründeroth - Lessingsstraße
Gummersbach:	Ackermann-Gelände Berstig - Belvedere Steinenbrück – Voss'sche Wiese Ost Windhagen-West
Hückeswagen:	Hartkopsbever Heidt Weierbachblick
Lindlar:	Frielingsdorf Hartegasse Hohkeppel Linde Lindlar-West Schmitzhöhe
Marienheide:	Am Wüllenberg Baumschule Kotthausen Griemeringhausen Kaserne Hermannsberg

Morsbach:	Eichenhöhe Erblingen Hemmerholz Steimelhagen
Nümbrecht:	Bierenbachtal Breidenbacher Weg Marienberghausen Rommelsdorf Sohnius Weide Winterborn
Radevormwald:	Loh'sche Weide Wasserturmstraße
Reichshof:	Denklingen – Auf der Hardt Eckenhagen – Vor der Gemeinde Hahnbusche Hunsheim
Waldbröl:	Bitzenweg Büscherhof Escherhof
Wiehl:	z.Z. keine aktuelle Planungen
Wipperfürth:	Felderhofer Kamp Hilgersbrücke Neyemündung Neyetal Siebenborn-West 2 Silberberg

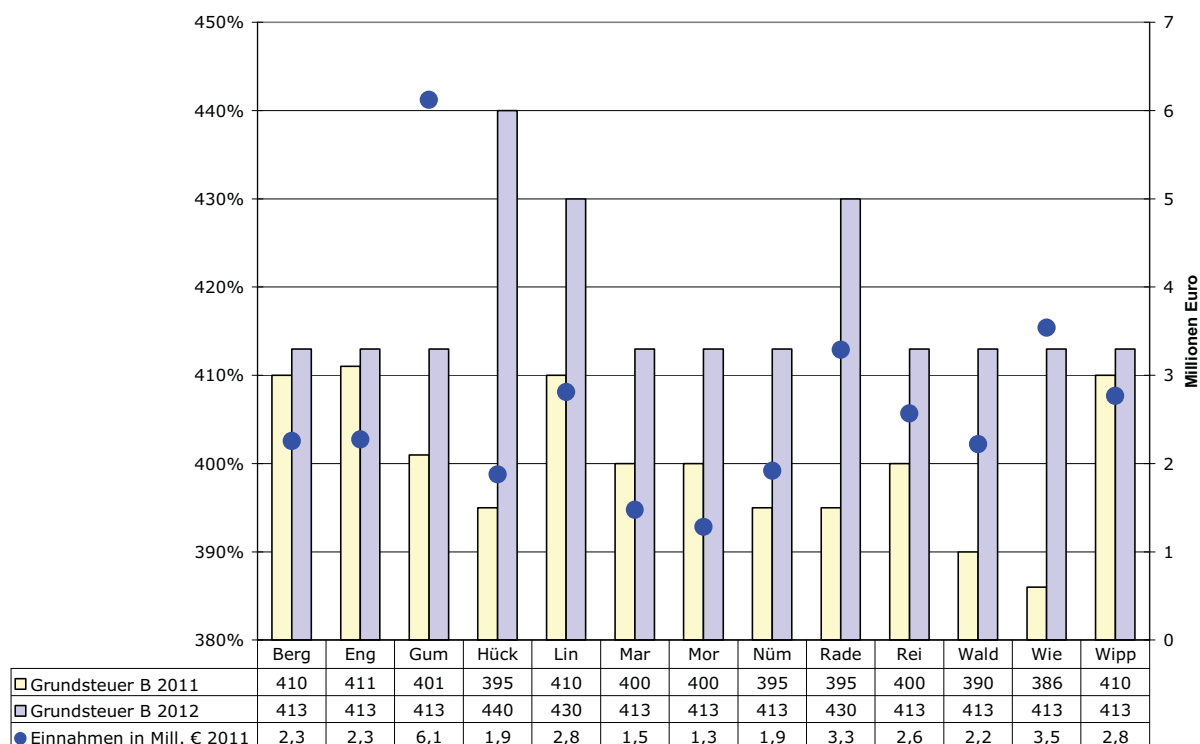
4.2 Grundsteuer

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

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

Die Differenzen zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises sind bei der Grundsteuer B relativ gering. So ist sie in Hückeswagen mit 440 % am höchsten und in zehn anderen Gemeinden mit 413 % am niedrigsten. Der Durchschnitt liegt bei 418 %. Die Steuereinnahmen liegen zwischen 1,3 Millionen Euro in Morsbach und 6,1 Millionen Euro in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 34,4 Millionen Euro.

Abb. 65: Grundsteuer 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 für den Geschosswohnungsbau ähnliche Bodenpreise gezahlt werden (mehr Informationen finden Sie im Grundstücksmarktbericht 2012).

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

Abb. 66: Bodenrichtwerte - Gemeinden

Jahr	gute Lage [€/m²]			mittl. Lage [€/m²]			mäßige Lage [€/m²]		
	2002	2007	2012	2002	2007	2012	2002	2007	2012
Bergneustadt	95	105	105	85	100	100	60	70	70
Wiedenest	75	110	100	75	100	90	70	80	70
dörfl. Lage	55	70	80	40	50	55	25	35	45
Engelskirchen	130	140	140	85	105	110	65	85	80
Loope	110	120	135	100		120	65	80	85
Ründeroth	110	125	130	80	90	100	65	70	70
dörfl. Lage	80	95	95	70	90	80	55	70	70
Gummersbach	200	210	220	100	110	110	65	70	85
Niederseßmar	95	105	100	70	80	80	55	65	60
Derschlag	75	95	100	60	65	70	45	50	65
Dieringhausen	70	80	80			75	60	70	70
dörfl. Lage	85	95	100	70	80	80	55	65	65
Hückeswagen	120	140	155	110	120	125	85	110	80
dörfl. Lage			140	115	130	110	55	75	80
Lindlar	160	170	165	140	140	130	95	110	
Schmitzhöhe	135	145		125	135		95	100	
Frielingsdorf	95	105		85	95		50	55	
dörfl. Lage	95	100	135	70	80	105	60	65	70
Marienheide	95	110	110	70	85	85	55	65	
Müllenbach	90	105	110	70	85	100			70
dörfl. Lage	75	105	100	50	60	75	40	55	50
Morsbach	65	75	70	55	70	60	45	60	55
dörfl. Lage	50	60	65	40	50	50	35	40	40
Nümbrecht	95	120	120	80	95	105			90
dörfl. Lage	70	85	85	60	75	70	40	45	50
Radevormwald	140	170	165	120	130	140	95	125	130
Dahlerau/Keilbeck	115	120	120	90	100	100	65	70	
dörfl. Lage	85	95	120	60	70	95	40	50	70
Eckenhagen	80	105	100	80	100				
Denklingen	60	70	70			65	45	65	60
Wildbergerhütte	65		70	50	65	65			55
dörfl. Lage	55	65	70	50	60	60	35	45	45
Waldbröl	90	95	105	75	80	80	65	70	65
Hermesdorf	65	75	80	60	70	75	45	60	70
dörfl. Lage	65	75	75	55	65	60	35	45	45
Wiehl	115	145	160	85	95	115	85	90	85
Bielstein	75	90	100			85	50	55	
Drabenderhöhe	90	100	100	65	75	85			
dörfl. Lage	90	115	110	65	75	80	50	60	65
Wipperfürth	125	135	140	100	115	120	75	90	90
dörfl. Lage	100	110	110	90	110	90	45	50	65
OBK	90	105	110	75	90	90	55	65	70

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

Im Jahr 2011 hatte der Oberbergische Kreis im überregionalen Vergleich bei den guten Wohnlagen den niedrigsten, bei den mittleren und mäßigen Lagen den zweitniedrigsten Wert bei den Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau. Die Preise lagen bei 110, 90 bzw. 70 Euro pro Quadratmeter. Die höchsten Preise wurden in der kreisfreien Stadt Wuppertal bei den guten Lagen mit 320 und bei den mittleren Lagen mit 240 €/m² registriert.

Abb. 67: Bodenrichtwerte - Kreise

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2002	2007	2012	2002	2007	2012	2002	2007	2012
Oberbergischer Kreis	90	105	110	75	90	90	55	65	70
Ennepe-Ruhr-Kreis	225	224	216	150	153	181	105		148
Märkischer Kreis	115	120	120	105	105	107	95	100	92
Olpe, Kreis	108	116	131	74	79	84	44	48	49
Altenkirchen, Kreis									
Rhein-Sieg-Kreis	211	216	216	166	171	173	115	118	118
Rheinisch-Bergischer Kreis	258	261	262	220	216	215	176	149	179
Remscheid, krfr. Stadt	215	230	230	175	160	160	155	140	140
Wuppertal, krfr. Stadt	337	335	320	251	250	240			

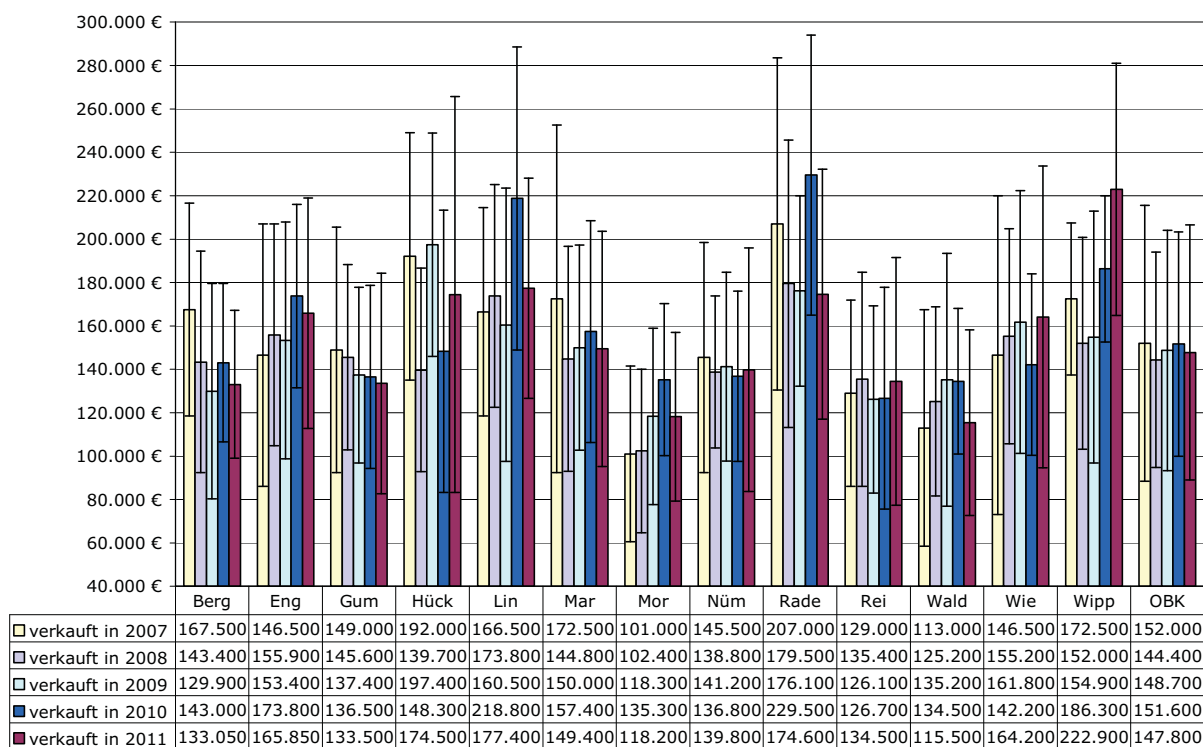
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK (Leerfelder = keine Werte vorhanden)

4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser

Die folgenden Abbildungen zeigen die Werte (mit Standardabweichung) für freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser in den Jahren 2007 bis 2011. Im Jahr 2011 wurden für das gesamte Kreisgebiet 249 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern. In den Gemeinden Bergneustadt, Hückeswagen, Marienheide, Morsbach und Radevormwald sind die Zahlen nur mit Vorbehalt zu verwenden, da dort nur vergleichsweise wenig Häuser veräußert wurden.

Im Oberbergischen Kreis liegt der Mittelwert 2011 für freistehende Einzelhäuser bei 147.800 Euro (± 58.800) und damit leicht unter dem Wert für 2010. Dies ist jedoch auf unterschiedliche Baujahresschwerpunkte zurückzuführen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Preise gegenüber 2010 leicht positiv entwickelt haben. Die Spanne reichte im Jahr 2011 von 222.900 Euro in Wipperfurth bis 115.500 Euro in Waldbröl. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 68: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

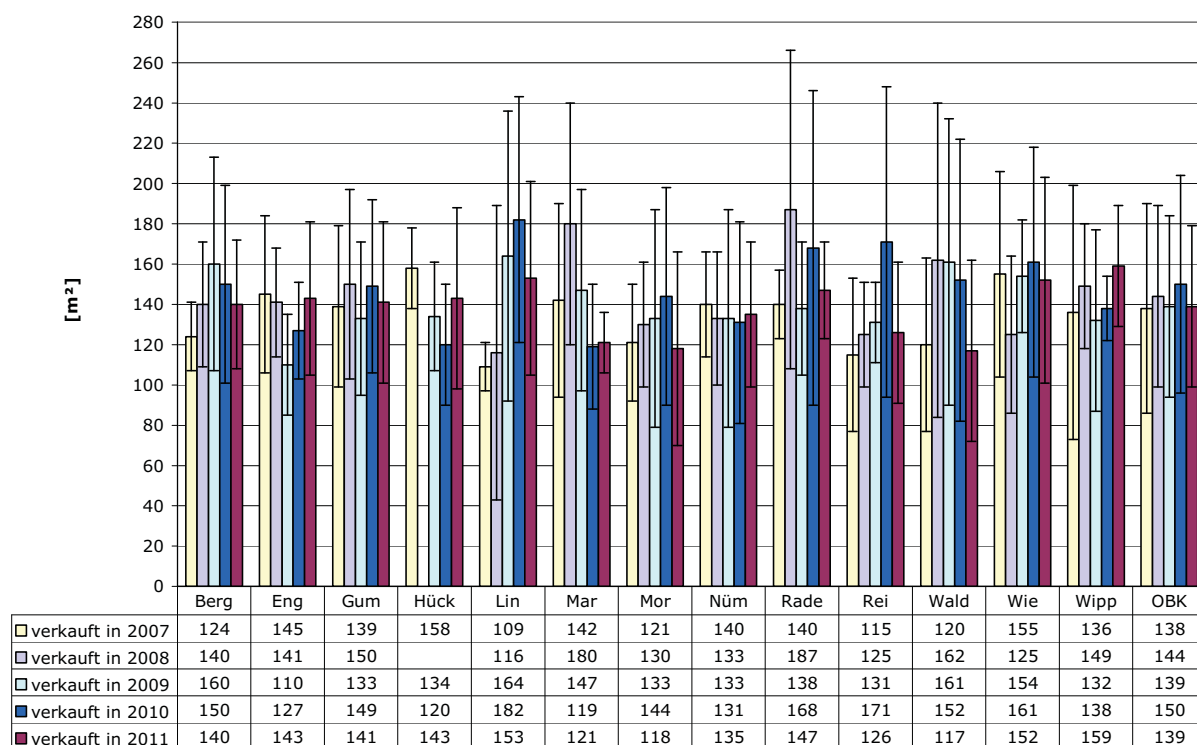


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2011 bei 139 (± 40) Quadratmetern. Im Jahr 2010 waren es noch 150 (± 54) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnflächen reichte im Jahr 2011 von 117 m² in Waldbröl bis 159 m² in Wipperfürth. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 69: Wohnfläche, freistehende wiederververkaufte Einzelhäuser



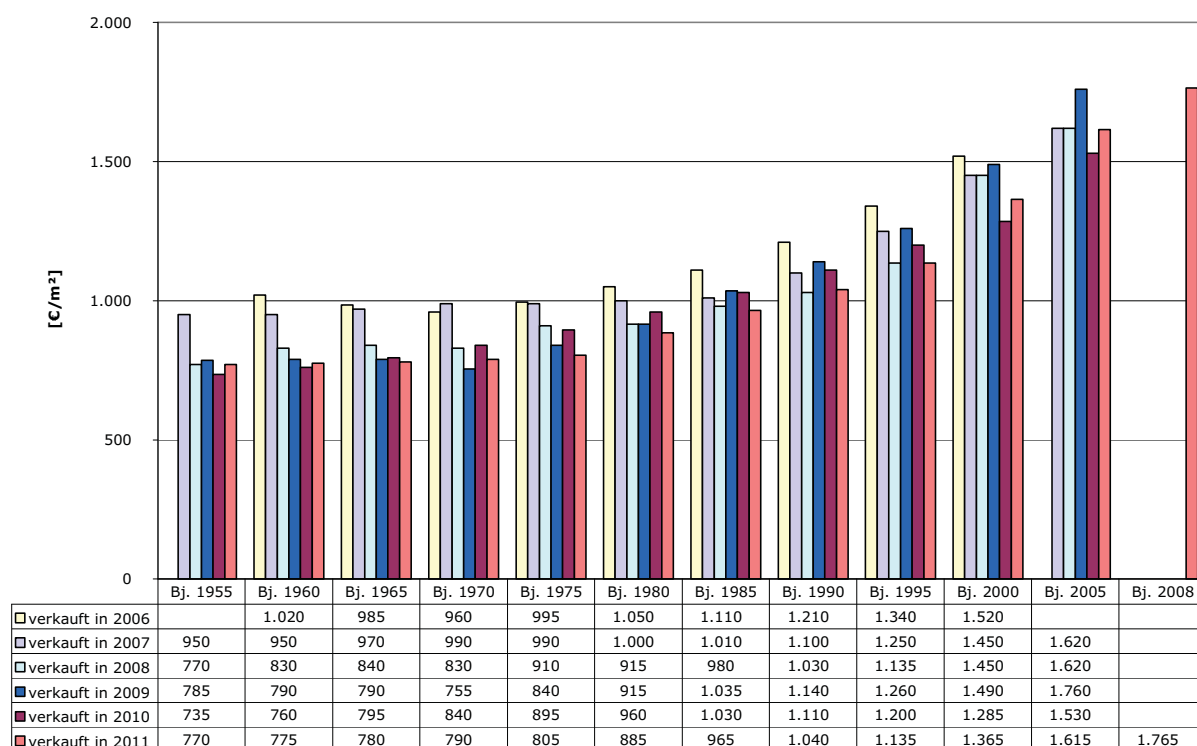
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen fiel zwischen den Jahren 2010 und 2011 im Durchschnitt um 3 %. Allerdings konnte eine unterschiedliche Preisentwicklung beobachtet werden. Während bei Eigentumswohnungen der Baujahresgruppen 1950 bis 1960 eine Preissteigerung von rund 3 % zu verzeichnen war, fielen die Preise bei Wohnungen der Baujahre 1965 bis 1995 um rund 6,5 %. Der Wert der Wohnungen der Baujahre 2000 bis 2008 stieg um rund 5,5 % an. Es wurden lediglich baujahrestypische Wohnungen ohne Modernisierungen ausgewertet.

