



Wohnungsmarktbericht 2022 für den Oberbergischen Kreis

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis



IMPRESSUM

Die im Wohnungsmarktbericht 2022 veröffentlichten Zahlen beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021; auf abweichende Stichtage bzw. Jahre wird im Einzelnen verwiesen.

Herausgeber

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

Bearbeitung

Andreas Nefzger
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im OBK

Download

Kostenlos

Rechte und Hinweise

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

Die Inhalte der Wohnungsmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2022 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

Beispiel: © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2022, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

November 2022

Inhalt

Wesentliche Aussagen auf einen Blick	3
1. Einleitung	5
2. Wohnungsangebot	6
2.1 Wohnungsbestand	6
2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen	15
2.3 Wohnungsleerstand	25
2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	26
2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	28
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)	31
3. Wohnungsnachfrage	32
3.1 Demografische Faktoren	32
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	32
3.1.2 Pendler	41
3.1.3 Zu- und Abwanderung	43
3.1.4 Haushalte.....	47
3.2 Ökonomische Faktoren	53
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte	53
3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte.....	55
3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten	57
3.2.4 Arbeitslosigkeit	59
3.2.5 Transferleistungsempfänger	62
3.2.6 Wohnungslose Personen.....	63
4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung	65
4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete.....	65
4.2 Grundsteuer.....	66
4.3 Bodenrichtwerte	67
4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser	69
4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen	71
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen	72
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	73
5. Mieten.....	74
5.1 Mietwohnungsbestand	74
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)	75
5.3 Angebotsmieten	77
5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen	78
5.5 Mietspiegel 2021	79
6. Experten am Wohnungsmarkt	81
7. Strukturdaten und wichtige Adressen	89
8. Quellenverzeichnis	90
9. Abbildungsverzeichnis	91
10. Fragebogen.....	93
11. Stichwortverzeichnis	94

Wesentliche Aussagen auf einen Blick

Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises (Stand 31.12.2021)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt [Jahre]	Wohn- fläche pro Einwohner [m ²]	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner
Bergneustadt	38	18 416	44,4	44,2	2,7
Engelskirchen	63	19 293	46,1	50,9	1,6
Gummersbach	95	51 126	43,8	46,1	3,1
Hückeswagen	51	14 706	46,2	46,3	0,3
Lindlar	86	21 366	45,3	47,9	1,5
Marienheide	55	13 465	43,3	46,1	2,4
Morsbach	56	10 093	45,9	51,0	1,5
Nümbrecht	72	17 165	44,4	50,7	4,1
Radevormwald	54	21 952	46,5	45,2	1,0
Reichshof	115	18 454	44,1	50,3	2,1
Waldbröl	63	19 618	42,2	45,2	6,2
Wiehl	53	25 088	46,2	52,4	3,3
Wipperfürth	118	20 879	45,2	47,4	3,2
Mittelwert	71	20 894	44,8	47,8	2,7

Oberbergischer Kreis und seine Nachbarn (Stand 31.12.2021)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt [Jahre]	Wohn- fläche pro Einwohner [m ²]	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner
Oberbergischer Kreis	919	271 621	44,8	47,8	2,7
Ennepe-Ruhr-Kreis	410	322 143	46,4	45,7	1,6
Märkischer Kreis	1061	406 793	45,4	45,8	1,4
Kreis Olpe	712	133 120	44,8	49,9	2,6
Kreis Altenkirchen	642	129 261	45,8	52,2	3,0
Rhein-Sieg-Kreis	1153	600 732	45,0	48,3	3,4
Rheinisch-Berg.-Kreis	437	283 429	46,2	49,4	2,9
Stadt Remscheid	75	111 770	44,9	42,9	0,7
Stadt Wuppertal	168	354 572	43,6	42,1	0,4
Mittelwert	620	290 382	45,2	47,1	2,2

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

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

	2020		2021
Bevölkerung	271 699	➔	271 621
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	47 778	↗	48 058
Bevölkerung 18 bis 65 Jahre alt	164 646	↘	163 740
Bevölkerung über 65 Jahre alt	59 275	↗	59 823
Durchschnittsalter (Jahre)	44,8	➔	44,8
Arbeitslosenquote (%)	6,0	↘	4,9
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) (%)	3,2	↘	3,0
Wohnungslose Personen (am 30.06.)	355	↘	280
Wohnungsbestand	126 247	↗	127 452
Wohnfläche pro Einwohner	47,6	↗	47,8
Preisgebundene Mietwohnungen	5590	↘	5481
Baugenehmigungen (Wohnungen)	585	↗	720
Baufertigstellungen (Wohnungen)	445	↗	451
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,1	➔	2,1

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

1. Einleitung

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

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

Oberberg ist zwar Teil des hochverdichteten Ballungsraumes an Rhein und Ruhr, ist jedoch deutlich anders strukturiert als die ballungskernnahen Kreise. Derzeit weist der Oberbergische Kreis bei einer Fläche von 919 km² rund 271 600 Einwohner auf. Die Industrie ist größtenteils mittelständisch. Maschinen- und Fahrzeugbau, Edeltahlerzeugung, Stahl- und Leichtmetallbau, Eisen-, Blech- und Metallverarbeitung, Elektrotechnische Industrie und Kunststoffverarbeitung sind die wichtigsten Branchen. Oberberg ist Bestandteil des Ballungsraumes Köln. Solche hochverdichteten Wirtschaftsräume sind Kristallisationspunkte für Innovationen. Letzteres kommt u. a. in der hohen Patentdichte (Patentanmeldungen je 100 000 Einwohner) zum Ausdruck. Wichtiger Standortfaktor ist der Campus Gummersbach der Technischen Hochschule Köln. Sie hat ein für die Wirtschaft in Oberberg sehr leistungsfähiges Fächerspektrum. In den Standort eingebunden ist ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen.

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

Abb. 1: Kreisübersicht



Abb. 2: Gemeindeübersicht





2. Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsbestand

Wohngebäudebestand und Baualtersklassen

Im Oberbergischen Kreis gibt es momentan ca. 74 900 Wohngebäude. Davon stammen rd. 15 900 (22 %) aus den Jahren bis 1948 und rd. 31 200 (42 %) aus den Jahren 1949 bis 1978. Ab 1979 wurden rd. 27 800 (37 %) Wohngebäude errichtet. Der hohe Anteil der Altbauten ist typisch für ländliche Gebiete, da hier die Bausubstanz vom Krieg weniger betroffen

war als in den Großstädten. Diese beinhalten jedoch ein erhebliches Potential an Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen und für energetische Sanierungen.

Alle Städte und Gemeinden erlebten nach dem Krieg ab 1949 einen regelrechten Bauboom im Wohnungsbau, zurückzuführen auf die vielen Kriegsflüchtlinge aus den Großstädten und den Nachbarstaaten. In den 30 Jahren bis 1978 wurde zwischen 32,1 % (Nümbrecht) und 45,5 % (Wipperfürth) des Gesamtwohngebäudebestandes errichtet.

Abb. 3: Wohngebäudebestand nach Baualtersklassen

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp	OBK
Baujahr vor 1919	13%	14%	16%	15%	9%	11%	12%	16%	17%	16%	12%	12%	11%	14%
Baujahr 1919 bis 1948	6%	9%	11%	8%	6%	6%	7%	5%	9%	8%	7%	7%	7%	8%
Baujahr 1949 bis 1978	45%	40%	45%	41%	39%	45%	45%	32%	41%	39%	42%	41%	45%	42%
Baujahr 1979 bis 1986	9%	10%	8%	10%	13%	8%	12%	10%	9%	8%	7%	10%	8%	9%
Baujahr 1987 bis 1990	4%	4%	2%	3%	4%	3%	3%	5%	3%	2%	2%	3%	3%	3%
Baujahr 1991 bis 1995	6%	6%	4%	4%	7%	6%	5%	8%	4%	6%	7%	7%	5%	6%
Baujahr 1996 bis 2000	8%	10%	6%	9%	10%	6%	7%	8%	6%	10%	8%	9%	7%	8%
Baujahr 2001 bis 2004	4%	3%	3%	5%	6%	5%	4%	5%	4%	5%	5%	4%	6%	4%
Baujahr 2005 bis 2008	2%	3%	2%	2%	3%	5%	3%	4%	2%	3%	5%	3%	4%	3%
Baujahr 2009 bis 2021	3%	3%	3%	3%	4%	4%	2%	6%	4%	3%	4%	4%	5%	4%

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

Anzahl der Wohngebäude

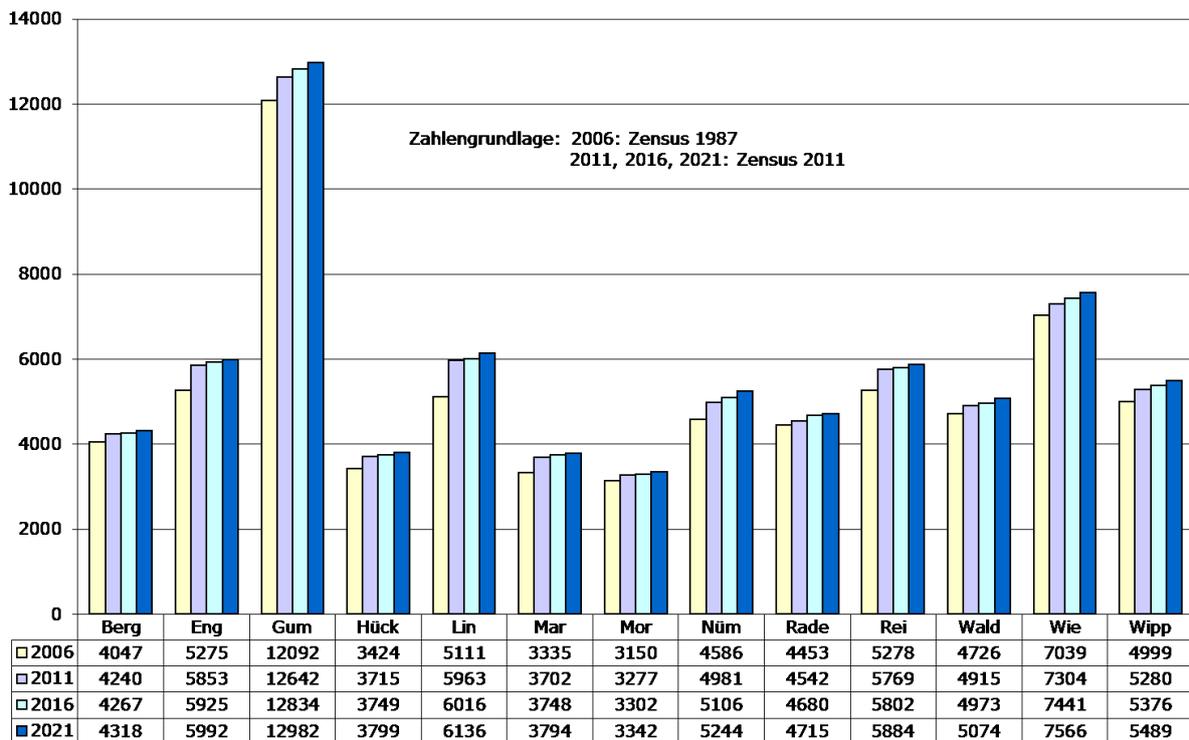
In den Nachkriegsjahren wurden vermehrt Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet, in den letzten zwei Jahrzehnten lag der Trend jedoch mehr im Einfamilienhausbereich. Die höchsten Zuwachsraten an Gebäuden wurden seit 2006 in Lindlar (+20 %), in Engelskirchen, Marienheide und Nümbrecht (je +14 %) erreicht. Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 2005 in Morsbach und Radevormwald (je +6 %) erreicht.



Auch im 5-Jahresvergleich (2006-2011-2016-2021) gibt es in allen Städten und Gemeinden nur positive Veränderungen. Die Steigerungen fallen sehr unterschiedlich aus. Dies liegt daran, dass an manchen Orten durch Neubaugebiete im Einfamilienhausbereich schlagartig 100 und mehr neue Gebäude entstanden sind.

Da jedoch die Zahlen des Jahres 2006 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2011 bis 2021 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

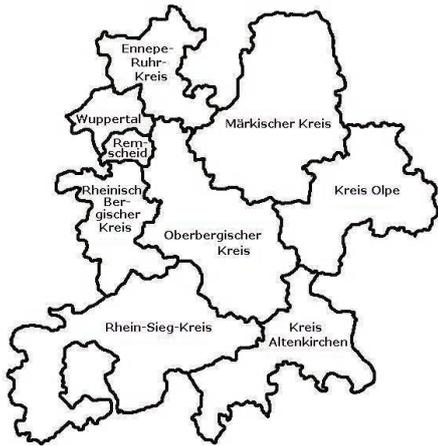
Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+9	+19	+43	+10	+11	+15	+2	+33	+6	+20	+19	+38	+25
----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	----	-----	-----	-----	-----

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

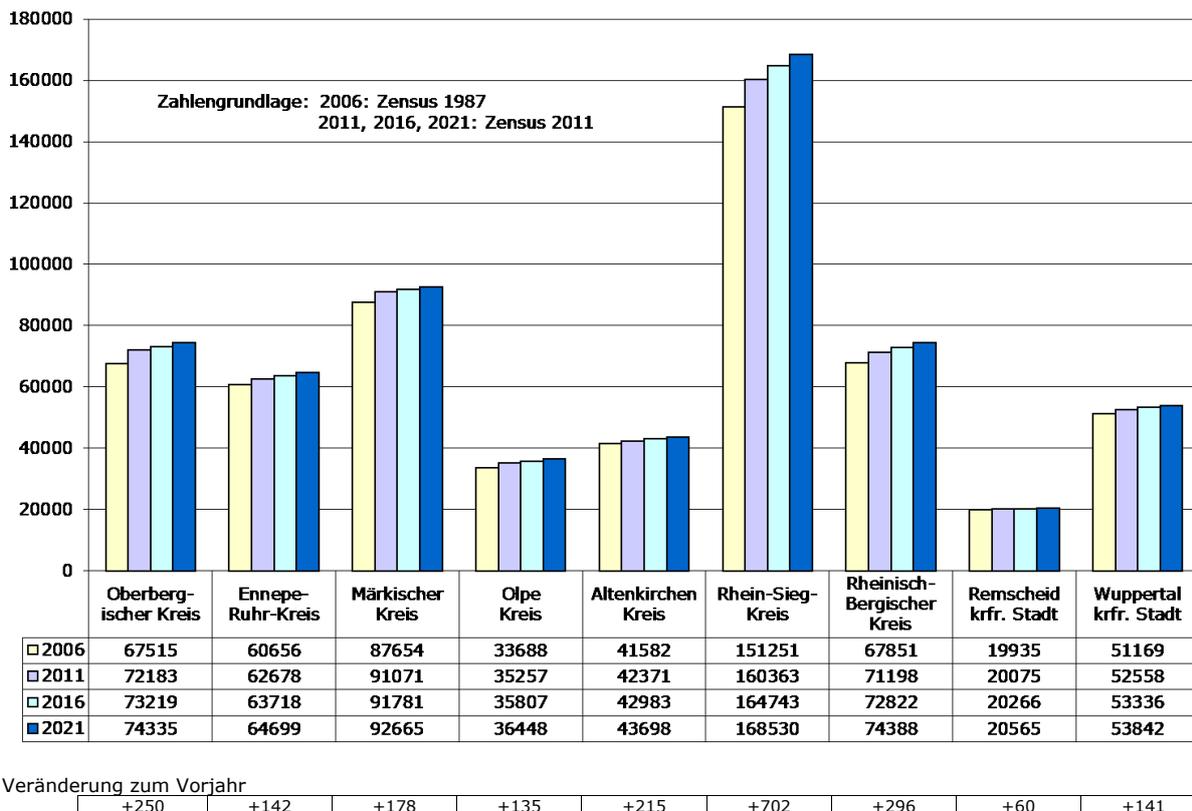


Im überregionalen Vergleich ist die Situation ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden im Oberbergischen Kreis. Fast alle Nachbarkreise und auch Oberberg haben seit 2006 einen Zuwachs von mindestens 5 % im Gebäudewohnungsbau, Ausnahmen sind hier die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal. Dort liegt 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 10 % seit 2006 an zweiter Stelle, Spitzenreiter ist der Rhein-Sieg-Kreis mit 11 %.

Da jedoch die Zahlen des Jahres 2006 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2011 bis 2021 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise



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

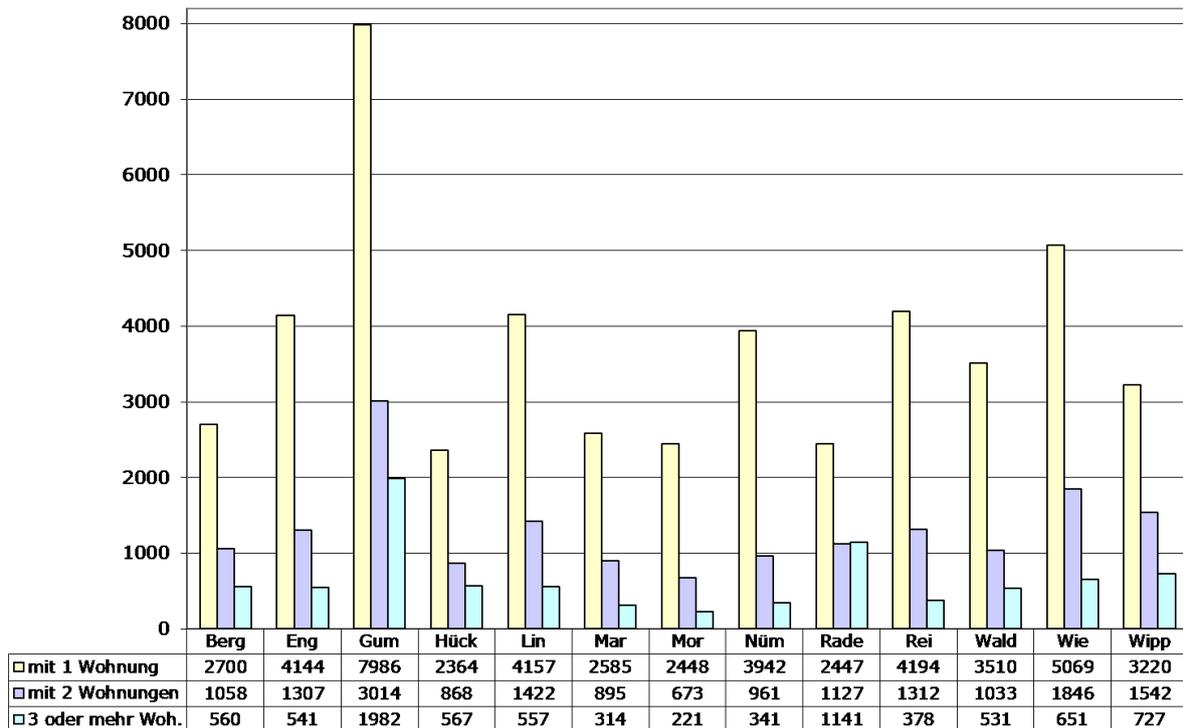
Gebäude nach Anzahl der Wohnungen

Die meisten Wohngebäude in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es in Gummersbach (12 982), die wenigsten in Morsbach (3342). Dazwischen liegen Wiehl (7566), Lindlar (6136), Engelskirchen (5992), Reichshof (5884), Wipperfürth (5489), Nümbrecht (5244), Waldbröl (5074), Radevormwald (4715), Bergneustadt (4318), Hückeswagen (3799) und Marienheide (3794).



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

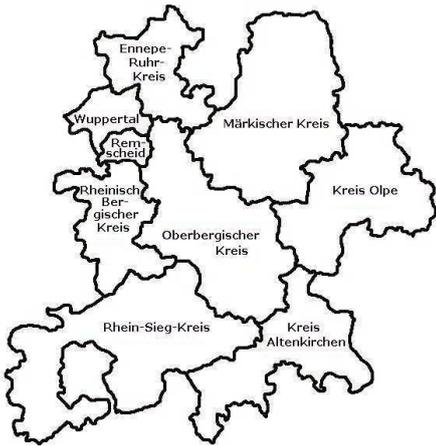
Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

mit 1 Wohnung	+2	+8	+32	+8	+6	+15	+2	+26	+4	+14	+10	+17	+11
mit 2 Wohnungen	+5	+6	+4	+1	+4	0	+1	+6	0	0	+3	+17	+7
3 oder mehr Woh.	+2	+5	+7	+1	+1	0	-1	+1	+2	+6	+6	+4	+7

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

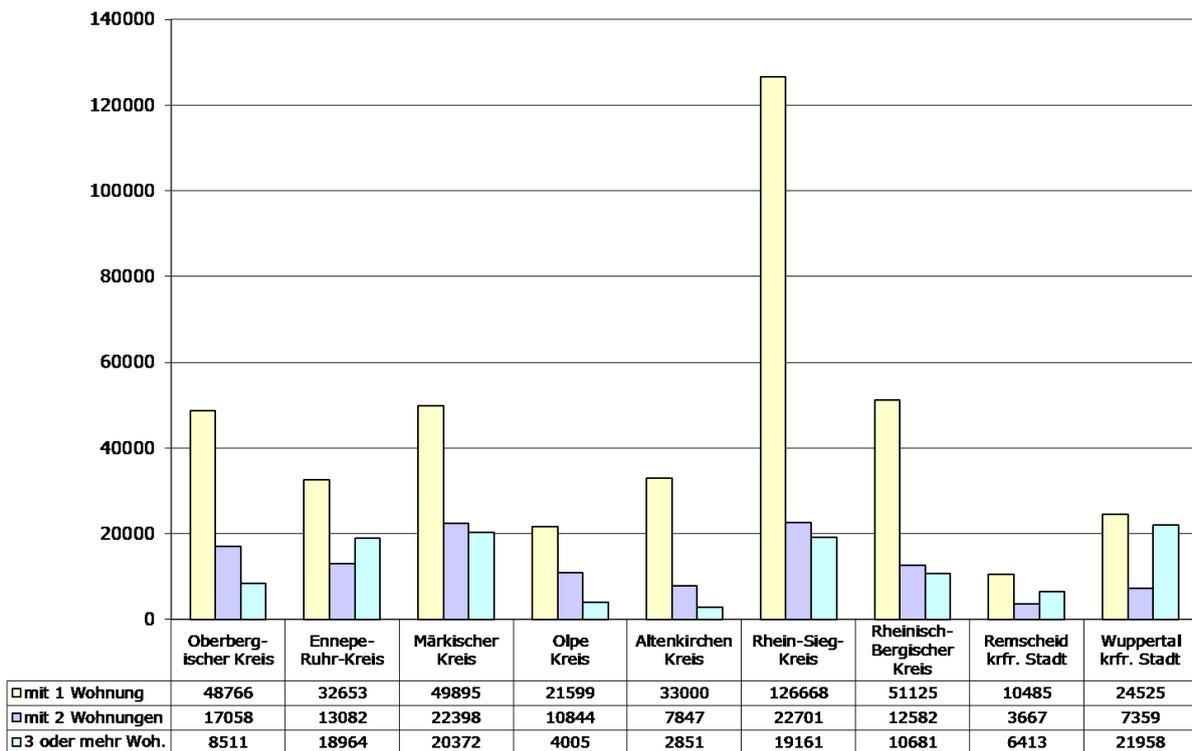


Als flächenmäßig größter Landkreis besitzt der Rhein-Sieg-Kreis die meisten Gebäude im Wohnungsbau (168 530). Es folgen der Märkische Kreis (92 665), der Rheinisch-Bergische Kreis (74 388) und der Oberbergische Kreis (74 335). Der Ennepe-Ruhr-Kreis (64 699) liegt knapp vor Wuppertal (53 842), danach der Kreis Altenkirchen (43 698) und der Kreis Olpe (36 448), zum Schluss kommt Remscheid (20 565).

Im prozentualen Vergleich weisen der Kreis Altenkirchen (76 %) und der Rhein-Sieg-Kreis (75 %) den größten Anteil an Einfamilienhäusern auf. Danach folgen Rhein-Berg (69 %), Oberberg (66 %), Olpe (59 %), das Märkische (54 %), Remscheid (51 %) und der Ennepe-Ruhr-Kreis (50 %).

Die kreisfreie Stadt Wuppertal bildet hier die Ausnahme. Dort ist das Verhältnis zwischen den Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (41 %) und den Gebäuden mit einer Wohnung (46 %) fast ausgeglichen.

Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

mit 1 Wohnung	+155	+97	+134	+81	+191	+474	+192	+47	+123
mit 2 Wohnungen	+54	+8	+26	+33	+21	+102	+40	-1	-6
3 und mehr Woh.	+41	+37	+18	+21	+21	+126	+64	+14	+24

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

Anzahl der Wohnungen

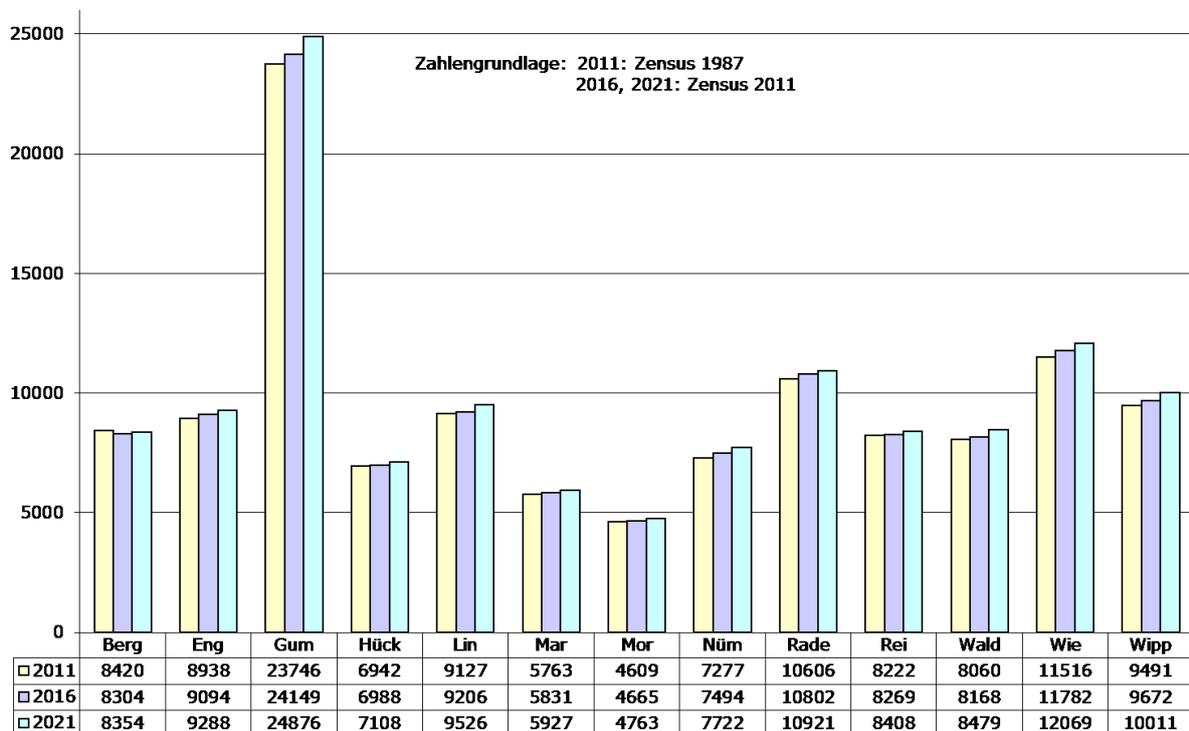
Nachdem auf den Seiten 7 bis 10 die Anzahl der Wohngebäude aufgezeigt bzw. die Differenzierung nach Anzahl der Wohnungen vorgenommen wurde, zeigt die folgende Grafik die Gesamtanzahl der Wohnungen in den Städten und Gemeinden. Diese hat sich seit dem Jahr 2011 im Durchschnitt um 4 % erhöht. Nümbrecht liegt mit einem Plus von 6 % darüber. Es folgen Gummersbach, Waldbröl, Wiehl und Wipperfürth (je 5 %).



Die meisten Wohnungen gab es in 2021 in Gummersbach (24 876). Das entspricht einem Anstieg von 1130 Wohnungen seit dem Jahr 2011. In Wiehl (12 069), Radevormwald (10 921) und Wipperfürth (10 011) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Da jedoch die Zahlen von 2011 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2016 und 2021 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

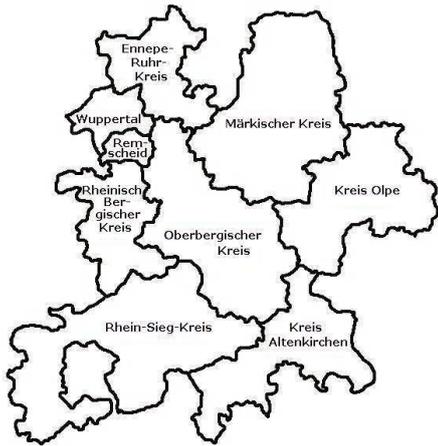
Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-23	+90	+496	+34	+31	+49	+43	+75	+31	+36	+102	+85	+156
-----	-----	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	-----	------

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



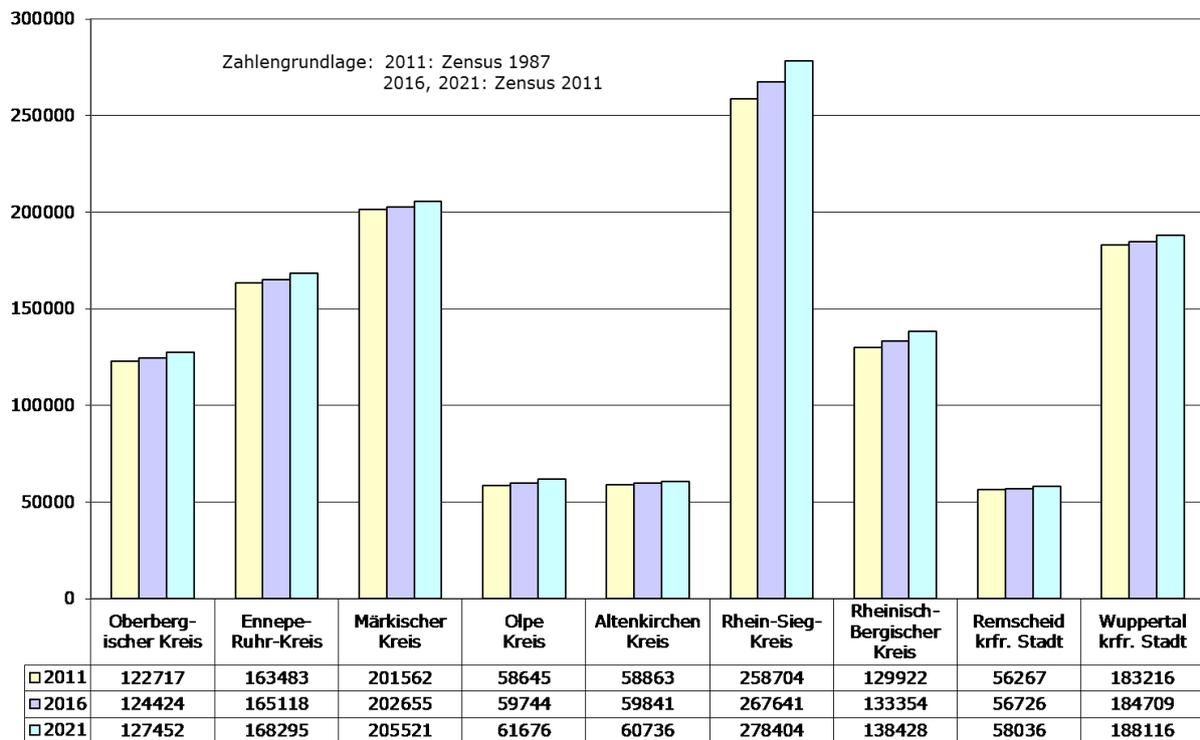
Bei den Landkreisen liegt die durchschnittliche Steigerung seit dem Jahr 2011 bei 4 %. Der Rhein-Sieg-Kreis (8 %) hatte die größte Steigerung.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einer Steigerung von 4 % auf dem Durchschnittsniveau, dort gab es im Jahr 2021 insgesamt 127 452 Wohnungen.