Der durchschnittliche Preis einer wiederverkauften Eigentumswohnung lag 2011 zwischen 770 Euro (± 162 €, Baujahr 1955) und 1.765 Euro (± 205 €, Baujahr 2008). Diese Werte sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage mittels Korrekturfaktoren angepasst werden (Grundstücksmarktbericht 2012, Seite 75).

Abb. 70: Wohnungswert, wiederververkaufte Eigentumswohnungen, OBK

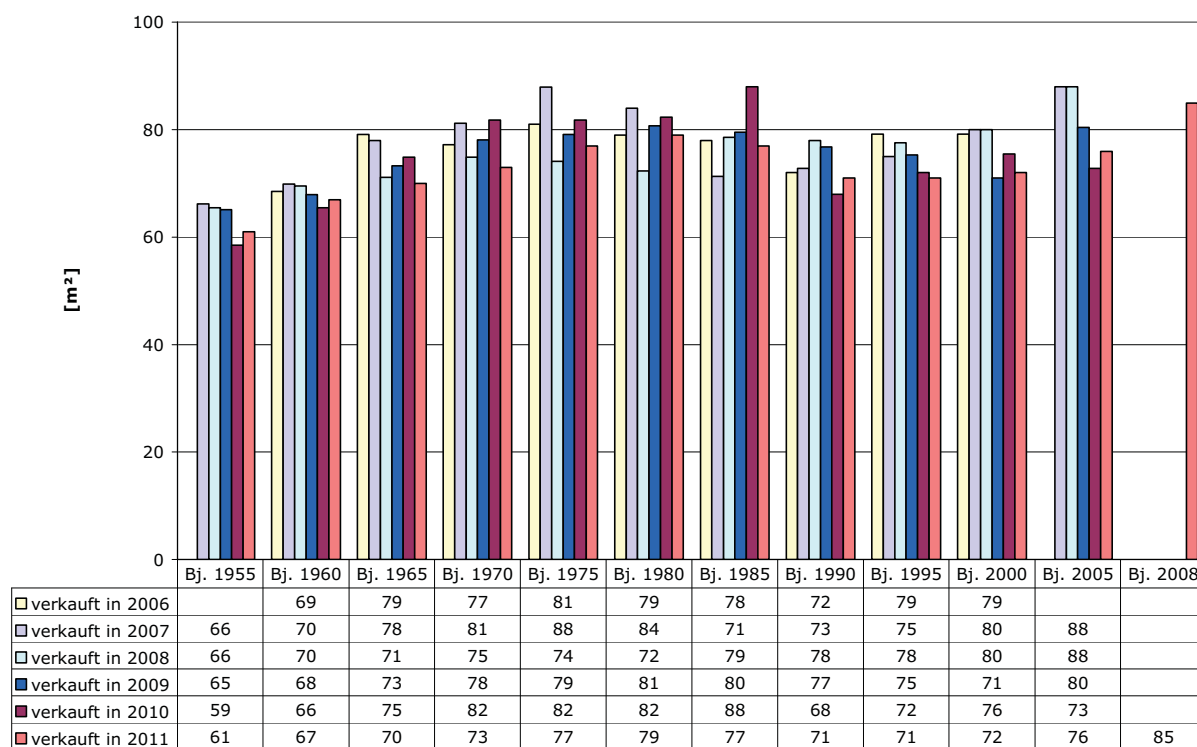


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag im Verkaufsjahr 2011 zwischen 61 m² (Bj. 1955) und 85 m² (Bj. 2008). Eigentumswohnungen der Baujahresgruppen 1960 bis 2005 hatten eine durchschnittliche Wohnfläche von rd. 70 bis 80 Quadratmetern.

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

Abb. 71: Wohnungsgröße, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK



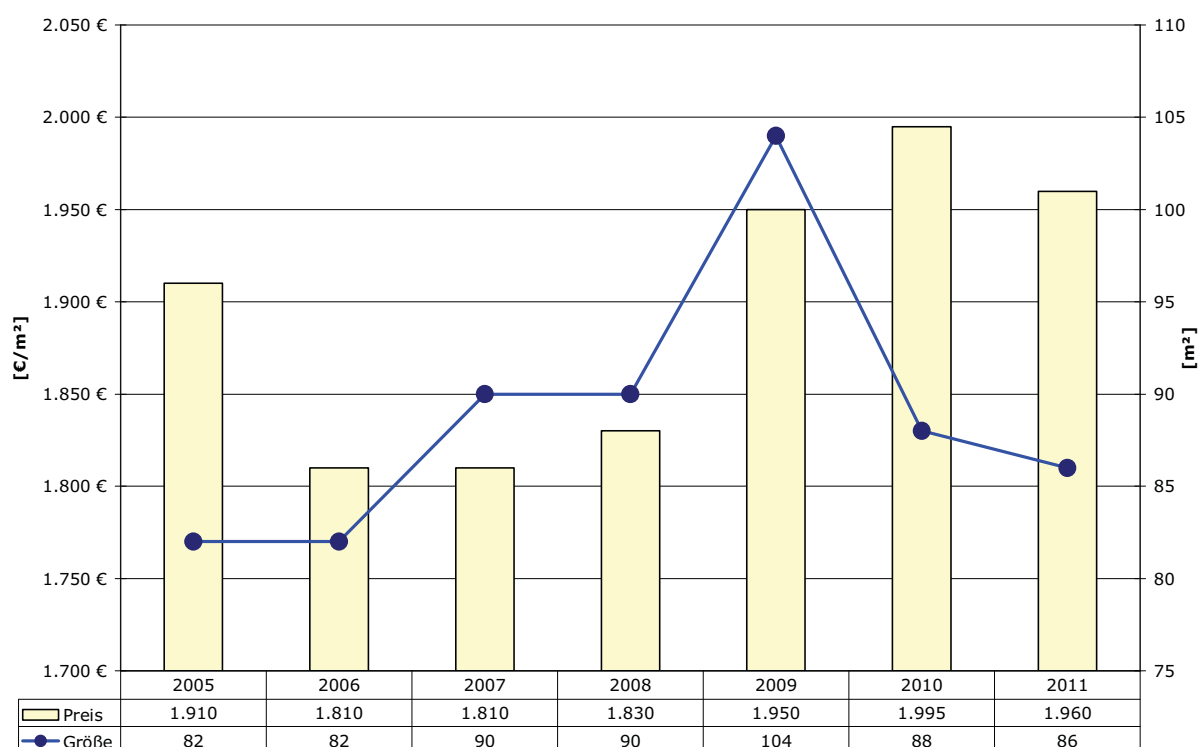
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Durchschnitt im Jahr 2011 im Oberbergischen Kreis bei 1.960 Euro (± 224) pro Quadratmeter Wohnfläche (2010/2011: -2 %) und einer Wohnungsgröße von 86 Quadratmetern. Es konnten dafür 47 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 46 bis 133 Quadratmetern. Der Wert für Garagen, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.

Im Jahr 2010 lag der Durchschnittspreis noch bei 1.995 Euro und die Wohnungsgröße bei 88 Quadratmetern.

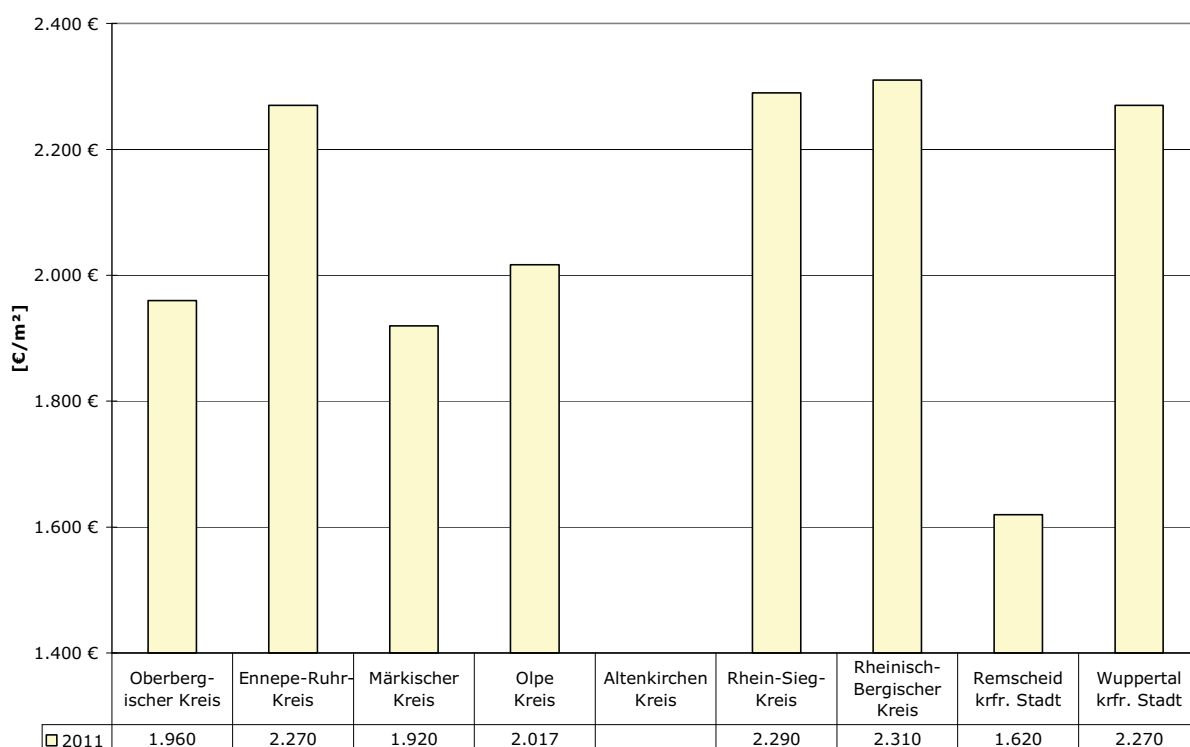
Abb. 72: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

In der kreisfreien Stadt Remscheid waren die Eigentumswohnungen im Erstverkauf 2011 mit 1.620 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am günstigsten. Es folgten der Märkische Kreis (1.920 €) und der Oberbergische Kreis (1.960 €). Der Mittelwert aller Kreise lag bei 2.082 Euro. Die höchsten Preise wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis mit 2.310 €/m² und im Rhein-Sieg-Kreis mit 2.290 €/m² erzielt.

Abb. 73: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise



Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2011 (Leerfeld = kein Wert vorhanden)

4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Vor 20 Jahren lag der Durchschnittszins in der Baufinanzierung bei 9 %, vor 10 Jahren bei 6 %, danach ist er bis auf 3,5 % im Jahr 2005 gefallen. Bis 2008 ist er wieder gestiegen, um dann schließlich im Juni 2012 auf ein historisches Allzeittief von 2,1 % zu sinken. Seitdem steigen die Zinssätze langsam wieder an, momentan steht er bei 2,6 % (klassischen Banken und Sparkassen), bei 2,4 % (Direktbanken und Internetanbieter) bzw. bei 2,3 % (Finanzdienstleister) (September 2012, 10-jährige Sollzinsbindung). Bei einer 5-jährigen Zinsbindung sind die Konditionen i.d.R. um ca. 0,5 % besser.

Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2012 mit schwankenden Zinssätzen, jedoch wird generell vermutet, dass in den folgenden Jahren die Zinssätze in der Baufinanzierung steigen werden.

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

Abb. 74: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung



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

5. Mieten

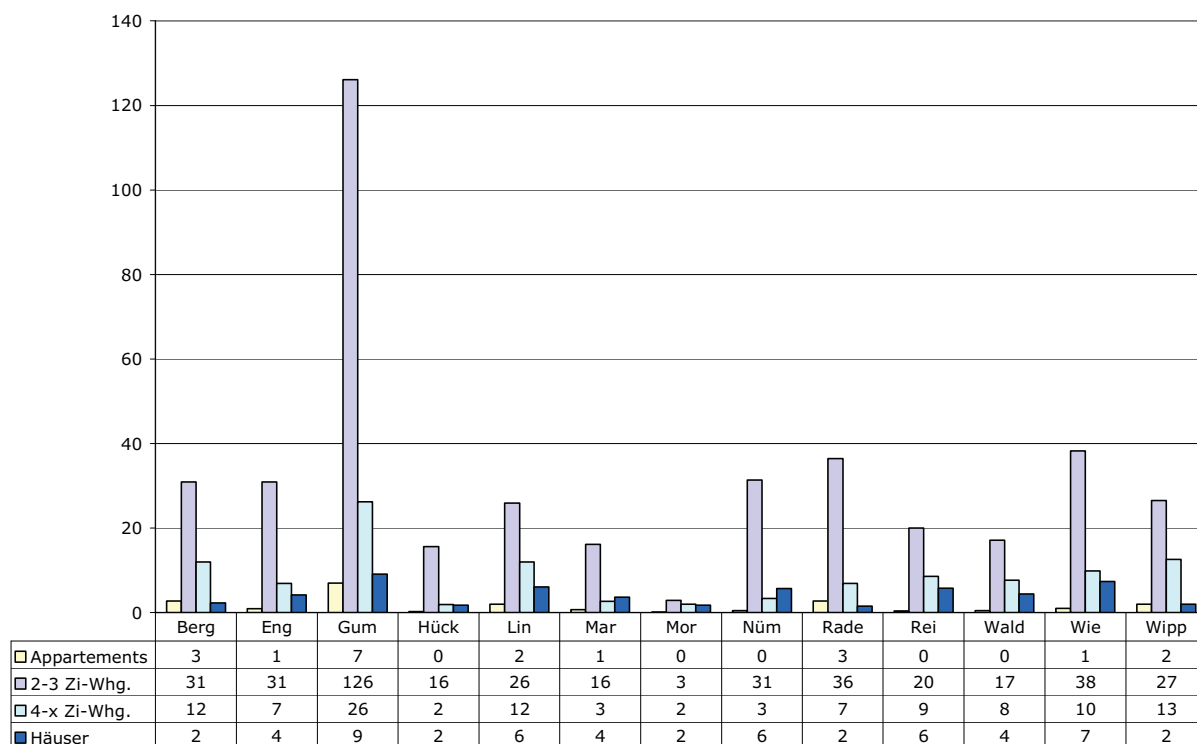
5.1 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)

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

Für die Vermietung gibt es im Durchschnitt pro Woche 31 Immobilienmakleranzeigen für Häuser und Wohnungen. Weiterhin gibt es private Inserate für durchschnittlich 10 Häuser, 12 Apartments, 149 2-3-Zimmerwohnungen, 29 4-x-Zimmerwohnungen und 1 Garage. Gesucht werden im Durchschnitt 12 Häuser und Wohnungen und 1 Garage. Da die Lagebezeichnung nicht immer eindeutig ist, wird hier auf eine Untergliederung für die Städte und Gemeinden verzichtet.

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

Abb. 75: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt



Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet werden jeden Monat durchschnittlich 20 Apartments, 418 2-3-Zimmer-Wohnungen, 114 4-x-Zimmer-Wohnungen und 56 Häuser zur Miete angeboten.

5.2 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

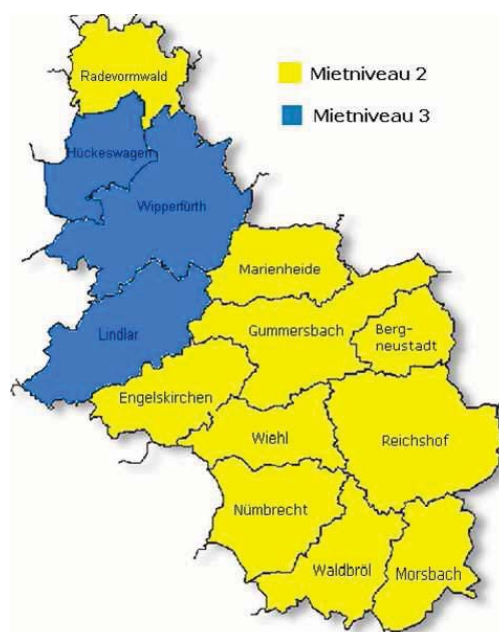
Die Höhe der Miete (€/m²) ist begrenzt und abhängig vom Einkommen des Mieterhaushaltes (Abb. 30) und vom Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, nachfolgend mit M1 bis M4 bezeichnet). Die Aufteilung der Bereiche M1 bis M4 erfolgte durch das Ministerium für Wirtschaft /Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr in Nordrhein-Westfalen,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

Abb. 76: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	4,05 €	5,15 €
M 2	4,45 €	5,55 €
M 3	4,85 €	5,95 €
M 4	5,25 €	6,35 €

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

Abb. 77: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht OBK



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

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

5.3 Mieten auf dem freien Markt / Mietspiegel 2011

Im Frühjahr 2011 veröffentlichten der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 01.01.2011 und ist mit freundlicher Genehmigung der Verbände abgedruckt.