Die meisten Wohnungen gab es im Rhein-Sieg-Kreis (278 404) und im Märkischen Kreis (205 521), was sich jedoch relativiert, wenn man die Anzahl der Wohnungen ins Verhältnis zu den Einwohnern setzt (siehe Abb. 11).

Da jedoch die Zahlen von 2011 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2016 und 2021 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+1205	+1456	+1597	+715	+355	+3402	+2087	+778	+2302
-------	-------	-------	------	------	-------	-------	------	-------

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

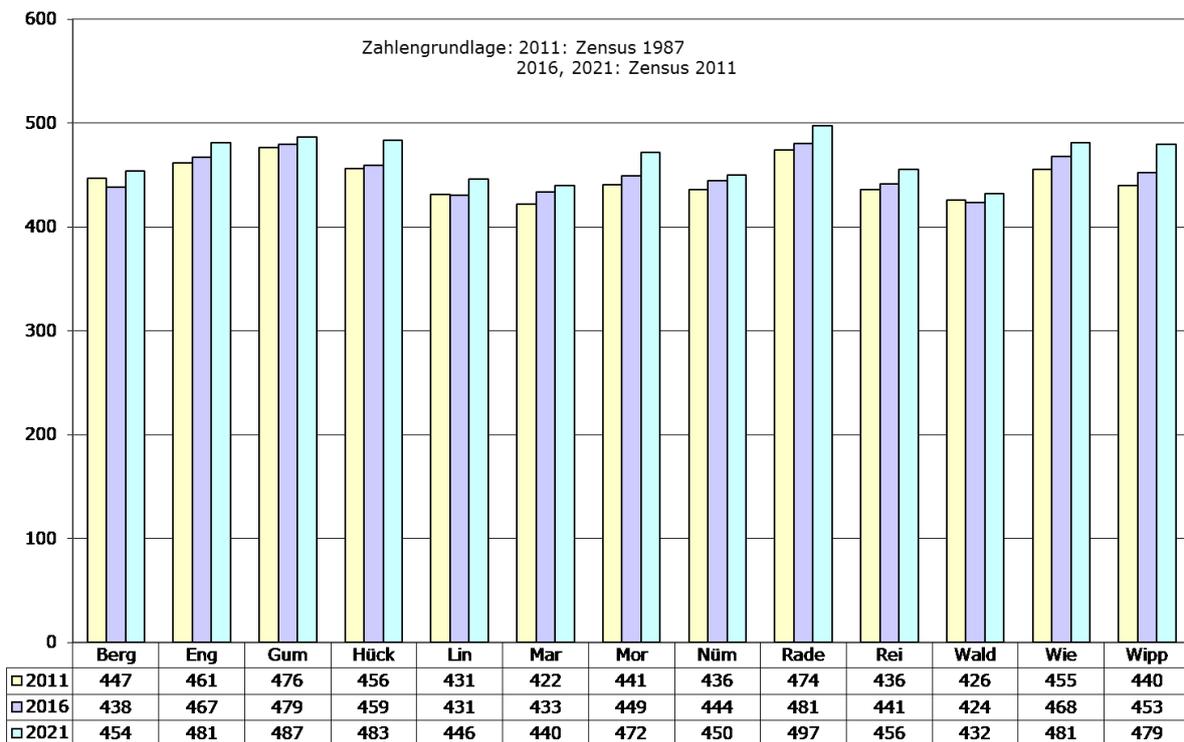
Wohnungen pro 1000 Einwohner

Im Jahr 2011 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 451 Wohnungen pro 1000 Einwohner, im Jahr 2016 bei 456 Wohnungen und im Jahr 2021 bei 469 Wohnungen. Die größten prozentualen Steigerungen gab es in Wipperfürth mit 9 % und in Morsbach mit 7 %. Die geringsten Steigerungen hatten Bergneustadt, Gummersbach und Radevormwald (je 2 %). Der Mittelwert der Steigerungen beträgt 4 %. In Radevormwald gab es im Jahr 2021 die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (497), Gummersbach (487) und Hückeswagen (483) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen gibt es in Waldbröl (432) und Marienheide (440).



Da jedoch die Zahlen von 2011 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2016 und 2021 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

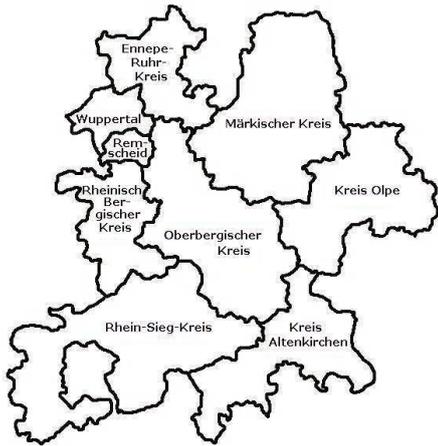
Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+1	+5	+8	+6	+3	+3	+1	+2	+2	+3	+5	+5	+7
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

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



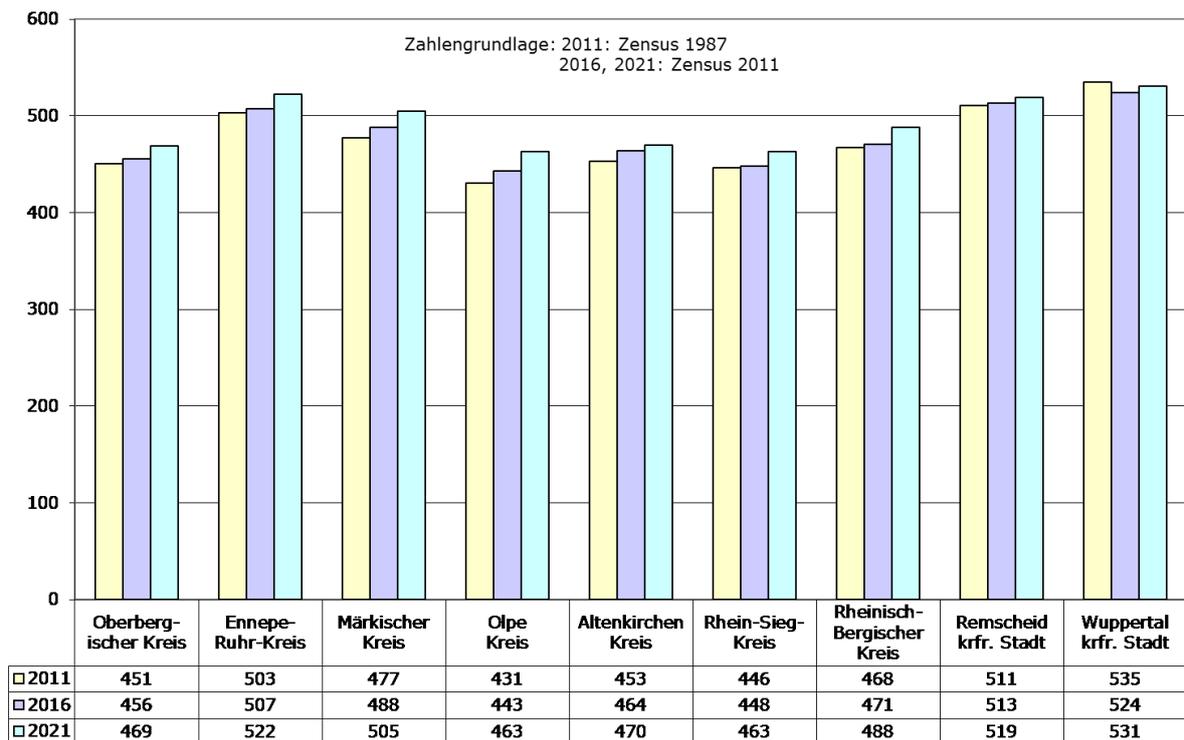
In den neun Landkreisen ist die Anzahl der Wohnungen pro 1000 Einwohner seit dem Jahr 2011 um rd. 4 % gestiegen. Damals lag der Durchschnitt noch bei 475 Wohnungen, im Jahr 2016 bei 479 und im Jahr 2021 bei 492 Wohnungen.

Die größten prozentualen Steigerungen gab es im Kreis Olpe (8 %) und im Märkischen Kreis (6 %). In der kreisfreien Stadt Wuppertal (-1 %) gab es sogar weniger Wohnungen. Trotzdem hatte Wuppertal die

meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (531). Im Oberbergischen Kreis standen 1000 Einwohnern 469 Wohnungen zur Verfügung.

Da jedoch die Zahlen von 2011 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2016 und 2021 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+5	+6	+6	+6	+2	+5	+7	+6	+7
----	----	----	----	----	----	----	----	----

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

2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

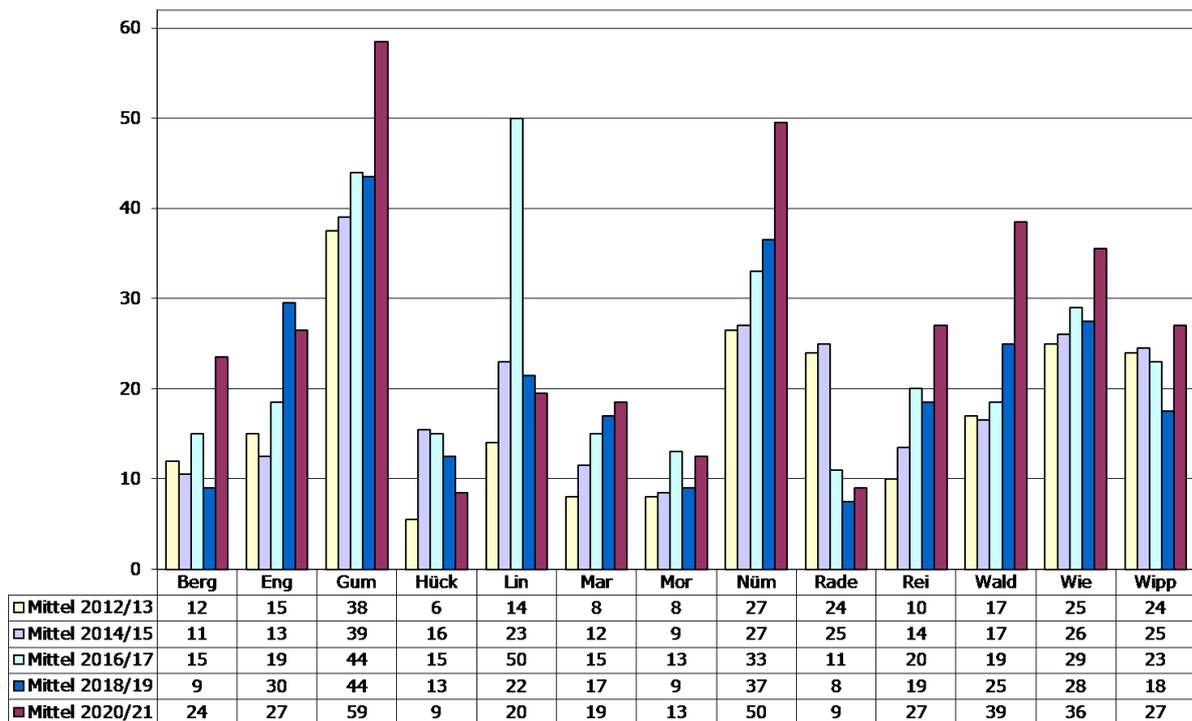
Die folgenden Abbildungen zeigen eine Übersicht über die erteilten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre. Im Oberbergischen Kreis gibt es fünf Bauämter, jedoch führen nicht alle eine rückwirkende Statistik. Deshalb werden hier die Daten von „www.it.nrw.de“ und „www.statistik.rlp.de“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



Baugenehmigungen, Wohngebäude

In Gummersbach (59), Nümbrecht (50), Waldbröl (39), Wiehl (36), Engelskirchen (je 27) und Wipperfürth (je 27) wurden in den Jahren 2020/2021 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Hückeswagen und Radevormwald (je 9) hatten die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Morsbach (13). Die größte prozentuale Steigerung in den letzten 10 Jahren hatte Reichshof mit 170 % und Marienheide mit 131 %.

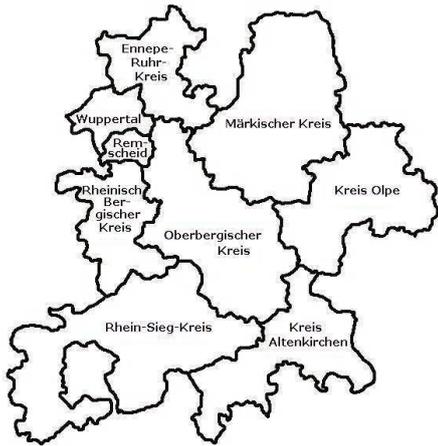
Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+14	-9	+16	-5	+2	+1	0	+6	+3	+2	+13	+13	-1
-----	----	-----	----	----	----	---	----	----	----	-----	-----	----

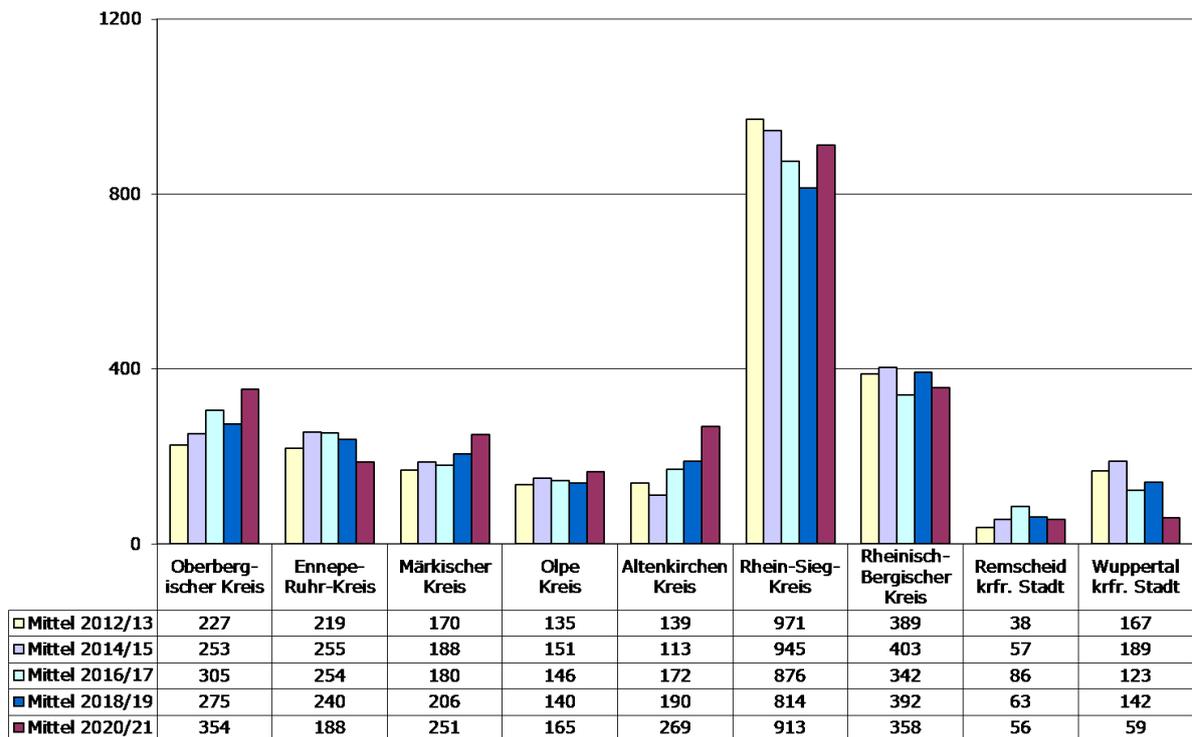
Quelle: www.it.nrw.de



Beim Vergleich der Kreise stellt man fest, dass in Oberberg in 2020/2021 rd. 29 % mehr Baugenehmigungen erteilt wurden wie in den Jahren 2018/2019. Den größten Zuwachs hatte der Kreis Altenkirchen (+42 %), gefolgt vom Oberbergischen Kreis und dem Märkischen Kreis (+22 %). Die Stadt Wuppertal hatte den größten Rückgang zu verzeichnen (-58 %).

Im Oberbergischen wurden in den letzten zwei Jahren im Mittel 354 Genehmigungen erteilt, 2018/2019 waren es durchschnittlich 275. In den Jahren 2012/2013 lag der Mittelwert noch bei 227 Baugenehmigungen. Das entspricht einer Steigerung von 56 % in den letzten zehn Jahren.

Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+49	+4	+23	+12	+34	+78	+3	-11	-59
-----	----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----

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

Baugenehmigungen, Wohnungen

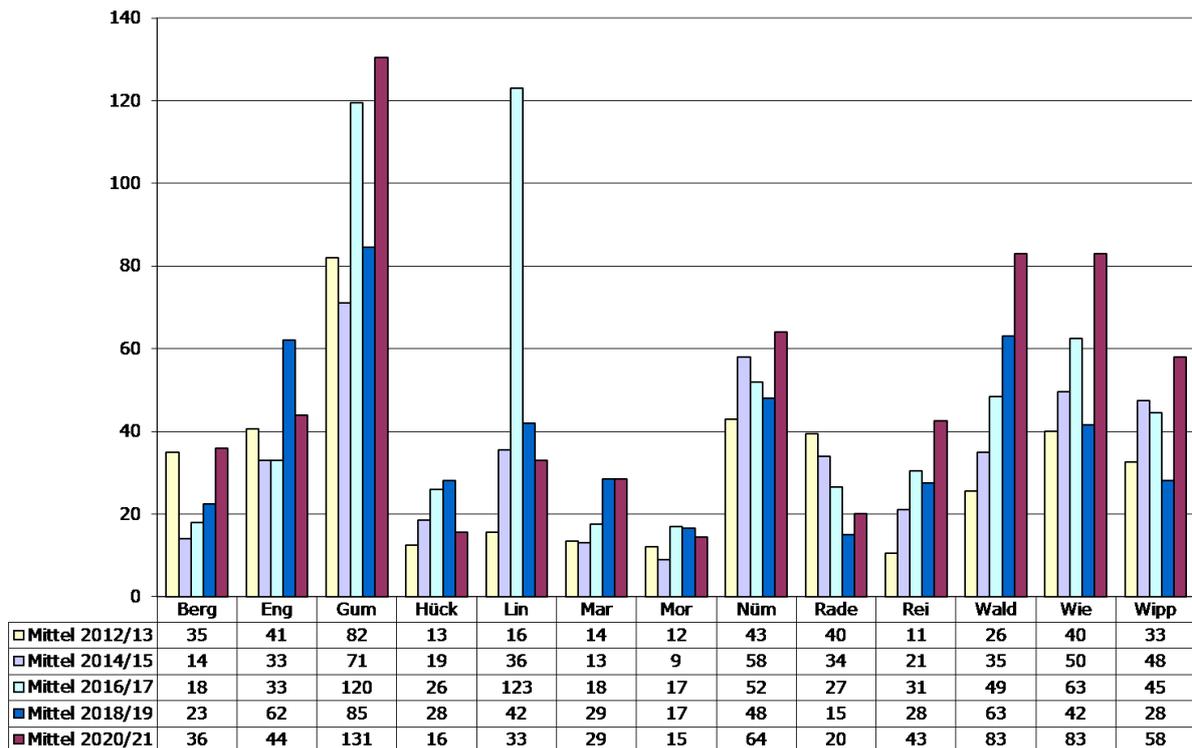
Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2020/2021 in Gummersbach (131) und in Waldbröl bzw. Wiehl (je 83) erteilt. Dahinter lagen Nümbrecht (64) und Wipperfürth (58).



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

In Morsbach (1,2), Nümbrecht (1,3) und Bergneustadt bzw. Marienheide (je 1,5) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser (tlw. mit Einliegerwohnung) erteilt.

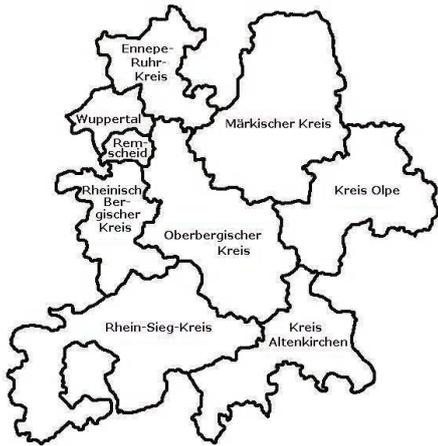
Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+18	-17	+39	-9	+6	-3	-5	+6	+8	-2	+37	+30	+15
-----	-----	-----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----

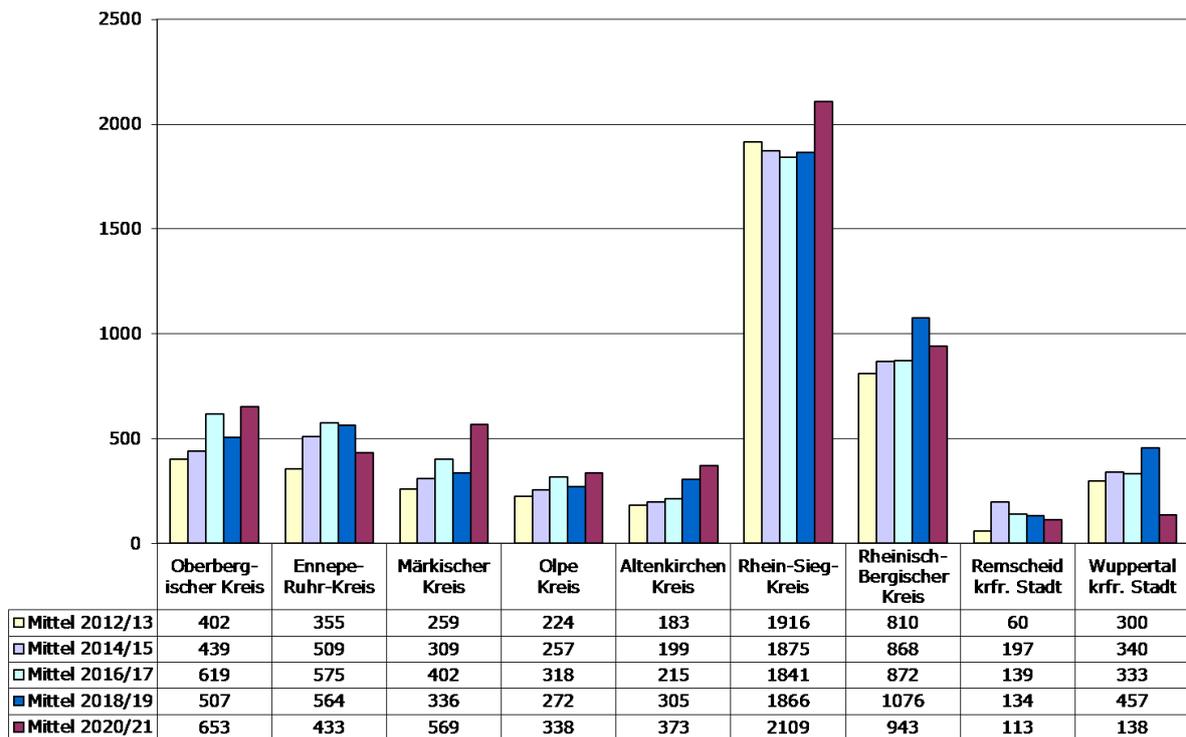
Quelle: www.it.nrw.de



Betrachtet man die Anzahl der durchschnittlich erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen zwischen 2018/2019 und 2020/2021, so erkennt man, dass die Stadt Wuppertal (-70 %) und der Ennepe-Ruhr-Kreis (-23 %) große Verluste zu verzeichnen hatten. Der Märkische Kreis (+69 %), der Oberbergische Kreis (+29 %) und der Kreis Olpe (+24 %) hatten dagegen große Anstiege.

Im Oberbergische Kreis wurden im Schnitt in den letzten zwei Jahren 354 Wohngebäude bzw. 653 Wohnungen genehmigt, das entspricht 1,8 Wohnungen pro genehmigtem Wohngebäude.

Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+121	-10	+110	+13	+50	+175	-160	-9	-154
------	-----	------	-----	-----	------	------	----	------

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

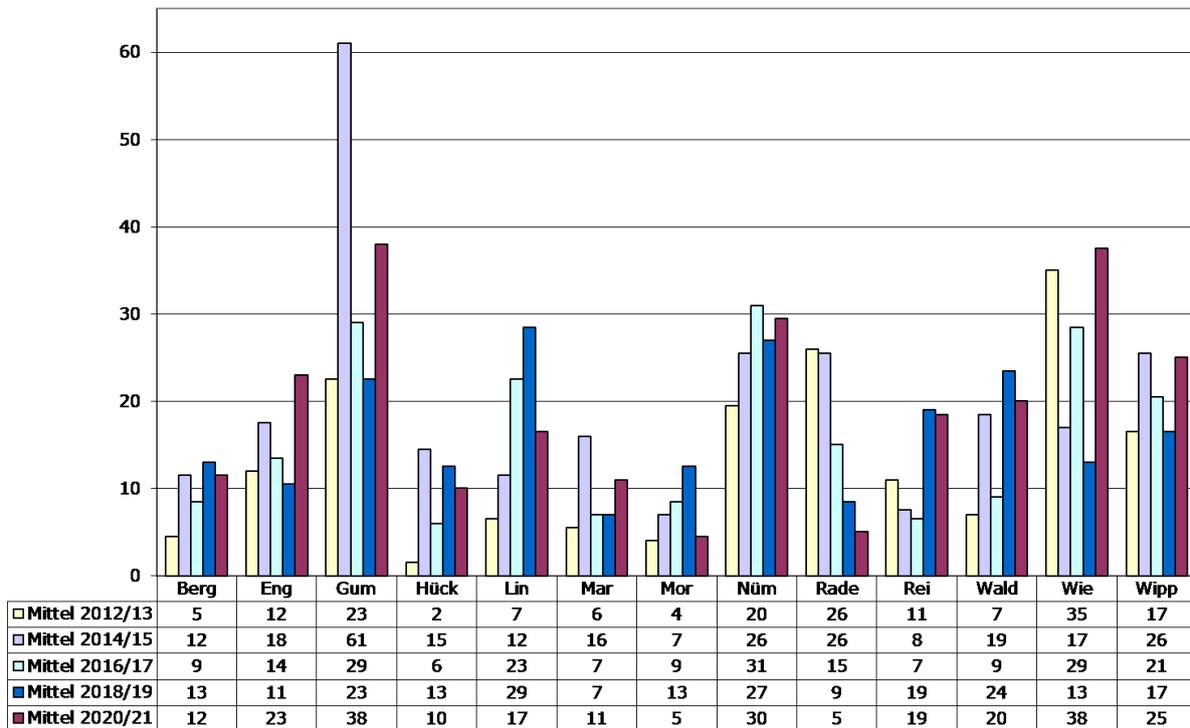
Baufertigstellungen, Wohngebäude

Generell führt nicht jede Baugenehmigung zu einer Baufertigstellung. So kann z.B. wegen finanzieller Schwierigkeiten ein Bau nach der Genehmigung nicht begonnen oder während der Bauphase nicht beendet werden. Der Mittelwert liegt bei den Gemeinden des Oberbergischen Kreises bei zwei Ausfällen pro 100 Genehmigungen. Außerdem werden viele Anträge im alten Jahr genehmigt und im neuen Jahr begonnen bzw. fertig gestellt, so dass man nur bedingt die Jahreszahlen „Baugenehmigungen“ und „Baufertigstellungen“ vergleichen kann.



Gummersbach und Wiehl (je 38) hatte in 2020/2021 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Morsbach und Radevormwald (je 5) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2018/2019 zu 2020/2021, so hat Morsbach (-62 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Wiehl hingegen den größten Zuwachs (+192 %), gefolgt von Engelskirchen mit einem Plus von 109 %.

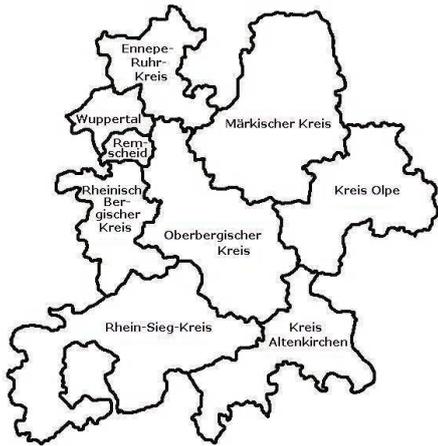
Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-4	+6	+10	-6	-18	+4	0	-7	-2	-8	-10	+12	+4
----	----	-----	----	-----	----	---	----	----	----	-----	-----	----

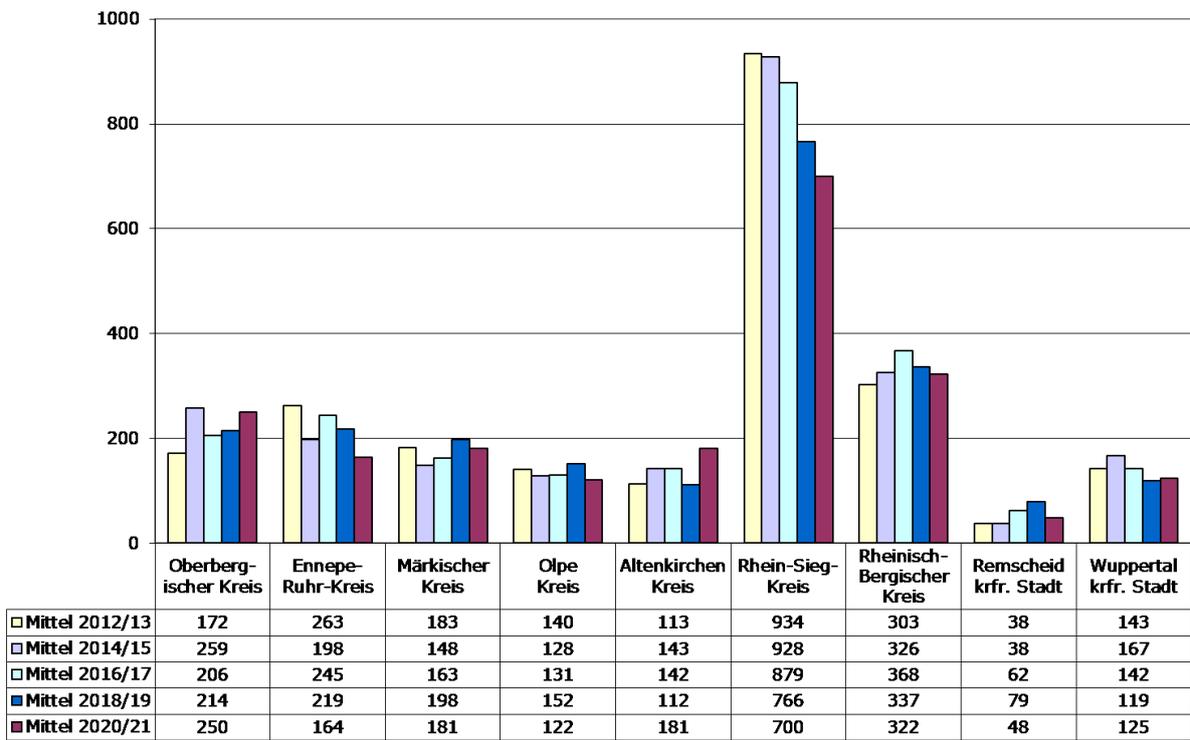
Quelle: www.it.nrw.de



Im Kreisvergleich liegt Oberberg (2018/2019 zu 2020/2021, +17 %) bei den fertig gestellten Wohngebäuden an zweiter Stelle (Landkreisdurchschnitt: -2 %). Der Mittelwert lag im Oberbergischen in 2018/2019 noch bei 214 Wohngebäuden, in 2020/2021 bei 250. Ebenfalls prozentualen Gewinne erlebten der Kreis Altenkirchen mit einem Plus von 62 % und die Stadt Wuppertal mit 5 %. Das Niveau ist in den beiden Kreisen jedoch sehr unterschiedlich.

Die Jahre 2016/2017 waren im Durchschnitt gesehen die Jahre mit den meisten Baufertigstellungen (alle Kreise: 2335). Vergleicht man diese Zahl mit der von 2020/2021 (2092), so entspricht dies einem Minus von 10 %. Der Oberbergische Kreis steht hier mit einem Plus von 22 % im Vergleich zu den anderen Kreisen sehr gut da. Lediglich der Kreis Altenkirchen (+27 %) war in diesem Zeitraum besser.

Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-20	-32	-45	-5	+48	-58	-61	0	+22
-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	---	-----

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

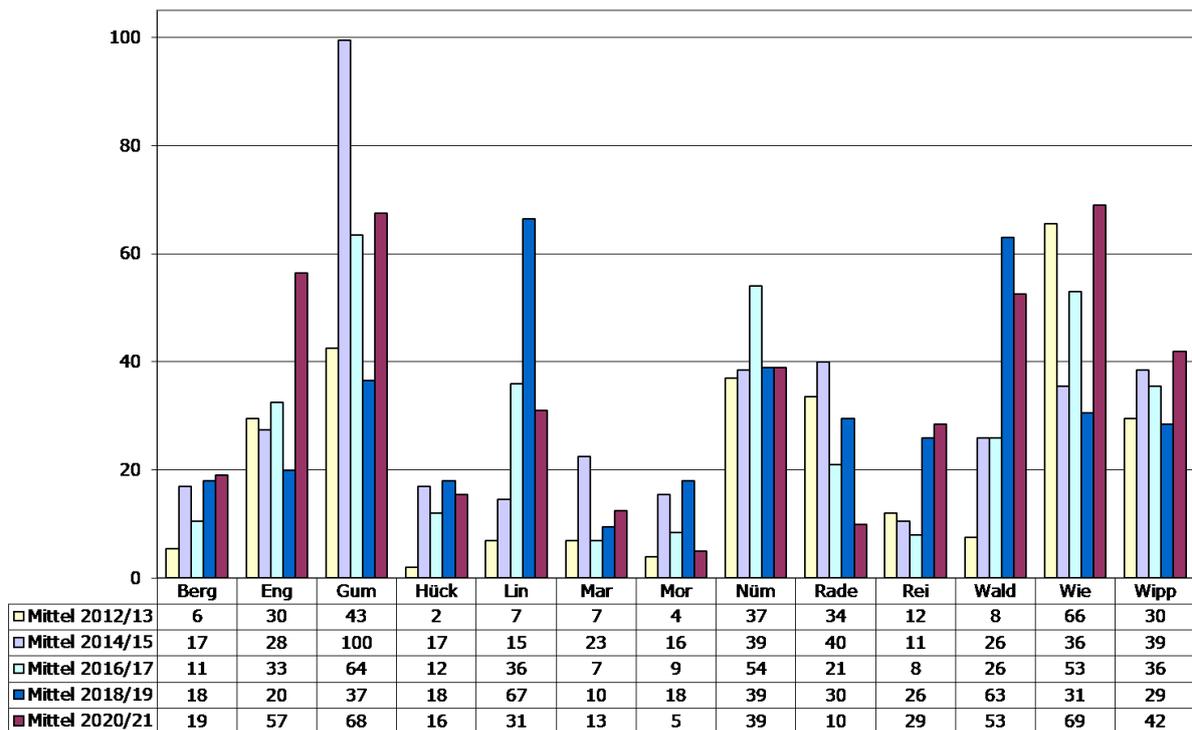
Baufertigstellungen, Wohnungen

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2020/2021 in Wiehl (69) fertig gestellt. Dahinter folgen Gummersbach (68), Engelskirchen (57) und Waldbröl (53). Schlusslicht ist Morsbach mit 5 Wohnungen.



Vergleicht man die Abbildungen 16 und 18 miteinander, so zeigt sich, dass in 2020/2021 im Durchschnitt in Waldbröl 2,6 Wohnungen, in Engelskirchen 2,5 und in Radevormwald 2,0 Wohnungen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Morsbach (1,0), Marienheide (1,1) und Nünbrecht (1,3) wurden dagegen fast nur Einfamilienhäuser gebaut.

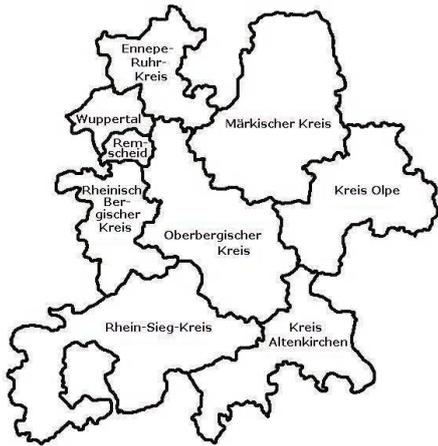
Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-2	+17	+10	-6	-50	+4	-1	-9	-3	-10	-18	+15	+9
----	-----	-----	----	-----	----	----	----	----	-----	-----	-----	----

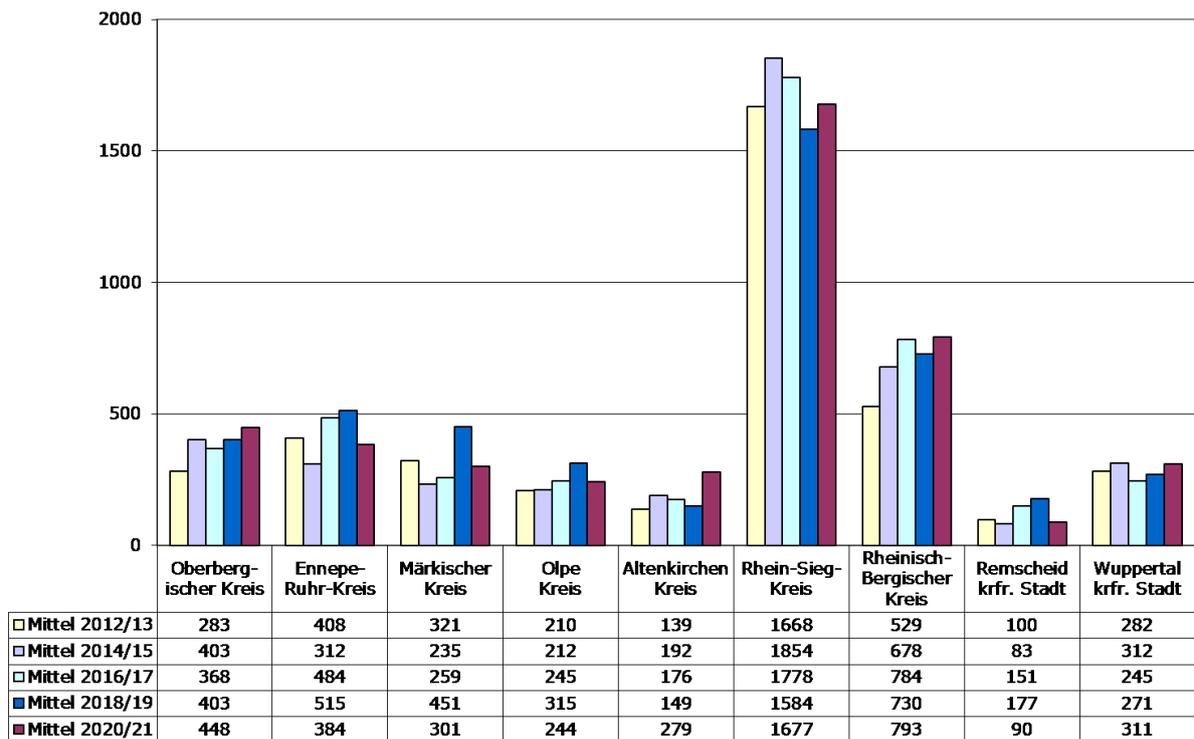
Quelle: www.it.nrw.de



Im Oberbergischen Kreis wurden in 2020/2021 im Mittel 448 Wohnungen fertig gestellt, das sind 11 % mehr als in den Jahren 2018/2019 (403 Wohnungen). Das ist der dritthöchste Wert im Vergleich mit den anderen Landkreisen. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei einem Minus von 0,3 %.

So wurden in den Jahren 2020/2021 im Durchschnitt in Oberberg 1,8 Wohnungen pro Wohngebäude gebaut (2018/2019: 1,9 Wohnungen). In der Stadt Wuppertal wurde der höchste Wert erzielt (2,5), im Kreis Altenkirchen der niedrigste (1,5).

Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-45	-62	-151	+15	+79	-77	-51	+6	+10
-----	-----	------	-----	-----	-----	-----	----	-----

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

Baufertigstellungen, Wohnungen / 1000 Einwohnern

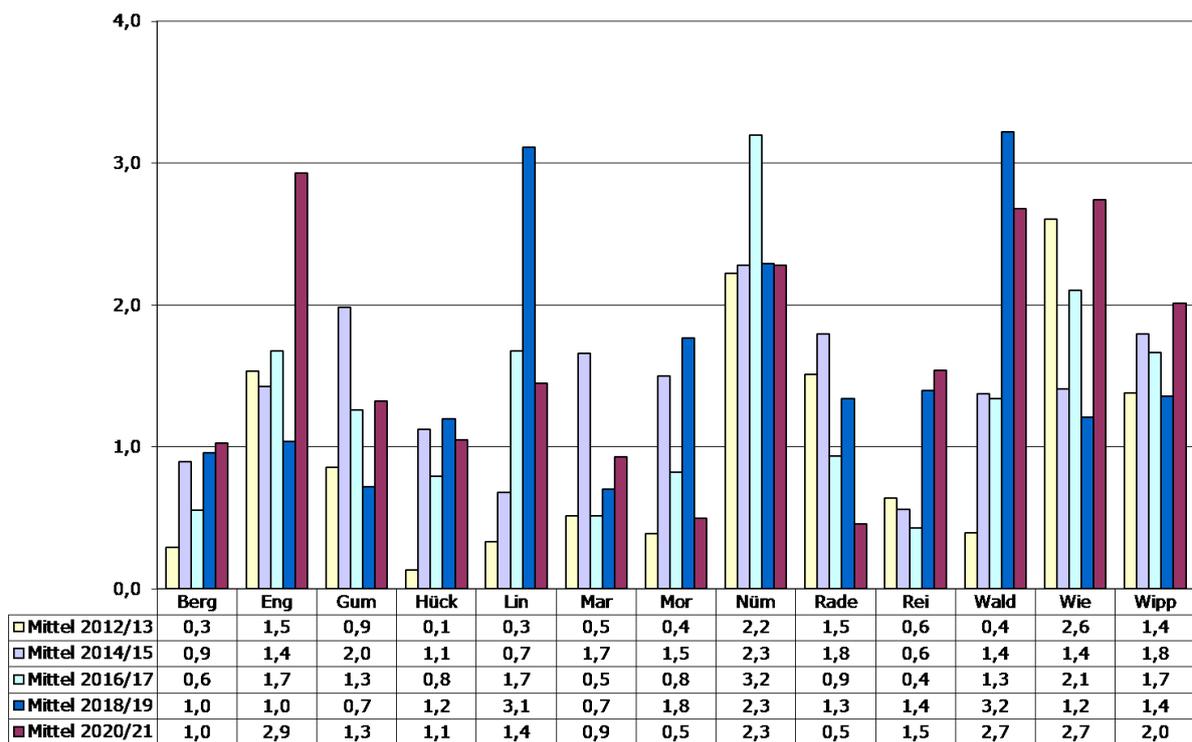
In den Jahren 2012/2013 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 1,0 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. 2016/2017 waren es 1,3 Wohnungen, 2020/2021 dann 1,6 Wohnungen.

Engelskirchen (2,9) lag hier an der Spitze, gefolgt von Waldbröl und Wiehl (je 2,7). Morsbach und Radevormwald (je 0,5) konnten die wenigsten Baufertigstellungen in 2020/2021 verzeichnen.



Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2018/2019 und 2020/2021 schneidet Morsbach mit einem Minus von 72 % am schlechtesten ab. Engelskirchen liegt mit einem Plus von 190 % klar an erster Stelle.

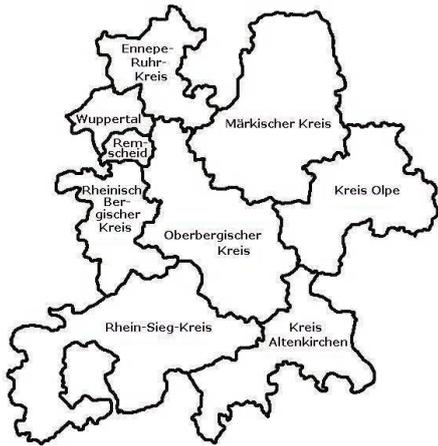
Abb. 20: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-0,1	+0,9	+0,2	-0,4	-2,4	+0,2	-0,1	-0,5	-0,1	-0,6	-0,9	+0,6	+0,4
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

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

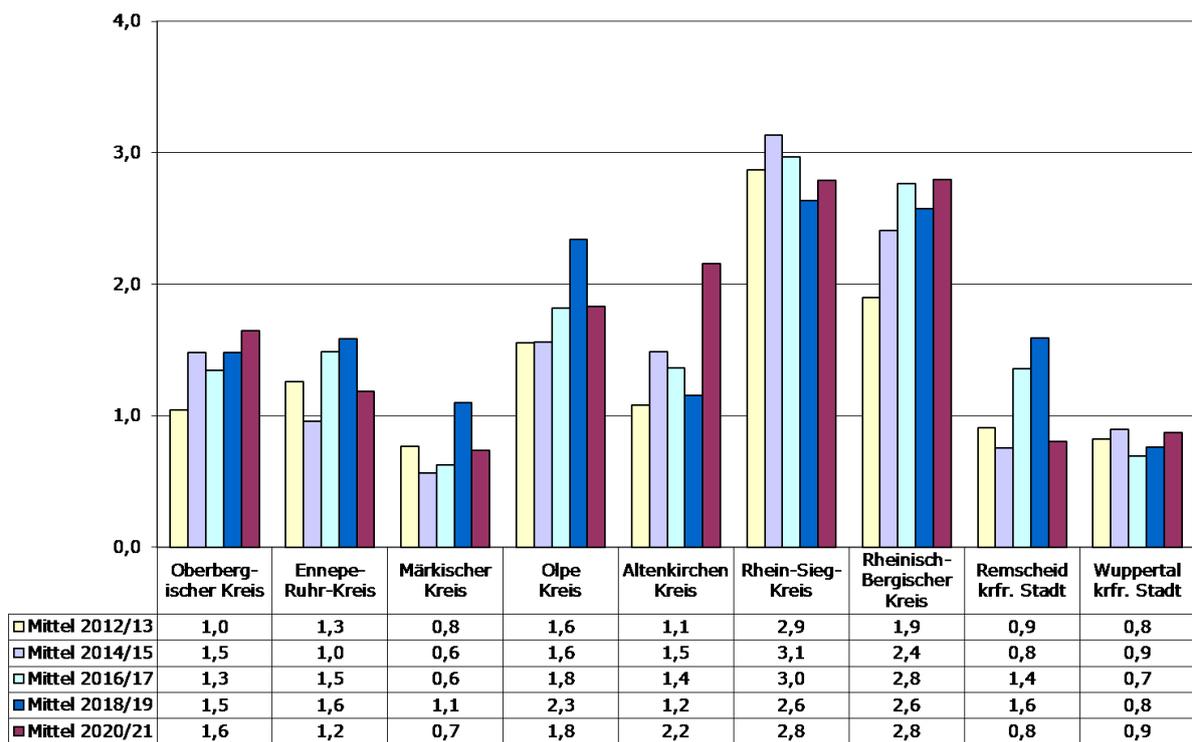


In den Jahren 2018/2019 wurden in den 9 Kreisen im Durchschnitt 1,7 Wohnungen pro 1000 Einwohnern fertig gestellt. 2012/2013 waren es noch 1,4 Wohnungen, 2020/2021 dann 1,6 Wohnungen.

Der Oberbergische Kreis hat im Mittel 2020/2021 rd. 7 % mehr Wohnungen pro 1000 Einwohner fertig gestellt als in den Jahren 2018/2019. Das ist der dritthöchste Wert im Vergleich aller Kreise. Der Mittelwert bei den Landkreisen liegt bei einem Minus von 6 %.

Oberberg lag in 2020/2021 mit 1,6 Wohnungen auf dem Landkreisdurchschnitt (1,6 Wohnungen). Hier hoben sich Rhein-Berg und Rhein-Sieg (2,8) klar von den anderen Kreisen ab. Die wenigsten Fertigstellungen pro 1000 Einwohner wurden im Märkischen Kreis (0,7) und in der Stadt Remscheid (0,8) registriert.

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



Veränderung zum Vorjahr

-0,2	-0,2	-0,4	+0,1	+0,7	-0,1	-0,2	+0,1	+0,1
------	------	------	------	------	------	------	------	------

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

2.3 Wohnungsleerstand

Im Mai 2011 wurden im Rahmen des Zensus folgende Leerstände ermittelt:

Bergneustadt	7,3 %	Oberbergischer Kreis	4,5 %
Engelkirchen	4,5 %	Ennepe-Ruhr-Kreis	4,7 %
Gummersbach	4,7 %	Märkischer Kreis	5,3 %
Hückeswagen	4,7 %	Kreis Olpe	3,5 %
Lindlar	3,1 %	Kreis Altenkirchen	
Marienheide	4,1 %	Rhein-Sieg-Kreis	2,8 %
Morsbach	4,4 %	Rheinisch-Bergischer Kreis	3,2 %
Nümbrecht	3,8 %	Stadt Remscheid	6,4 %
Radevormwald	4,6 %	Stadt Wuppertal	5,7 %
Reichshof	4,8 %	-----	
Waldbröl	5,1 %	Mittelwert aller Kreise	4,5 %
Wiehl	4,0 %		
Wipperfürth	3,6 %		

Neue statistische Erhebungen gibt es seitdem nicht.

Die Firma empirica ermittelt jedes Jahr eine marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen auf Basis von Heizkostenabrechnungen, jedoch nur für Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen (laut Zensus 2011 rd. 37 % der vorhandenen Wohnungen). Für NRW weist der empirica-Leerstandsindex im Jahr 2020 eine Leerstandsquote von 3,0 % aus (Deutschland 2,8 %), für den Oberbergischen Kreis 2,0 bis 4,0 %.

Im Oberbergischen Kreis gibt es 13 Städte und Gemeinden mit fast ebenso vielen Energieversorgern. Die Städte und Gemeinden sowie die meisten Energieversorger führen i.d.R. keine Statistiken über Wohnungsleerstände. Lediglich in zwei Gemeinden (eine im Nord-, eine im Südkreis) konnten die Energieversorger die Zahlen zur Verfügung stellen.

Im Sommer 2022 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 3,0 % (2021: 2,5 %) ermittelt, im Nordkreis 6,1 % (2021: 6,3 %). Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft Ende Juni 2022 eine Leerstandsquote von 7,6 %. Davon sind 5,4 % aufgrund technischer Mängel unbewohnbar, die restlichen 2,2 % sind in der Modernisierung oder im Folgemonat vermietet. Eine weitere Wohnungsgenossenschaft im Oberbergischen Kreis hatte im Jahr 2008 noch eine Leerstandsquote von 12,5 %, in 2010 nur noch 8,6 % und Mitte 2022 1,4 %. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die stetige Modernisierung ihres Wohnungsbestandes zurückzuführen.

Aus Datenschutzgründen können diese Genossenschaften und Gemeinden nicht genannt werden.

2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt zinsgünstige Darlehen für den Neubau und den Erwerb von bestehenden Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Insgesamt wurden im Jahr 2022 1,3 Milliarden Euro für das Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt. Die Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2018 bis 2022 sind preiswerten Wohnraum zu schaffen, die Quartiere demografiefest und sozial adäquat weiter zu entwickeln, die Unterstützung der Neuschaffung von qualitativem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum. Die energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes und die Schaffung von Wohnraum für Studenten sind weitere Ziele.

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

Abb. 22: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Jahres-Nettoeinkommen
1	20.420 €
2	24.600 €
3 (ohne Kind)	30.260 €
3 (1 Kind)	31.000 €
jede weitere Person	5.660 €
jedes weitere Kind	740 €

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

Die Höhe des Darlehens ist weiterhin abhängig vom Standort des Eigenheims. In Kommunen mit überdurchschnittlichen Kosten (K4) sind die Förderdarlehen höher als in Kommunen mit niedrigen Kosten (K1). Für barrierefreie Objekte kann ein Zusatzdarlehen von 10.000 € gewährt werden.

Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe

	Grundpauschale
Förderdarlehen K1	84.000 €
Förderdarlehen K2	97.000 €
Förderdarlehen K3	125.000 €
Förderdarlehen K4	154.000 €
je Kind	+20.000 €

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

K1: Bergneustadt, Morsbach

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

K3: Lindlar, Hückeswagen

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über alle Förderprojekte, die seit dem Jahr 2012 in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 24: Wohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bergneustadt	1)	2	2	1			2		1	3
Engelskirchen	1)	1							1	1
Gummersbach	1)	62	2	3			2	2	2	17
Hückeswagen	1)		1		4	8	1			
Lindlar	1)	4	2	1		1	14	2		
Marienheide	1)	5				2	2	3	1	1
Morsbach	1)			12			12			
Nümbrecht	1)	1				1		3	2	
Radevormwald	1)	2					1	1		
Reichshof	1)	1						1		1
Waldbröl	1)	1	1		11		1		2	
Wiehl	1)		2	1	1	1	1		1	
Wipperfürth	1)	9		17	12		1	1		1
Oberberg. Kreis	1)	88	10	35	28	13	37	13	10	24

Mill. € Förderung	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bergneustadt	1)	0,1	0,1	2)			0,2		2)	0,2
Engelskirchen	1)	2)							2)	2)
Gummersbach	1)	2,0	0,1	0,1			0,2	0,2	0,2	0,9
Hückeswagen	1)		2)		0,4	0,1	2)			
Lindlar	1)	0,2	0,1	2)		2)	1,0	0,3		
Marienheide	1)	0,2				0,1	0,1	0,4	2)	2)
Morsbach	1)			0,5			1,1			
Nümbrecht	1)	2)				2)		0,3	0,1	
Radevormwald	1)	0,1					2)	2)		
Reichshof	1)	2)						2)		2)
Waldbröl	1)	2)	2)		1,1		2)		0,2	
Wiehl	1)		0,1	2)	2)	2)	2)		2)	
Wipperfürth	1)	1,0		1,5	1,4		2)	2)		2)
Oberberg. Kreis	1)	3,7	0,5	2,4	3,0	0,4	3,1	1,6	1,0	1,7

m² Wohnfläche	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bergneustadt	1)	150	144	2)			341		2)	268
Engelskirchen	1)	2)							2)	2)
Gummersbach	1)	1864	304	320			238	352	298	587
Hückeswagen	1)		2)		429	86	2)			
Lindlar	1)	361	269	2)		2)	883	302		
Marienheide	1)	488				160	186	525	2)	2)
Morsbach	1)			620			491			
Nümbrecht	1)	2)				2)		396	270	
Radevormwald	1)	122					2)	2)		
Reichshof	1)	2)						2)		2)
Waldbröl	1)	2)	2)		695		2)		288	
Wiehl	1)		121	2)	2)	2)	2)		2)	
Wipperfürth	1)	785		856	696		2)	2)		2)
Oberberg. Kreis	1)	4311	1101	2224	1992	669	2843	2009	1313	1453

1) keine Zahlen vorhanden

2) keine Angabe aus Datenschutzgründen

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

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

Bedarfsniveau

überdurchschnittlich: Gummersbach, Radevormwald, Waldbröl

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

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

Abb. 25: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen

	Modell A	Modell B
Personenanzahl	mögliches Jahres-Bruttoeinkommen	
1	32.900 €	45.600 €
2	45.600 €	61.000 €
2 (1 Kind)	46.800 €	62.600 €
3 (1 Kind)	49.400 €	68.800 €
3 (2 Kinder)	50.500 €	70.400 €
4 (2 Kinder)	59.400 €	82.800 €

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

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

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

Werden die Einkommensgrenzen eingehalten, so ist die Höhe des Darlehens (€/m²) abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde).

Abb. 26: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 - M 3	2.620 €	1.580 €
M 4	2.830 €	1.900 €
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	2.950 €	1.960 €

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

Mietenniveau

M1: Morsbach

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

M3: Engelskirchen, Lindlar, Wiehl

M4: im Oberbergischen Kreis nicht vergeben

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über alle Projekte in der Mietwohnraumförderung, die seit dem Jahr 2012 im Oberbergischen Kreis beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 27: Mietwohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bergneustadt	1)									
Engelskirchen	1)									
Gummersbach	1)	59								14
Hückeswagen	1)									
Lindlar	1)						11			
Marienheide	1)						1			
Morsbach	1)			12			12			
Nümbrecht	1)									
Radevormwald	1)									
Reichshof	1)									
Waldbröl	1)				11					
Wiehl	1)									
Wipperfürth	1)	8		17	12					
Oberberg. Kreis	1)	67	0	29	23	0	24	0	0	14

Mill. € Förderung	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bergneustadt	1)									
Engelskirchen	1)									
Gummersbach	1)	1,8								0,6
Hückeswagen	1)									
Lindlar	1)						2)			
Marienheide	1)						2)			
Morsbach	1)			0,5			1,1			
Nümbrecht	1)									
Radevormwald	1)									
Reichshof	1)									
Waldbröl	1)				1,1					
Wiehl	1)									
Wipperfürth	1)	0,9		1,5	1,4					
Oberberg. Kreis	1)	2,7	0,0	2,0	2,4	0,0	2)	0,0	0,0	0,6

m² Wohnfläche	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bergneustadt	1)									
Engelskirchen	1)									
Gummersbach	1)	1484								261
Hückeswagen	1)									
Lindlar	1)						2)			
Marienheide	1)						2)			
Morsbach	1)			620			491			
Nümbrecht	1)									
Radevormwald	1)									
Reichshof	1)									
Waldbröl	1)				695					
Wiehl	1)									
Wipperfürth	1)	670		856	696					
Oberberg. Kreis	1)	2154	0	1476	1391	0	2)	0	0	261

1) keine Zahlen vorhanden

2) Wert stand nicht zur Verfügung

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

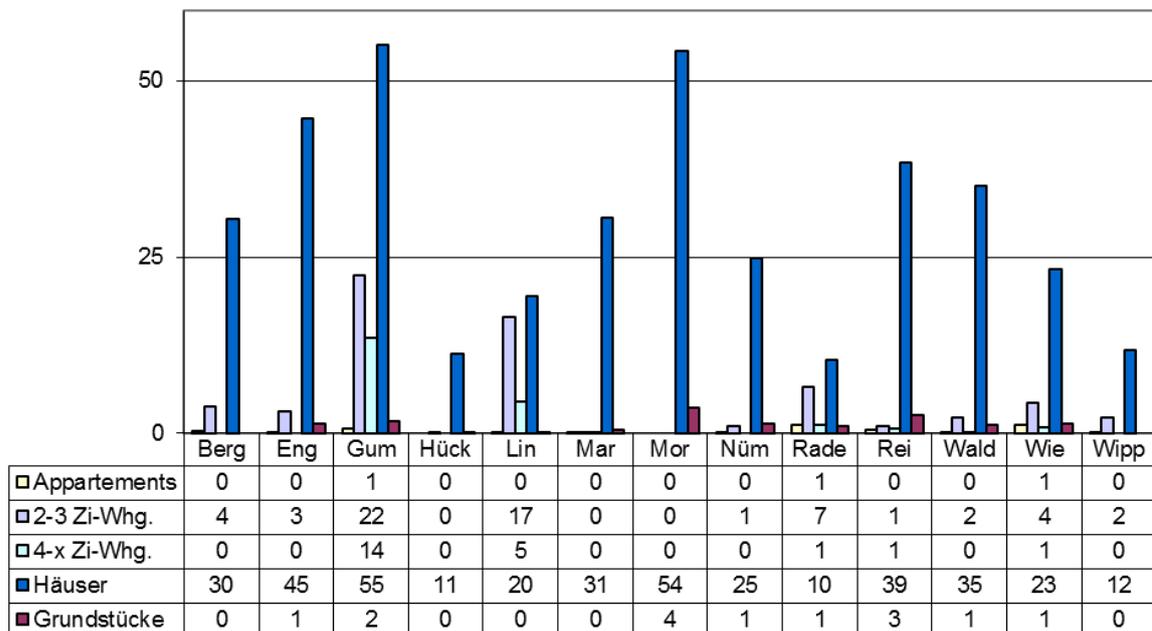
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)

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

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

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

Abb. 28: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt



Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2021 jeden Monat durchschnittlich 3 Appartements, 63 2-3-Zimmer-Wohnungen, 22 4-x-Zimmer-Wohnungen, 390 Häuser und 14 Baugrundstücke zum Verkauf angeboten. Gegenüber 2020 gab es nur minimale Veränderungen.

3. Wohnungsnachfrage

3.1 Demografische Faktoren

Vom Oberbergischen Kreis wird ein Demografiebericht in ausführlicher Form herausgegeben. Da die demografischen Faktoren jedoch unmittelbar Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen, werden nachfolgend die hier wichtigen Zahlen in aggregierter Form aufgeführt (siehe Anmerkung Seite 4).

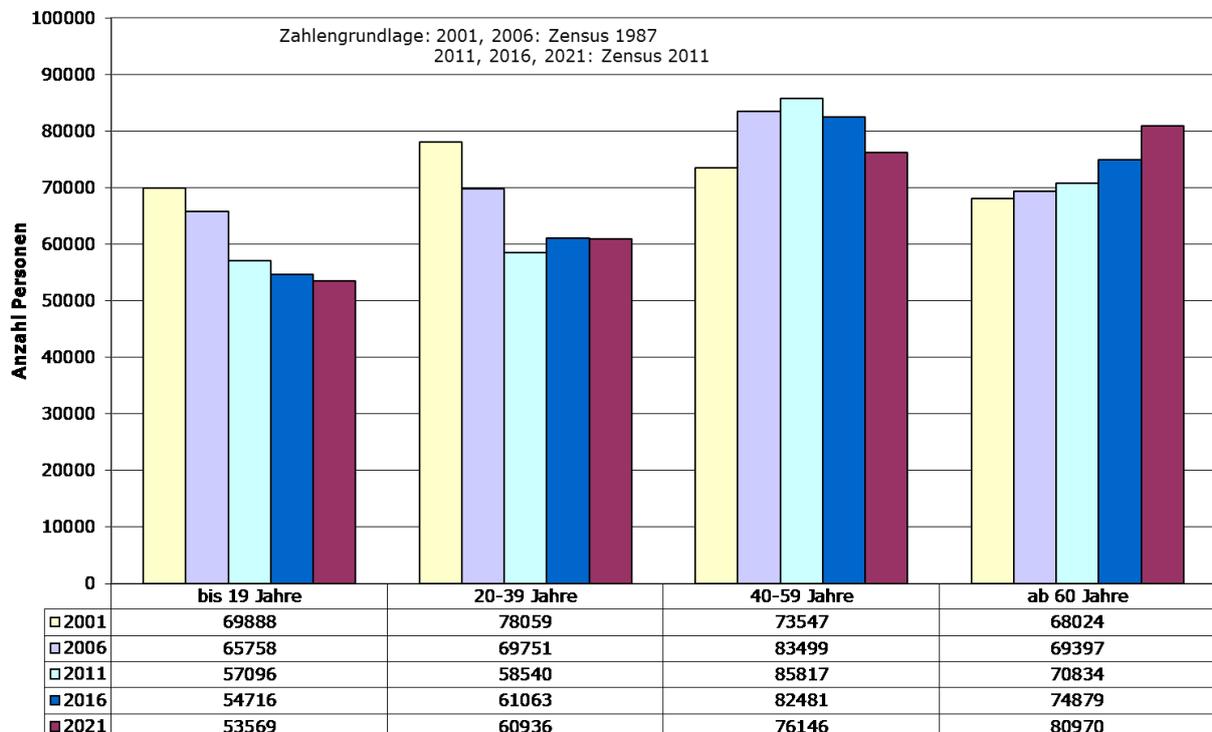
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

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

Im Oberbergischen Kreis gab es zwischen 2001 und 2021 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 23 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 22 % (siehe auch Kap. 3.1.3, Abwanderung). Die Zahl der 40-59-Jährigen ist jedoch im gleichen Zeitraum um 4 % und die ab 60-Jährigen um 19 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2001 und 2006 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2011 bis 2021 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 29: Bevölkerungsentwicklung - OBK



Veränderung zum Vorjahr

+63	-105	-1294	+1258
-----	------	-------	-------

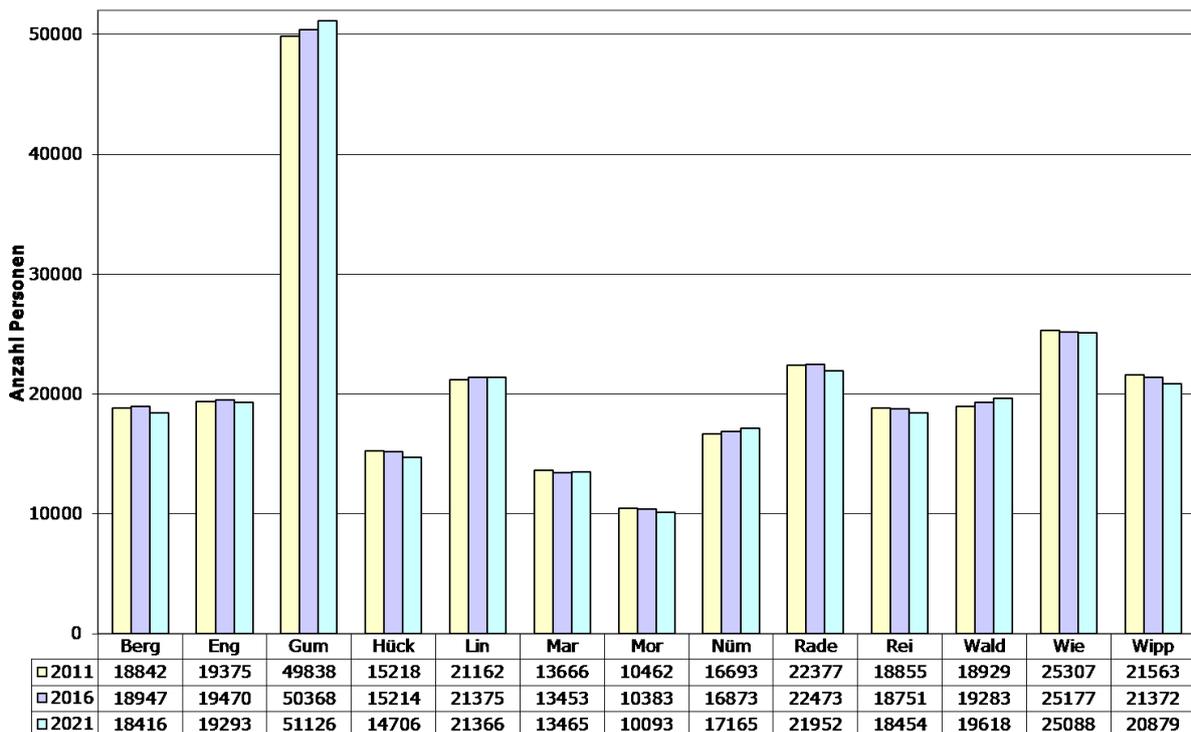
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011

Fast alle Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Den stärksten Rückgang hat Morsbach (-4 %), gefolgt von Hückeswagen (-3 %). Waldbröl (+4 %) hat den größten Zuwachs.