Abb. 78: Mietspiegel 2011

Mietspiegel		Stand 01.01.2011
Für frei finanzierte Wohnungen im Kreisgebiet		Zusätzliche Informationen geben:
Oberbergischer Kreis Zusammengestellt bei der: Rheinische Immobilienbörse e.V., 50606 Köln durch: • Mieterverein Oberberg e. V. • Haus & Grund Kreis Oberberg e. V.		Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953 Kaiserstraße 15 51643 Gummersbach Tel.: 02261 24372 Fax: 02261 919951 info@hug-oberberg.de Mieterverein Oberberg e.V. Dieringhauser Straße 45 51645 Gummersbach Tel.: 02261 77955 Fax: 02261 72655 mieterverein-oberberg@arcor.de
Allgemeine Erläuterungen Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Mithöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert für Wohnungen mit Bad und Heizung wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in Randlagen sofern dies nicht durch besondere Lagevorteile und ähnlichem ausgeglichen wird. Dort können Abschläge um 15 - 20 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- und Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m ² Wohnfläche. Die nebenstehenden Betriebskosten sind in der Miete nicht enthalten: • Grundsteuer • Entwässerung • Betrieb des Aufzugs • Straßenreinigung • Gartenpflege • Wasserversorgung • Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung • Gebäude- und Haftpflichtversicherung • Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung • Betrieb einer Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluss • laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind. • Schornsteinfeger • Hauswart • Müllabfuhr • Hausreinigung • Allgemeinbeleuchtung Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen..		
Besondere Erläuterungen Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt: 1. Größe der Wohnung Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu ½ angerechnet werden. 2. Baualtersgruppe I Bei Wohnungen der Gruppe I handelt es sich um Wohnungen in Häusern, die bis 20. Juni 1948 erstellt und bezugsfertig wurden und die im Rahmen der laufenden Instandhaltung einen Normalzustand erhalten haben bzw. bei denen einzelne Anpassungen an den Standard heutiger Wohnvorstellungen erfolgt sind (Teilmodernisierung). Soweit bei Wohnungen aus der Gruppe I die Altsubstanz weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten ca. 10 % unterhalb der angegebenen Spannen. 3. Lage der Wohnung Einfache Wohnlagen Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich erheblich beeinträchtigt und dadurch der Wohnwert gemindert wird. Mittlere Wohnlagen Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegen in diesen Wohngebieten. Gute Wohnlagen Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger Grünlage mit ausreichender Infrastruktur bei Verkehr und Nahversorgung gekennzeichnet. Randlagen Randlagen sind die äußeren Gemeindegebiete mit überwiegend ländlicher Struktur ohne ausreichende verkehrsmäßige Anbindung an die Haupt- und Nebenzentren und ohne ausreichende Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich. 4. Ausstattung der Wohnungen a) Heizung Bei Wärmeluftheizung, die die Beheizung der Wohnung überwiegend zulassen, ist die Einordnung in der Gruppe mit Heizung, jedoch an der unteren Grenze der Mietpreisspanne angemessen. Sofern eine Gaszentralheizung oder andere Heizung vom Mieter eingebaut ist, gilt die Wohnung als Wohnung ohne Heizung. Auch Ölöfen gelten als Wohnung ohne Heizung. In beiden Fällen reduziert sich die Miete um 15 - 20 %. b) besondere Ausstattung Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn: - die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht, - wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I bis III), - ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik), - ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche - Einbauschränke gehobener Qualität, - eine Einbauküche oder - ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium vorhanden sind. Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen. 5. Modernisierung Umfassend modernisierte Wohnungen mit Ausnahme der Altbauten (bezugsfertig bis 20.06.1948) sind jeweils in die nächst höhere Baualtersgruppe einzuordnen. Die Mietwerte von Wohnungen in umfassend modernisierten Altbauten orientieren sich an denen der Gruppe III. Von einem modernisierten Bau kann gesprochen werden, wenn durch umfassende Modernisierung Art und Ausstattung des Anwesens neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. Dies bedeutet: • Die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan). • Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein. • Es muss eine Zentralheizung bzw. eine Gas-Etagenheizung vorhanden sein. 6. Appartements Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.		
Mietspiegel Oberbergischer Kreis		www.rheinische-immobilienboerse.de
		Seite 1

Mietspiegel Stand 01.01.2011

Wohnungen (Mieten in Euro pro m²)

bis 40 m ² Größe			von 40 - 60 m ² Größe			von 60 - 80 m ² Größe			ab 80 m ² Größe		
einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 20.06.1948 bezugsfertig wurden

3,60 - 4,05	3,85 - 4,60	4,55 - 5,05	3,40 - 3,85	3,90 - 4,55	4,35 - 4,95	3,15 - 3,70	3,15 - 3,80	3,55 - 4,20	3,10 - 3,65	3,10 - 3,75	3,50 - 4,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die vom 21.06.1948 bis 1968 bezugsfertig wurden

4,10 - 4,70	4,70 - 5,30	5,30 - 5,80	3,85 - 4,40	4,45 - 4,95	4,95 - 5,40	3,70 - 4,20	4,15 - 4,75	4,75 - 5,20	3,60 - 4,10	4,10 - 4,70	4,55 - 5,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1969 - 1978 bezugsfertig wurden

4,30 - 4,80	5,10 - 6,00	5,55 - 6,55	4,15 - 4,70	4,80 - 5,75	5,40 - 6,60	3,85 - 4,40	4,45 - 5,55	4,90 - 6,15	3,80 - 4,25	4,40 - 5,50	4,85 - 6,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1979 - 1989 bezugsfertig wurden

4,30 - 5,05	5,20 - 6,65	5,60 - 6,95	4,15 - 4,70	4,90 - 6,10	5,40 - 6,70	3,85 - 4,40	4,55 - 5,70	4,90 - 6,65	3,80 - 4,30	4,50 - 5,60	4,85 - 6,50
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 - 2007* bezugsfertig wurden

	5,15 - 6,75	6,65 - 6,95		5,10 - 6,30	6,15 - 6,90		5,10 - 6,30	5,60 - 6,90		5,10 - 6,20	5,60 - 6,70
--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	-------------

Bei den nicht belegten und nicht benannten Feldern *sowie für Wohnungen, die nach 2007 bezugsfertig wurden, lag kein ausreichendes Zahlenmaterial vor. Bei Letzteren orientieren sich die Mieten an den Werten der Gruppe V.

Die Vergleichsmieten beziehen sich auf Wohnungen mit Bad / WC und mit Heizung.

Bei Wohnungen ohne Heizung erfolgt ein Abschlag von 15 bis 20 Prozent. Entsprechende Abschläge sind zu machen, wenn die Wohnung nicht über Bad / WC verfügt.

Schutzgebühr: 3,50 EUR per Download oder bei Abholung. Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit ausdrücklicher Genehmigung

Mietspiegel Oberbergischer Kreis

www.rheinische-immobilienboerse.de

Seite 2

Laut den Allgemeinen Erläuterungen des Mietspiegels sind Mieten für Einfamilienhäuser nicht im o.g. Mietspiegel berücksichtigt. Zunehmend werden jedoch immer mehr solche Objekte vermietet. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses liegen solche Mieten bis zu 15 % über denen von frei finanzierten Wohnungen.

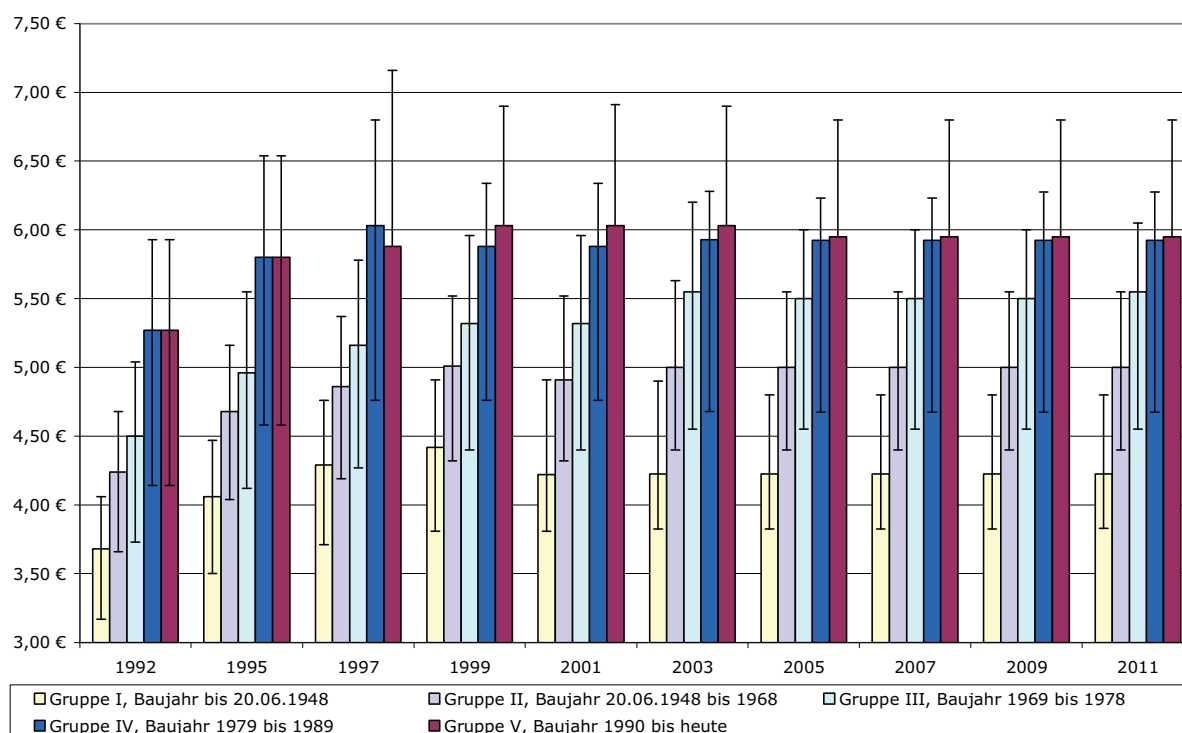
5.4 Mietspiegelentwicklung 1992 bis 2011

Im Jahr 1992 wurde der erste Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis veröffentlicht. Seit 1995 wird dieser alle zwei Jahre aktualisiert. Schon damals wurden die Wohnungen in vier Größen unterteilt ($< 40 \text{ m}^2$, $40 - 60 \text{ m}^2$, $60 - 80 \text{ m}^2$, $> 80 \text{ m}^2$) 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.

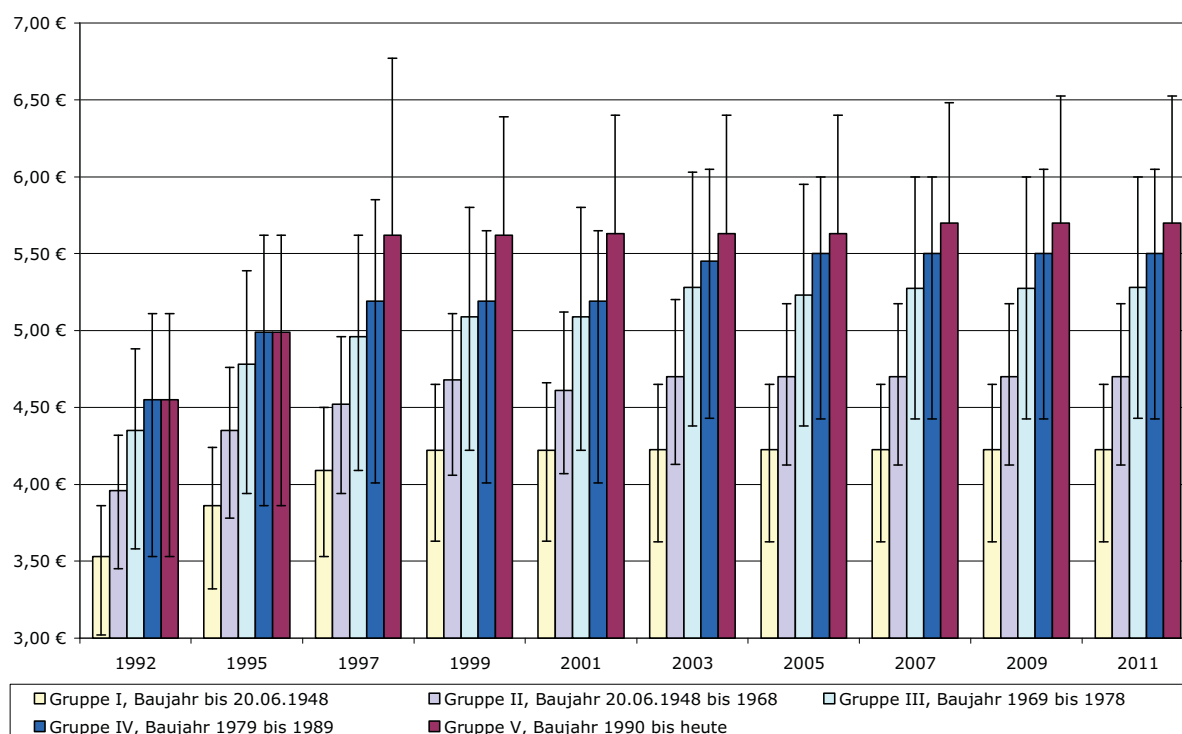
Aus allen Gegenüberstellungen ist zu erkennen, dass im wesentlichen ab 1999 das Mietniveau bis heute gleichgeblieben ist.

Abb. 79: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m^2



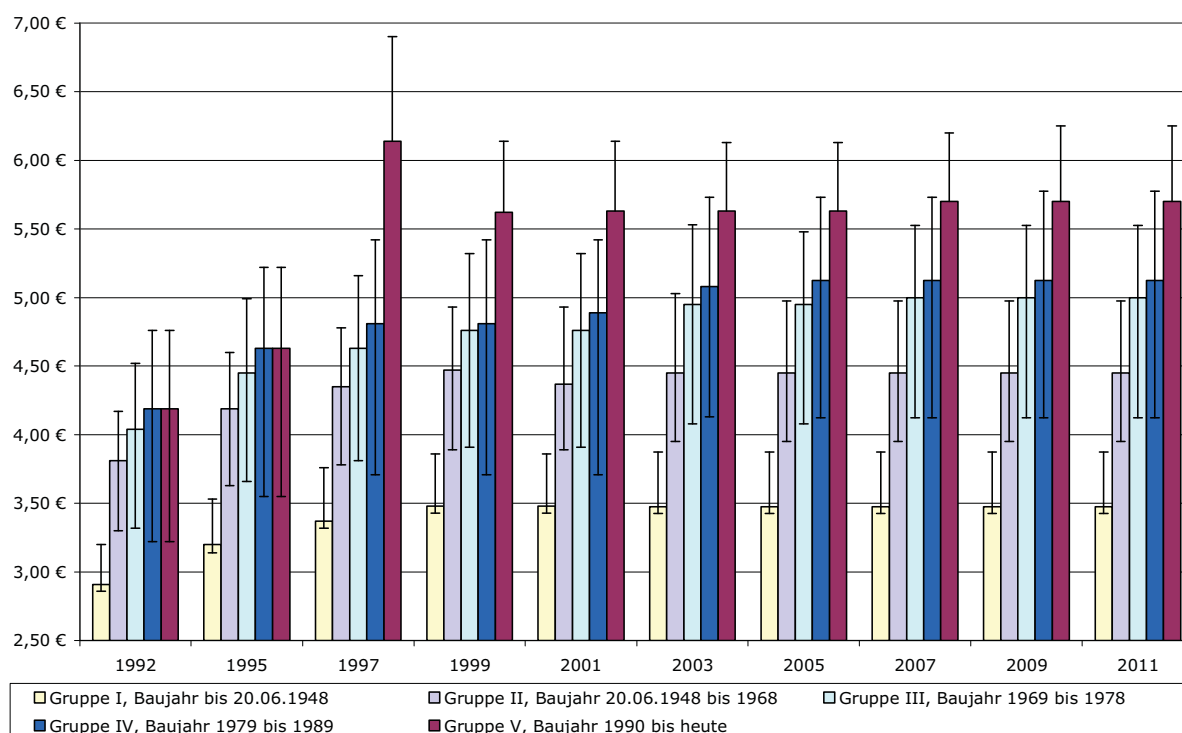
Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 80: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m²