Die Stadt Gummersbach ist mit 51 126 Einwohnern in 2021 die bevölkerungsreichste Kommune; die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2011 um 1288 Personen gestiegen. Morsbach hat mit 10 093 Personen die wenigsten Einwohner.

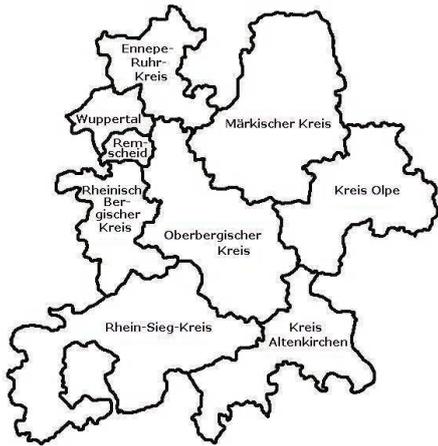
Abb. 30: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-86	-4	+148	-104	-64	+22	+61	+97	-11	-49	+19	-111	+4
-----	----	------	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----

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

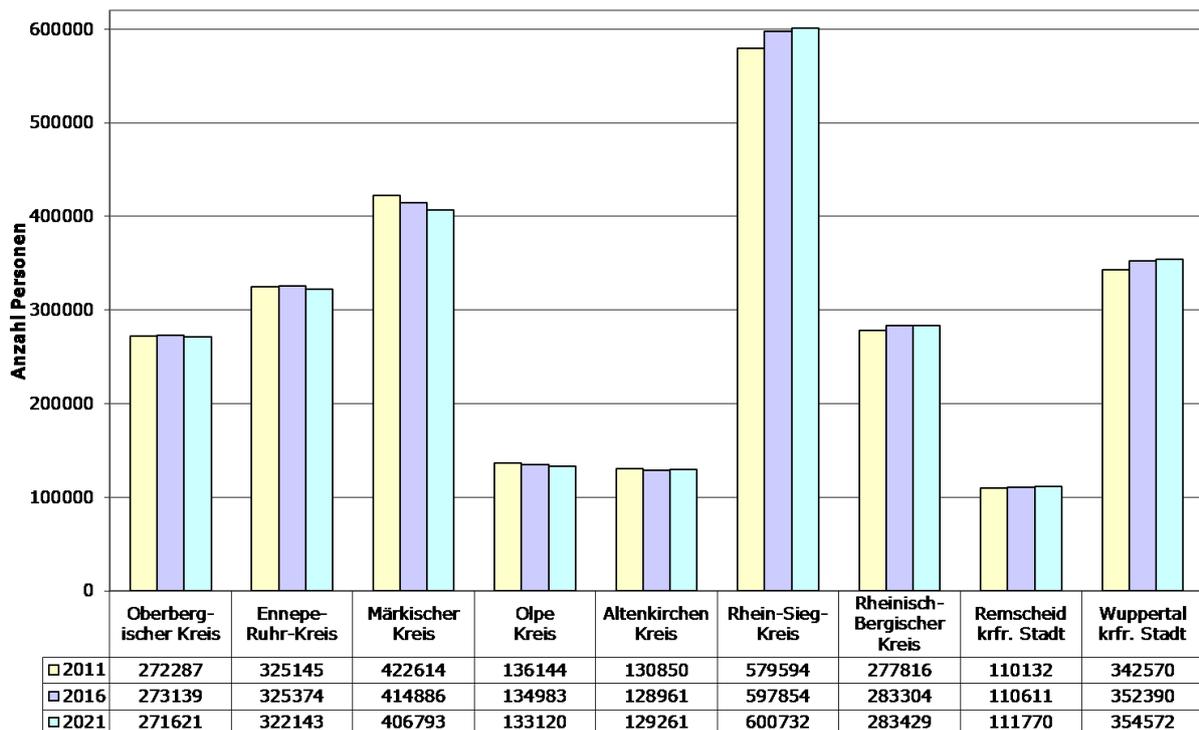


Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 21 138 Personen gestiegen.

Die größten prozentualen Verluste seit 2011 hatten der Märkische Kreis mit 4 % (-15 821 Personen), gefolgt vom Kreis Olpe (-2 %), dem Kreis Altenkirchen und der Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Minus von je 1 %. Der Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Wuppertal hatten den größten Zuwachs (+4 %) zu verzeichnen. Der

durchschnittliche Bevölkerungszuwachs beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 0,3 %.

Abb. 31: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-78	-987	-1869	-242	+174	+357	+154	+254	-432
-----	------	-------	------	------	------	------	------	------

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

Bevölkerungsalter

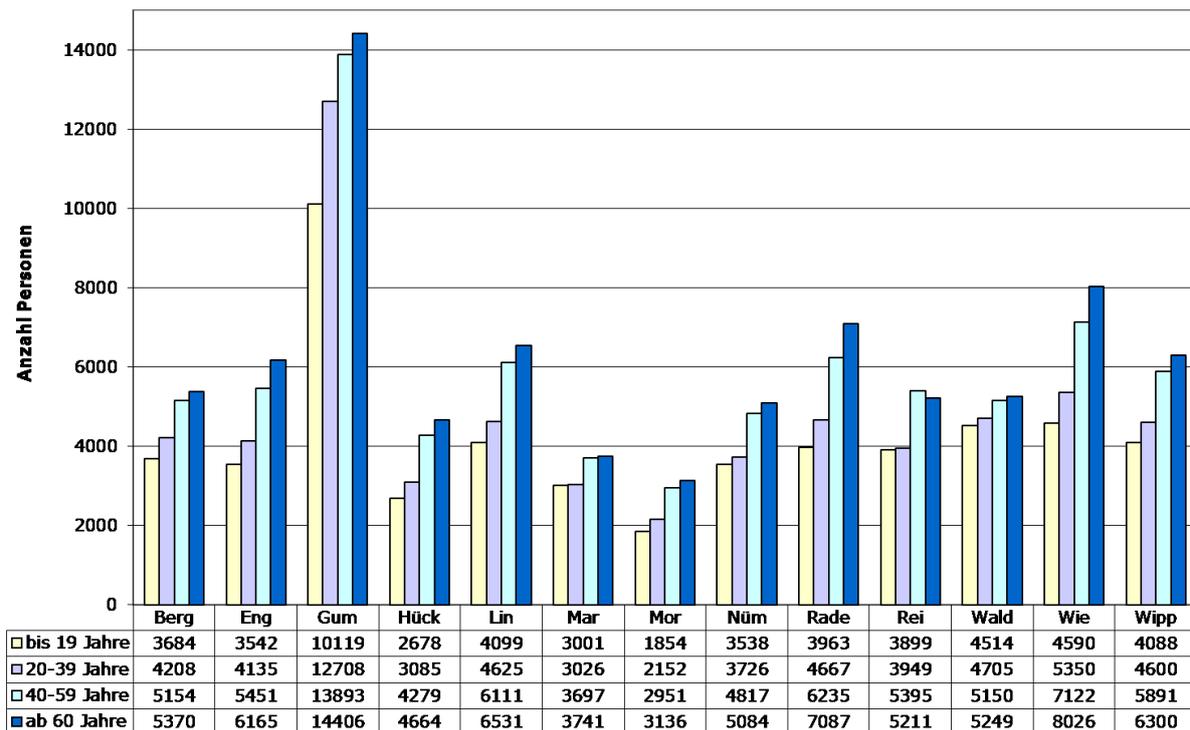
In 11 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die ab 60-Jährigen (80 970 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Nur in Reichshof bildet die Gruppe der 40- bis 59-Jährigen den größten Anteil. Marienheide ist bei beiden Gruppen nahezu ausgeglichen.

Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Radevormwald (79 %) und Wiehl (75 %) am größten. In Engelskirchen, Hückeswagen (je +74 %) und Morsbach (+69 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 53 %. Nur in Waldbröl ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen „nahezu“ (+16 %) ausgeglichen. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.

In 5 von 13 Städten und Gemeinden ist die Gruppe der unter 20-Jährigen von 2020 nach 2021 kleiner geworden, in allen 13 Gemeinden ist die der über 60-Jährigen größer geworden. Die Altersverteilung, die früher einer Pyramide entsprach, entwickelt sich immer mehr zur Zwiebelform.



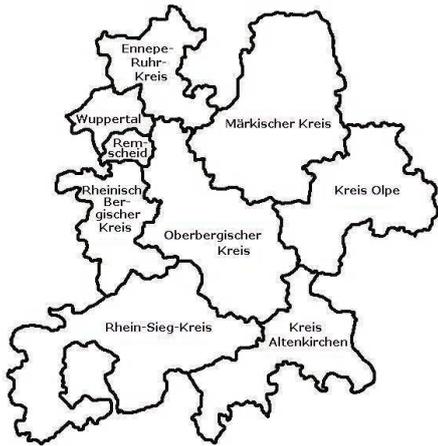
Abb. 32: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	-18	+33	+46	-33	-1	-8	+13	+32	+46	+16	+17	-117	+37
20-39 Jahre	-6	-48	+121	-63	-95	0	-15	+24	-22	-44	-21	+49	+5
40-59 Jahre	-94	-134	-114	-65	-159	-43	-30	-113	-89	-128	-36	-169	-120
ab 60 Jahre	+32	+145	+95	+57	+181	+73	+93	+154	+54	+107	+59	+126	+82

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

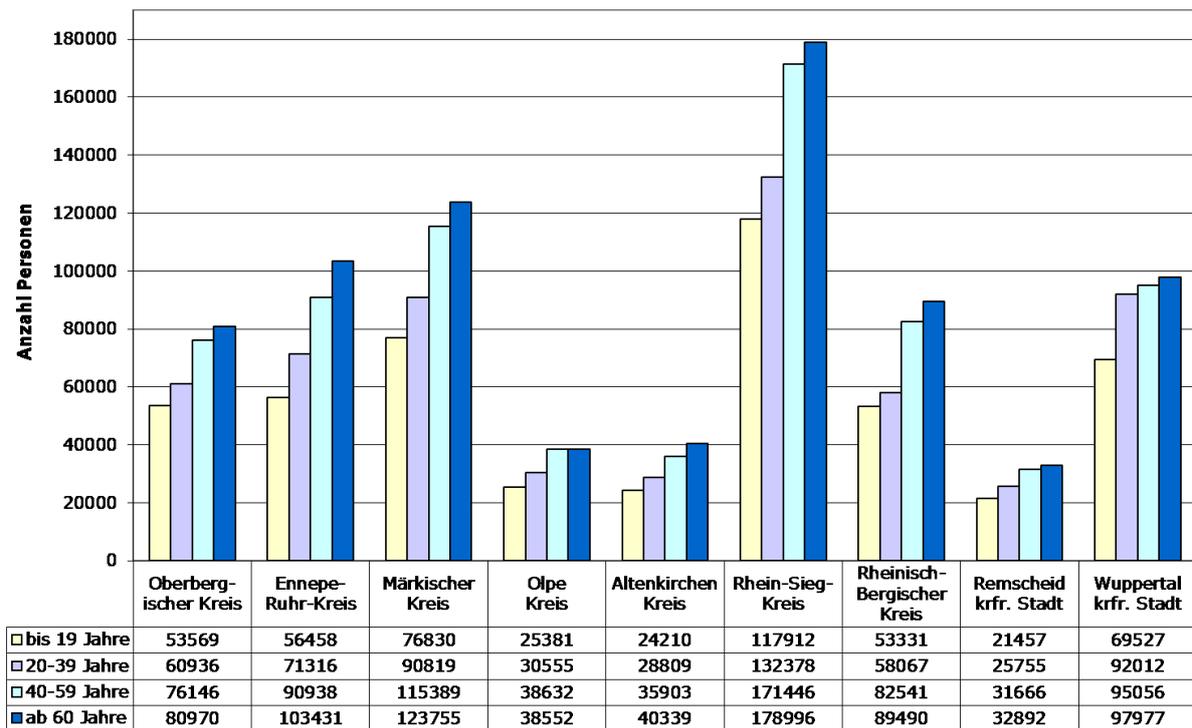


In acht von neun Landkreisen unserer Region bilden die ab 60-Jährigen den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Nur im Kreis Olpe bildet die Gruppe der 40- bis 59-Jährigen den größten Anteil.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 51 %. Lediglich die Stadt Wuppertal (+41 %) weist ein besseres Verhältnis auf. Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 83 % zu verzeichnen. Auch im

Rheinisch-Bergischen-Kreis (+68 %), im Kreis Altenkirchen (+67 %) und im Märkischen Kreis (+61 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 59 %.

Abb. 33: Bevölkerungsalter - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	+63	+124	-329	-126	+185	-32	+80	+149	+469
20-39 Jahre	-105	-366	-593	-186	-108	-513	+43	+255	0
40-59 Jahre	-1294	-1786	-2362	-724	-144	-2799	-1481	-385	-1586
ab 60 Jahre	+1258	+1041	+1415	+794	+241	+3701	+1512	+235	+695

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

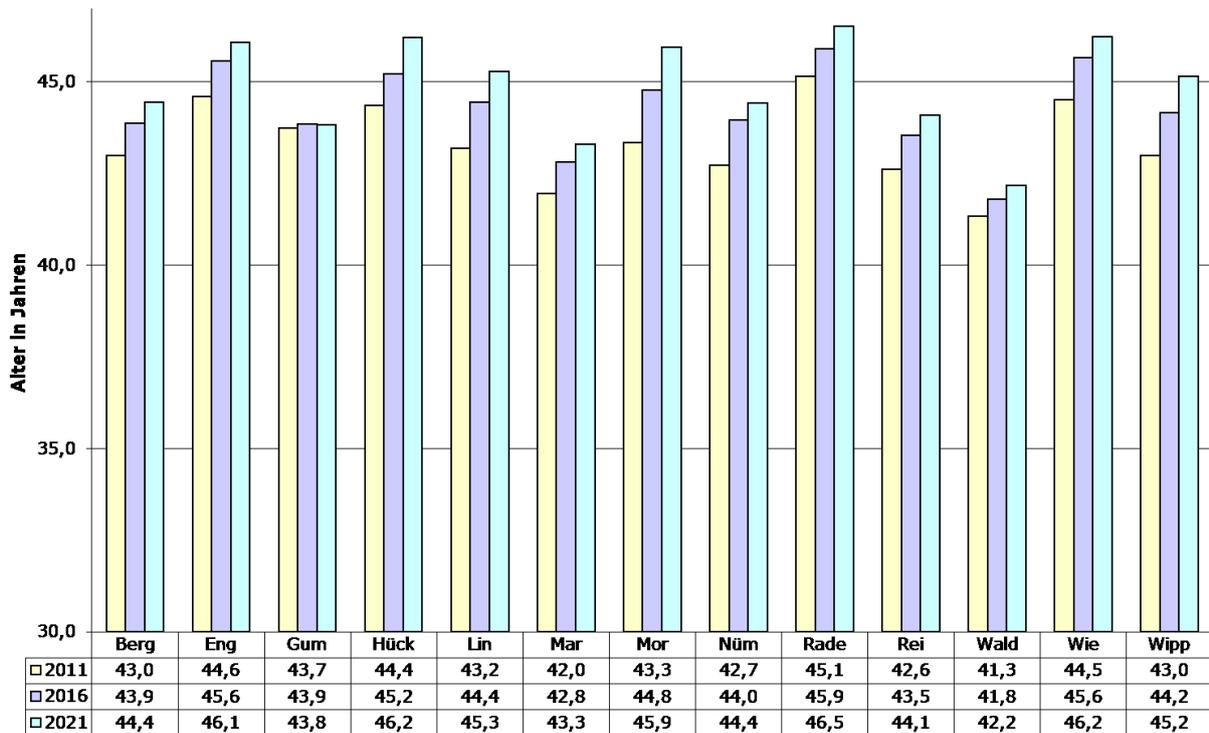
Altersdurchschnitt

Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um 1,3 Jahre auf 44,8 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum Über-60-Jährige zugewandert sind.



Im Jahr 2011 und 2021 lebte die jüngste Bevölkerung in Waldbröl (ø 41,3 bzw. 42,2 Jahre). Die älteste Bevölkerung fand man 2011 und 2021 in Radevormwald (ø 45,1 bzw. 46,5 Jahre).

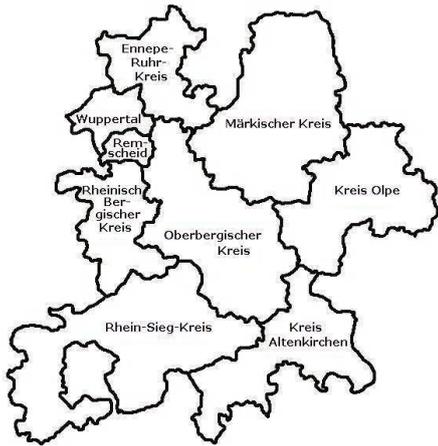
Abb. 34: Altersdurchschnitt - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

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

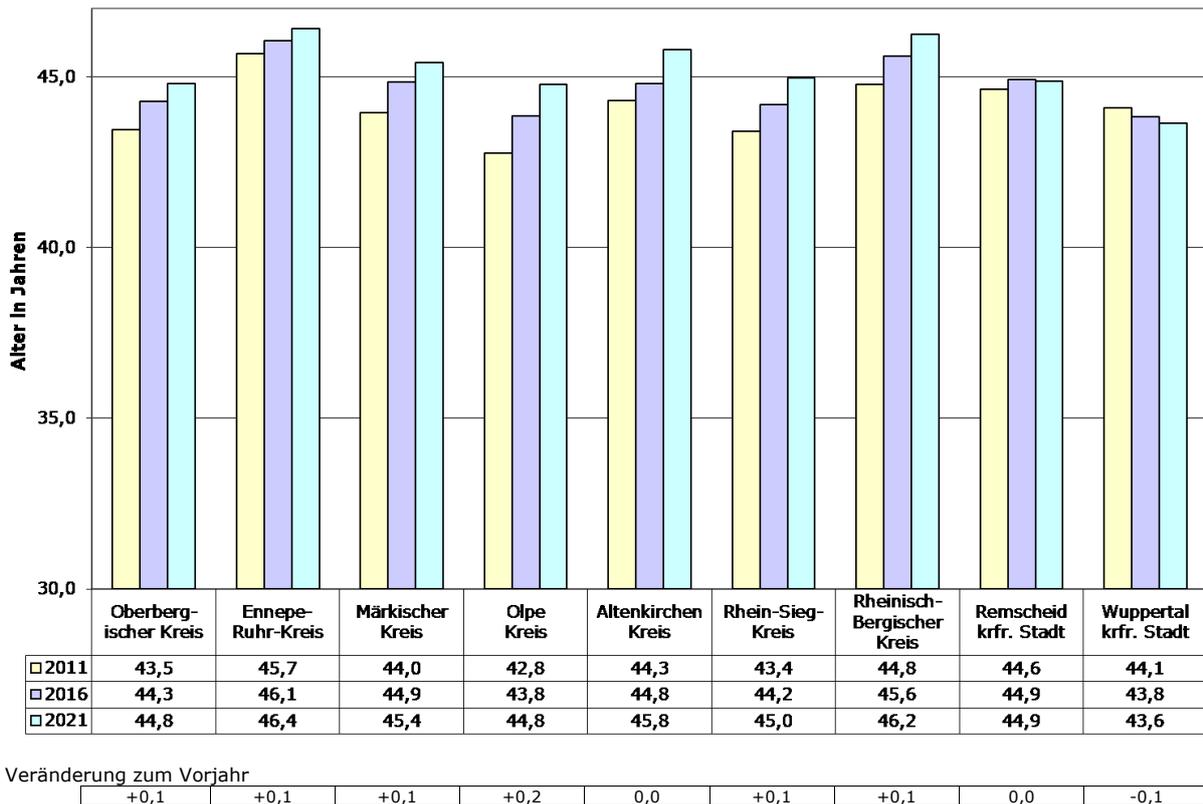
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen



Der Oberbergische Kreis hatte im Jahr 2021 die zweitjüngste Bevölkerung (44,8 Jahre), lediglich in der Stadt Wuppertal (43,6) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 46,4 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 45,2 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2011 beträgt durchschnittlich 1,1 Jahre, im Oberbergischen Kreis 1,3 Jahre.

Abb. 35: Altersdurchschnitt - Kreise



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

Bevölkerungsdichte

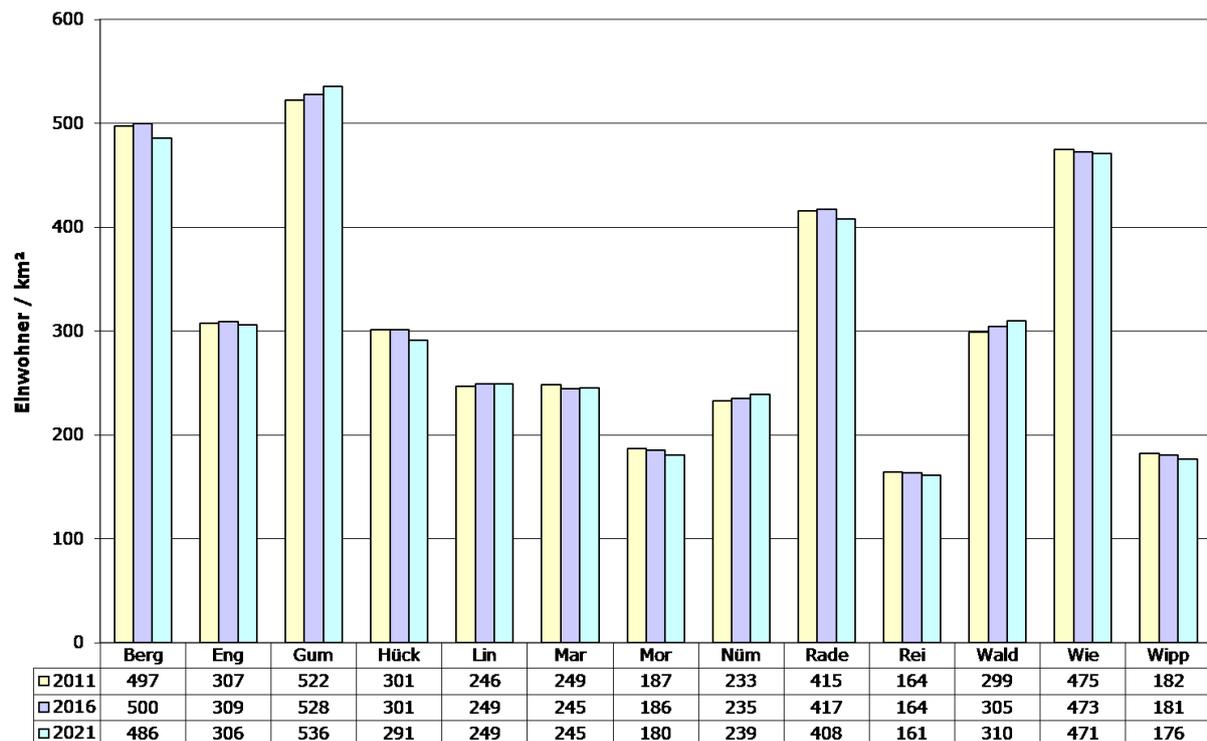
Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) hat neben Gummersbach (536) Bergneustadt (486). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg).

Die Werte sind in neun Gemeinden seit dem Jahr 2011 gesunken, in Morsbach um 4 % und in Hückeswagen bzw. Wipperfürth um 3 %. In Waldbröl (+4 %) und Gummersbach bzw. Nümbrecht (+3 %) ist der Wert gestiegen.

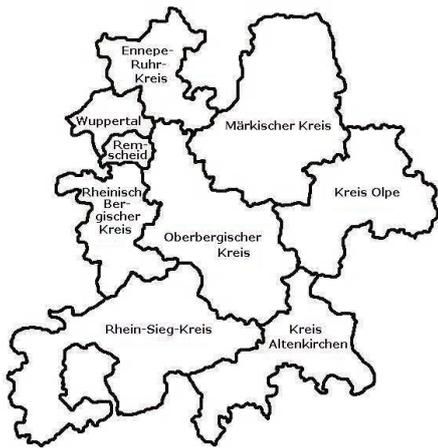


Die geringste Bevölkerungsdichte in 2021 findet sich in Reichshof (161), Wipperfürth (176) und Morsbach (180). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 296 Personen pro Quadratkilometer.

Abb. 36: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



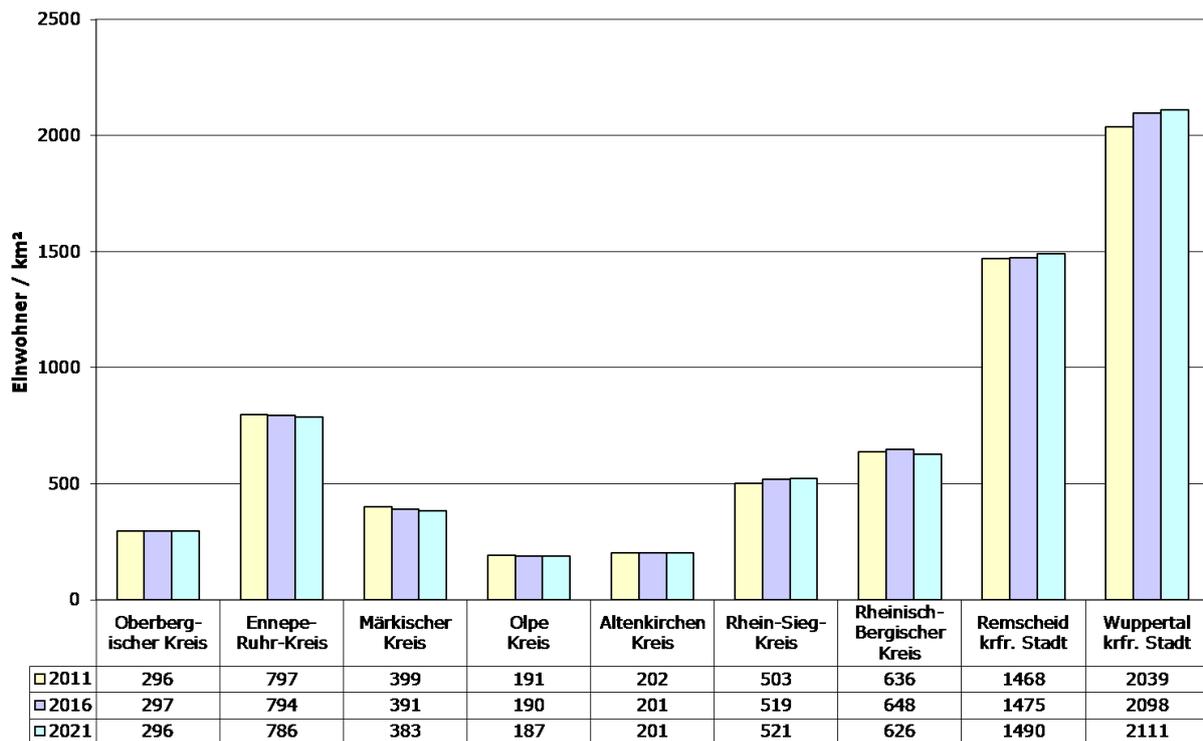
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen



Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (296 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (187) und Altenkirchen (201) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1490) und Wuppertal (2111) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

In Oberberg veränderte sich die Siedlungsdichte seit 2011 nicht, der Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Wuppertal konnten um 4 % zulegen. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 0,1 %.

Abb. 37: Bevölkerungsdichte - Kreise



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

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

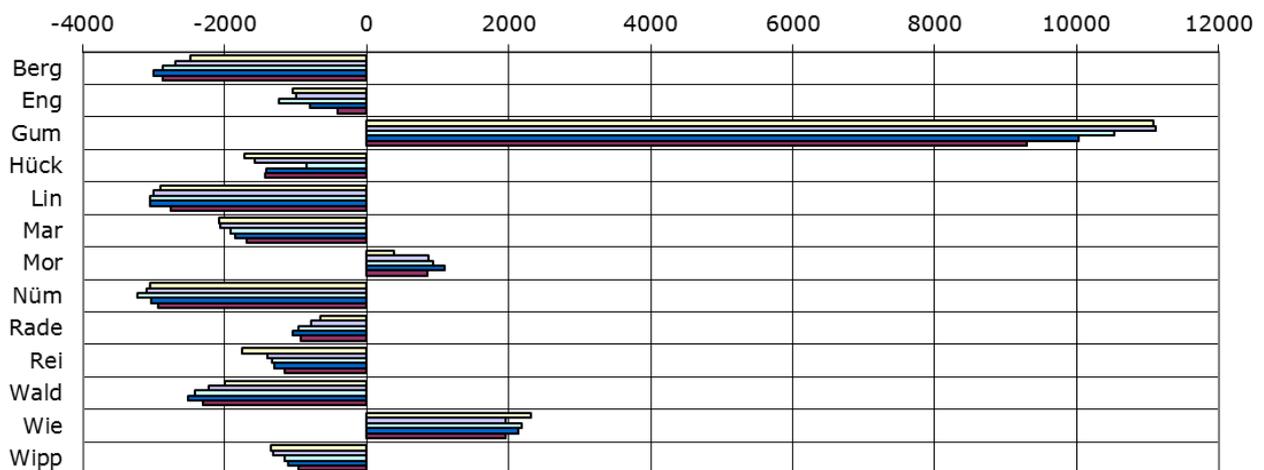
3.1.2 Pendler

Unter Pendlern versteht man die Personen, die täglich vom Wohnort zum Arbeitsort wechseln. In den meisten Bundesländern werden diese Daten nur für die sozialversicherungspflichtigen Personen (Angestellte) zur Verfügung gestellt (u.a. Rheinland-Pfalz), wenige Länder zählen auch die Beamten, Selbstständigen und Geringverdiener dazu (u.a. Nordrhein-Westfalen). Die Zahlen stehen nur bis Juni 2020 zur Verfügung.



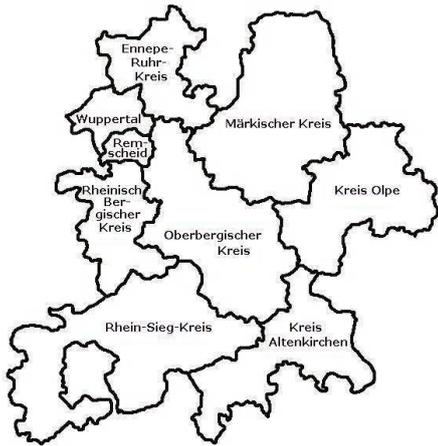
Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2016 waren es durchschnittlich 11 085 Personen pro Tag, vier Jahre später 9293. Nur Wiehl (1957 Personen) und Morsbach (856) haben ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Nümbrecht mit durchschnittlich 2932 Personen pro Tag.

Abb. 38: Pendler - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Juni 2016	-2481	-1041	11085	-1718	-2910	-2086	382	-3044	-650	-1749	-2001	2312	-1355
▣ Juni 2017	-2692	-989	11109	-1570	-3004	-2069	877	-3099	-787	-1400	-2220	1965	-1321
▤ Juni 2018	-2874	-1244	10538	-852	-3046	-1923	942	-3231	-956	-1339	-2423	2190	-1159
■ Juni 2019	-3003	-804	10028	-1419	-3045	-1848	1103	-3042	-1036	-1299	-2522	2129	-1106
■ Juni 2020	-2878	-413	9293	-1430	-2761	-1694	856	-2932	-928	-1155	-2299	1957	-961

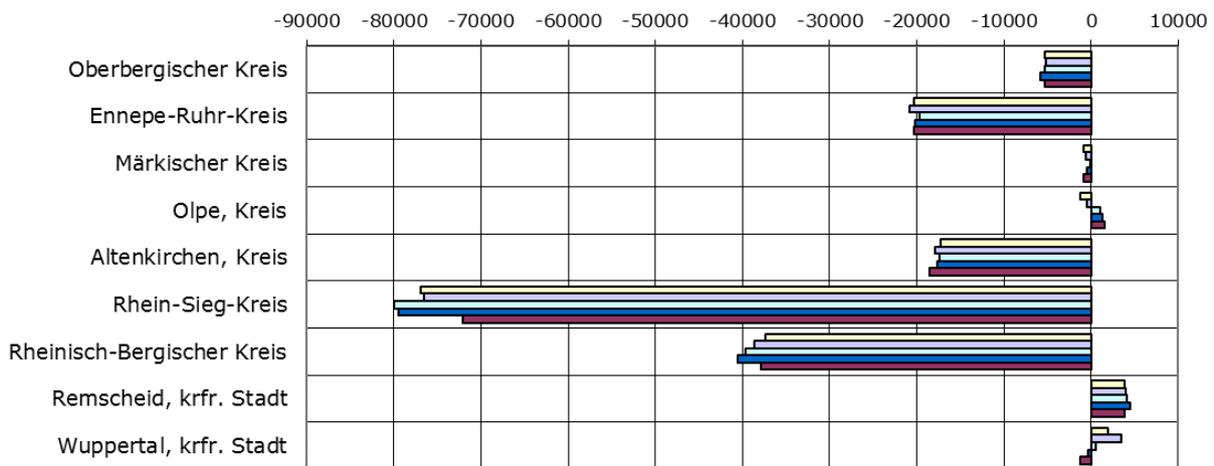
Quelle: www.it.nrw.de



Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2020 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (72 083 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 37 886 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 5345 Auspendler, ein Jahr vorher waren es noch 5864. Nur die kreisfreie Stadt Remscheid (3803 Personen) und der Kreis Olpe (1574) hatten 2020 mehr Ein- als Auspendler.

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

Abb. 39: Pendler - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid, krfr. Stadt	Wuppertal, krfr. Stadt
□ Juni 2016	-5256	-20362	-813	-1291	-17301	-76883	-37398	3845	1890
□ Juni 2017	-5200	-20882	-643	-496	-17901	-76550	-38647	3966	3477
□ Juni 2018	-5377	-19664	-45	1073	-17432	-79962	-39606	4118	522
■ Juni 2019	-5864	-20230	-429	1264	-17595	-79450	-40556	4525	-353
■ Juni 2020	-5345	-20354	-866	1574	-18534	-72083	-37886	3803	-1185

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

3.1.3 Zu- und Abwanderung

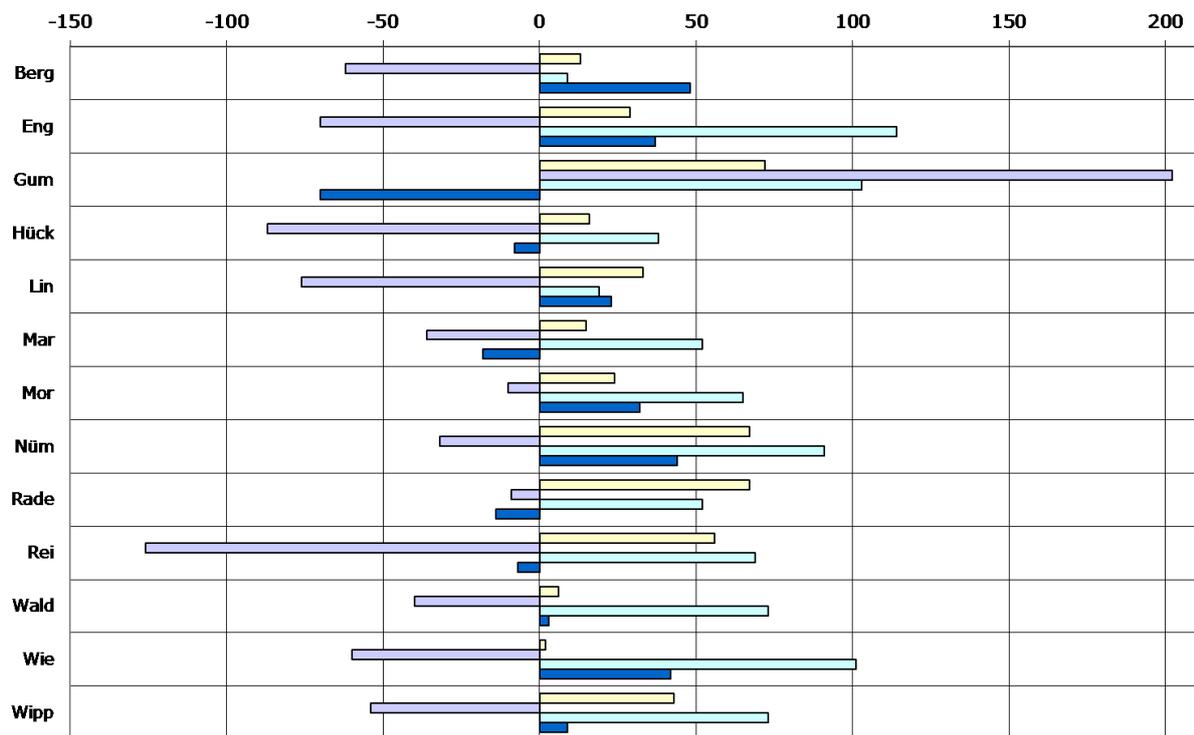
Unter dem Begriff „Wanderung“ versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen (40 bis 43) zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.



In 9 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2021 die meisten zugewanderten Personen ein Alter von 30 bis 64 Jahren, in Bergneustadt sogar ein Alter von ab 65 Jahren. Gummersbach hatte in der Gruppe der bis 17-jährigen die stärksten Zuwanderungen (+72), in der Gruppe der 18-29-Jährigen sogar als einzige Gemeinde eine Zuwanderung (+202) zu verzeichnen. In den anderen 12 Gemeinden sind in dieser Gruppe nur Abwanderungen zu vermerken.

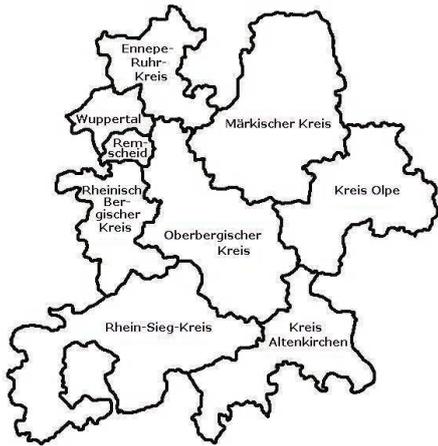
Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da den Kommunen des Oberbergischen Kreises im Jahr 2015 rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen wurden.

Abb. 40: Wanderungen nach Alter – Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ bis 17 Jahre	13	29	72	16	33	15	24	67	67	56	6	2	43
□ 18-29 Jahre	-62	-70	202	-87	-76	-36	-10	-32	-9	-126	-40	-60	-54
□ 30-64 Jahre	9	114	103	38	19	52	65	91	52	69	73	101	73
■ ab 65 Jahre	48	37	-70	-8	23	-18	32	44	-14	-7	3	42	9

Quelle: www.it.nrw.de

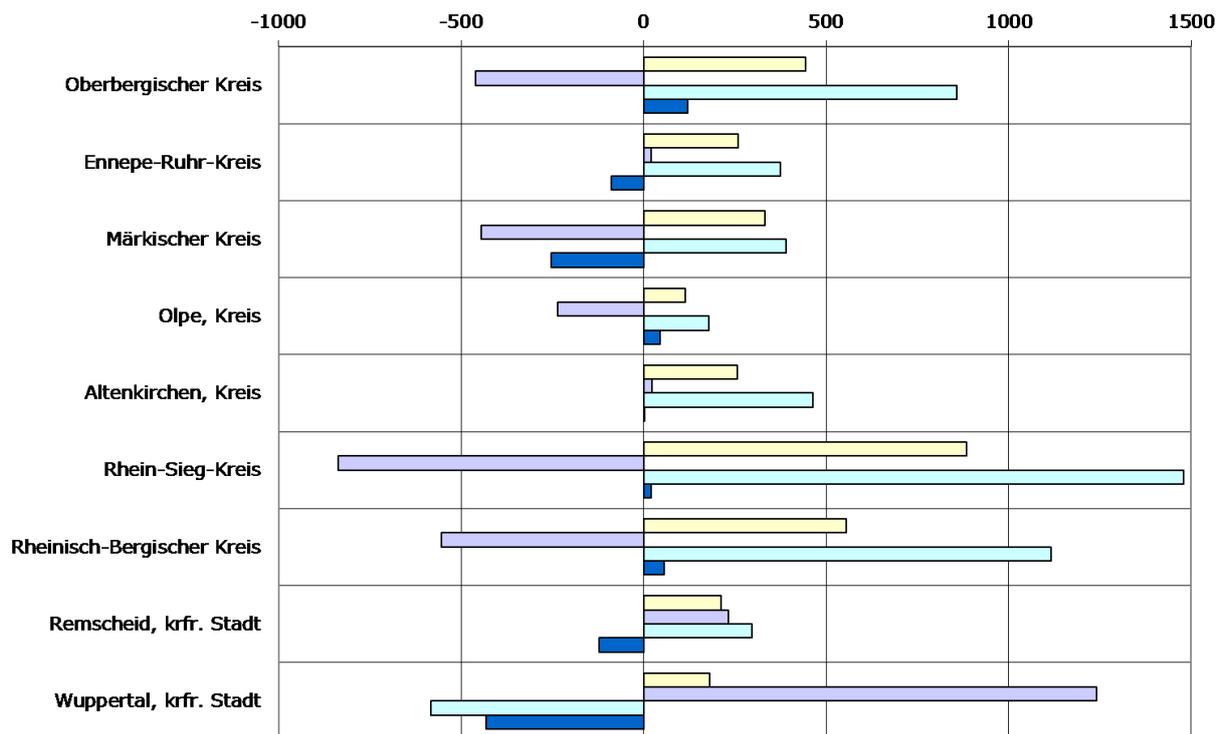


Die Tendenz hat sich bei den Landkreisen im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert. In acht von neun Kreisen haben die meisten zugewanderten Personen ein Alter von 30 bis 64 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Zuwanderung im Rhein-Sieg-Kreis (+1480 Personen) und im Rheinisch-Bergischen Kreis (+1116) besonders hoch. Vermutlich sind hier zum wiederholten Mal die alleinreisenden asylsuchenden Männer beinhaltet, die Ihre Familien zu einem späteren Zeitpunkt nachholen wollen oder jetzt nachgeholt haben.

Der Oberbergische Kreis hatte in dieser Altersgruppe einen Zuwachs von 859 Personen, bei den 18-29-Jährigen ein Minus von 460 und bei den bis 17-Jährigen ein Plus von 443 Personen.

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

Abb. 41: Wanderungen nach Alter – Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□ bis 17 Jahre	443	258	333	114	256	885	555	212	182
□ 18-29 Jahre	-460	20	-446	-235	24	-836	-553	233	1242
□ 30-64 Jahre	859	374	391	178	465	1480	1116	297	-583
■ ab 65 Jahre	121	-89	-253	45	2	21	57	-123	-431

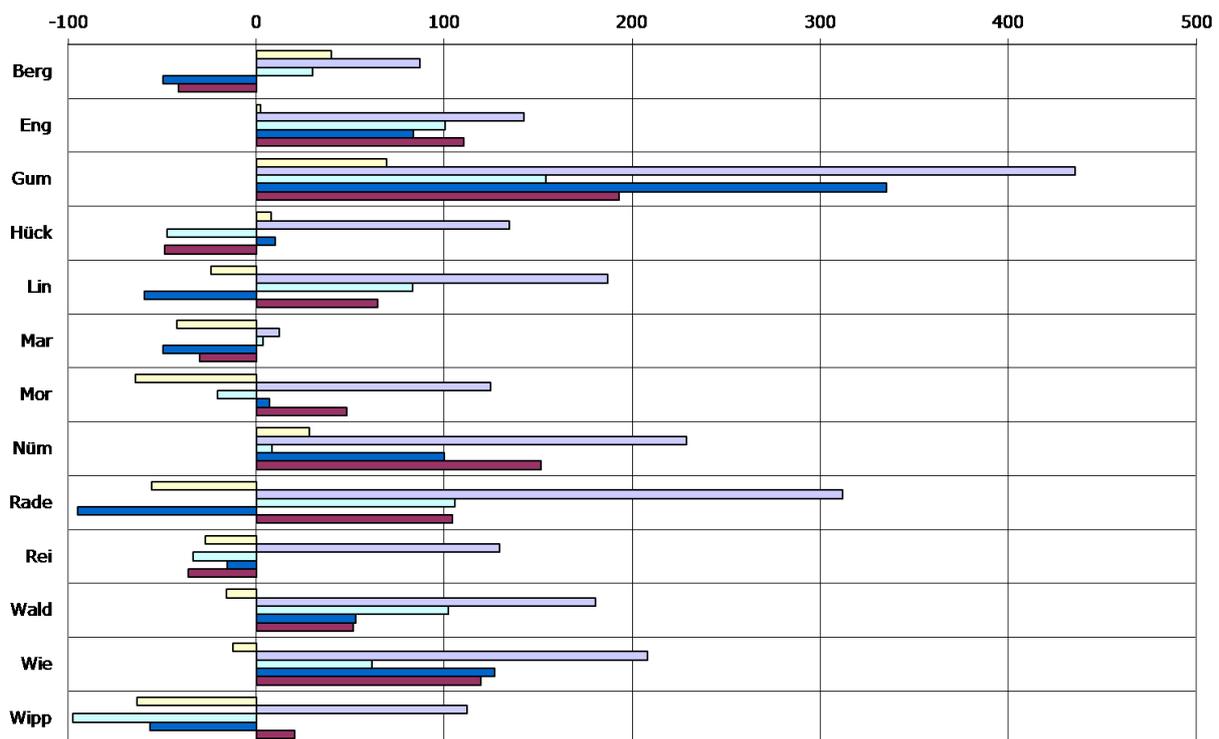
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegen hier die Gemeinden Gummersbach mit 2374 und Nümbrecht mit 1035 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze, gefolgt von Wiehl (+1007) und Engelskirchen (+879 Personen). Wipperfürth (-170) und Marienheide (-211) haben in diesem Zeitraum die höchsten Verluste.



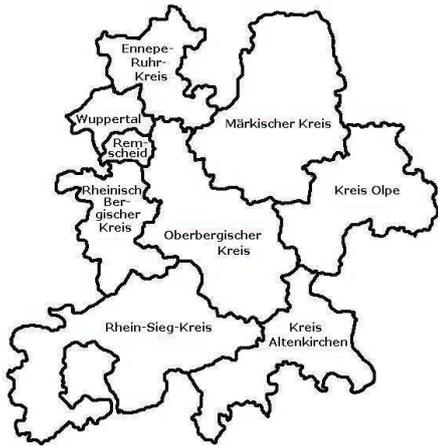
Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da den Kommunen des Oberbergischen Kreises im Jahr 2015 rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen wurden.

Abb. 42: Wanderungen - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
■ Mittel 2012/13	40	3	70	8	-24	-42	-64	29	-56	-27	-16	-13	-64
■ Mittel 2014/15	87	143	436	135	187	13	125	229	312	130	181	208	112
■ Mittel 2016/17	30	101	154	-48	83	4	-21	9	106	-34	102	62	-98
■ Mittel 2018/19	-50	84	335	10	-60	-50	7	100	-95	-16	53	127	-57
■ Mittel 2020/21	-42	111	193	-49	65	-30	48	152	105	-36	52	120	21

Quelle: www.it.nrw.de



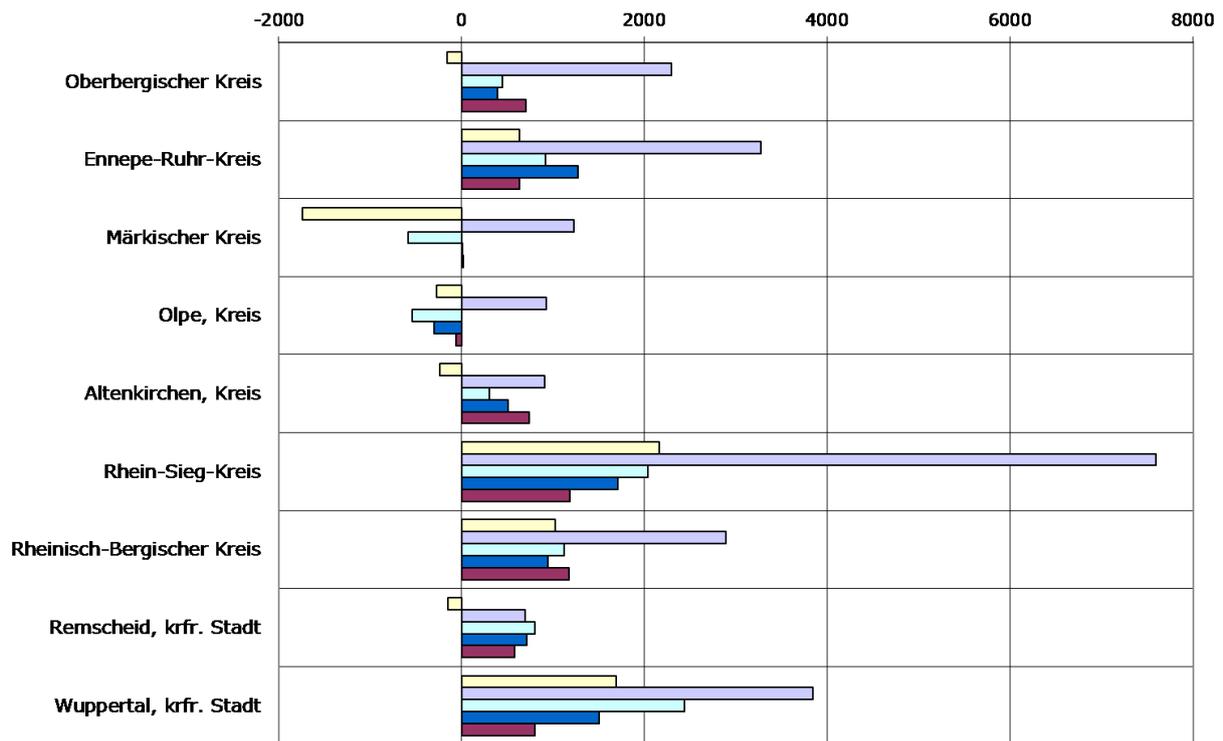
Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+29 378 zugewanderte Personen), gefolgt von der kreisfreien Stadt Wuppertal (+20 547) und dem Rheinisch-Bergischen Kreis (+14 295).

Aus dem Oberbergischen Kreis sind seit den Jahren 2012/2013 (-156) keine Personen mehr abgewandert. In den Jahren 2016/2017 sind 450 Personen zugewandert, 2020/2021 dann 708 Personen. Das Mittel aus 2014/2015 (+2295) bildet hier die Ausnahme, da dem

Kreis in 2015 rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen worden sind.

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

Abb. 43: Wanderungen - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□ Mittel 2012/13	-156	637	-1739	-275	-242	2164	1020	-146	1689
□ Mittel 2014/15	2295	3269	1230	926	912	7596	2890	693	3843
□ Mittel 2016/17	450	915	-583	-541	304	2041	1121	799	2435
■ Mittel 2018/19	390	1270	13	-298	512	1708	941	715	1504
■ Mittel 2020/21	708	635	17	-59	741	1181	1177	584	804

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

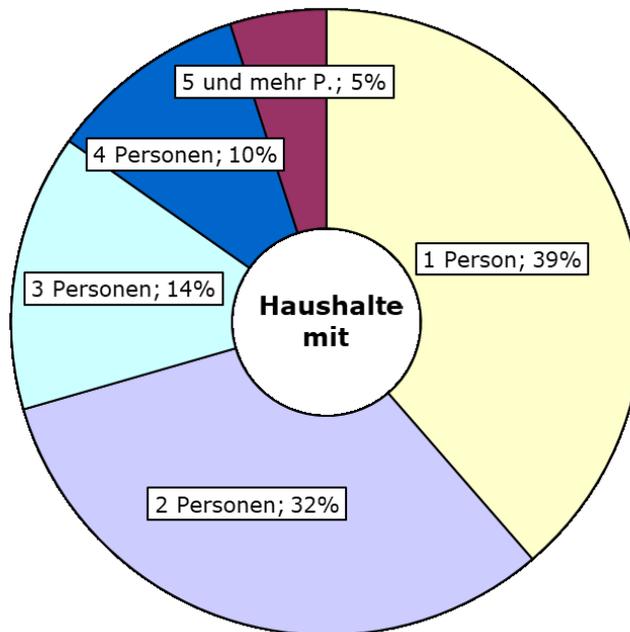
3.1.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es am 31.12.2021 insgesamt 133 686 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

		Diff. zu 31.12.2020
Haushalte mit 1 Person	52 426	+954 \triangleq +1,9 %
Haushalte mit 2 Personen	42 275	-85 \triangleq -0,2 %
Haushalte mit 3 Personen	18 821	-236 \triangleq -1,2 %
Haushalte mit 4 Personen	13 609	-25 \triangleq -0,2 %
Haushalte mit 5 und mehr Personen	6 555	-14 \triangleq -0,2 %
Gesamt	133 686	+594 \triangleq +0,4 %

Die Aufzählung der Haushalte entspricht nicht den Vorgaben des Einwohnermeldewesens (Personen über 18 Jahre, die bei den Eltern wohnen, werden als eigener Haushalt geführt). Hier werden Personen über 18 Jahre, die entweder noch bei den Eltern wohnen oder wieder bei Ihnen eingezogen sind, zum Haushalt der Eltern gezählt. Somit sind diese Werte eher mit denen aus der Wohnungszählung (OBK rd. 123 000) beim Zensus 2011 vergleichbar.

Abb. 44: Haushalte - OBK



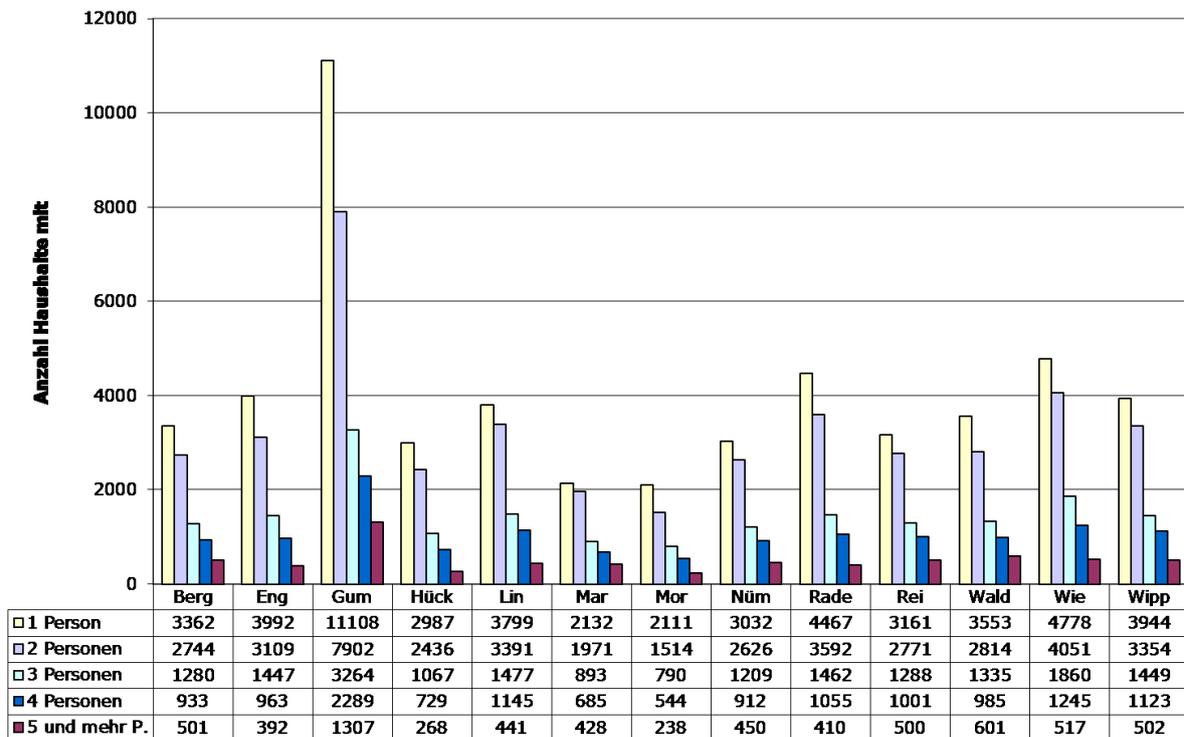
Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Anzahl der Personen, die 2021 in den vorhandenen Häusern und Wohnungen in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wohnten.

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 25 870 Haushalte, davon werden 11 108 (43 %) von einer Person und 1307 (5 %) von fünf und mehr Personen bewohnt. Im Vergleich dazu ist Morsbach die Gemeinde mit den wenigsten Haushalten (5197), 2111 (41 %) mit einer Person und 238 (5 %) mit fünf und mehr Personen. Marienheide hat mit 7 % den höchsten Anteil an Haushalten mit fünf und mehr Personen.

Im Durchschnitt leben 2,12 Personen in jedem Haushalt im Oberbergischen Kreis.

Abb. 45: Haushalte - Gemeinden



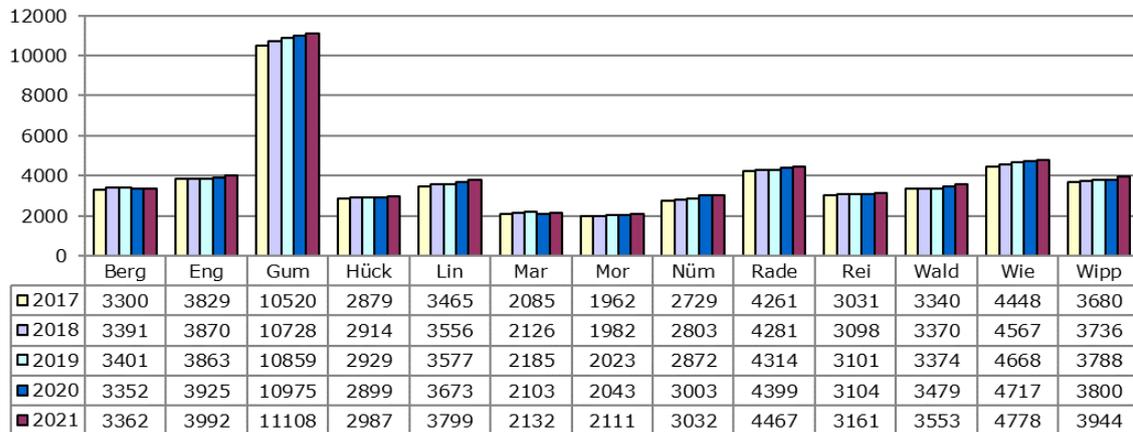
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
1 Person	10	67	133	88	126	29	68	29	68	57	74	60	144
2 Personen	-77	-17	54	-17	-31	26	12	44	-38	-42	23	22	-44
3 Personen	15	-35	-63	-39	-63	5	-16	-5	12	-61	24	-17	7
4 Personen	-4	15	-1	-10	13	-8	16	-13	-8	28	-16	-31	-6
5 und mehr P.	10	4	21	-5	1	-11	-15	8	-3	6	-16	-2	-12

Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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

Abb. 46: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden

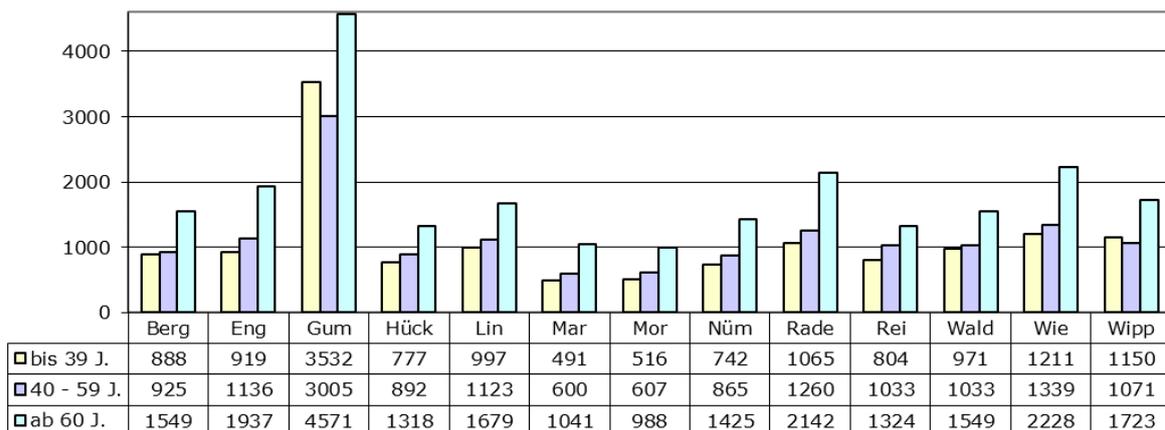


Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Kreisgebiet gibt es aktuell 52 426 Haushalte mit einer Person (39 % aller Haushalte), davon sind 14 063 bis 39 Jahre (27 %), 14 889 zwischen 40 und 59 Jahre (28 %) und 23 474 über 60 Jahre alt (45 %).

In Gummersbach leben 4571 Personen über 60 Jahre alleine in Ihrer Wohnung bzw. Haus, in Wiehl 2228 und in Radevormwald 2142 Personen.