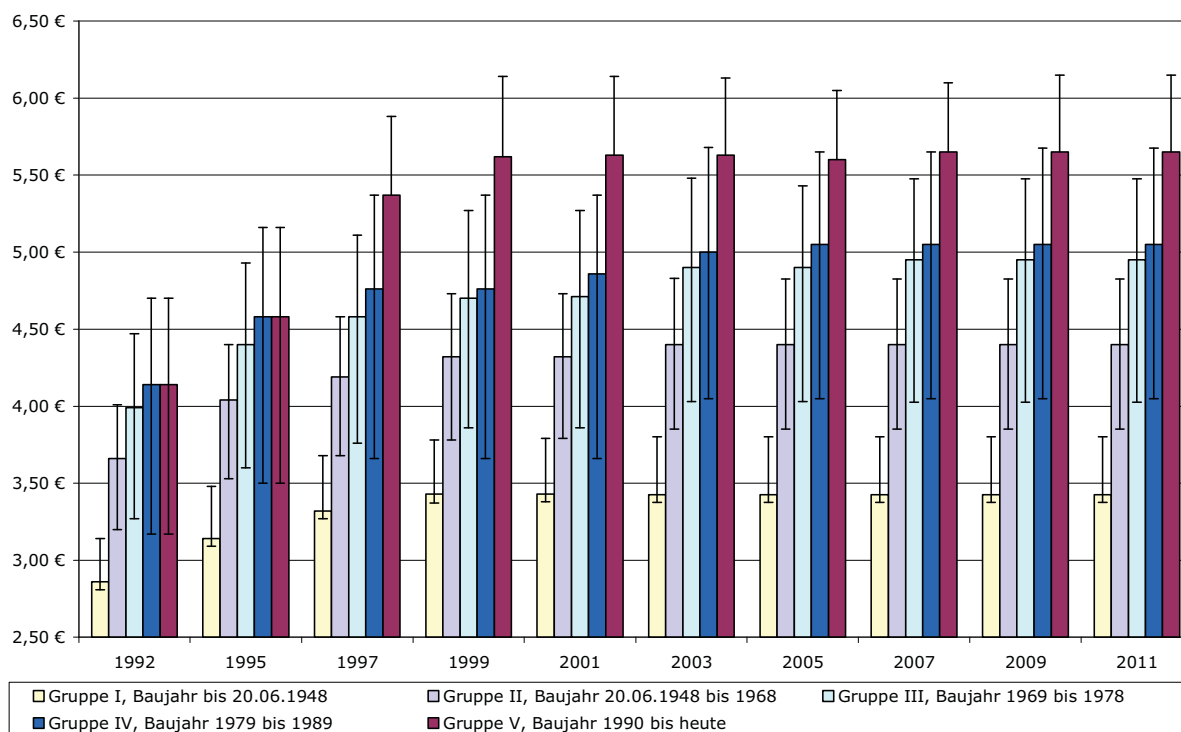
Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m²



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m²



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

6. Experten am Wohnungsmarkt

6.1 Befragung

Um aktuelle und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, wurde im Jahr 2012 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 Mai 2012 wurde ein Fragebogen (Seite 86 bis 91) an 61 bekannte Marktteure geschickt. Mittels einer Nachfrage im Folgemonat konnte eine Rücklaufquote von 34 % (21 ausgefüllte Fragebögen) erreicht werden. An der Befragung waren folgende Teilnehmergruppen beteiligt:

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

Bei den Fragen eins, zwei, drei und sieben sollten die 13 Städte und Gemeinden des Kreises bewertet werden. Jeder Teilnehmer konnte für eine oder mehrere Gemeinden Angaben machen. Da jedoch bei einzelnen Gemeinden nur eine oder gar keine Antwort bei 21 Teilnehmern zustande gekommen ist, wurden diese Antworten zu Nord-, Mittel- und Südkreis zusammengefasst. Der Kreis wurde dabei wie folgt unterteilt:

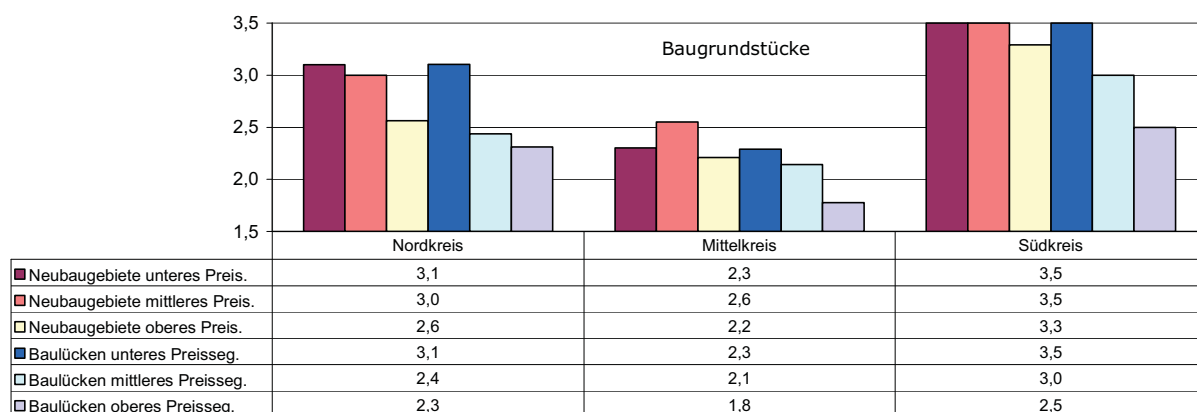
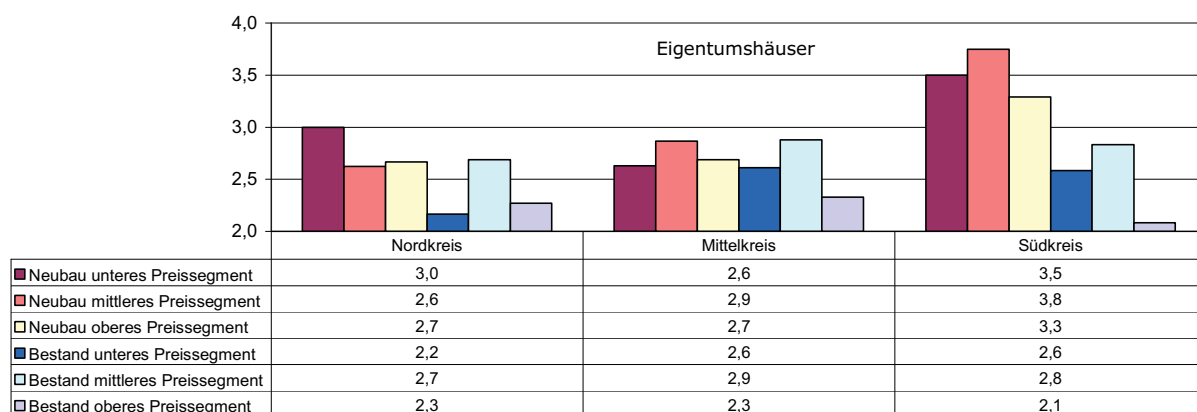
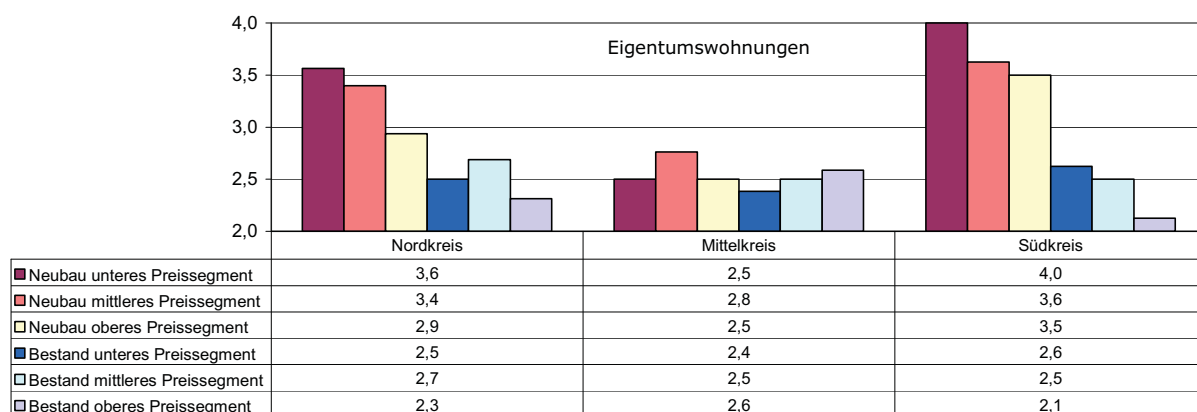
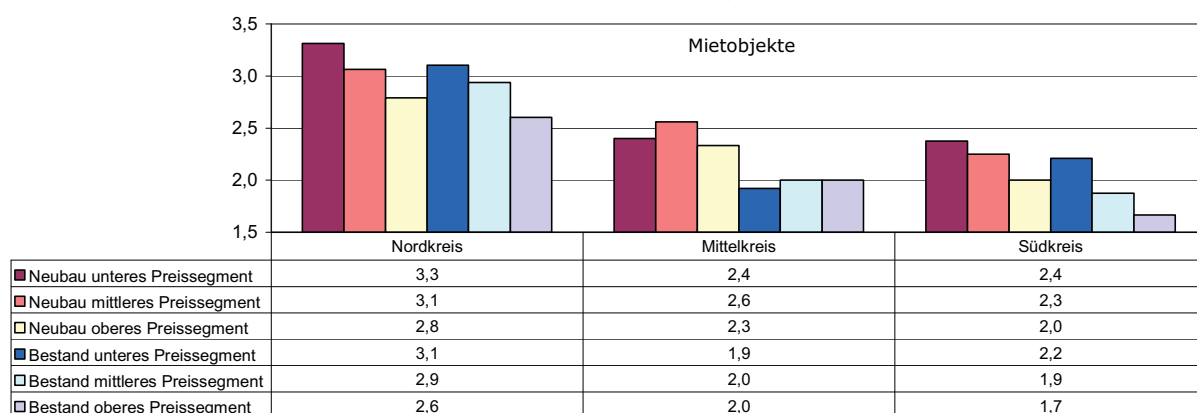
- Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
- Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
- Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Im Durchschnitt wurden durch diese Zusammenfassung für den Nordkreis neun, für den Mittelkreis 26 und für den Südkreis 18 Bewertungen abgegeben.

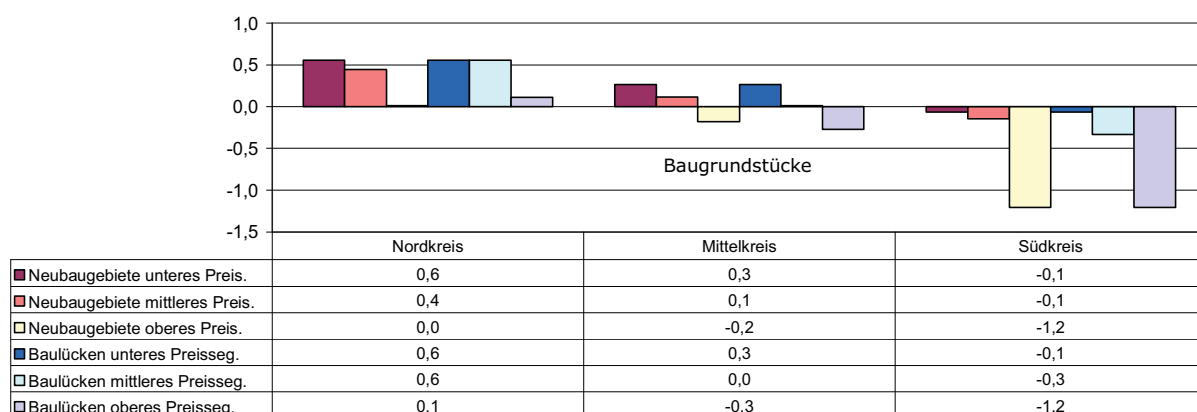
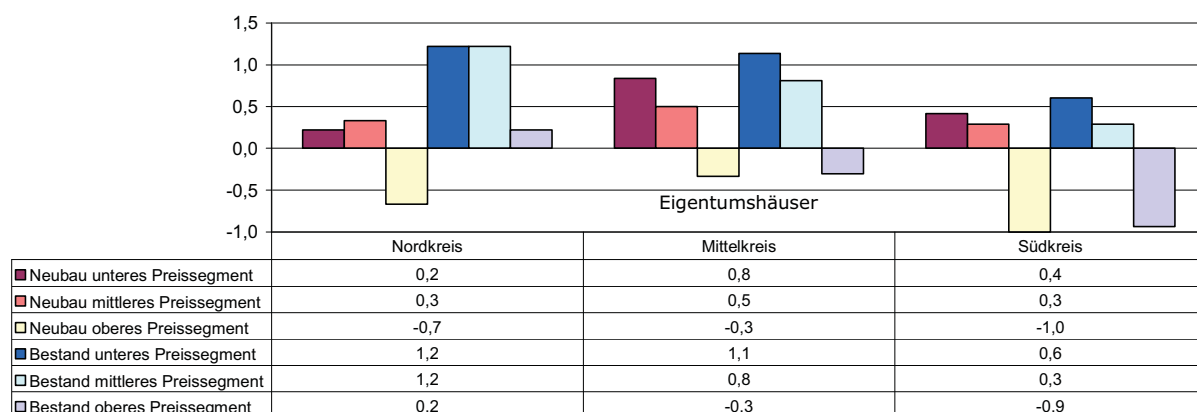
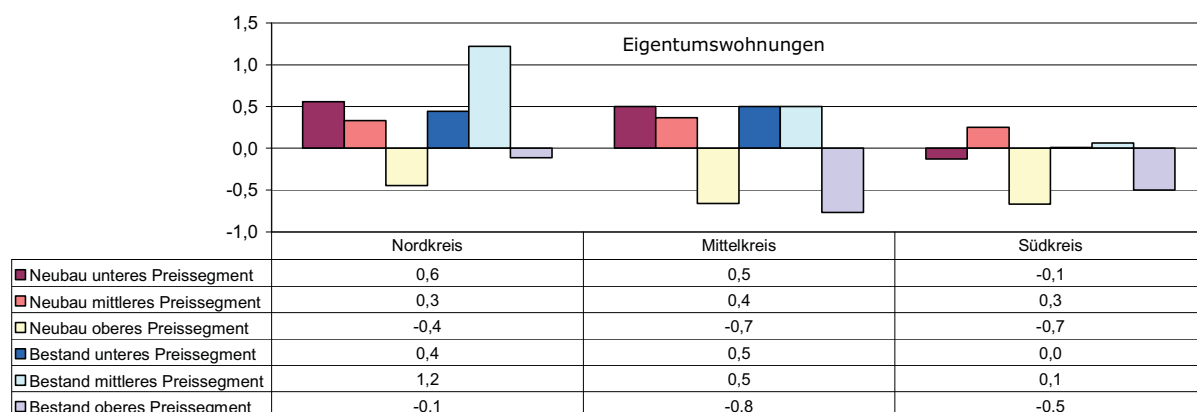
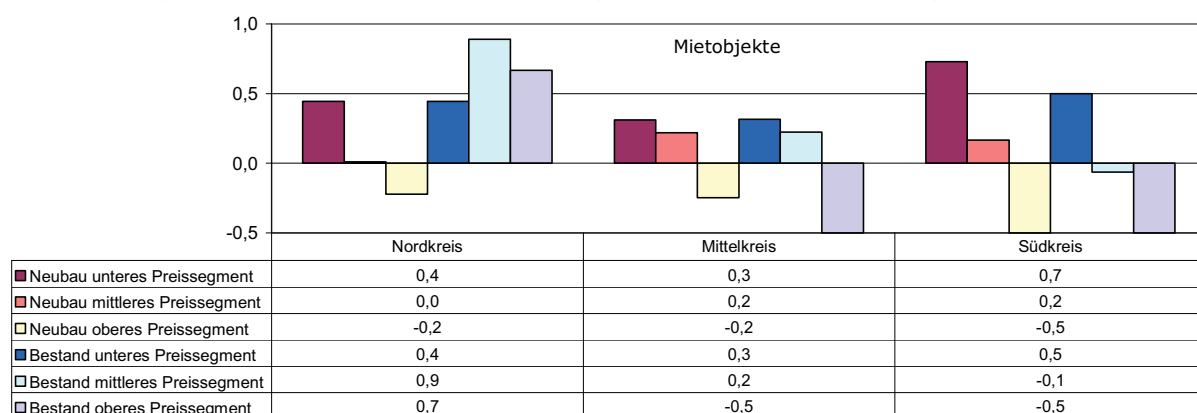
Auch wenn Einzelergebnisse aufgrund subjektiver Auskünfte mitunter unscharf bleiben müssen und nicht empirisch begründ- und belegbar sind, sollte aus dem Blickwinkel von Experten ein möglichst genaues Meinungsbild des heutigen Wohnungsmarktgeschehens sowie zur Wohnungsmarktperspektive gezeichnet werden.

Die folgenden Seiten geben einen Überblick über die momentane Marktsituation im Oberbergischen Kreis.

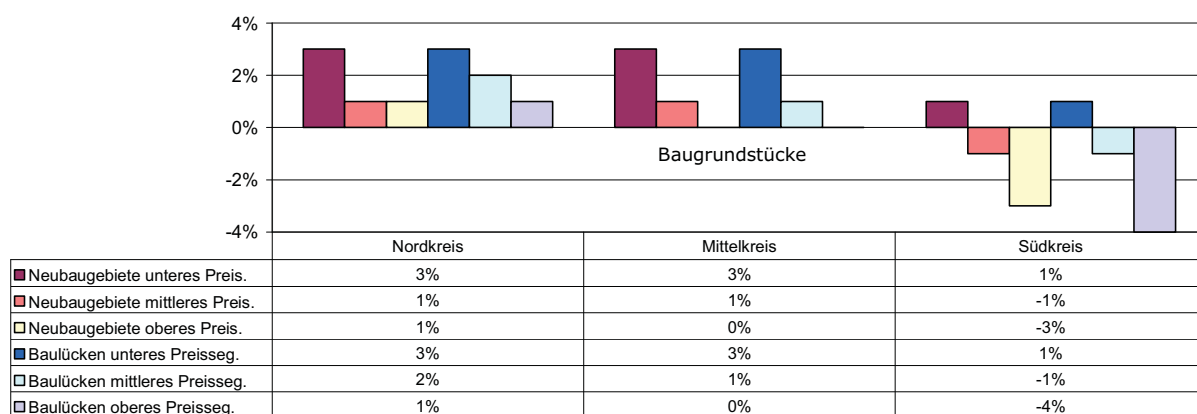
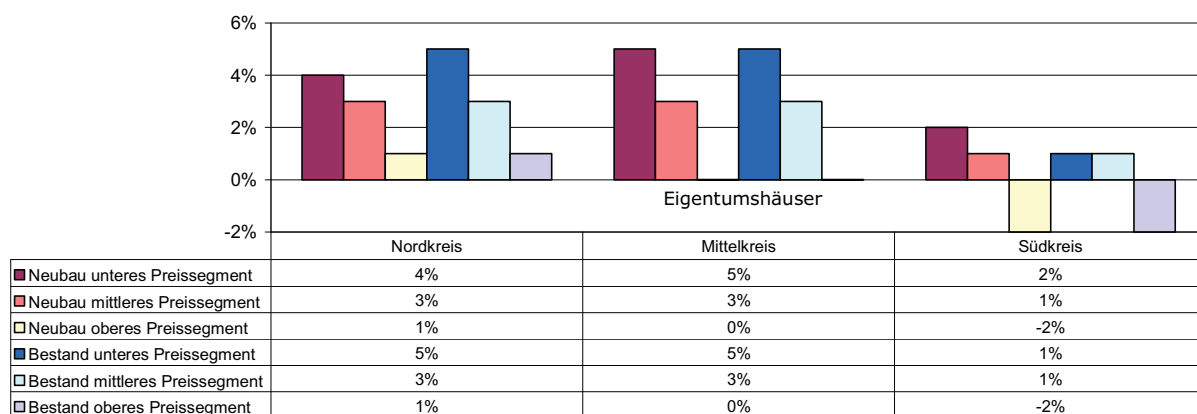
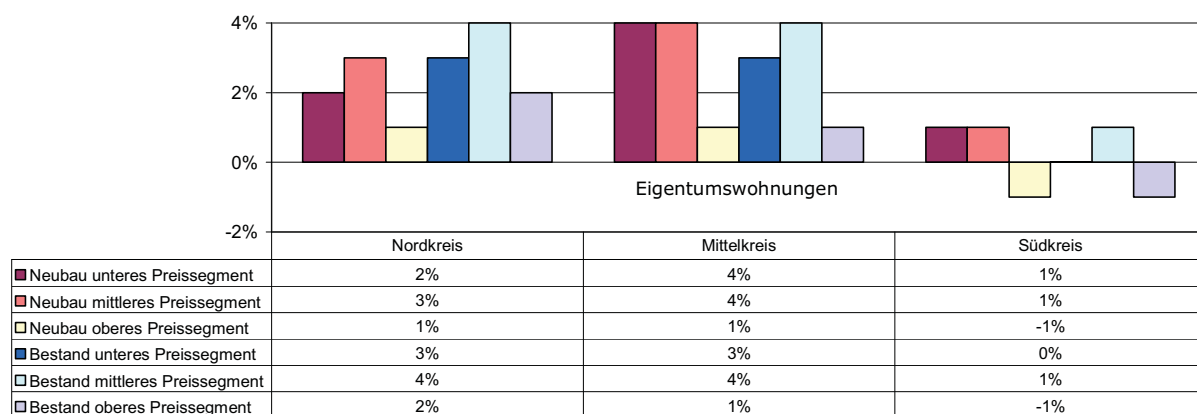
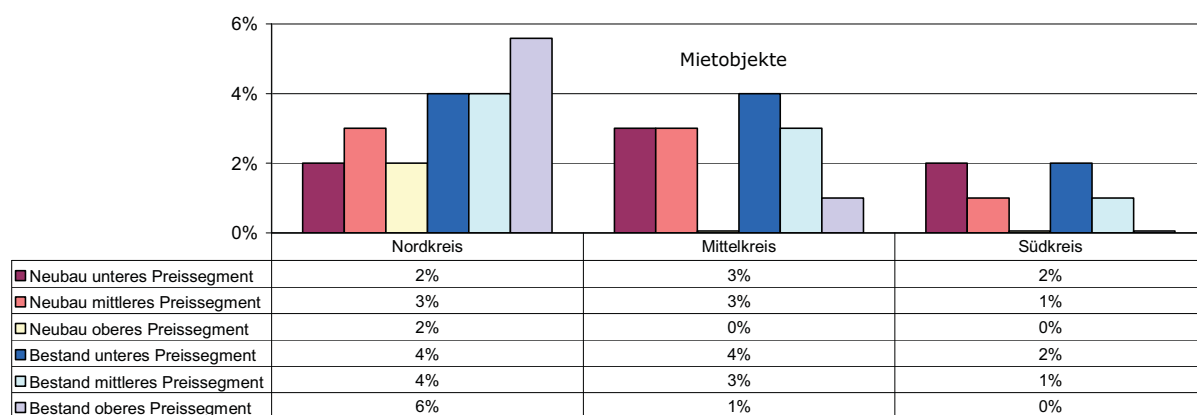
1. Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Oberbergischen Wohnungsmarktes ein?
(1 = entspannter Wohnungsmarkt bis 5 = angespannter Wohnungsmarkt)



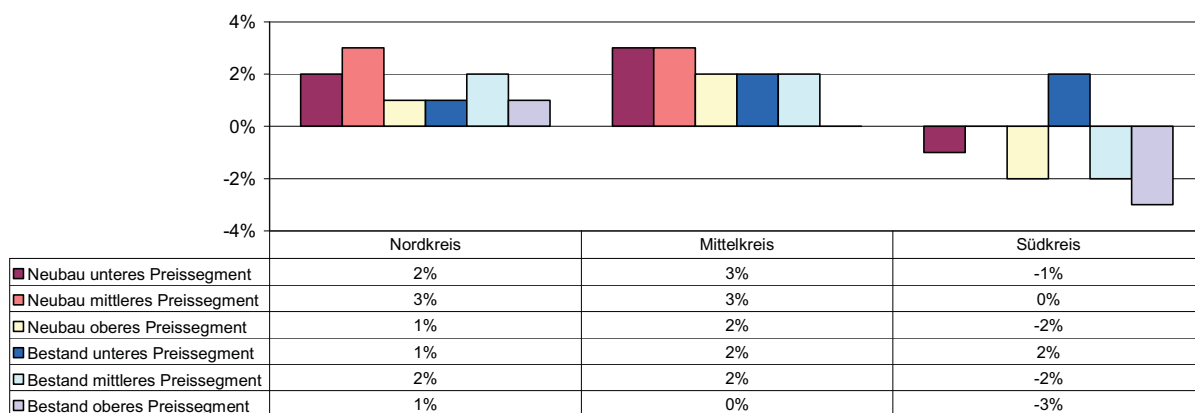
2. Welche generelle Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren bei der Wohnungsnachfrage? (-2 = starker Rückgang, -1 = leichter Rückgang, 0 = stagnierend, 1 = leichte Nachfrage, 2 = starke Nachfrage)



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



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



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

	bis 2017	bis 2022
noch zunehmende Fertigstellungszahlen	33 %	17 %
gleich bleibend	39 %	28 %
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	28 %	56 %

(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)	6 %	44 %	50 %	0 %	28 %	72 %
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	17 %	78 %	6 %	11 %	78 %	11 %
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	6 %	50 %	44 %	6 %	39 %	56 %
Renditeobjekt (gewinnorientierten Verwertung)	22 %	67 %	11 %	22 %	61 %	17 %

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

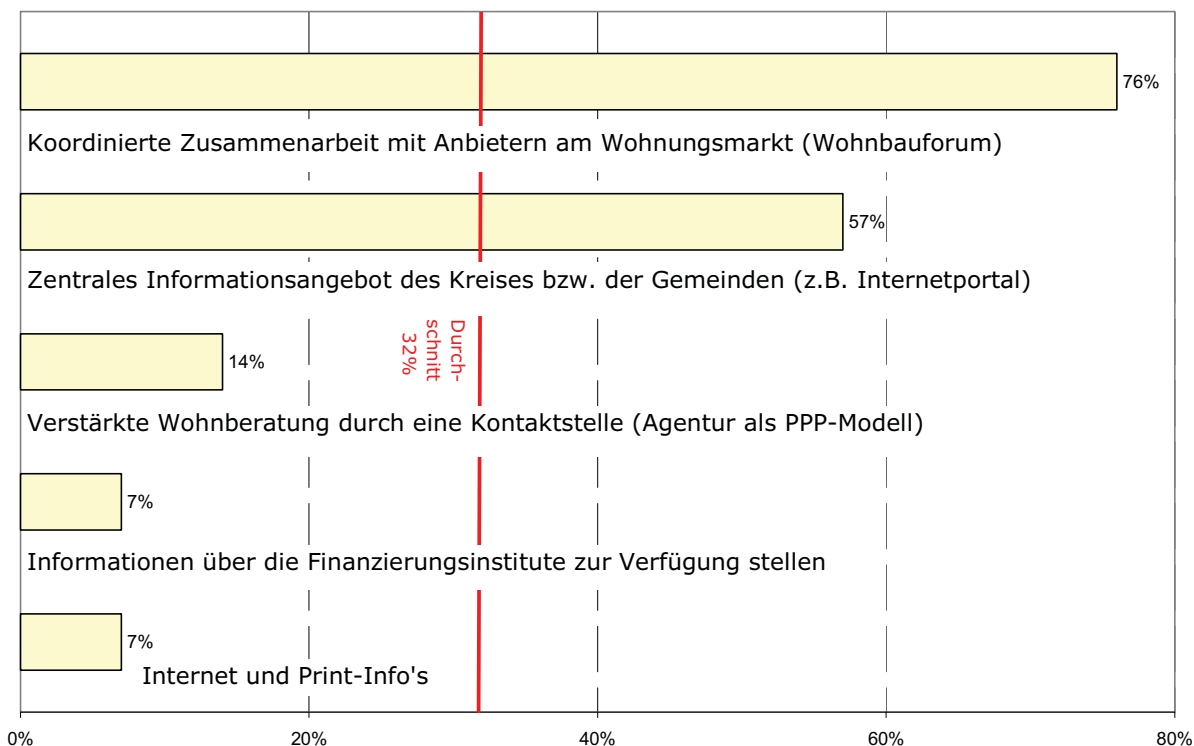
7. Welche Haupthindernisse gibt es für Wohnbauinvestitionen in Oberberg?
(1 = sehr niedrig bis 5 = sehr hoch)

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

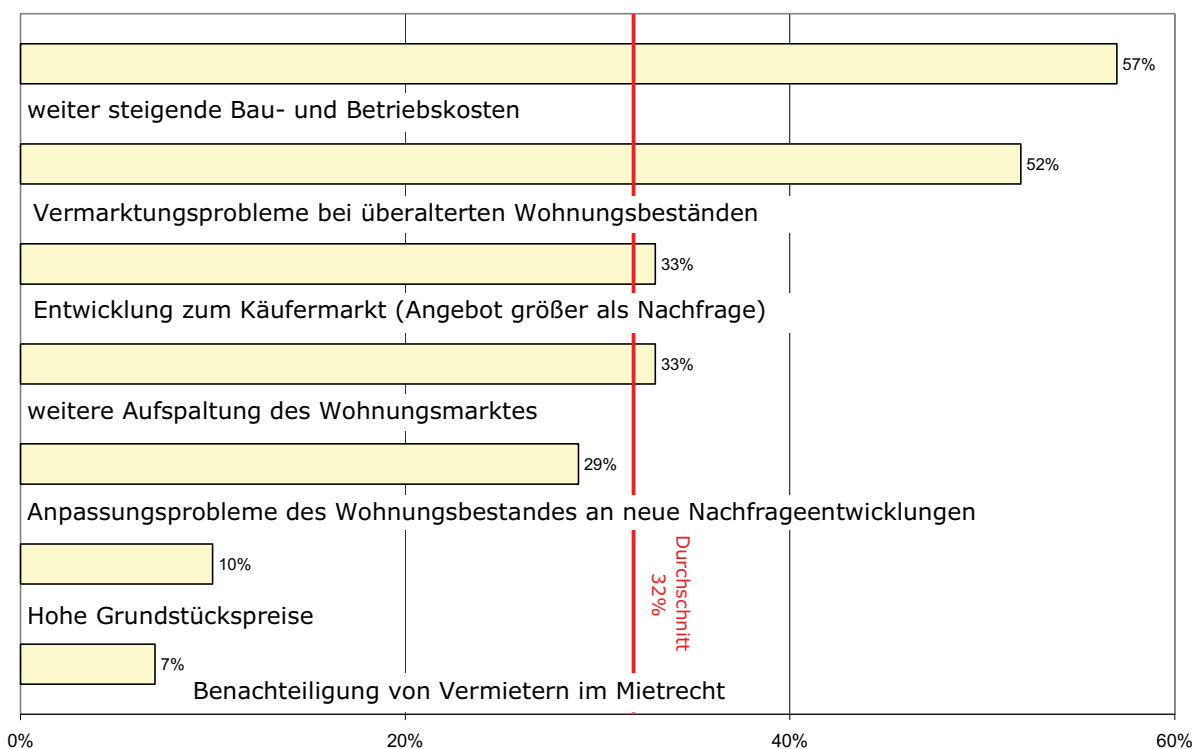
8. Wie schätzen Sie die Bedeutung der folgenden Wohnformen ein?
(1 = sehr niedrig bis 5 = sehr hoch)

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

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



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



6.2 Meinung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG (GeWoSie) aus Bergneustadt sowie den Gutachter Joachim Fuchs in Zusammenarbeit mit Herrn Bernd Pruin von Pruin-Immobilien gebeten, diesem Bericht ihre Erfahrungen, Einschätzungen und Hinweise zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes im Oberbergischen Kreis hinzuzufügen.

Das Kapitel 6.2.1 gibt die persönliche Meinung von Georg Freidhof (GeWoSie) wieder, Kapitel 6.2.2 die von Joachim Fuchs und Bernd Pruin.

6.2.1 Meinung von Georg Freidhof (GeWoSie)

Welche Auswirkungen haben die Erkenntnisse aus dem Wohnungsmarktbericht für den Oberbergischen Kreis auf unsere Wohnungsgenossenschaft in Bergneustadt?

Einführung

Die GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt ist mit ca. 1.360 Wohnungen nur im Stadtgebiet von Bergneustadt ansässig. Statistiken für einen regional so kleinen Raum sind schwierig zu erhalten und müssen zumeist aus eigenen Datenbeständen hergestellt werden. Dazu haben wir für unser Unternehmen verschiedene Studien durchgeführt, - z.B. Technische Gebäudeanalyse (2007), Wohnungsmarktanalyse Bergneustadt (Januar 2010), Quartierskonzept für den Stadtteil Hackenberg (April 2010), GeWoSie-Kundenzufriedenheitsanalyse (Oktober 2010), Wirtschaftlichkeitsbewertung unseres Regiebetriebes (2011) - weiterhin profitieren wir von den Erkenntnissen des Demographie Forums des Oberbergischen Kreises und dem Austausch mit weiteren regionalen und überregionalen Kenntnisträgern (Stadtverwaltung, Werbegemeinschaften, Verband der Wohnungswirtschaft usw.). Ein Abgleich zwischen den selbst erhobenen Daten und extern erstellten Statistiken ist zur Selbstkontrolle von wesentlicher Bedeutung.

Einige ausgewählte Erkenntnisse aus dem Wohnungsmarktbericht

Um Immobilienmanagement an geeigneten Standorten innerhalb des Stadtgebietes durchführen zu können, sind in einem ersten Schritt Kenntnisse über den vorhandenen Wohnungsbestand und über die Struktur und die Wanderungsbewegungen der Bevölkerung wichtig. Auf den im Bericht dargestellten Alterungsprozess der Bevölkerung im Rahmen des Demografischen Wandels gehen wir an dieser Stelle nicht weiter ein, obwohl dies natürlich eine zentrale Bedeutung für die Ausrichtung unseres zukünftigen Wohnungsbestandes hat. Die Bevölkerung in Bergneustadt nimmt gemäß dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht schnell-

ler ab, als noch vor wenigen Jahren prognostiziert. Insbesondere die jungen Menschen wandern in andere Regionen. Die Größe der einzelnen Haushalte sinkt ebenfalls, so dass die Anzahl der erforderlichen Wohnungen nicht in gleicher Weise abnimmt wie die Bevölkerungszahlen. Dies bedeutet für uns als Wohnungsanbieter, dass die Anforderungen an Wohnungen, was Qualität und Größe betrifft, sich verändert haben. Es werden zunehmend Single-Wohnungen oder Wohnungen für Paare ohne Kinder nachgefragt. Aufgrund der im Bericht 2011 dargestellten Arbeitsplatzsituation in Bergneustadt ist das verfügbare Einkommen der Bevölkerung im Durchschnitt niedriger als im restlichen Oberbergischen Kreis, zumal nur in Bergneustadt die Zahl der Arbeitslosen in der Zeit von 2001 bis 2010 ansteigt. Aus diesen Berichtsinformationen folgern wir, dass auch zukünftig Wohnungen für den „kleinen Geldbeutel“ vorrangig nachgefragt werden. Wohnungen mit Mietpreisen oberhalb des vom Gesetzgeber vorgegebenen „Hartz IV – Bereiches“ werden nur in kleinerem Umfang am Markt platziert werden können.

Welche Folgen sind absehbar

Die für eine Refinanzierung eines Mietneubaus notwendigen Miethöhen sind unter den heutigen Förderbedingungen in unserer Region nur vereinzelt durchsetzbar. Eine weitere unternehmerische Erkenntnis ist, dass auch zukünftig nur ein geringer Anteil des Einkommens der Genossenschaft für Gebäudemodernisierungen reinvestiert werden kann. Zumal energetische Modernisierungen, wie vom Gesetzgeber gefordert, in vielen Gebäuden aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts, für die Mieter (Modernisierungsumlage 1/11-Regelung) nicht zu bezahlen sind, oft trotz der staatlichen Förderleistungen für derartige Maßnahmen.