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



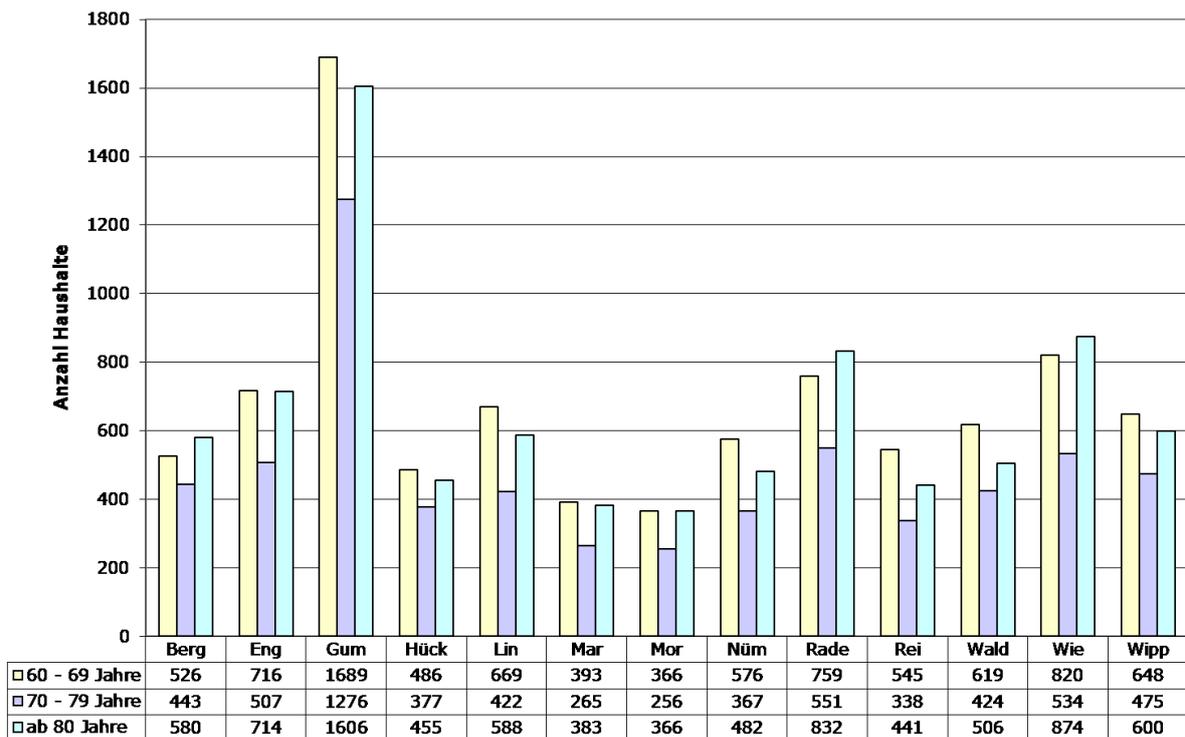
Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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

In drei der 13 Gemeinden im Oberbergischen Kreis ist die Gruppe der ab 80-Jährigen größer als die der 60-69-Jährigen. Die größte Differenz findet man in Bergneustadt und Radevormwald mit 10 %, gefolgt von Wiehl mit 7 %. In fast allen Gemeinden ist die Gruppe der ab 80-Jährigen im Vergleich zum Vorjahr gewachsen, am stärksten in Gummersbach (+64 Personen) und Radevormwald bzw. Wipperfürth (je +42).

Die Gruppe der alleinwohnenden Personen ab 80 Jahren unterteilt sich in 76 % Frauen und 24 % Männer. Hier wird deutlich, dass die Lebenserwartung der Männer in Deutschland bei 79 Jahren und der Frauen bei 83 Jahren liegt.

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



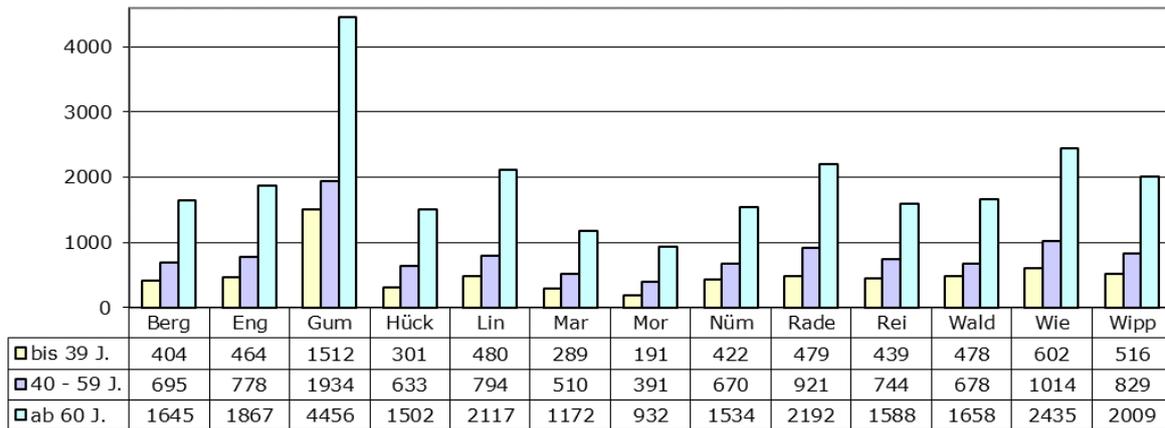
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
60 - 69 Jahre	3	34	21	13	65	17	6	54	49	54	35	54	36
70 - 79 Jahre	7	13	-9	19	9	-6	0	16	-16	8	5	-4	25
ab 80 Jahre	5	16	64	1	7	0	25	-14	42	7	-8	32	42

Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Auch die Haushalte mit zwei Personen spielen auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle. Im Kreisgebiet gibt es davon aktuell 42 275 Haushalte (32 % aller Haushalte), davon sind 5477 bis 39 Jahre (16 %), 10 591 zwischen 40 und 59 Jahre (25 %) und 25 107 über 60 Jahre alt (59 %).

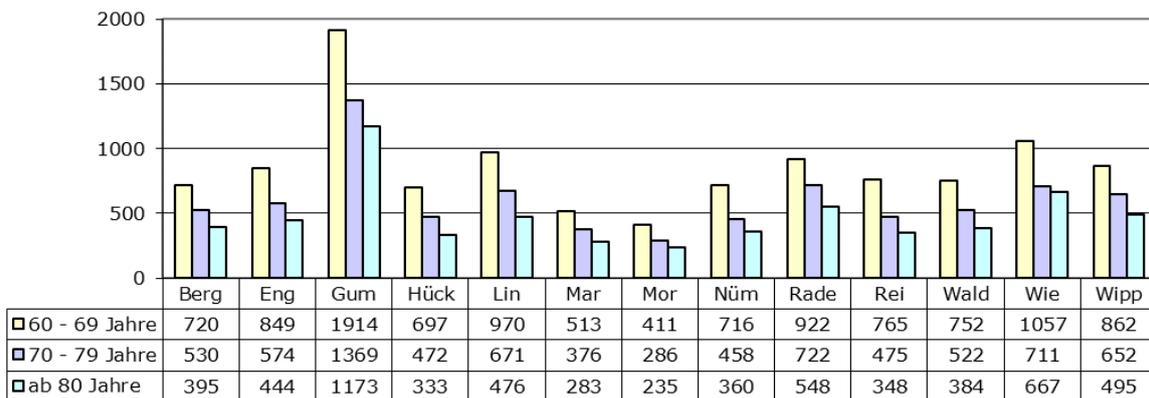
Abb. 49: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden



Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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

Abb. 50: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden

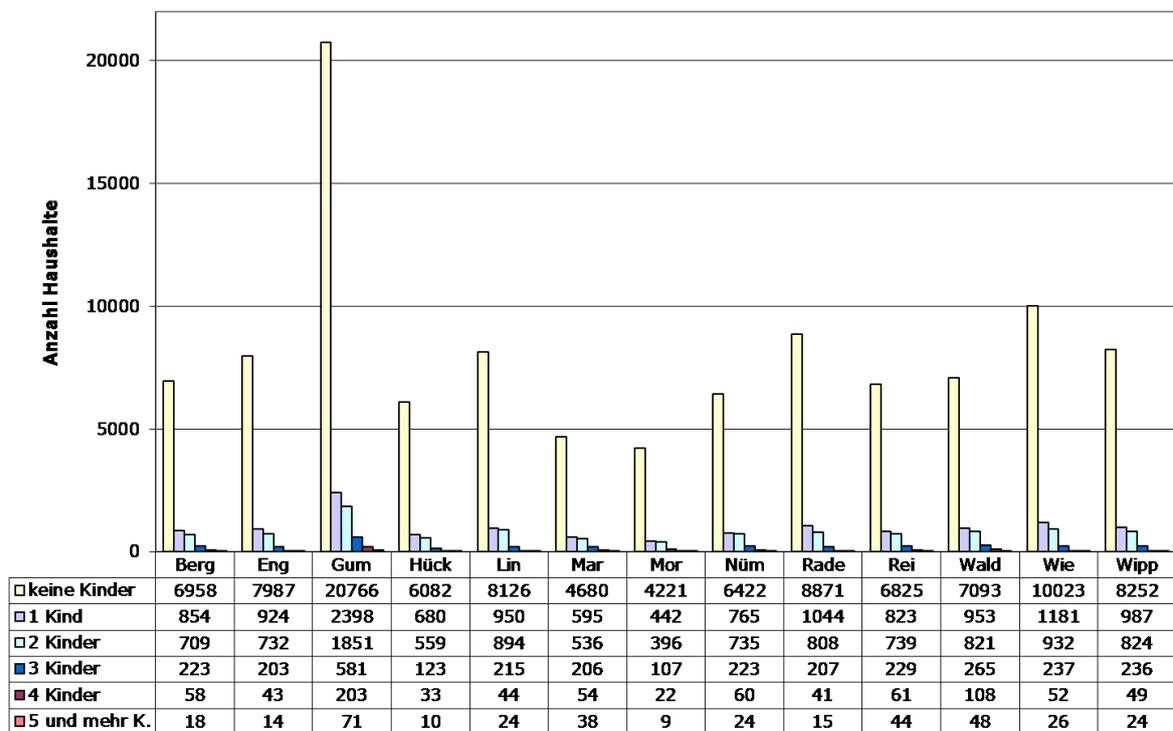


Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Oberbergischen Kreis wohnen in 106 306 Haushalten (80 %) keine Kinder (jünger als 18 Jahre), in 12 596 (9 %) ein Kind und in 10 535 (8 %) zwei Kinder. Drei Kinder wohnen nur noch in 2 % aller Haushalte. Der Durchschnitt beträgt 1,8 Kinder pro Haushalt (nur HH mit Kindern).

In Engelskirchen, Hückeswagen, Morsbach und Radevormwald (je 81 %), Gummersbach, Wiehl und Wipperfürth (je 80 %) liegt der Anteil der kinderlosen Haushalte am höchsten, in Waldbröl (76 %) und Marienheide (77 %) am niedrigsten. In Gummersbach sind davon viele Studenten der Technischen Hochschule Köln – Campus Gummersbach.

Abb. 51: Haushalte, Kinder - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
keine Kinder	-35	30	104	54	77	32	70	61	10	38	63	62	69
1 Kind	-20	-15	45	-28	-63	-10	-23	-15	0	-92	17	-31	24
2 Kinder	-4	9	-7	-6	19	19	20	11	12	15	3	-3	-1
3 Kinder	12	8	-4	-2	9	2	-2	2	5	14	2	7	-2
4 Kinder	-2	-1	8	1	-1	2	1	3	4	14	5	-4	-5
5 und mehr K.	3	3	-2	-2	5	-4	-1	1	0	-1	-1	1	4

Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

3.2 Ökonomische Faktoren

3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

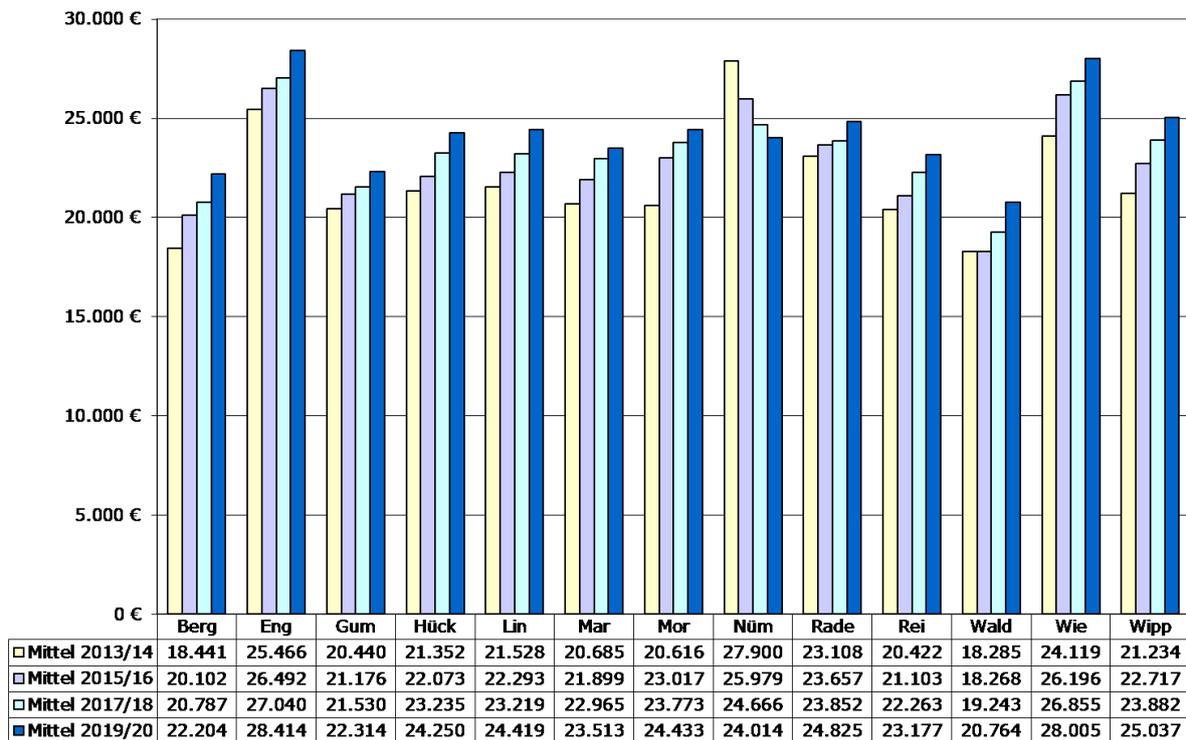
Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ist in 12 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises zwischen den Jahren 2013/2014 und 2019/2020 gestiegen, am meisten in Morsbach mit 19 %. In Nümbrecht ist es gefallen (-14 %). Dort lag das Mittel im Jahr 2011/2012 noch bei 27.900 Euro, in 2019/2020 bei 24.014 Euro, ein Minus von 3.886 Euro. In Morsbach wuchs das Einkommen im gleichen Zeitraum um 3.817 Euro.



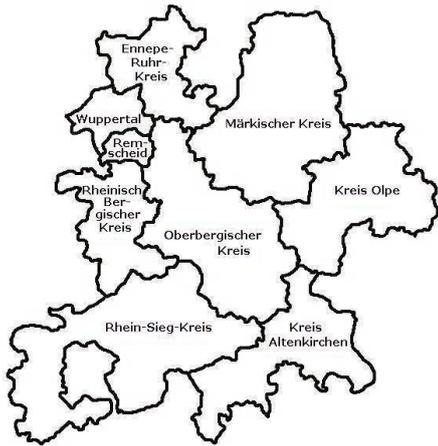
Auch Wiehl (+3.886 €) und Wipperfürth (+3.803 €) profitierten überdurchschnittlich vom Wirtschaftswachstum, Waldbröl (+2.479 €), Gummersbach (+1.874 €) und Radevormwald (+1.718 €) dagegen nicht so stark.

Die Zahlen für das Jahr 2021 standen zum Zeitpunkt des Druckes noch nicht zur Verfügung.

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



Quelle: www.it.nrw.de

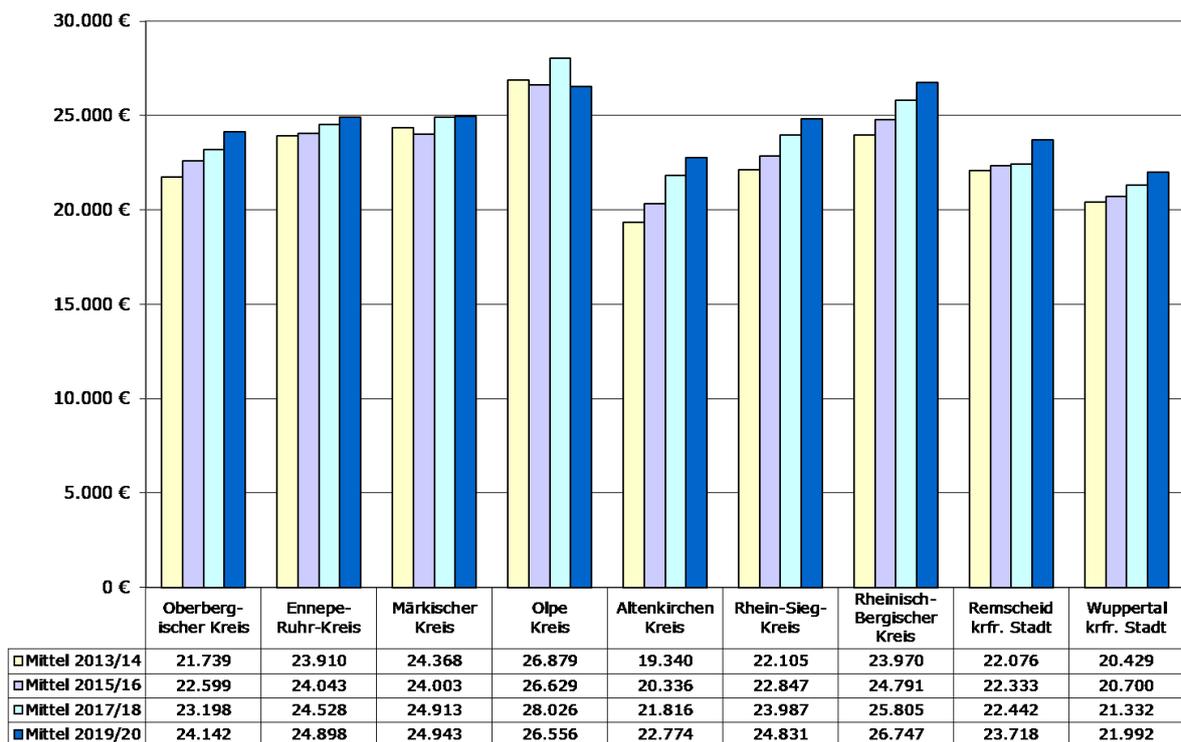


Vergleicht man das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner auf Kreisebene, so lag die prozentuale Steigerung zwischen den Jahren 2013/2014 und 2019/2020 über 10 % in vier Kreisen und unter 10 % in fünf Kreisen.

Das Mittel betrug im Jahr 2019/2020 im Rheinisch-Bergischen Kreis 26.747 Euro, 4.756 Euro mehr als in der Stadt Remscheid (21.992 €). Oberberg lag mit einem Durchschnittseinkommen von 24.142 Euro auf dem sechsten Platz und damit 369 Euro unter dem Mittelwert aller Kreise (24.511 Euro).

Die Zahlen für das Jahr 2021 standen zum Zeitpunkt des Druckes noch nicht zur Verfügung.

Abb. 53: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise



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

3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte

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

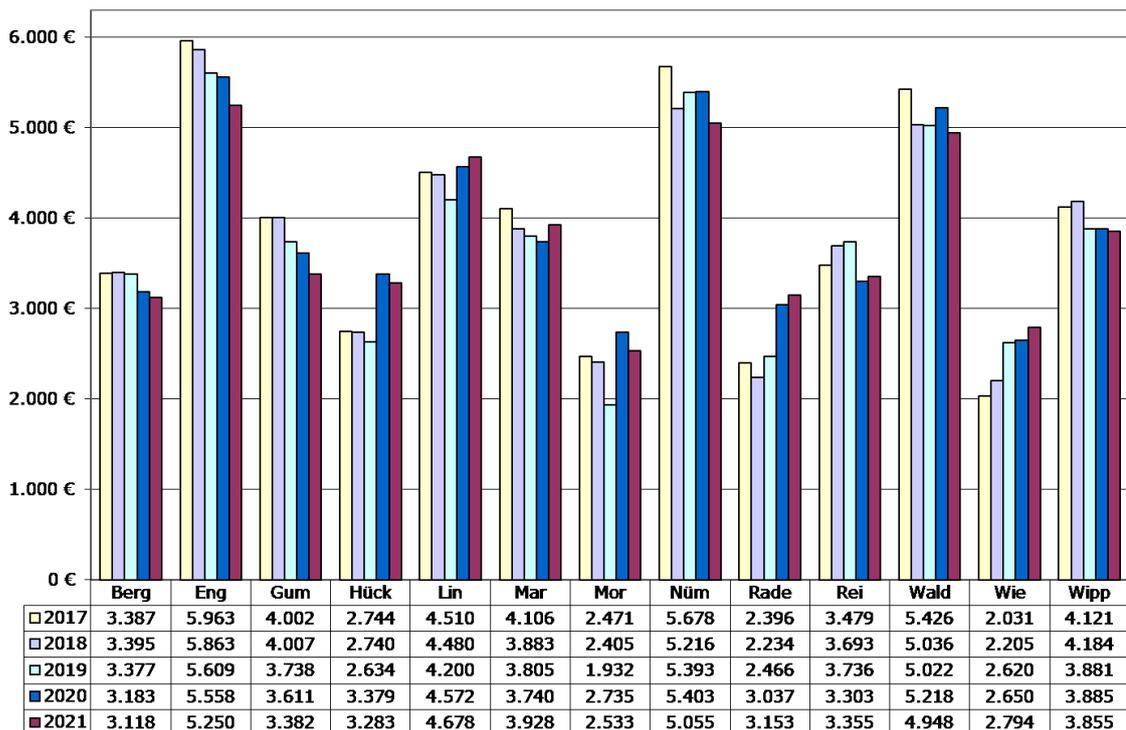
Im Jahr 2021 lag Engelskirchen an erster Stelle mit 5.250 Euro Schulden pro Einwohner, gefolgt von Nümbrecht mit 5.055 Euro und Waldbröl mit 4.948 Euro. Die größte Steigerung in den letzten fünf Jahren hatte Wiehl mit einem Plus von 38 %, von 2.031 auf 2.794 Euro Schulden pro Einwohner.

Die Gemeinde Wiehl hat jedoch die zweitniedrigsten Schulden im Jahr 2021, Morsbach hatte mit 2.533 Euro weniger und Bergneustadt mit 3.118 Euro etwas mehr Schulden pro Einwohner.

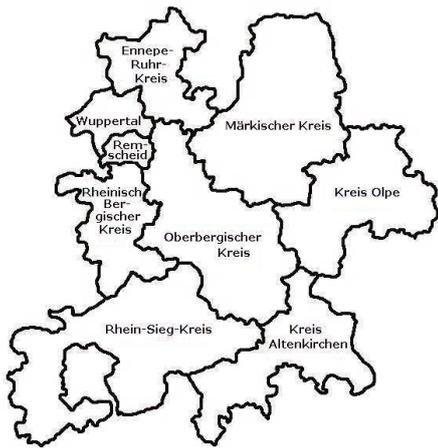
Acht von 13 Gemeinden konnten Ihre Schulden in den letzten fünf Jahren sogar reduzieren.



Abb. 54: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden



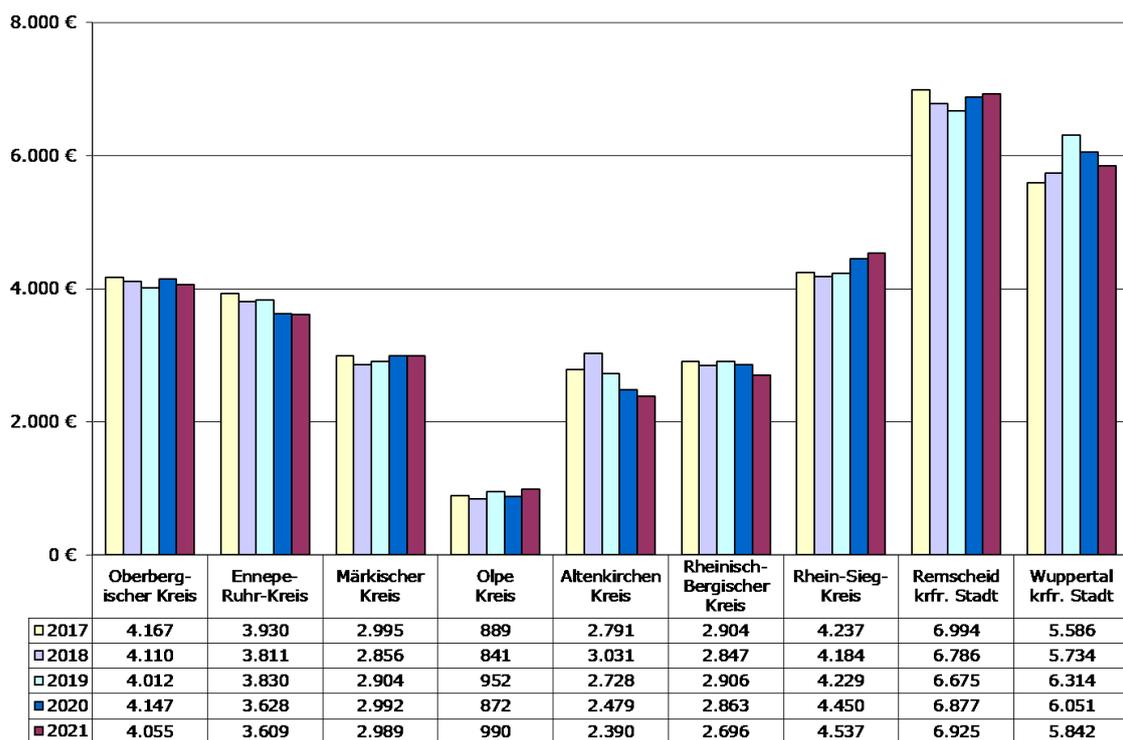
Quelle: www.it.nrw.de



Am stärksten sind in den letzten fünf Jahren die Schulden der Einwohner im Kreis Olpe gestiegen (+11 %), dahinter folgt der Rhein-Sieg-Kreis (+7 %). Der Kreis Altenkirchen konnte seine Schulden am stärksten abbauen (-14 %). Der Durchschnitt bei den Landkreisen liegt bei einem Minus von 1 % seit dem Jahr 2017.

Im Oberbergischen Kreis sind die Schulden auf 4.055 Euro pro Einwohner gefallen und sind damit die viert-höchsten im Kreisvergleich. Nur die Städte Remscheid (6.925 €), Wuppertal (5.842 €) und der Rhein-Sieg-Kreis (4.537 €) liegen noch darüber. Die geringsten Schulden haben die Einwohner des Landkreises Olpe, sie belaufen sich dort auf 990 Euro.

Abb. 55: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise



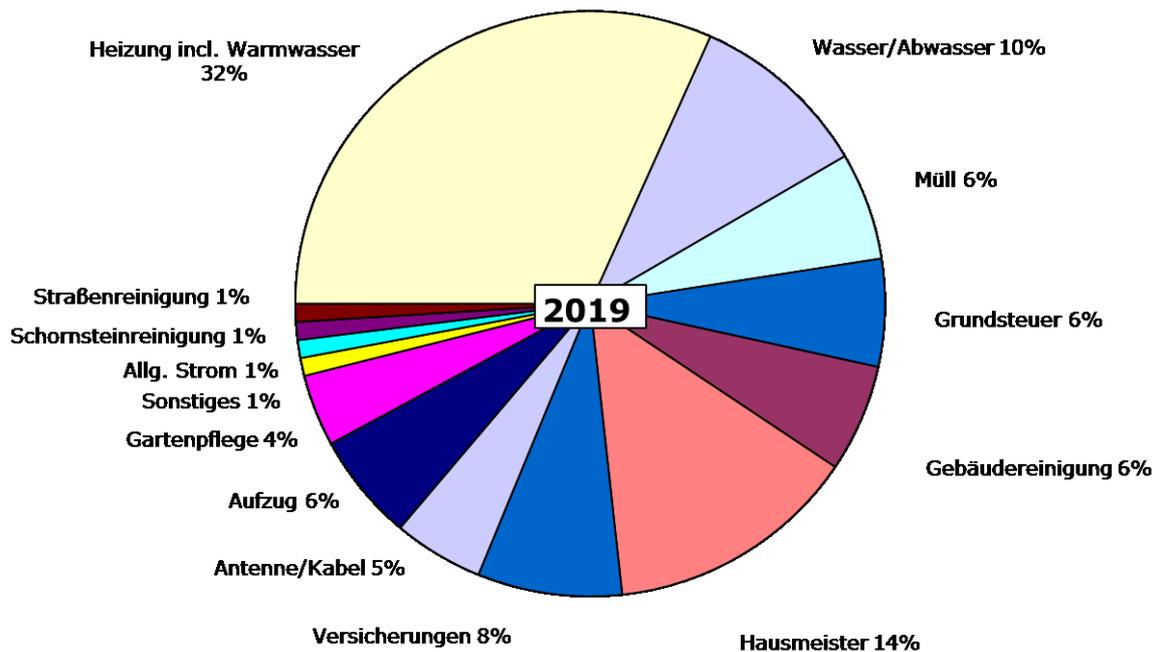
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten

Seit vielen Jahren steigen die Gas- und Ölpreise. Aus diesem Grund sind die Kosten für die Heizung incl. der Warmwasserversorgung (32 %) die größte Position bei den Nebenkosten. Zusammen mit den Wasser- und Abwassergebühren (10 %) belaufen sich diese zwei Positionen auf 42 % der jährlichen Betriebskosten, die für ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlen sind. Weitere große Posten sind die Müllgebühren und die Grundsteuer (je 6 %).

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

Abb. 56: Betriebskosten in NRW 2019



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

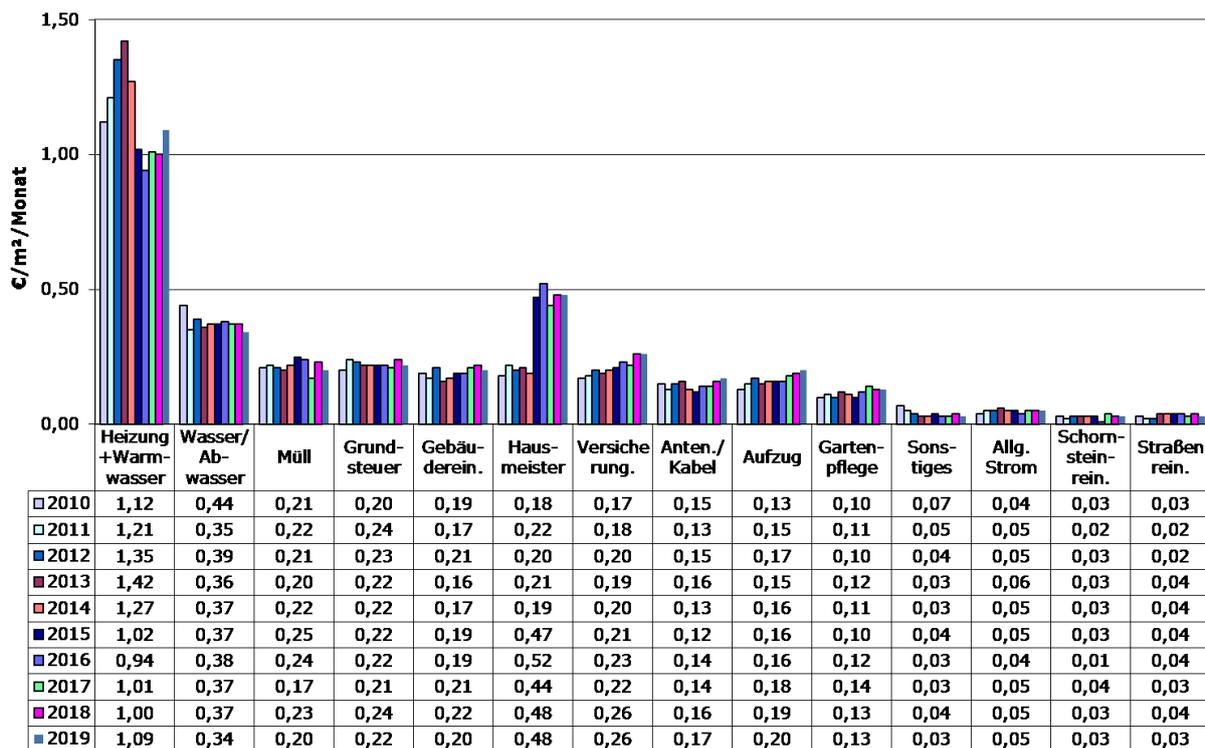
Die Aufbereitung der Daten beim Land NRW benötigt im Schnitt zwei bis drei Jahre, so dass die Zahlen aus 2019 die Aktuellsten sind.

Ein großer Anstieg bei den Nebenkosten erfolgte seit dem Jahr 2010 bis zum Jahr 2013 bei den Heizkosten incl. Warmwasser (+27 %), liegen jedoch im Jahr 2019 unter dem Niveau von 2010 (-3 %). Viele weitere Positionen sind im Cent-Bereich gestiegen, konstant geblieben oder sogar rückläufig (z.B. Schornsteinreinigung, -25 %).

Lagen die gesamten Betriebskosten vor neun Jahren noch bei 3,06 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so waren es im Jahr 2019 schon 3,43 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 12 % seit 2010.

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

Abb. 57: Betriebskosten in NRW



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

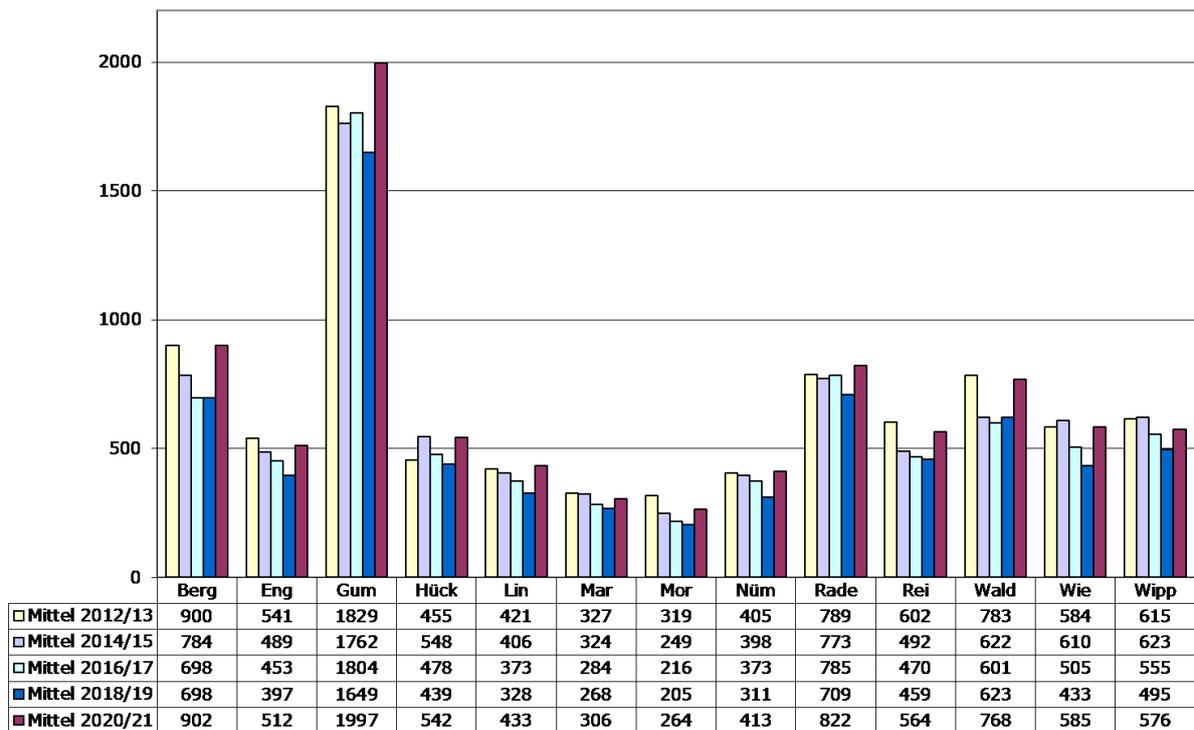
3.2.4 Arbeitslosigkeit

In sechs Städten und Gemeinden waren die Arbeitslosenzahlen (SGB II und III) in den letzten zehn Jahren rückläufig. Morsbach (-17 %) und Marienheide (-7 %) verzeichnen hierbei die stärksten Rückgänge. Hückeswagen hat mit einem Plus von 19 % den stärksten Anstieg.



In Gummersbach waren im Dezember 2020/2021 durchschnittlich 1997 Personen arbeitslos gemeldet, in Bergneustadt 902. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 264 arbeitslose Personen registriert.

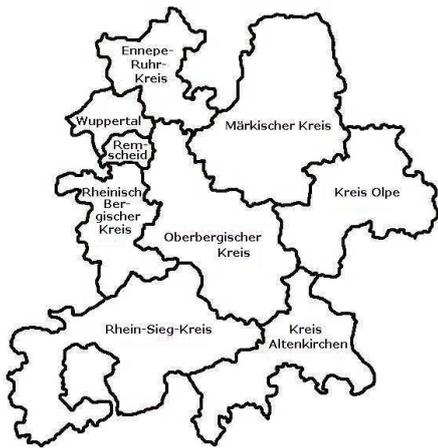
Abb. 58: Arbeitslose Personen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+62	+39	+90	+35	+29	+3	+14	+39	+34	+25	+46	+61	+19
-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

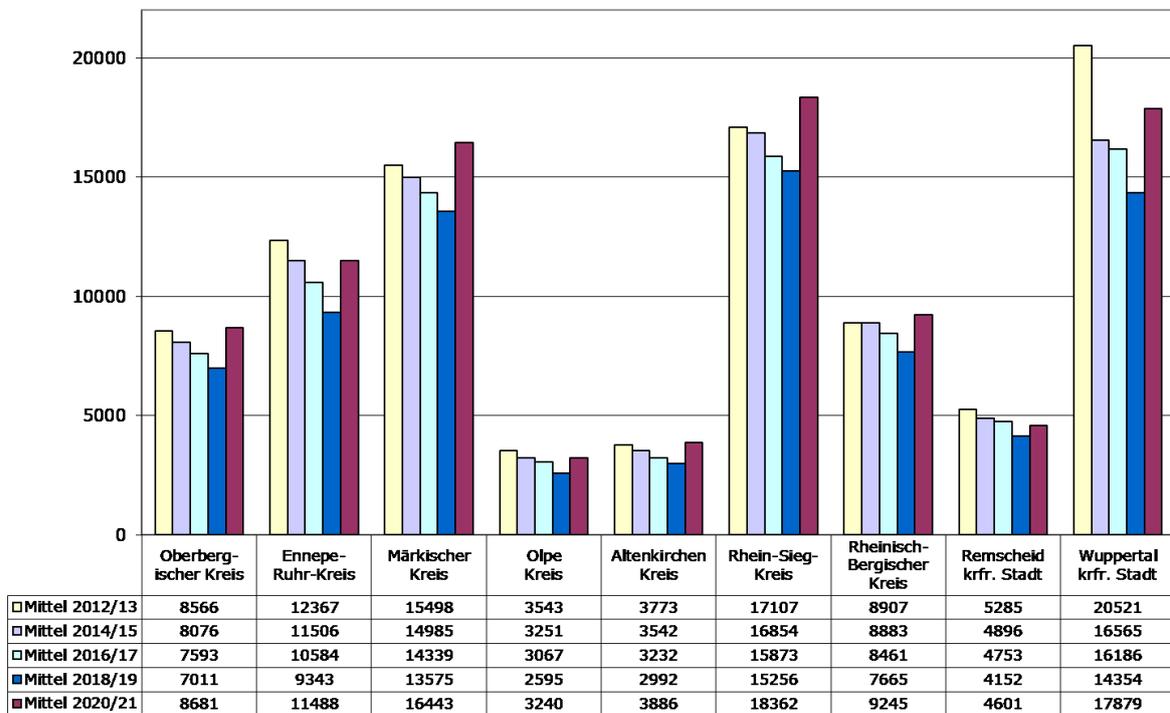
Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Seit dem Jahr 2012/2013 sind im Oberbergischen Kreis die Arbeitslosenzahlen um 1 % gestiegen, das ist der fünfthöchste Wert im Vergleich mit den Nachbarkreisen (Stadt Wuppertal -13 %). Im Jahresmittel 2020/2021 waren im Oberbergischen 8681 Personen arbeitslos gemeldet, vor zehn Jahren waren es noch 8566 Personen.

Ein positiver Trend war jedoch bei vielen benachbarten Städten und Kreisen zu beobachten. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 2 % seit 2012/2013.

Abb. 59: Arbeitslose Personen - Kreise



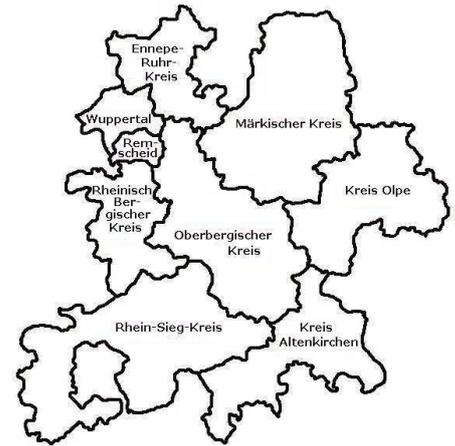
Veränderung zum Vorjahr

+490	+998	+756	+204	+414	+1318	+664	+140	+1392
------	------	------	------	------	-------	------	------	-------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

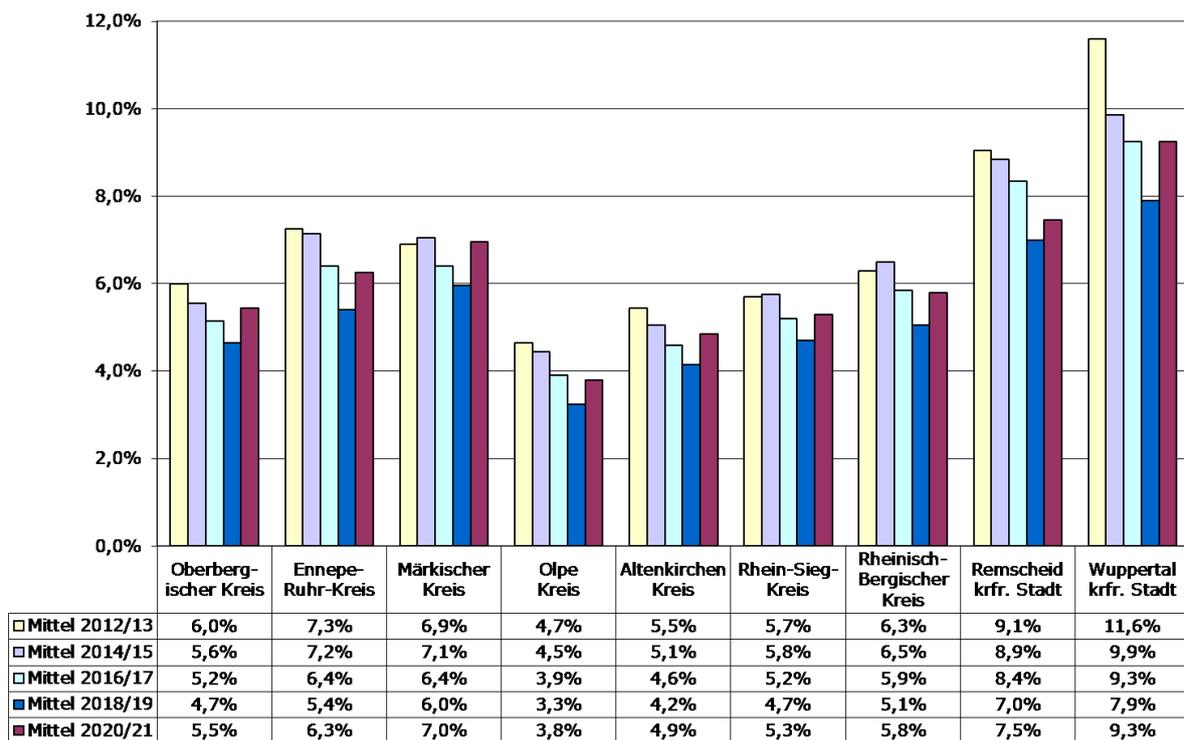
Arbeitslosenquote

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 (= unselbstständigen) 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 2012/2013 eine Arbeitslosenquote von 6,0 %. In den darauffolgenden acht Jahren ist diese auf 4,7 % gefallen und stand in den Jahren 2020/2021 bei 5,5 %. Die geringste Arbeitslosenquote gab es im Kreis Olpe mit 3,8 %, gefolgt vom Kreis Altenkirchen mit 4,9 % und dem Rhein-Sieg-Kreis (5,3 %). Die höchste Quote hatte die Stadt Wuppertal mit 9,3 %. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei 6,1 %.

Abb. 60: Arbeitslosenquote - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

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

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



3.2.5 Transferleistungsempfänger

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

Mit den Leistungen wird das soziokulturelle Existenzminimum gesichert. Hierzu gehören angemessene Unterkunftskosten. Angemessen sind Unterkünfte, die nach Lage, Bausubstanz und Ausstattung einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Die angemessene Größe der Wohnung richtet sich in Nordrhein-Westfalen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen. Danach ist für eine Person eine Wohnfläche bis 50 m² angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m². An das Verfahren zur Festlegung angemessener Unterkunftskosten werden besondere Anforderungen gestellt (ein sog. schlüssiges Konzept).

Der Oberbergische Kreis ist in zwei Vergleichsräume aufgeteilt:

Nordkreis: Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth

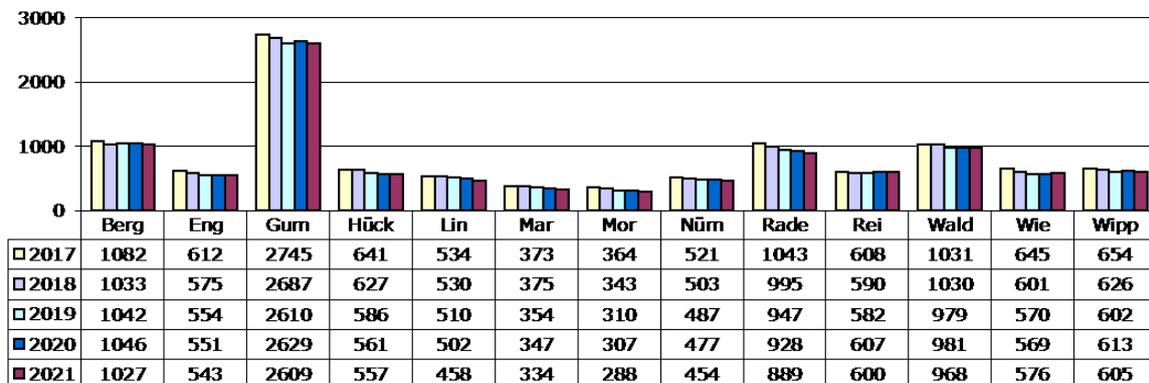
Südkreis: Lindlar, Marienheide, Gummersbach, Bergneustadt, Engelskirchen, Wiehl, Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl, Morsbach

Die Richtwerte umfassen jeweils die Grundmiete sowie die kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete) und betragen in 2021:

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

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

Abb. 61: Transferleistungsempfänger - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

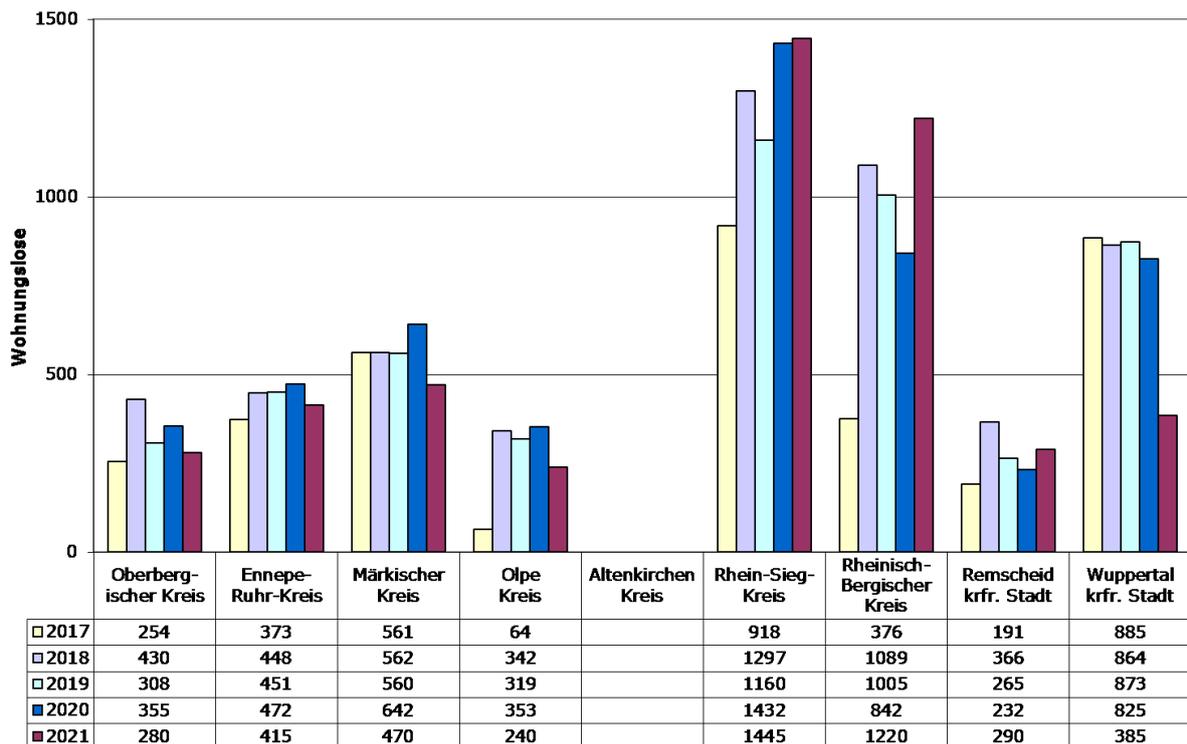
3.2.6 Wohnungslose Personen

Am 30. Juni 2021 gab es im Oberbergischen Kreis 280 wohnungslose Personen. Ein Jahr zuvor waren es noch 355 Personen. Nur der Kreis Olpe (240) hatte 2021 bessere Zahlen aufzuweisen.

Zwischen den Jahren 2017 und 2021 ist bei allen Kreisen im Durchschnitt die Anzahl der wohnungslosen Personen um 70 % gestiegen. Den größten Anstieg hatten der Kreis Olpe mit 275 % und der Rheinisch-Bergische Kreis mit 224 % zu verzeichnen. Nur im Märkischen Kreis (-16 %) und in der Stadt Wuppertal (-56 %) haben sich die Zahlen verbessert. Für den Kreis Altenkirchen stehen keine Zahlen zur Verfügung.



Abb. 62: Wohnungslose Personen - Kreise



Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW

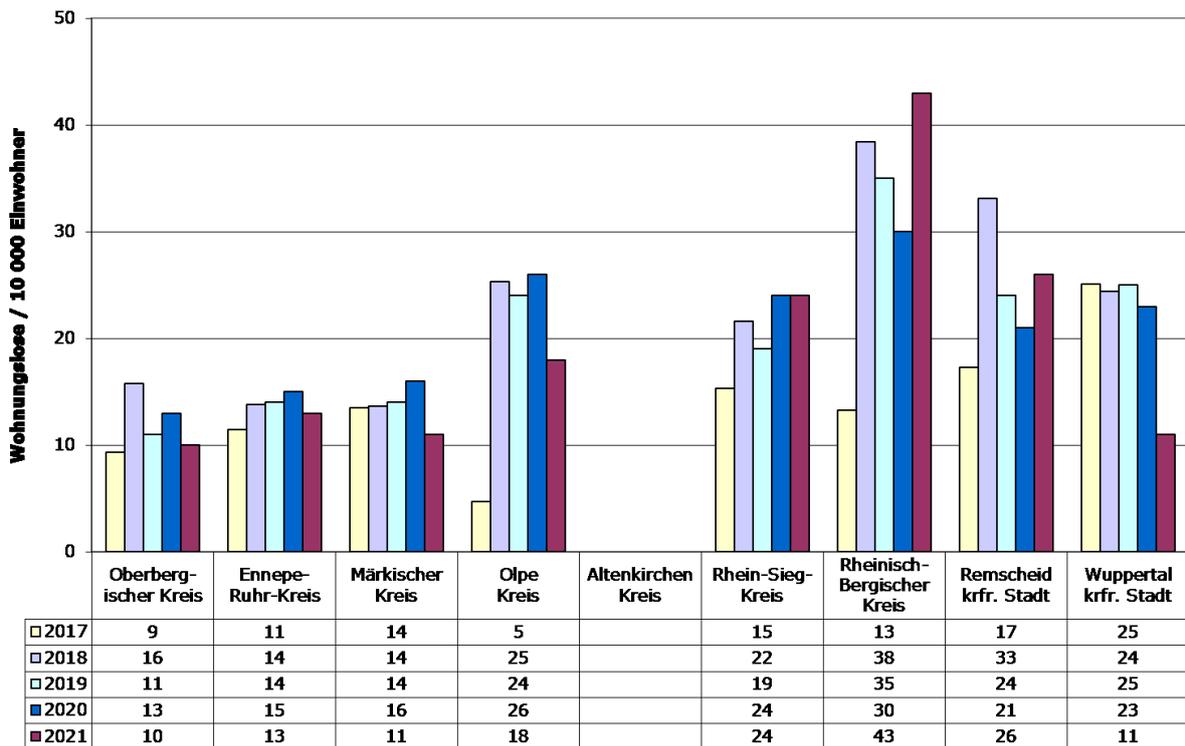


Um die einzelnen Kreise besser vergleichen zu können, werden in der folgenden Abbildung die Anzahl der wohnungslosen Personen in Relation zur Einwohnerzahl gesetzt.

Am 30. Juni 2021 gab es im Oberbergischen Kreis 10 wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner. Es folgen der Märkische Kreis und die Stadt Wuppertal (je 11). Die höchsten Werte haben der Rheinisch-Bergische Kreis (43) und die Stadt Remscheid (26). Der Mittelwert aller Kreise liegt bei 20 Personen.

Im Oberbergischen Kreis waren im Jahr 2020 13 Personen pro 10 000 Einwohner wohnungslos gemeldet, 2021 waren es 10 Personen (-23 %). Die Stadt Wuppertal hatte mit einem Minus von 52 % die besten Zahlen von 2020 nach 2021 vorzuweisen.

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



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

4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung

4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete

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

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

Bergneustadt

Am Wiebusch
Wiedenest Süd

Engelskirchen

Obersteeg

Gummersbach

Windhagen-West

Hückeswagen

Brunsbachtal
Eschelsberg

Lindlar

Altenlinder Feld
Jugendherberge Böhl
Rheinstraße

Marienheide

Griemeringhausen

Morsbach

Baulückenkataster online

Nümbrecht

Auf der Acht
Bierenbachtal

Radevormwald

Karthausen

Reichshof

Brüchermühle, Unter der Heide
Wildbergerhütte, Mühlenberg

Waldbröl

Turnerstraße

Wiehl

Baulückenkataster online

Wipperfürth

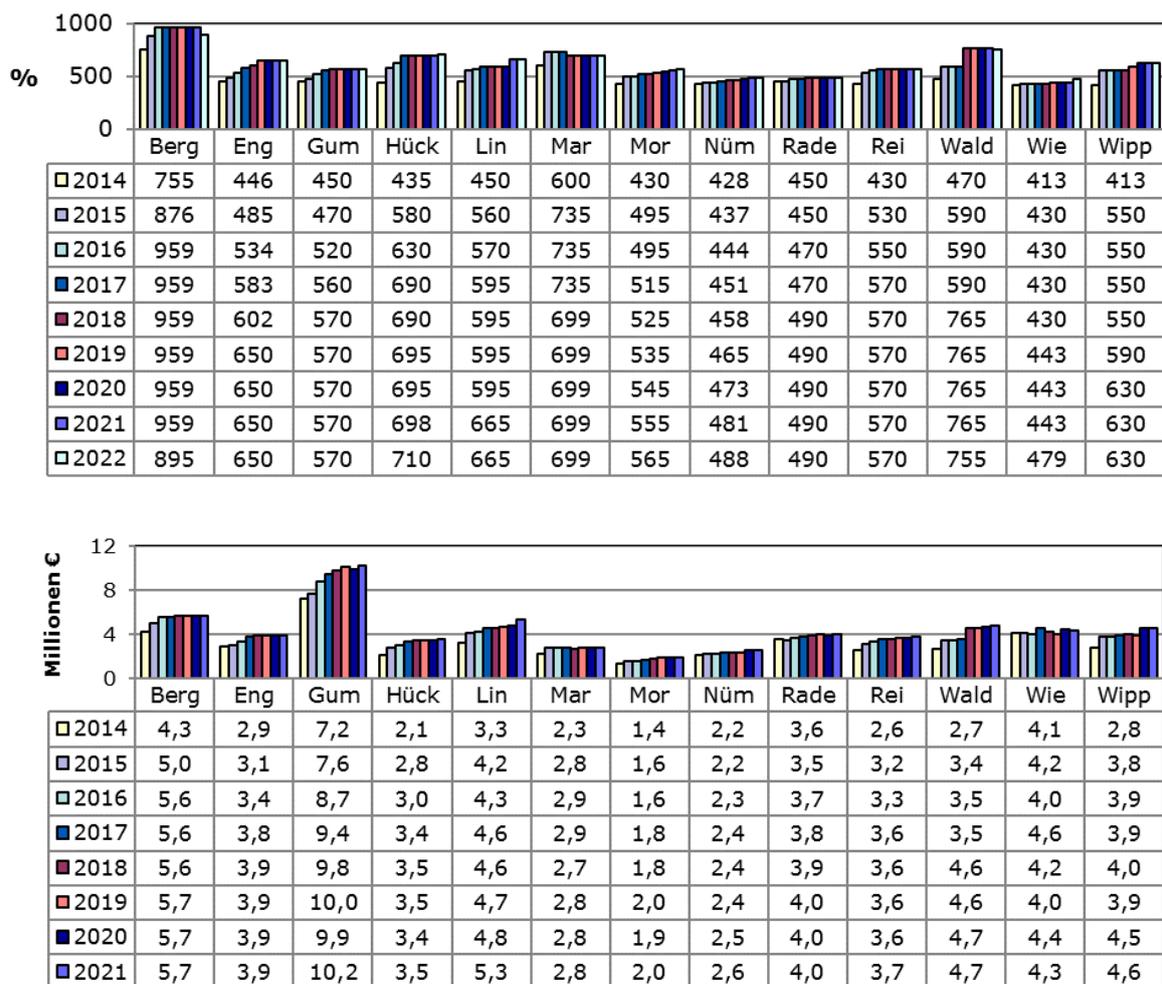
Neyetal
Thier

4.2 Grundsteuer

Generell wird zwischen Grundsteuer A und Grundsteuer B unterschieden. Die Grundsteuer A (agrarisches) wird auf Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft und die Grundsteuer B (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 Differenzen sind zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bei der Grundsteuer B weiterhin groß. So ist sie 2022 in Bergneustadt mit 895 % am höchsten und in Wiehl mit 479 % am niedrigsten. Der Mittelwert liegt bei 628 %, der Median bei 630 %. Die Steuereinnahmen liegen im Jahr 2021 zwischen 2,0 Millionen Euro in Morsbach und 10,2 Millionen in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 56,1 Millionen Euro (2020: 57,4 Mill.).

Abb. 64: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden



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

4.3 Bodenrichtwerte

In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es einige Bodenrichtwertzonen für den Geschosswohnungsbau, jedoch nicht als gebietstypische Werte. Deshalb enthält die folgende Tabelle keine Angaben für diesen Teilbereich der Wohnbauflächen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus ähnliche Bodenpreise gezahlt werden (mehr Informationen finden Sie im Grundstücksmarktbericht 2021).

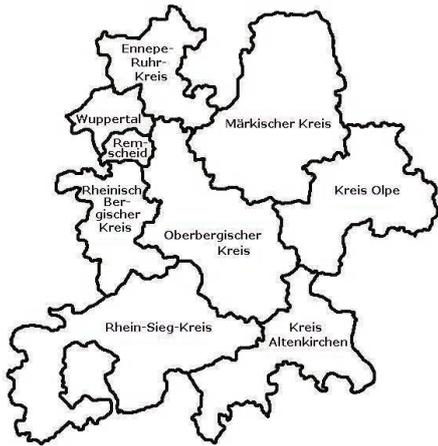
Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau.



Abb. 65: Bodenrichtwerte - Gemeinden

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2012	2017	2022	2012	2017	2022	2012	2017	2022
Bergneustadt	105	105	135	95	90	120	70	70	100
dörtl. Lage	80	80	110	55	55	85	45	45	75
Engelskirchen	135	145	190	110	110	140	80	85	120
dörtl. Lage	95	95	125	80	80	110	70	70	100
Gummersbach	125	180	230	85	110	155	70	80	110
dörtl. Lage	100	100	130	80	80	110	65	65	95
Hückeswagen	155	165	210	125	140	170	80	120	150
dörtl. Lage	140	140	170	110	110	140	80	80	110
Lindlar	165	165	210	130	130	160	-	-	-
dörtl. Lage	135	135	165	105	110	145	70	70	100
Marienheide	110	110	140	95	85	125	70	-	-
dörtl. Lage	100	100	140	75	70	100	50	50	80
Morsbach	70	75	105	60	60	90	55	55	85
dörtl. Lage	65	60	85	50	50	80	40	40	70
Nünbrecht	120	120	155	105	110	145	90	85	115
dörtl. Lage	85	85	115	70	70	100	50	50	85
Radevormwald	145	165	210	120	140	180	130	130	160
dörtl. Lage	120	120	150	95	95	125	70	70	100
Reichshof (Eckenh./Denkl.)	80	100	135	65	75	105	60	-	-
dörtl. Lage	70	75	105	60	60	90	45	45	75
Waldbröl	90	105	135	80	80	110	70	65	95
dörtl. Lage	75	75	105	60	60	90	45	45	75
Wiehl	120	160	210	95	115	155	85	80	110
dörtl. Lage	110	95	125	80	75	110	65	65	95
Wipperfürth	140	140	170	120	120	150	90	90	120
dörtl. Lage	110	110	140	90	90	120	65	65	95
OBK	110	115	150	90	90	125	70	70	100

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



Im Jahr 2022 hatte der Oberbergische Kreis im überregionalen Vergleich bei allen drei Wohnlagen den viertniedrigsten Wert bei den Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus. Die Preise lagen zwischen 100 €/m² in den mäßigen Lagen und 150 €/m² in den guten Lagen.

Die höchsten Preise wurden im Rhein-Sieg-Kreis bei den guten Lagen mit 475 €/m² und bei den mittleren Lagen mit 370 €/m² registriert. Die niedrigsten Werte findet man im Kreis Altenkirchen mit 85 €/m² bei den guten und mit 50 €/m² bei den mäßigen Lagen.

Abb. 66: Bodenrichtwerte - Kreise

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2012	2017	2022	2012	2017	2022	2012	2017	2022
Oberbergischer Kreis	110	115	150	90	90	125	70	70	100
Ennepe-Ruhr-Kreis	215	220	255	180	185	215	150	145	180
Märkischer Kreis	120	120	135	105	105	120	90	90	105
Olpe, Kreis	130	120	115	85	80	85	50	55	65
Altenkirchen, Kreis	80	85	85	45	50	55	30	35	50
Rhein-Sieg-Kreis	215	240	475	175	190	370	120	130	250
Rheinisch-Bergischer Kreis	260	290	435	215	240	350	180	200	280
Remscheid, krfr. Stadt	230	230	330	160	170	245	140	145	205
Wuppertal, krfr. Stadt	320	360	440	240	270	335	-	-	-

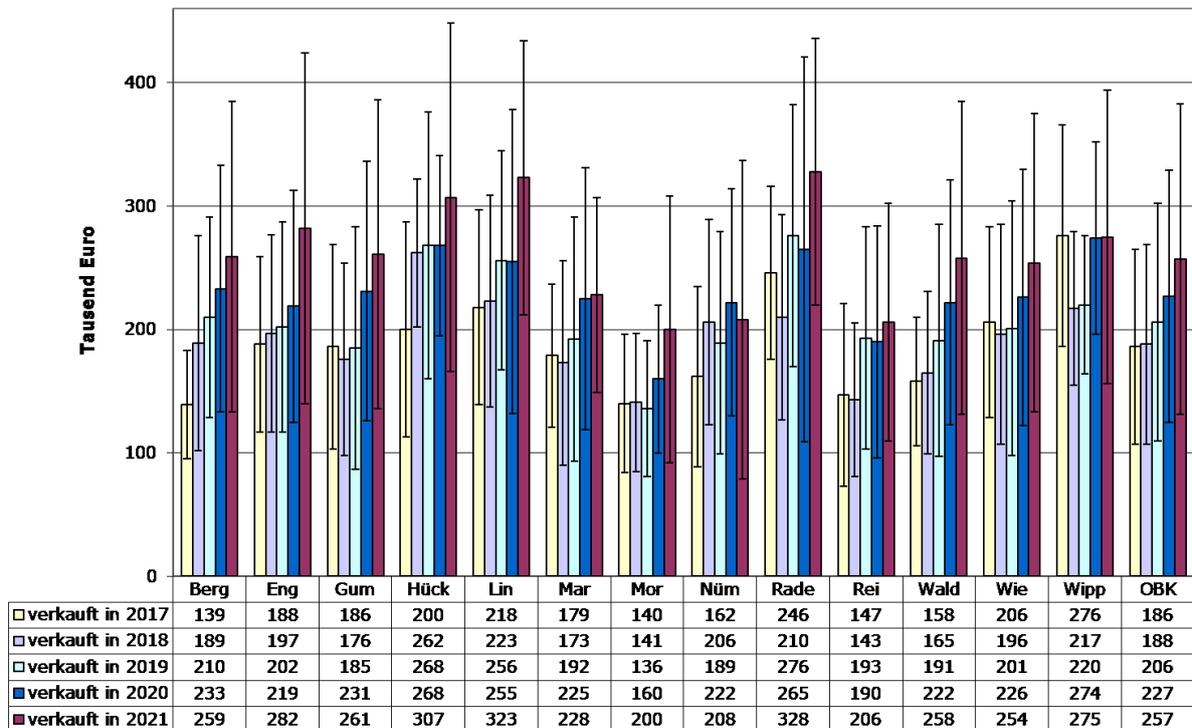
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte („-“ = keine Werte vorhanden)

4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser

Die folgenden Abbildungen zeigen die Verkaufspreise (mit Standardabweichung) für freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser in den Jahren 2017 bis 2021. Im Jahr 2021 wurden für das gesamte Kreisgebiet 441 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern.