Der Qualitätsstandard der Wohnungen im unteren Mietpreisbereich fällt weiter zurück, sofern es nicht zu einer vernünftigen Konzentration der Investitionen auf zukunftssträchtige und förderfähige Gebäude- und Infrastrukturen kommt oder/und sofern staatliche Mittel aus besonderen Fördertöpfen (z.B. Stadtumbau West) des Landes oder des Bundes für unsere Kommune erschlossen werden können.

Aufgrund bisher zu häufig ausbleibender Modernisierungen erhöhen sich die Nebenkosten (die 2. Miete) besonders im energetischen Bereich, welche wiederum von den Behörden bzw. dem Jobcenter als überdurchschnittlich hoch für die Bedürftigen nicht mehr übernommen werden. Der für die Geringverdiener entstehende Kreislauf zwischen den sich aufgrund geringem Modernisierungsstandard erhöhenden Nebenkosten einer Wohnung und den nicht mehr als angemessen akzeptierten Nebenkosten, verschärft sich.

Eine Mieterbindung an die GeWoSie wird dauerhaft durch einen Ausbau von zusätzlichen sozialen Angeboten erfolgen können.

Zielsetzungen der GeWoSie

- Ausbau der Zusammenarbeit und der Vernetzung mit Sozialträgern
- Hohe persönliche Präsenz unserer Mitarbeiter/unserer Genossenschaft bei den Mietern
- Gewinnung neuer Kundenkreise durch sichtbare Modernisierungsmaßnahmen im Bereich des Hauseingangs, der Fassaden und Fenster, sowie energetische Maßnahmen (Dachbodendämmung, Kellerdeckendämmung). Aufgrund hoher finanzieller Risiken sind diese Maßnahmen nur in Einzelfällen und über einen längeren Zeitraum gestreckt möglich
- Reduktion des Wohnungsbestandes auf den nachgefragten Teil durch langfristige Bestandsmanagementplanung (15 Jahre)
- Fünfjährige Projektplanung zum Bereich Haustür- und Fenstererneuerung sowie Gebäudedämmung und jährliche Ausführungsplanung der Einzelmaßnahmen
- Konzentration der Maßnahmen auf zukunftsfähige Objekte

Fazit

Wir, als der größte Mietwohnungsanbieter im Oberbergischen Kreis, erfahren aus dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht mehrere wichtige Details zur Einschätzung der zukünftigen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Bergneustadt und Umgebung. Die sich aus diesen Informationen ergebenden weiteren Überlegungen sind stets neu zu hinterfragen und mit der realen Entwicklung zu vergleichen. Aus diesem Grunde ist eine jährliche Neuaufnahme und Entwicklungskontrolle des Wohnungsmarktes von großer Bedeutung. Auch die politischen Gremien und kommunalen Entscheider, sowie viele regional tätige Unternehmen (z.B. Pflegedienste) können die heutigen Daten und die zukünftig erkennbaren Entwicklungstendenzen für zentrale Entscheidungen innerhalb des eigenen Aufgabenbereiches dringend gebrauchen. Wir danken dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis sehr für die geleistete Arbeit und hoffen auch in der Zukunft die veröffentlichten Daten nutzen zu dürfen.

Georg Freidhof
Vorstandsmitglied der GeWoSie eG

6.2.2 Meinung von Joachim Fuchs und Bernd Pruin

Investmentimmobilien im Oberbergischen Kreis

Zu einem komplexen Themenfeld soll hier ein erster aktueller Überblick gegeben werden:

1. Allgemeine Schwerpunkte

Für Großinvestoren und Anleger von außerhalb ist die hiesige Region im Investmentbereich eher fremd bzw. unbekannt, insbesondere hat man keine Einschätzung über die aktuelle Situation und deren zukünftige Entwicklung.

Nach wie vor gelten hier vorrangig die Top-A-Standorte und neuerlich auch Überlegungen in B-Standorte. Der Oberbergische Kreis ist vorwiegend im Bereich C-D zu finden.

Auch heimische Investoren folgen gern der allgemeinen Annahme bzw. Marktstimmung und investieren vorrangig in Köln. Selbst bei niedrigeren Renditen. Darüber hinaus geht man davon aus, dass in der hiesigen Region der demografische Wandel spürbarer wird. Und hiermit verbunden sind Unsicherheiten wie Wertverlust, Ausfallwagnis, Wiederveräußerbarkeit. Gleichfalls wird die Annahme vertreten, dass die soziografischen und strukturellen Verschlechterungen für die ländlichen Regionen zunehmen.

Steuerliche Aspekte finden kaum noch Anreiz.

Die Gleichsetzung von Sicherheit gleich Sachwert gilt mehr denn je, insbesondere durch den Vertrauensverlust der Finanzwirtschaft.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte kann der Wohnungsmarktbericht Hilfestellungen für mögliche Investoren geben.

2. Nachfrage

Die Nachfrage im Oberbergischen Kreis ist sehr unterschiedlich in den einzelnen Investmentbereichen (Wohnen, Gewerbe und Land) und geprägt vornehmlich von Kleinanlegern.

Spürbares Interesse zur qualitativen Sachwertanlage besteht jedoch im überschaubaren Rahmen auch in dieser Region.

Aber auch hier gilt: Sicherheit und Nachhaltigkeit ist die primäre Forderung. Gleichzeitig haben die Investoren risikoorientiert aber auch eine deutlich höhere Renditevorstellung als im Ballungsraum Köln.

Nachfolgend werden die drei Investmentbereiche für Oberberg näher betrachtet:

A Wohnen

Investmentnachfragen bestehen im Oberbergischen vornehmlich nach qualitativ guten Wohnobjekten mit entsprechend nachhaltiger Vermietbarkeit, guter Mieterstruktur, in Standorten bzw. Lagen mit guter bis sehr guter Infrastruktur.

B Gewerbe

Für Gewerbeinvestments ist die Situation in Oberberg noch schwieriger.

Renditeforderungen liegen im Minimum ab 11 %. Entscheidend sind hier, noch mehr als bei Wohnimmobilien Standort, Baukonzept, Qualität, Nachhaltigkeit, Ausfallwagnis, Gebäudemanagement u.a.m.

Einen interessanten Bereich bilden zukünftig wohl die sogenannten Gewerbe- und Industriebrachen mit entsprechend großen Grundstücksflächen. Hier spielen strategische und zukünftige Entwicklungen eine wichtige Rolle.

C Land / Forst

Hier verzeichnet der Oberbergische Kreis eine allgemein bekannt gute Nachfrage, auch aus dem überregionalen Bereich. Hintergrund ist der Landgedanke. Insbesondere ist zz. ein Interesse nach größeren Waldflächen, sowie Wiesen- und Ackerland zu verzeichnen.

3. Ausblick

Investment in qualitativ schlechte Objekte finden wohl keinen Markt mehr.

Folge hieraus ist eine weitere Vernichtung von Wohnraum, u.a. durch Leerstand.

Derzeit sind Qualitätsobjekte im Bereich Wohnen in Relation und Vergleich zum Kölner Raum unterbewertet und haben gute Chancen auf Wertsteigerungspotenzial. Die Mieten in Oberberg sind bekanntlich deutlich niedriger als in den Ballungsräumen. Doch die Kaufpreise sind ebenfalls deutlich niedriger. D.h. die Renditeerwartungen der Anleger können im Kreis erfüllt werden. Allerdings liegt im Kreis das Leerstandsrisiko je nach Objektqualität aufgrund des Bevölkerungsrückgangs höher als in den Ballungszentren.

Die Nachfrage bleibt bei gleichzeitig steigendem Anforderungsprofil.

Fazit: Anleger suchen Sicherheit und Nachhaltigkeit.

Bernd Pruin, PRUIN Immobilien KG

Joachim Fuchs, F/ai-consult

Vielen Dank an die Beteiligten:

Adam Immobilien
Baugenossenschaft Wiehl eG
Bell Immobilien
Dörpinghaus Immobilien
F/ai-consult Joachim Fuchs
GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG
Immobilien Frank Prädel
Immobilien Sven Möller
Interhyp
Petrowitz Immobilien
Pruin Immobilien
Schild Immofinanz
Schmitz Immobilienservice
Sohlbach Immobilienservice
Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Sparkasse der Homburgischen Gemeinden
Stennmanns Immobilienvermittlung
Volksbank Immobilienservice Wipperfürth – Lindlar eG
Volksbank Oberberg eG

7. Städte und Gemeinden auf einen Blick

7.1 Bergneustadt

<u>Wohnungsbestand nach Baualterklassen</u>				
<u>Bj. bis 1948</u>	<u>1948-1968</u>	<u>1969-1987</u>	<u>1988-1998</u>	<u>1999-2011</u>
18 %	36 %	28 %	13 %	5 %
<u>Anzahl der Wohngebäude</u>				
<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
3728	3954	4047	4102	
<u>Gebäude nach Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>mit 1 Wohnung</u>	<u>mit 2 Wohnungen</u>	<u>mit 3 und mehr Wohnungen</u>		
2358	1209	535		
<u>Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
8110	8237	8320		
<u>Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
390	404	426		

<u>Baugenehmigungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
22	17	17	10	5
<u>Baugenehmigungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
31	24	29	15	16
<u>Baufertigstellungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
18	22	13	13	9
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
27	32	20	19	21
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
1,3	1,5	1,0	1,0	1,1

<u>Wohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
501.913 €	780.900 €	1.966.000 €
<u>Wohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
1218 m²	2197 m²	2088 m²
<u>Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
9	15	25

<u>Mietwohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
139.500 €	0 €	1.805.000 €
<u>Mietwohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
160 m²	0 m²	1732 m²
<u>Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
2	0	22

<u>Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>				
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>	<u>Grundstücke</u>
0	9	4	63	19

<u>Bevölkerung, Einwohner</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
20809	20375	19540	
<u>Bevölkerungsalter, Einwohner</u>			
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>
4167	4499	5906	4968
<u>Altersdurchschnitt, Jahre</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
39,1	40,8	42,7	
<u>Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km²</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
550	538	516	

<u>Pendler, Personen</u>				
<u>Juni 2006</u>	<u>Juni 2008</u>	<u>Juni 2010</u>		
-1267	-1535	-1995		
<u>Wanderungen nach Alter, Personen</u>				
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>	
44	-54	0	25	
<u>Wanderungen, Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
-85	-107	-147	-209	-73

<u>Hauhalte, alle Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
9264	966	800	217	59	11
<u>Haushalte, alleinstehende Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
5894	223	84	14	2	0

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

<u>Arbeitslose Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
997	1091	870	1019	944
<u>Transferleistungsempfänger</u>				
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
958	1071	1067	1050	

<u>Bodenrichtwerte [€/m²]</u>								
<u>gute Lage</u>			<u>mittlere Lage</u>			<u>mäßige Lage</u>		
<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>
95	105	105	85	100	100	60	70	70
<u>Grundstückswert und Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser</u>								
<u>verkauft 07</u>	<u>verkauft 08</u>		<u>verkauft 09</u>	<u>verkauft 10</u>		<u>verkauft 11</u>		
167.500 €	143.400 €		129.900 €	143.000 €		133.050 €		
124 m²	140 m²		160 m²	150 m²		140 m²		

<u>Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>			
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>
1	23	7	2

7.2 Engelskirchen

<u>Wohnungsbestand nach Baualterklassen</u>				
<u>Bj. bis 1948</u>	<u>1948-1968</u>	<u>1969-1987</u>	<u>1988-1998</u>	<u>1999-2011</u>
27 %	31 %	25 %	12 %	5 %
<u>Anzahl der Wohngebäude</u>				
<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
5045	5180	5275	5368	
<u>Gebäude nach Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>mit 1 Wohnung</u>	<u>mit 2 Wohnungen</u>	<u>mit 3 und mehr Wohnungen</u>		
3350	1515	503		
<u>Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
8415	8545	8689		
<u>Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
404	415	435		

<u>Baugenehmigungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
6	33	26	18	24
<u>Baugenehmigungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
14	44	35	30	45
<u>Baufertigstellungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
8	18	36	17	19
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
13	27	45	26	35
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
0,6	1,3	2,2	1,3	1,8

<u>Wohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
312.689 €	551.500 €	134.000 €
<u>Wohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
782 m²	1035 m²	239 m²
<u>Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
6	8	2

<u>Mietwohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
66.800 €	0 €	0 €
<u>Mietwohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
62 m²	0 m²	0 m²
<u>Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
1	0	0

<u>Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>				
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>	<u>Grundstücke</u>
1	14	2	88	10

<u>Bevölkerung, Einwohner</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
20829	20568	19977	
<u>Bevölkerungsalter, Einwohner</u>			
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>
3816	4330	6408	5423
<u>Altersdurchschnitt, Jahre</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
40,8	42,4	44,4	
<u>Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km²</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
330	326	317	

<u>Pendler, Personen</u>				
<u>Juni 2006</u>	<u>Juni 2008</u>	<u>Juni 2010</u>		
-1170	-1323	-1383		
<u>Wanderungen nach Alter, Personen</u>				
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>	
9	0	32	24	
<u>Wanderungen, Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
19	-76	1	-107	21

<u>Hauhalte, alle Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
9889	1079	726	158	43	8
<u>Haushalte, alleinstehende Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
6448	260	90	15	3	1

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

<u>Arbeitslose Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
787	782	654	567	551
<u>Transferleistungsempfänger</u>				
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
601	648	623	614	

<u>Bodenrichtwerte [€/m²]</u>								
<u>gute Lage</u>			<u>mittlere Lage</u>			<u>mäßige Lage</u>		
<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>
130	140	140	85	105	110	65	85	80
<u>Grundstückswert und Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser</u>								
<u>verkauft 07</u>	<u>verkauft 08</u>	<u>verkauft 09</u>	<u>verkauft 10</u>	<u>verkauft 11</u>				
146.500 €	155.900 €	153.400 €	173.800 €	165.850 €				
145 m ²	141 m ²	110 m ²	127 m ²	143 m ²				

<u>Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>			
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>
1	25	5	3

7.3 Gummersbach

<u>Wohnungsbestand nach Baualterklassen</u>				
<u>Bj. bis 1948</u>	<u>1948-1968</u>	<u>1969-1987</u>	<u>1988-1998</u>	<u>1999-2011</u>
28 %	33 %	24 %	9 %	8 %
<u>Anzahl der Wohngebäude</u>				
<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
11258	11687	12092	12308	
<u>Gebäude nach Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>mit 1 Wohnung</u>	<u>mit 2 Wohnungen</u>	<u>mit 3 und mehr Wohnungen</u>		
6729	3690	1889		
<u>Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
22753	23580	23987		
<u>Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
426	448	470		

<u>Baugenehmigungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
92	87	52	31	30
<u>Baugenehmigungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
170	146	128	58	38
<u>Baufertigstellungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
101	78	45	28	64
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
244	142	71	76	111
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
4,6	2,7	1,3	1,5	2,2

<u>Wohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
1.092.281 €	1.192.900 €	337.500 €
<u>Wohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
2703 m²	3261 m²	897 m²
<u>Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
21	20	7

<u>Mietwohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
737.143 €	1.782.400 €	0 €
<u>Mietwohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
590 m²	1660 m²	0 m²
<u>Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
9	24	0

<u>Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>				
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>	<u>Grundstücke</u>
1	36	23	230	56

<u>Bevölkerung, Einwohner</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
53355	52636	51023	
<u>Bevölkerungsalter, Einwohner</u>			
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>
10106	11987	15185	13745
<u>Altersdurchschnitt, Jahre</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
41,3	42,4	43,6	
<u>Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km²</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
559	552	535	

<u>Pendler, Personen</u>				
<u>Juni 2006</u>	<u>Juni 2008</u>	<u>Juni 2010</u>		
9966	11819	8202		
<u>Wanderungen nach Alter, Personen</u>				
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>	
-50	-63	2	-94	
<u>Wanderungen, Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
15	-14	-165	-280	-138

<u>Hauhalte, alle Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
25700	2633	1884	499	115	45
<u>Haushalte, alleinstehende Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
17221	754	221	39	6	4

<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner, Mittelwerte</u>		
<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>
17.884 €	20.208 €	21.412 €
<u>Schulden der Kommune je Einwohner, Mittelwerte</u>		
<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>
3.326 €	3.397 €	3.310 €

<u>Arbeitslose Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
2572	3102	2360	2073	1830
<u>Transferleistungsempfänger</u>				
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
2372	2565	2541	2485	

<u>Bodenrichtwerte [€/m²]</u>								
<u>gute Lage</u>			<u>mittlere Lage</u>			<u>mäßige Lage</u>		
<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>
200	210	220	100	110	110	65	70	85
<u>Grundstückswert und Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser</u>								
<u>verkauft 07</u>	<u>verkauft 08</u>	<u>verkauft 09</u>	<u>verkauft 10</u>	<u>verkauft 11</u>				
149.000 €	145.600 €	137.400 €	136.500 €	133.500 €				
139 m ²	150 m ²	133 m ²	149 m ²	141 m ²				

<u>Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>			
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>
3	67	21	6

7.4 Hückeswagen

<u>Wohnungsbestand nach Baualterklassen</u>				
<u>Bj. bis 1948</u>	<u>1948-1968</u>	<u>1969-1987</u>	<u>1988-1998</u>	<u>1999-2011</u>
27 %	27 %	32 %	7 %	7 %
<u>Anzahl der Wohngebäude</u>				
<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
3108	3281	3424	3479	
<u>Gebäude nach Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>mit 1 Wohnung</u>	<u>mit 2 Wohnungen</u>	<u>mit 3 und mehr Wohnungen</u>		
1991	945	543		
<u>Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
6601	6758	6832		
<u>Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
399	415	438		

<u>Baugenehmigungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
52	22	8	12	5
<u>Baugenehmigungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
68	30	20	18	8
<u>Baufertigstellungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
45	17	15	8	10
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
53	27	16	12	15
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
3,2	1,6	1,0	0,8	0,9

<u>Wohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
391.456 €	194.000 €	74.000 €
<u>Wohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
862 m²	297 m²	128 m²
<u>Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
7	2	1

<u>Mietwohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
0 €	433.000 €	0 €
<u>Mietwohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
0 m²	319 m²	0 m²
<u>Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
0	5	0

<u>Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>				
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>	<u>Grundstücke</u>
0	6	7	43	3

<u>Bevölkerung, Einwohner</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
16540	16295	15599	
<u>Bevölkerungsalter, Einwohner</u>			
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>
3099	3275	5039	4186
<u>Altersdurchschnitt, Jahre</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
40,4	41,9	44,1	
<u>Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km²</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
328	323	309	

<u>Pendler, Personen</u>				
<u>Juni 2006</u>	<u>Juni 2008</u>	<u>Juni 2010</u>		
-2089	-1822	-1791		
<u>Wanderungen nach Alter, Personen</u>				
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>	
35	-39	36	4	
<u>Wanderungen, Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
-22	48	-95	-88	-52

<u>Hauhalte, alle Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
7685	836	573	144	35	5
<u>Haushalte, alleinstehende Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
4910	258	84	15	6	0

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

<u>Arbeitslose Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
695	737	540	451	445
<u>Transferleistungsempfänger</u>				
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
512	556	565	569	

<u>Bodenrichtwerte [€/m²]</u>								
<u>gute Lage</u>			<u>mittlere Lage</u>			<u>mäßige Lage</u>		
<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>
120	140	155	110	120	125	85	110	80
<u>Grundstückswert und Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser</u>								
<u>verkauft 07</u>	<u>verkauft 08</u>	<u>verkauft 09</u>	<u>verkauft 10</u>	<u>verkauft 11</u>				
192.000 €	139.700 €	197.400 €	148.300 €	174.500 €				
158 m ²	-	134 m ²	120 m ²	143 m ²				

<u>Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>			
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>
1	9	3	3

7.5 Lindlar

<u>Wohnungsbestand nach Baualterklassen</u>				
<u>Bj. bis 1948</u>	<u>1948-1968</u>	<u>1969-1987</u>	<u>1988-1998</u>	<u>1999-2011</u>
23 %	28 %	32 %	13 %	4 %
<u>Anzahl der Wohngebäude</u>				
<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
4888	5023	5111	5137	
<u>Gebäude nach Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>mit 1 Wohnung</u>	<u>mit 2 Wohnungen</u>	<u>mit 3 und mehr Wohnungen</u>		
3264	1459	414		
<u>Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
7806	7944	7986		
<u>Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
347	352	363		

<u>Baugenehmigungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
27	5	9	4	3
<u>Baugenehmigungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
42	8	21	15	5
<u>Baufertigstellungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
27	10	8	4	5
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
53	14	17	10	8
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
2,3	0,6	0,7	0,4	0,3

<u>Wohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
419.038 €	601.000 €	815.300 €
<u>Wohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
957 m²	1236 m²	775 m²
<u>Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
8	9	9

<u>Mietwohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
49.088 €	663.800 €	687.500 €
<u>Mietwohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
56 m²	462 m²	550 m²
<u>Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
1	2	7

<u>Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>				
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>	<u>Grundstücke</u>
0	8	7	96	10

<u>Bevölkerung, Einwohner</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
22517	22562	21989	
<u>Bevölkerungsalter, Einwohner</u>			
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>
4591	4665	7367	5366
<u>Altersdurchschnitt, Jahre</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
38,8	40,7	43,0	
<u>Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km²</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
262	263	256	

<u>Pendler, Personen</u>				
<u>Juni 2006</u>	<u>Juni 2008</u>	<u>Juni 2010</u>		
-3407	-2566	-2874		
<u>Wanderungen nach Alter, Personen</u>				
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>	
-17	-46	19	0	
<u>Wanderungen, Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
59	19	-54	-123	-69

<u>Hauhalte, alle Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
9996	1172	928	220	41	7
<u>Haushalte, alleinstehende Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
6393	323	115	19	6	2

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

<u>Arbeitslose Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
713	782	533	520	473
<u>Transferleistungsempfänger</u>				
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
556	587	601	589	

<u>Bodenrichtwerte [€/m²]</u>								
<u>gute Lage</u>			<u>mittlere Lage</u>			<u>mäßige Lage</u>		
<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>
160	170	165	140	140	130	95	110	-
<u>Grundstückswert und Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser</u>								
<u>verkauft 07</u>	<u>verkauft 08</u>	<u>verkauft 09</u>	<u>verkauft 10</u>	<u>verkauft 11</u>				
166.500 €	173.800 €	160.500 €	218.800 €	177.400 €				
109 m ²	116 m ²	164 m ²	182 m ²	153 m ²				

<u>Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>			
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>
2	25	11	5

7.6 Marienheide

<u>Wohnungsbestand nach Baualterklassen</u>				
<u>Bj. bis 1948</u>	<u>1948-1968</u>	<u>1969-1987</u>	<u>1988-1998</u>	<u>1999-2011</u>
23 %	30 %	23 %	13 %	11 %
<u>Anzahl der Wohngebäude</u>				
<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
2982	3126	3335	3436	
<u>Gebäude nach Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>mit 1 Wohnung</u>	<u>mit 2 Wohnungen</u>	<u>mit 3 und mehr Wohnungen</u>		
2143	985	308		
<u>Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
5106	5384	5520		
<u>Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
378	392	402		

<u>Baugenehmigungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
60	52	15	17	17
<u>Baugenehmigungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
84	70	23	25	22
<u>Baufertigstellungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
45	43	26	25	13
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
63	61	38	33	18
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
4,6	4,4	2,7	2,4	1,3

<u>Wohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
553.956 €	833.000 €	454.000 €
<u>Wohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
1272 m²	1499 m²	779 m²
<u>Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
10	11	6

<u>Mietwohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
97.238 €	0 €	0 €
<u>Mietwohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
60 m²	0 m²	0 m²
<u>Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
0,4	0	0

<u>Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>				
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>	<u>Grundstücke</u>
0	13	2	47	13

<u>Bevölkerung, Einwohner</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
13491	13752	13724	
<u>Bevölkerungsalter, Einwohner</u>			
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>
3144	3086	4097	3397
<u>Altersdurchschnitt, Jahre</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
39,7	40,6	42,0	
<u>Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km²</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
245	250	250	

<u>Pendler, Personen</u>				
<u>Juni 2006</u>	<u>Juni 2008</u>	<u>Juni 2010</u>		
-2397	-1928	-2219		
<u>Wanderungen nach Alter, Personen</u>				
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>	
12	-24	-3	-7	
<u>Wanderungen, Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
90	33	-17	28	-8

<u>Hauhalte, alle Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
6328	709	556	169	44	27
<u>Haushalte, alleinstehende Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
4062	181	41	12	3	0

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

<u>Arbeitslose Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
527	552	357	384	338
<u>Transferleistungsempfänger</u>				
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
319	354	368	360	

<u>Bodenrichtwerte [€/m²]</u>								
<u>gute Lage</u>			<u>mittlere Lage</u>			<u>mäßige Lage</u>		
<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>
95	110	110	70	85	85	55	65	-
<u>Grundstückswert und Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser</u>								
<u>verkauft 07</u>	<u>verkauft 08</u>	<u>verkauft 09</u>	<u>verkauft 10</u>	<u>verkauft 11</u>				
172.500 €	144.800 €	150.000 €	157.400 €	149.400 €				
142 m ²	180 m ²	147 m ²	119 m ²	121 m ²				

<u>Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>			
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>
1	13	2	3

7.7 Morsbach

<u>Wohnungsbestand nach Baualterklassen</u>				
<u>Bj. bis 1948</u>	<u>1948-1968</u>	<u>1969-1987</u>	<u>1988-1998</u>	<u>1999-2011</u>
22 %	26 %	28 %	14 %	10 %
<u>Anzahl der Wohngebäude</u>				
<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
2773	3059	3150	3196	
<u>Gebäude nach Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>mit 1 Wohnung</u>	<u>mit 2 Wohnungen</u>	<u>mit 3 und mehr Wohnungen</u>		
2237	778	181		
<u>Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
4366	4494	4551		
<u>Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
379	392	419		

<u>Baugenehmigungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
20	21	14	7	8
<u>Baugenehmigungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
26	25	21	15	10
<u>Baufertigstellungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
15	24	19	5	7
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
23	33	24	6	14
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
1,9	2,9	2,1	0,5	1,3

<u>Wohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
181.142 €	241.000 €	0 €
<u>Wohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
485 m²	686 m²	0 m²
<u>Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
4	5	0

<u>Mietwohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
0 €	0 €	0 €
<u>Mietwohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
0 m²	0 m²	0 m²
<u>Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
0	0	0

<u>Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>				
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>	<u>Grundstücke</u>
0	1	0	61	3

<u>Bevölkerung, Einwohner</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
11520	11478	10870	
<u>Bevölkerungsalter, Einwohner</u>			
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>
2328	2391	3419	2732
<u>Altersdurchschnitt, Jahre</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
39,3	40,8	42,7	
<u>Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km²</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
206	205	194	

<u>Pendler, Personen</u>				
<u>Juni 2006</u>	<u>Juni 2008</u>	<u>Juni 2010</u>		
361	518	-411		
<u>Wanderungen nach Alter, Personen</u>				
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>	
-34	-81	1	6	
<u>Wanderungen, Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
74	-26	-33	-75	-94

<u>Hauhalte, alle Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
5159	594	429	119	27	10
<u>Haushalte, alleinstehende Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
3478	149	54	23	1	1

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

<u>Arbeitslose Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
458	527	432	403	326
<u>Transferleistungsempfänger</u>				
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
391	401	433	407	

<u>Bodenrichtwerte [€/m²]</u>								
	<u>gute Lage</u>				<u>mittlere Lage</u>			
<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>
65	75	70	55	70	60	45	60	55
<u>Grundstückswert und Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser</u>								
<u>verkauft 07</u>	<u>verkauft 08</u>	<u>verkauft 09</u>	<u>verkauft 10</u>	<u>verkauft 11</u>				
101.000 €	102.400 €	118.300 €	135.300 €	118.200 €				
121 m ²	130 m ²	133 m ²	144 m ²	118 m ²				

<u>Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>			
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>
0	3	1	1

7.8 Nümbrecht

<u>Wohnungsbestand nach Baualterklassen</u>				
<u>Bj. bis 1948</u>	<u>1948-1968</u>	<u>1969-1987</u>	<u>1988-1998</u>	<u>1999-2011</u>
24 %	17 %	25 %	15 %	19 %
<u>Anzahl der Wohngebäude</u>				
<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
3887	4172	4586	4718	
<u>Gebäude nach Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>mit 1 Wohnung</u>	<u>mit 2 Wohnungen</u>	<u>mit 3 und mehr Wohnungen</u>		
3384	1101	233		
<u>Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
6145	6780	6958		
<u>Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
361	389	405		

<u>Baugenehmigungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
67	49	32	18	22
<u>Baugenehmigungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
87	87	58	23	32
<u>Baufertigstellungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
107	66	41	27	26
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
171	114	59	41	31
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
9,9	6,5	3,4	2,3	1,8

<u>Wohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
394.945 €	393.000 €	443.000 €
<u>Wohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
967 m²	910 m²	1047 m²
<u>Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
7	6	8

<u>Mietwohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
57.750 €	0 €	0 €
<u>Mietwohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
106 m²	0 m²	0 m²
<u>Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
3	0	0

<u>Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>				
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>	<u>Grundstücke</u>
0	12	2	81	34

<u>Bevölkerung, Einwohner</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
17009	17434	17168	
<u>Bevölkerungsalter, Einwohner</u>			
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>
3762	3868	5392	4146
<u>Altersdurchschnitt, Jahre</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
39,5	40,8	42,4	
<u>Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km²</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
237	243	239	

<u>Pendler, Personen</u>				
<u>Juni 2006</u>	<u>Juni 2008</u>	<u>Juni 2010</u>		
-3073	-3027	-2639		
<u>Wanderungen nach Alter, Personen</u>				
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>	
7	-43	8	10	
<u>Wanderungen, Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
184	99	39	-3	-23

<u>Hauhalte, alle Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
8177	866	709	221	47	13
<u>Haushalte, alleinstehende Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
5475	252	98	15	6	0

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

<u>Arbeitslose Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
677	806	611	558	449
<u>Transferleistungsempfänger</u>				
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
504	564	548	528	

<u>Bodenrichtwerte [€/m²]</u>								
	<u>gute Lage</u>				<u>mittlere Lage</u>			
<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>
95	120	120	80	95	105	-	-	90
<u>Grundstückswert und Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser</u>								
<u>verkauft 07</u>	<u>verkauft 08</u>	<u>verkauft 09</u>	<u>verkauft 10</u>	<u>verkauft 11</u>				
145.500 €	138.800 €	141.200 €	136.800 €	139.800 €				
140 m ²	133 m ²	133 m ²	131 m ²	135 m ²				

<u>Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>			
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>
0	19	3	4

7.9 Radevormwald

<u>Wohnungsbestand nach Baualterklassen</u>				
<u>Bj. bis 1948</u>	<u>1948-1968</u>	<u>1969-1987</u>	<u>1988-1998</u>	<u>1999-2011</u>
27 %	29 %	28 %	9 %	7 %
<u>Anzahl der Wohngebäude</u>				
<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
4124	4282	4453	4538	
<u>Gebäude nach Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>mit 1 Wohnung</u>	<u>mit 2 Wohnungen</u>	<u>mit 3 und mehr Wohnungen</u>		
2167	1230	1141		
<u>Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
10438	10852	11009		
<u>Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
423	458	494		

<u>Baugenehmigungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
38	33	16	11	34
<u>Baugenehmigungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
99	70	44	25	51
<u>Baufertigstellungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
43	28	26	12	17
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
90	99	60	26	35
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
3,7	4,1	2,5	1,1	1,6

<u>Wohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
372.513 €	266.200 €	577.000 €
<u>Wohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
756 m²	441 m²	825 m²
<u>Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
7	4	6

<u>Mietwohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
34.650 €	0 €	0 €
<u>Mietwohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
56 m²	0 m²	0 m²
<u>Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
2	0	0

<u>Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>				
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>	<u>Grundstücke</u>
1	23	11	58	6

<u>Bevölkerung, Einwohner</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
24668	23704	22307	
<u>Bevölkerungsalter, Einwohner</u>			
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>
4336	4654	6927	6390
<u>Altersdurchschnitt, Jahre</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
41,1	42,8	44,8	
<u>Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km²</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
459	441	414	

<u>Pendler, Personen</u>				
<u>Juni 2006</u>	<u>Juni 2008</u>	<u>Juni 2010</u>		
-1495	-979	-1028		
<u>Wanderungen nach Alter, Personen</u>				
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>	
-2	-82	-38	23	
<u>Wanderungen, Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
-72	-75	-179	-169	-153

<u>Hauhalte, alle Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
11271	1252	849	176	27	7
<u>Haushalte, alleinstehende Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
7283	355	113	14	3	1

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

<u>Arbeitslose Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
1163	1265	975	864	782
<u>Transferleistungsempfänger</u>				
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
902	997	941	919	

<u>Bodenrichtwerte [€/m²]</u>								
<u>gute Lage</u>			<u>mittlere Lage</u>			<u>mäßige Lage</u>		
<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>
140	170	165	120	130	140	95	125	130
<u>Grundstückswert und Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser</u>								
<u>verkauft 07</u>	<u>verkauft 08</u>	<u>verkauft 09</u>	<u>verkauft 10</u>	<u>verkauft 11</u>				
207.000 €	179.500 €	176.100 €	229.500 €	174.600 €				
140 m ²	187 m ²	138 m ²	168 m ²	147 m ²				

<u>Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>			
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>
3	31	9	3

7.10 Reichshof

<u>Wohnungsbestand nach Baualterklassen</u>				
<u>Bj. bis 1948</u>	<u>1948-1968</u>	<u>1969-1987</u>	<u>1988-1998</u>	<u>1999-2011</u>
28 %	24 %	23 %	16 %	9 %
<u>Anzahl der Wohngebäude</u>				
<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
4659	5054	5278	5364	
<u>Gebäude nach Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>mit 1 Wohnung</u>	<u>mit 2 Wohnungen</u>	<u>mit 3 und mehr Wohnungen</u>		
3567	1486	311		
<u>Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
7454	7763	7888		
<u>Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
375	388	407		

<u>Baugenehmigungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
59	38	24	11	12
<u>Baugenehmigungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
87	61	37	29	15
<u>Baufertigstellungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
51	39	31	15	12
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
76	56	45	25	22
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
3,8	2,7	2,2	1,2	1,1

<u>Wohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
541.563 €	531.700 €	308.500 €
<u>Wohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
1298 m²	1072 m²	470 m²
<u>Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
10	9	4

<u>Mietwohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
0 €	21.800 €	0 €
<u>Mietwohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
0 m²	127 m²	0 m²
<u>Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
0	1	0

<u>Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>				
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>	<u>Grundstücke</u>
0	10	5	83	18

<u>Bevölkerung, Einwohner</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
19885	20014	19365	
<u>Bevölkerungsalter, Einwohner</u>			
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>
4330	4183	6326	4526
<u>Altersdurchschnitt, Jahre</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
38,7	40,2	42,2	
<u>Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km²</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
174	175	169	

<u>Pendler, Personen</u>				
<u>Juni 2006</u>	<u>Juni 2008</u>	<u>Juni 2010</u>		
-2780	-2465	-1774		
<u>Wanderungen nach Alter, Personen</u>				
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>	
-43	-78	30	10	
<u>Wanderungen, Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
146	30	-77	-72	-111

<u>Hauhalte, alle Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
9099	1014	803	208	56	34
<u>Haushalte, alleinstehende Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
6024	282	88	16	1	0

<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner, Mittelwerte</u>		
<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>
17.209 €	18.093 €	18.898 €
<u>Schulden der Kommune je Einwohner, Mittelwerte</u>		
<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>
1.583 €	1.645 €	1.858 €

<u>Arbeitslose Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
833	949	654	647	559
<u>Transferleistungsempfänger</u>				
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
572	618	616	628	

<u>Bodenrichtwerte [€/m²], Eckenhagen</u>								
<u>gute Lage</u>			<u>mittlere Lage</u>			<u>mäßige Lage</u>		
<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>
80	105	100	80	100	-	-	-	-
<u>Grundstückswert und Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser</u>								
<u>verkauft 07</u>	<u>verkauft 08</u>	<u>verkauft 09</u>	<u>verkauft 10</u>	<u>verkauft 11</u>				
129.000 €	135.400 €	126.100 €	126.700 €	134.500 €				
115 m ²	125 m ²	131 m ²	171 m ²	126 m ²				

<u>Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>			
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>
0	15	3	5

7.11 Waldbröl

<u>Wohnungsbestand nach Baualterklassen</u>				
<u>Bj. bis 1948</u>	<u>1948-1968</u>	<u>1969-1987</u>	<u>1988-1998</u>	<u>1999-2011</u>
24 %	28 %	22 %	15 %	11 %
<u>Anzahl der Wohngebäude</u>				
<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
4150	4470	4726	4825	
<u>Gebäude nach Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>mit 1 Wohnung</u>	<u>mit 2 Wohnungen</u>	<u>mit 3 und mehr Wohnungen</u>		
3200	1150	475		
<u>Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
7453	7798	7930		
<u>Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
388	399	411		

<u>Baugenehmigungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
44	54	33	15	11
<u>Baugenehmigungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
60	72	54	24	14
<u>Baufertigstellungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
50	58	37	18	14
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
69	77	56	27	20
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
3,5	3,9	2,8	1,4	1,0

<u>Wohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
439.456 €	975.000 €	232.000 €
<u>Wohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
1030 m²	2088 m²	709 m²
<u>Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
8	13	6

<u>Mietwohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
0 €	0 €	0 €
<u>Mietwohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
0 m²	0 m²	0 m²
<u>Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
0	0	0

<u>Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>				
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>	<u>Grundstücke</u>
0	8	3	79	23

<u>Bevölkerung, Einwohner</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
19213	19563	19300	
<u>Bevölkerungsalter, Einwohner</u>			
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>
4481	4786	5434	4599
<u>Altersdurchschnitt, Jahre</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
38,9	40,1	41,2	
<u>Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km²</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
305	309	305	

<u>Pendler, Personen</u>				
<u>Juni 2006</u>	<u>Juni 2008</u>	<u>Juni 2010</u>		
-1896	-1828	-1624		
<u>Wanderungen nach Alter, Personen</u>				
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>	
18	-42	2	-1	
<u>Wanderungen, Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
79	76	-63	-51	-71

<u>Hauhalte, alle Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
9065	1029	746	255	76	47
<u>Haushalte, alleinstehende Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
6037	332	112	28	3	2

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

<u>Arbeitslose Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
1068	1283	940	909	811
<u>Transferleistungsempfänger</u>				
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
925	1045	1029	1020	

<u>Bodenrichtwerte [€/m²]</u>								
<u>gute Lage</u>			<u>mittlere Lage</u>			<u>mäßige Lage</u>		
<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>
90	95	105	75	80	80	65	70	65
<u>Grundstückswert und Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser</u>								
<u>verkauft 07</u>	<u>verkauft 08</u>	<u>verkauft 09</u>	<u>verkauft 10</u>	<u>verkauft 11</u>				
113.000 €	125.200 €	135.200 €	134.500 €	115.500 €				
120 m ²	162 m ²	161 m ²	152 m ²	117 m ²				

<u>Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>			
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>
0	10	4	3

7.12 Wiehl

<u>Wohnungsbestand nach Baualterklassen</u>				
<u>Bj. bis 1948</u>	<u>1948-1968</u>	<u>1969-1987</u>	<u>1988-1998</u>	<u>1999-2011</u>
19 %	21 %	30 %	17 %	12 %
<u>Anzahl der Wohngebäude</u>				
<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
6155	6635	7039	7190	
<u>Gebäude nach Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>mit 1 Wohnung</u>	<u>mit 2 Wohnungen</u>	<u>mit 3 und mehr Wohnungen</u>		
4615	2023	552		
<u>Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
10600	11223	11517		
<u>Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
401	425	449		

<u>Baugenehmigungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
96	72	36	39	33
<u>Baugenehmigungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
153	115	59	79	81
<u>Baufertigstellungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
100	66	50	34	33
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
157	102	85	56	84
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
5,9	3,8	3,2	2,1	3,3

<u>Wohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
548.334 €	932.000 €	411.500 €
<u>Wohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
1391 m²	2051 m²	822 m²
<u>Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
10	14	7

<u>Mietwohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
105.225 €	0 €	0 €
<u>Mietwohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
103 m²	0 m²	0 m²
<u>Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
2	0	0

<u>Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>				
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>	<u>Grundstücke</u>
0	28	12	63	24

<u>Bevölkerung, Einwohner</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
26 455	26 408	25 644	
<u>Bevölkerungsalter, Einwohner</u>			
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>
5 154	5 401	8 102	6 987
<u>Altersdurchschnitt, Jahre</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
41,0	42,5	44,3	
<u>Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km²</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
497	496	481	

<u>Pendler, Personen</u>				
<u>Juni 2006</u>	<u>Juni 2008</u>	<u>Juni 2010</u>		
370	1030	1106		
<u>Wanderungen nach Alter, Personen</u>				
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>	
42	-37	45	49	
<u>Wanderungen, Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
109	16	-114	-99	57

<u>Hauhalte, alle Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
12501	1408	1042	237	43	16
<u>Haushalte, alleinstehende Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
8032	406	139	18	3	1

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

<u>Arbeitslose Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
882	973	683	693	585
<u>Transferleistungsempfänger</u>				
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
601	639	626	605	

<u>Bodenrichtwerte [€/m²]</u>								
<u>gute Lage</u>			<u>mittlere Lage</u>			<u>mäßige Lage</u>		
<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>
115	145	160	85	95	115	85	90	85
<u>Grundstückswert und Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser</u>								
<u>verkauft 07</u>	<u>verkauft 08</u>	<u>verkauft 09</u>	<u>verkauft 10</u>	<u>verkauft 11</u>				
146.500 €	155.200 €	161.800 €	142.200 €	164.200 €				
155 m ²	125 m ²	154 m ²	161 m ²	152 m ²				

<u>Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>			
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>
0	22	4	5

7.13 Wipperfürth

<u>Wohnungsbestand nach Baualterklassen</u>				
<u>Bj. bis 1948</u>	<u>1948-1968</u>	<u>1969-1987</u>	<u>1988-1998</u>	<u>1999-2011</u>
25 %	32 %	20 %	12 %	11 %
<u>Anzahl der Wohngebäude</u>				
<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
4478	4702	4999	5139	
<u>Gebäude nach Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>mit 1 Wohnung</u>	<u>mit 2 Wohnungen</u>	<u>mit 3 und mehr Wohnungen</u>		
2699	1706	734		
<u>Anzahl der Wohnungen</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
8994	9508	9747		
<u>Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>		
387	403	423		

<u>Baugenehmigungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
76	48	44	30	20
<u>Baugenehmigungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
152	90	89	54	36
<u>Baufertigstellungen, Wohngebäude, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
52	67	41	32	24
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
119	110	77	60	43
<u>Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einwohnern</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
5,1	4,6	3,2	2,6	1,9

<u>Wohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
576.181 €	959.000 €	438.500 €
<u>Wohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
1258 m²	2015 m²	775 m²
<u>Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
10	16	6

<u>Mietwohnraumförderung, Gesamtsumme</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
216.938 €	0 €	0 €
<u>Mietwohnraumförderung, Wohnfläche</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
189 m²	0 m²	0 m²
<u>Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle</u>		
<u>Mittel 2002-2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
3	0	0

<u>Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>				
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>	<u>Grundstücke</u>
2	28	12	63	24

<u>Bevölkerung, Einwohner</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
23 227	23 616	23 026	
<u>Bevölkerungsalter, Einwohner</u>			
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>
4866	5273	7231	5656
<u>Altersdurchschnitt, Jahre</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
39,5	40,9	42,7	
<u>Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km²</u>			
<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>	
197	200	195	

<u>Pendler, Personen</u>				
<u>Juni 2006</u>	<u>Juni 2008</u>	<u>Juni 2010</u>		
-1179	-795	-1191		
<u>Wanderungen nach Alter, Personen</u>				
<u>bis 19 Jahre</u>	<u>20-39 Jahre</u>	<u>40-59 Jahre</u>	<u>ab 60 Jahre</u>	
-23	-99	-13	-2	
<u>Wanderungen, Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
166	70	-30	-90	-124

<u>Hauhalte, alle Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
10631	1186	935	267	60	9
<u>Haushalte, alleinstehende Personen</u>					
<u>Keine Kinder</u>	<u>1 Kind</u>	<u>2 Kinder</u>	<u>3 Kinder</u>	<u>4 Kinder</u>	<u>5 u. mehr Kinder</u>
7021	299	95	15	5	0

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

<u>Arbeitslose Personen, Mittelwerte</u>				
<u>2002/03</u>	<u>2004/05</u>	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2010/11</u>
890	1044	818	753	651
<u>Transferleistungsempfänger</u>				
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
664	710	687	658	

<u>Bodenrichtwerte [€/m²]</u>								
<u>gute Lage</u>			<u>mittlere Lage</u>			<u>mäßige Lage</u>		
<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>	<u>2002</u>	<u>2007</u>	<u>2012</u>
125	135	140	100	115	120	75	90	90
<u>Grundstückswert und Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser</u>								
<u>verkauft 07</u>	<u>verkauft 08</u>	<u>verkauft 09</u>	<u>verkauft 10</u>	<u>verkauft 11</u>				
172.500 €	152.000 €	154.900 €	186.300 €	222.900 €				
136 m ²	149 m ²	132 m ²	138 m ²	159 m ²				

<u>Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt</u>			
<u>Appartements</u>	<u>2-3-Zi-Whg.</u>	<u>4-x-Zi-Whg.</u>	<u>Häuser</u>
1	21	5	1

8. Strukturdaten und wichtige Adressen

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

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

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

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

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

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

Informationen zum demografischen Wandel im Oberbergischen Kreis finden Sie unter: <http://www.obk.de/cms200/service/demo/bericht2010/index.shtml>

9. Quellenverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit
Civitec – Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung
Deutscher Mieterbund e.V.
Einwohnermeldeämter der Städte /Gemeinden
Grundstücksmarktberichte NRW
Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK
Haus & Grund Oberberg e.V.
Haus & Grund Kreis Oberberg e.V.
Mieterverein Oberberg
Mietspiegel 1992 bis 2011
Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW
OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten
OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung
Rheinische Immobilienbörse Köln
Städte und Gemeinden OBK
www.empirica-institut.de
www.immopionier.de
www.interhyp.de
www.it.nrw.de
www.nrwbank.de
www.statistik.rlp.de

10. Abbildungsverzeichnis

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

Abb. 42: Altersdurchschnitt - Gemeinden	43
Abb. 43: Altersdurchschnitt - Kreise	44
Abb. 44: Bevölkerungsdichte - Gemeinden	45
Abb. 45: Bevölkerungsdichte - Kreise	46
Abb. 46: Pendler - Gemeinden	47
Abb. 47: Pendler - Kreise	48
Abb. 48: Wanderungen nach Alter - Gemeinden	49
Abb. 49: Wanderungen nach Alter - Kreise	50
Abb. 50: Wanderungen - Gemeinden	51
Abb. 51: Wanderungen - Kreise	52
Abb. 52: Haushalte, alle Personen, OBK	53
Abb. 53: Haushalte, alle Personen - Gemeinden	54
Abb. 54: Haushalte, alleinstehende Personen - Gemeinden	55
Abb. 55: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden....	56
Abb. 56: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise	57
Abb. 57: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden	58
Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise	59
Abb. 59: Betriebskosten in NRW 2009	60
Abb. 60: Betriebskosten in NRW 2005 bis 2009	61
Abb. 61: Arbeitslose Personen - Gemeinden	62
Abb. 62: Arbeitslose Personen - Kreise	63
Abb. 63: Arbeitslosenquote - Kreise	64
Abb. 64: Transferleistungsempfänger - Gemeinden	65
Abb. 65: Grundsteuer und Einnahmen - Gemeinden	68
Abb. 66: Bodenrichtwerte - Gemeinden	69
Abb. 67: Bodenrichtwerte - Kreise	70
Abb. 68: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	71
Abb. 69: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	72
Abb. 70: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK	73
Abb. 71: Wohnungsgröße, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK	74
Abb. 72: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK	75
Abb. 73: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise	76
Abb. 74: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	77
Abb. 75: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt	78
Abb. 76: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen	79
Abb. 77: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht OBK	79
Abb. 78: Mietspiegel 2011	80
Abb. 79: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m ²	82
Abb. 80: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m ² ..	83
Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m ² ..	83
Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m ²	84

11. Fragebogen

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

Fragebogen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Sie haben den **Wohnungsmarktbericht** des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis bezogen.

Um auch zukünftig Ihre Interessen berücksichtigen zu können, sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen. Deshalb möchten wir Sie bitten, nachstehende Fragen, getrennt nach Inhalt und Gestaltung/Lesbarkeit, nach dem Schulnotenprinzip (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) zu bewerten:

	Das Kapitel interessiert mich		Bewertung									
	ja	nein	des Inhalts					der Gestaltung/Lesbarkeit				
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Kap. 2 - Wohnungsangebot	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kap. 3 - Wohnungsnachfrage	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kap. 4 - Grundstücks-/Wohnungsmarkt/Finanzierung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kap. 5 - Mieten	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kap. 6.1 - Expertenbefragung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kap. 6.2 - Expertenmeinung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kap. 7 - Städte und Gemeinden auf einen Blick	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gesamtwertung des Marktberichtes	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Weitere Anregungen

.....

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

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

Rückantwort an:

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

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

12. Stichwortverzeichnis

A

Altersdurchschnitt	43, 44
Arbeitslose Personen.....	62, 63
Arbeitslosenquote.....	64

B

Baualtersklassen	7
Baufertigstellungen	
Wohngebäude	21, 22
Wohnungen.....	23, 24
Wohnungen/1000 Einw.....	25, 26
Baugebiete	66
Baugenehmigungen	
Wohngebäude	17, 18
Wohnungen.....	19, 20
Bergneustadt	98
Betriebskosten	60, 61
Bevölkerungsalter	41, 42
Bevölkerungsdichte	45, 46
Bevölkerungsentwicklung	38, 39, 40
Bodenrichtwerte.....	69, 70

D

Demografische Faktoren.....	38
-----------------------------	----

E

Eigentumswohnungen	
Erstverkauf	75, 76
Größe, Wiederverkauf.....	74
Wert, Wiederverkauf	73
Einkommen	56, 57
Engelskirchen	100
Experten am Wohnungsmarkt	85, 92

F

Fragebogen	128
------------------	-----

G

Gemeinden/Städte, Übersicht	98
Gemeindeübersicht.....	6
Grundsteuer und Einnahmen	68
Gummersbach	102

H

Häuser, Wiederverkauf	
Grundstückswert.....	71
Wohnfläche	72
Haushalte.....	53
alle Personen.....	54
alleinstehende Personen	55
Hückeswagen.....	104

I

Immobilienangebot Presse / Internet	
Mietobjekte	78
Verkaufsobjekte.....	37

K

Kreisübersicht	6
----------------------	---

L

Leerstandsindex.....	16
Lindlar	106

M

Marienheide.....	108
Mieten	78
Mieten, öffentlich geförderten Wohnungen.	79
Mietspiegel 2011	80

Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011

Wohnungen ab 80 m ²	84
Wohnungen bis 40 m ²	82
Wohnungen von 40 - 60 m ²	83
Wohnungen von 60 - 80 m ²	83

Mietwohnraumförderung

Anzahl der Förderfälle	36
Bedarfsniveau	32
Darlehenshöhe.....	33
Einkommensgrenzen.....	32
Gemeindeübersicht.....	33, 79
Gesamtsummen	34
Mietobergrenzen	79
Wohnflächen.....	35

Morsbach	110
----------------	-----

N

Nümbrecht.....	112
----------------	-----

O

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	32
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	27
Ökonomische Faktoren	56

P

Pendler.....	47, 48
--------------	--------

Q

Quellenverzeichnis	125
--------------------------	-----

R

Radevormwald	114
Reichshof.....	116

S

Schulden	58, 59
Städte/Gemeinden, Übersicht.....	98
Strukturdaten und wichtige Adressen	124

T

Transferleistungsempfänger	65
----------------------------------	----

W

Waldbröl.....	118
Wanderungen.....	51, 52
nach Alter	49, 50
Wiehl	120
Wipperfürth.....	122
Wohngebäude, Anzahl	8, 9
Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen	10, 11

Wohnraumförderung

Anzahl der Förderfälle	31
Darlehenshöhe.....	27
Einkommensgrenzen.....	27
Gemeindeübersicht.....	28
Gesamtsummen	29
Wohnflächen	30
Wohnflächenkosten	28
Wohnungen pro 1000 Einwohnern.....	14, 15
Wohnungen, Anzahl	12, 13
Wohnungsangebot	7
Wohnungsbestand	7
Wohnungsl Leerstand.....	16
Wohnungsl Leerstandsquote	16
Wohnungsnachfrage.....	38

Z

Zinsentwicklung.....	77
Zu- und Abwanderung	49