Im Oberbergischen Kreis liegt der Mittelwert 2021 für freistehende Einzelhäuser bei 257.000 Euro (± 126.000) und damit über dem Niveau von 2020. Es wurden hauptsächlich Objekte der Baujahresgruppe 1950 bis 1994 verkauft (siehe Grundstücksmarktbericht 2022). Die Spanne reichte im Jahr 2021 von 328.000 Euro in Radevormwald bis 200.000 Euro in Morsbach. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 67: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

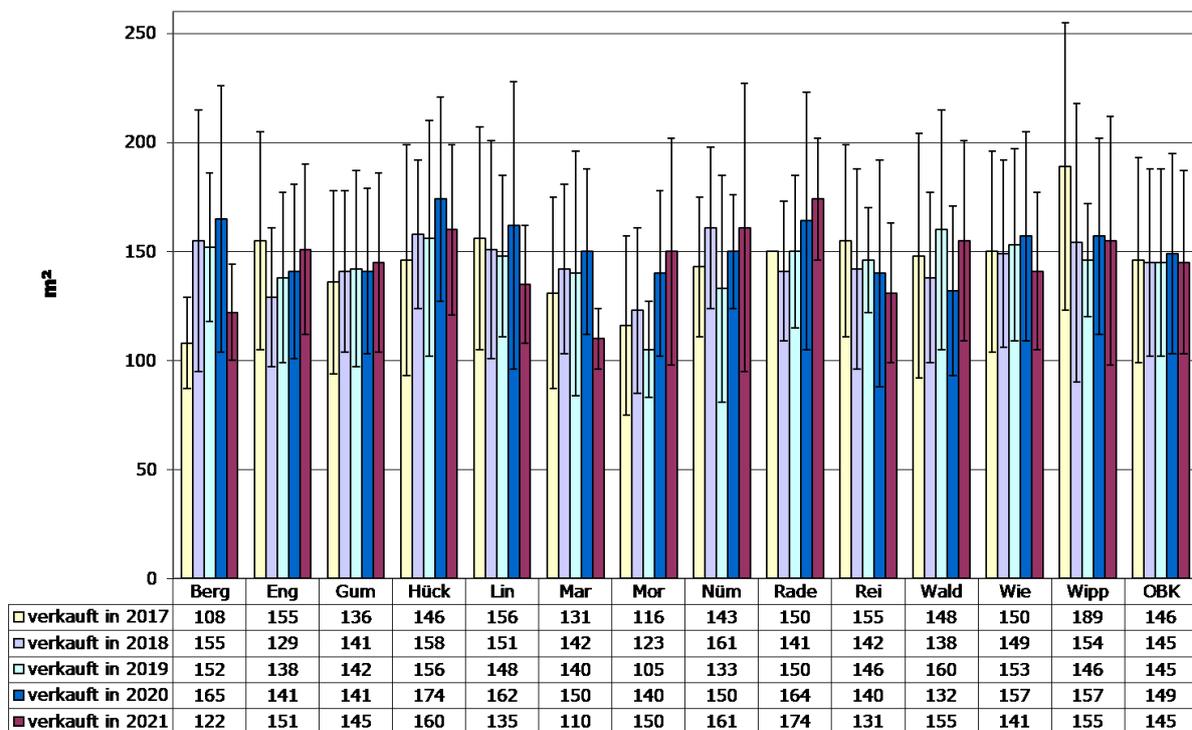


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2021 bei 145 (± 42) Quadratmetern. Im Jahr 2020 waren es noch 149 (± 46) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnflächen reichte im Jahr 2021 von 110 m² (± 14) in Marienheide bis 174 m² (± 28) in Radevormwald. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 68: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser



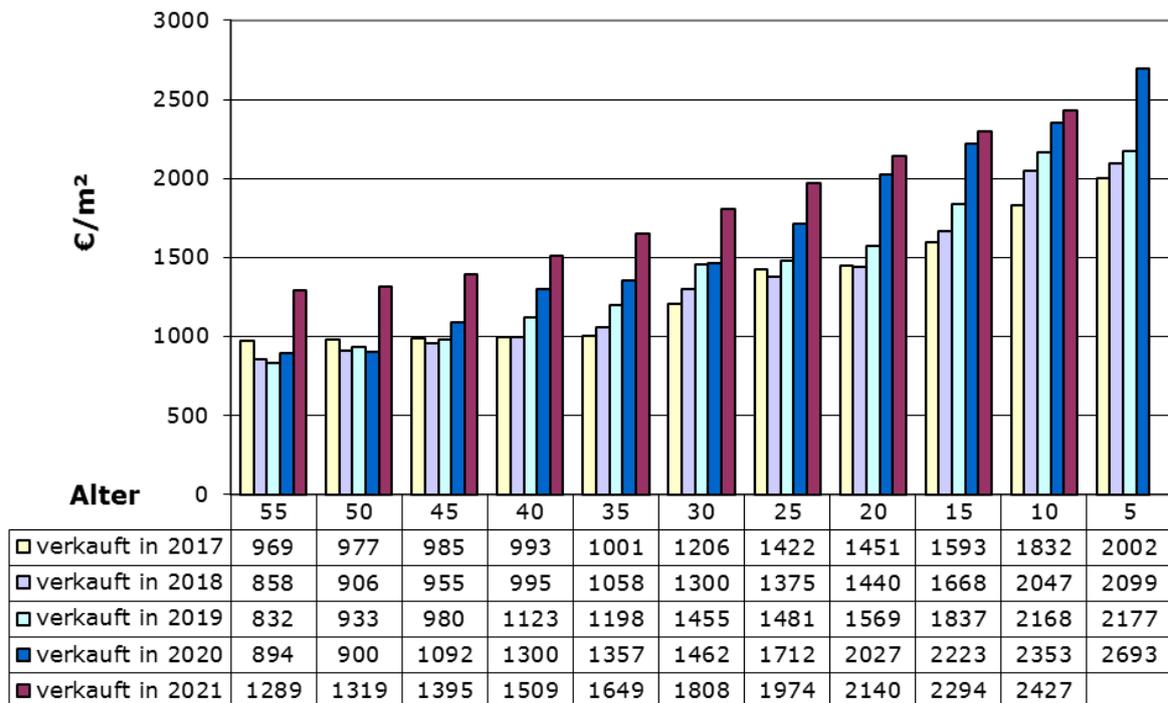
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg zwischen den Jahren 2020 und 2021 im Durchschnitt um 21 %. Es wurden lediglich baujahrestypische Wohnungen ohne Modernisierungen ausgewertet. Allerdings ist bei den älteren Wohnungen bis 1975 nicht auszuschließen, dass die Durchschnittswerte durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinflusst sind.

Der durchschnittliche Preis einer wiederverkauften Eigentumswohnung lag 2021 zwischen 1.289 €/m² (55 Jahre alt) und 2.427 Euro (10 Jahre alt). Diese Werte sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage angepasst werden (siehe Grundstücksmarktbericht 2022, Kap. 6.1.2.2).

Abb. 69: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

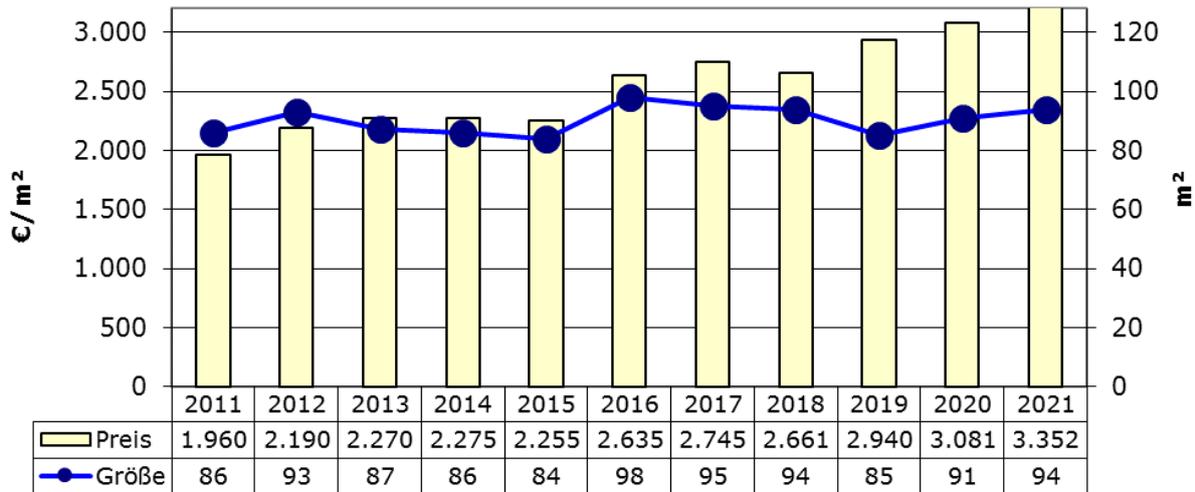


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Kaufpreisdurchschnitt im Jahr 2021 im Oberbergischen Kreis bei 3.352 Euro (± 371) pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Wohnungsgröße von 94 Quadratmetern. Es konnten dafür 55 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 60 bis 151 Quadratmetern. Der Wert für Garagen, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.

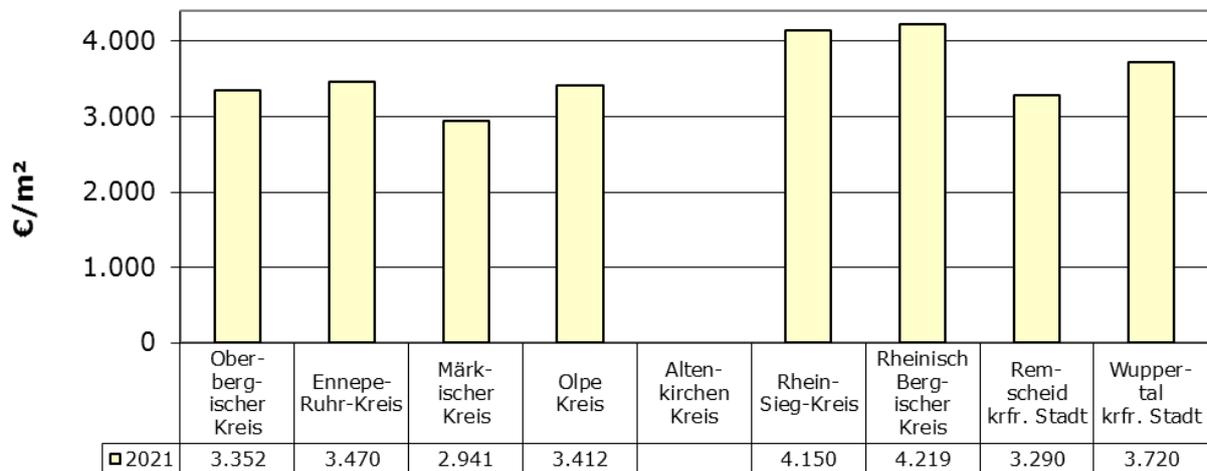
Abb. 70: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Im Märkischen Kreis waren die Eigentumswohnungen im Erstverkauf 2021 mit 2.941 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am günstigsten. Es folgten die Kreisfreie Stadt Remscheid (3.290 €) und der Oberbergische Kreis (3.352 €). Der Mittelwert aller Kreise lag bei 3.569 Euro. Die höchsten Preise wurden im Rhein-Sieg-Kreis (4.150 €/m²) erzielt.

Abb. 71: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise



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

4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Vor 28 Jahren lag der durchschnittliche Hypothekenzins (10 Jahre Laufzeit) bei 9 %, vor 10 Jahren bei 3 % und vor 2 Jahren bei 0,8 %. Seit Januar 2022 sind die Zinssätze jedoch stark angestiegen, der Höchstwert lag bei 3,3 %, aktuell liegt er bei 2,7 %.

Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2022 und 2023 mit schwankenden, jedoch weiterhin höheren Zinssätzen als in den Vorjahren. Die folgende Abbildung zeigt den FMH-Index für Hypotheken. Dieser wird aus 40 gezielt ausgesuchten Instituten gebildet (Raiffeisen- und Volksbanken, Vermittler, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungen, Geschäftsbanken, Direktbanken) und gibt somit einen guten Überblick über die aktuelle Situation auf dem Hypothekenmarkt.

Abb. 72: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung



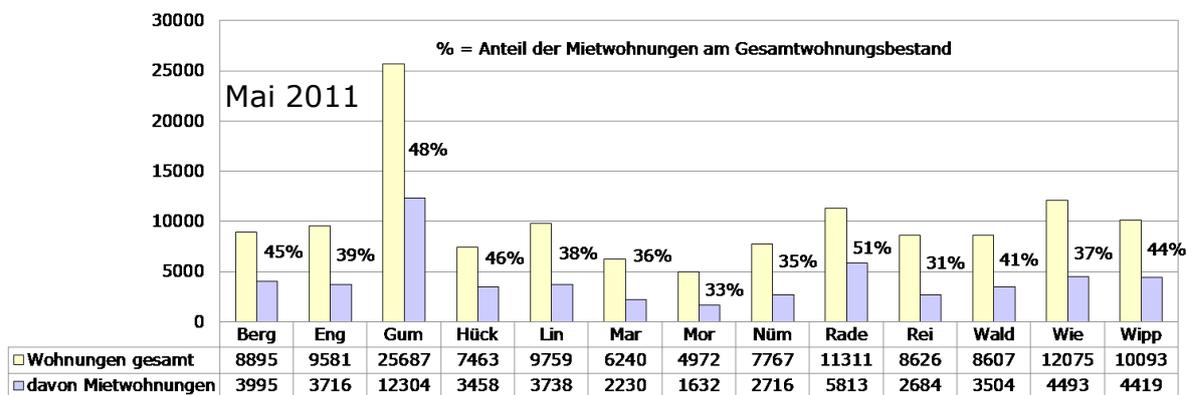
Quelle: www.fmh.de

5. Mieten

5.1 Mietwohnungsbestand

Durch den Zensus 2011 können erstmalig Aussagen zum vorhandenen Bestand der Mietwohnungen in den einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises getätigt werden. Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf den von der Abgeschotteten Statistikstelle des Oberbergischen Kreises aufbereiteten und aggregierten Zensusdaten.

Abb. 73: Mietwohnungsbestand - Gemeinden



Quelle: Zensus 2011, abgeschottete Statistikstelle des OBK

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

Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden finden Sie im Sonderbericht zum Zensus 2011, der im Juni 2014 veröffentlicht worden ist und kostenlos von der Internetseite des Gutachterausschusses heruntergeladen werden kann: <https://www.gars.nrw/obk>

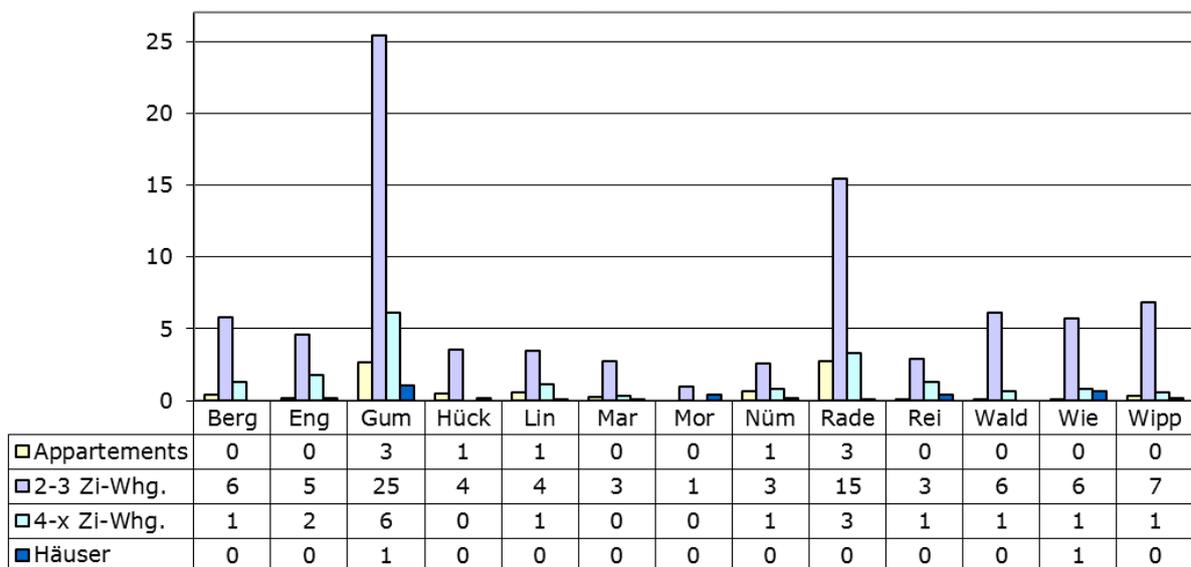
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)

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

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

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

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

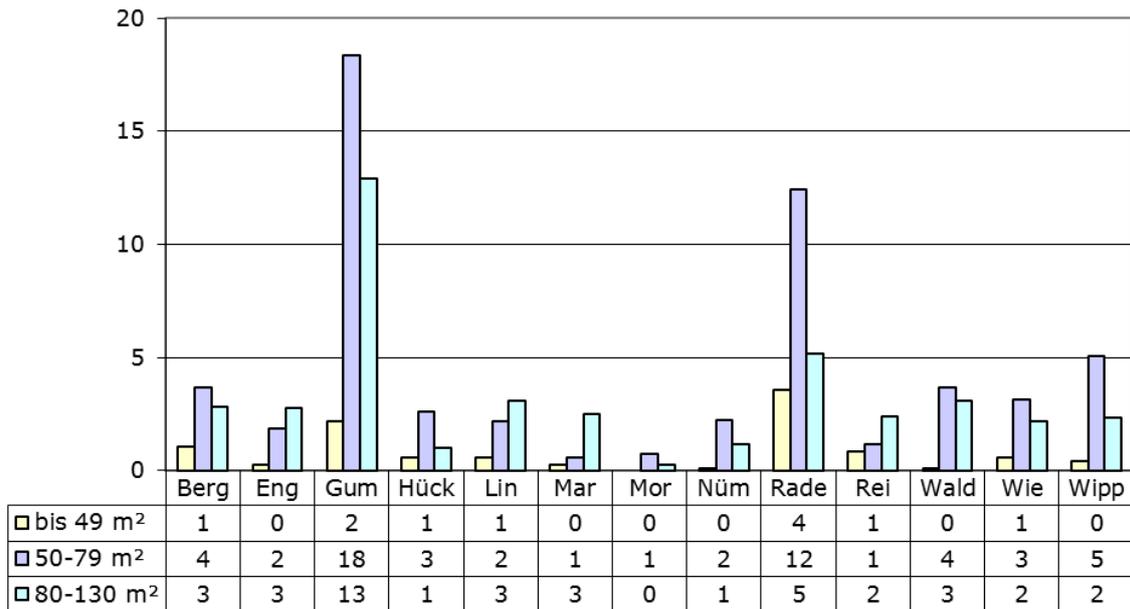


Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2021 jeden Monat durchschnittlich 9 Appartements, 88 2-3-Zimmer-Wohnungen, 18 4-x-Zimmer-Wohnungen und 2 Häuser zur Miete angeboten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 25 % mehr 2-3-Zimmer-Wohnungen und 6 % mehr 4-x-Zimmer-Wohnungen angeboten; insgesamt erhöhte sich das Angebot um 17 %.

Der Mietspiegel 2015 für den Oberbergischen Kreis hat drei Wohnungsgrößen unterschieden. Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen dieser Größenklassen im Internet. Die Werte wurden im Jahr 2021 ermittelt.

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

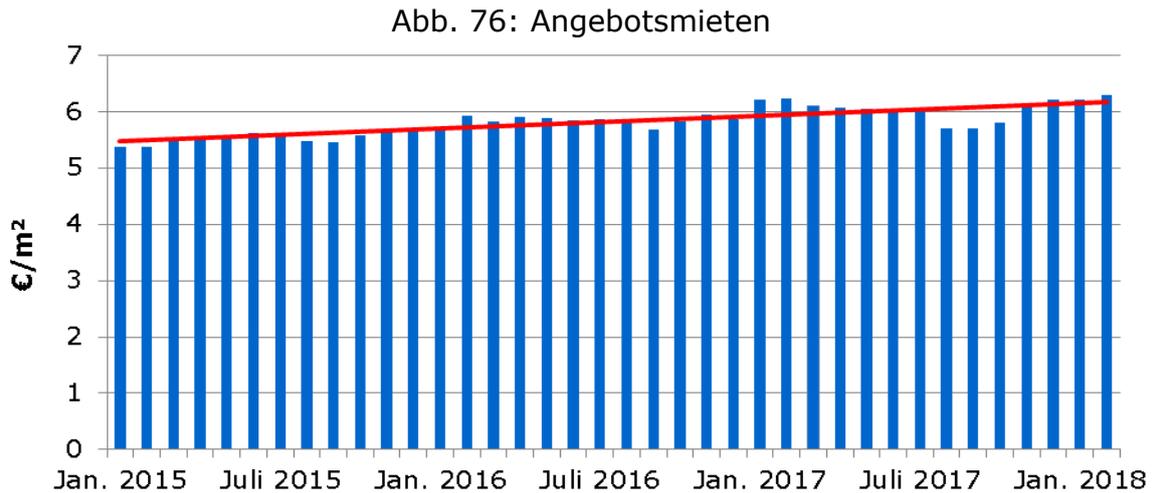


Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden jeden Monat durchschnittlich 11 Wohnungen bis 49 m², 58 Wohnungen zwischen 50 und 79 m² und 41 Wohnungen zwischen 80 und 130 m² zur Miete angeboten. Bei den angebotenen 4 Häusern lag die Wohnfläche zwischen 122 und 198 m² und die Grundstücksfläche zwischen 538 und 1013 m².

5.3 Angebotsmieten

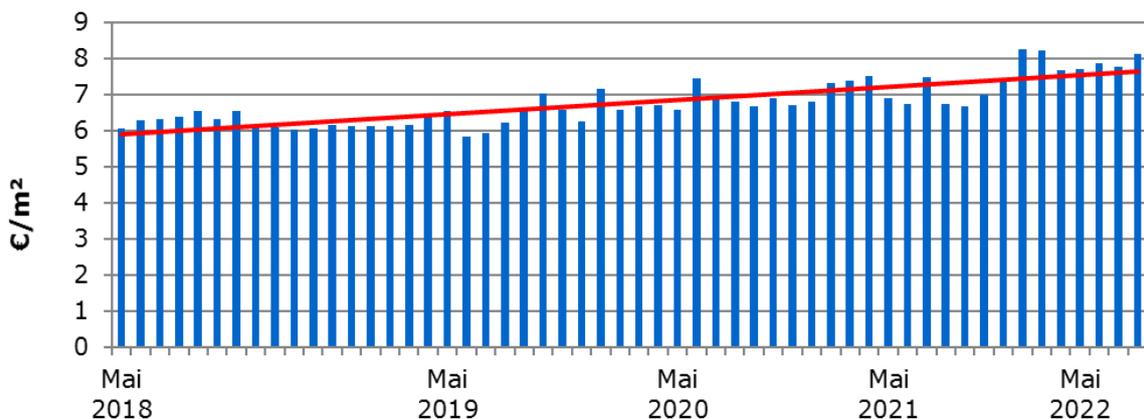
Im Internet gibt es verschiedene Portale, welche die aktuellen durchschnittlichen Monatsmieten (€/m²) der Angebote berechnen. Da bei einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises jedoch sehr wenige Angebote vorhanden sind (Ergebnis wird verfälscht), werden in der folgenden Abbildung die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



Quelle: www.immowelt.de

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

Im April 2018 hat die o.g. Quelle die Präsentation der Angebotsmieten geändert, es werden nur noch Medianwerte nach Wohnungsgröße gestaffelt dargestellt. Seitdem sind die Angebotsmieten um 30 % gestiegen.



5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

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

Abb. 77: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	5,90 €	6,60 €
M 2	5,90 €	6,60 €
M 3	5,90 €	6,60 €
M 4	6,40 €	7,20 €
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	7,00 €	7,80 €

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

Mietenniveau

M1: Morsbach

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

M3: Engelskirchen, Lindlar, Wiehl

M4: im Oberbergischen Kreis nicht vergeben

Mietsteigerungen sind in Höhe von 1,5 % bezogen auf die Ausgangsmiete für jedes Jahr seit der Bezugsfertigkeit möglich. Bei der Förderung von Mietwohnungen im „Effizienzhaus 40“ erhöht sich die Bewilligungsmiete um 0,10 €/m² Wohnfläche.

5.5 Mietspiegel 2021

Auszug aus der Pressemitteilung vom 01.10.2021:

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

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

Über www.obk.de/omix ist ein direkter Aufruf möglich.

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

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

Auch eine Kartenansicht sowie ein Ausdruck der Daten ist möglich. Die einfache Handhabung von OMIX, die auch mobil auf Smartphone oder Tablet-PC möglich ist, lässt sich aber am besten selbst erfahren. Der bisherige Mietspiegel wird jährlich rund 15 000 mal genutzt, ein Indiz für die einfache Bedienbarkeit und ein stetig steigendes Interesse.

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

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

Abb. 78: Mietspiegel 2021



Mietspiegel 2021 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 15.10.2021

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	Gummersbach	
Straße:	Steinmüllerallee (Gummersbach)	
Hausnummer:	28	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		6,18 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		6,49 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m ²		110
Baujahr		2020
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert)		nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?		---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?		nein
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?		---
Aufzug		ja
bodengleiche Dusche		ja
separates WC / Gäste WC		ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		ja
Balkon, Terrasse, Loggia		ja

Ergebnis der Berechnung:

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

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

Sondermietobjekte:

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

6. Experten am Wohnungsmarkt

Um aktuelle und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, wurde im Jahr 2022 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 2022 wurde ein Fragebogen (Seite 84 bis 89) an 74 bekannte Marktakteure geschickt. Mit einer Nachfrage im Folgemonat konnte eine Rücklaufquote von 33 % (21 komplett ausgefüllte, 6 teilweise ausgefüllte Fragebögen) erreicht werden. An der Befragung waren folgende Teilnehmergruppen beteiligt:

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

Bei den Fragen Nummer eins, zwei, drei und sieben sollten die 13 Städte und Gemeinden des Kreises bewertet werden. Jeder Teilnehmer konnte für eine oder mehrere Gemeinden Angaben machen. Da jedoch bei einzelnen Gemeinden nur eine Antwort bei 27 Teilnehmern zustande gekommen ist, wurden diese Antworten zu Nord-, Mittel- und Südkreis zusammengefasst. Der Kreis wurde dabei wie folgt unterteilt:

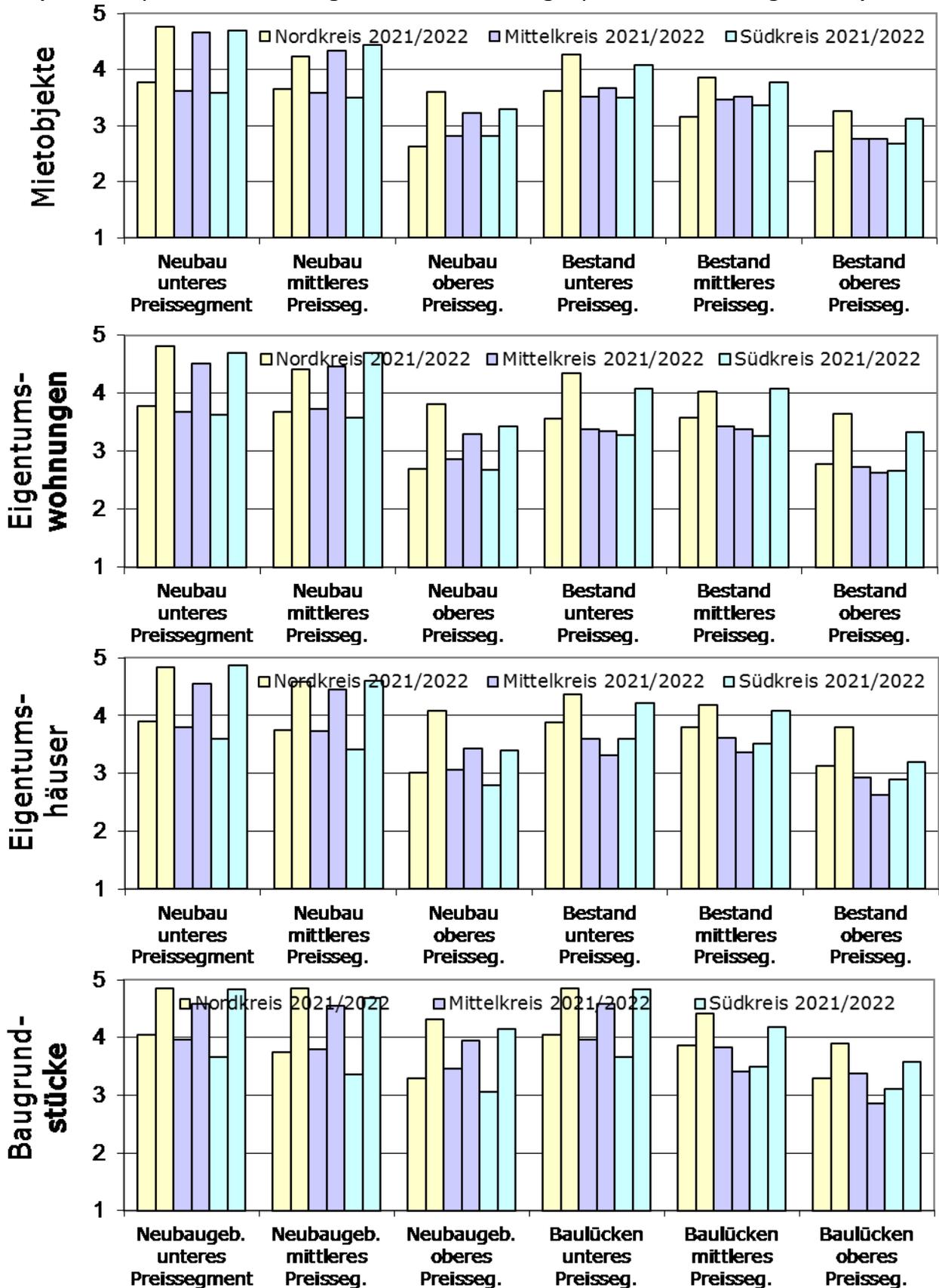
- Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
- Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
- Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Im Durchschnitt wurden durch diese Zusammenfassung für den Nordkreis 25, für den Mittelkreis 40 und für den Südkreis 23 Bewertungen pro Frage abgegeben.

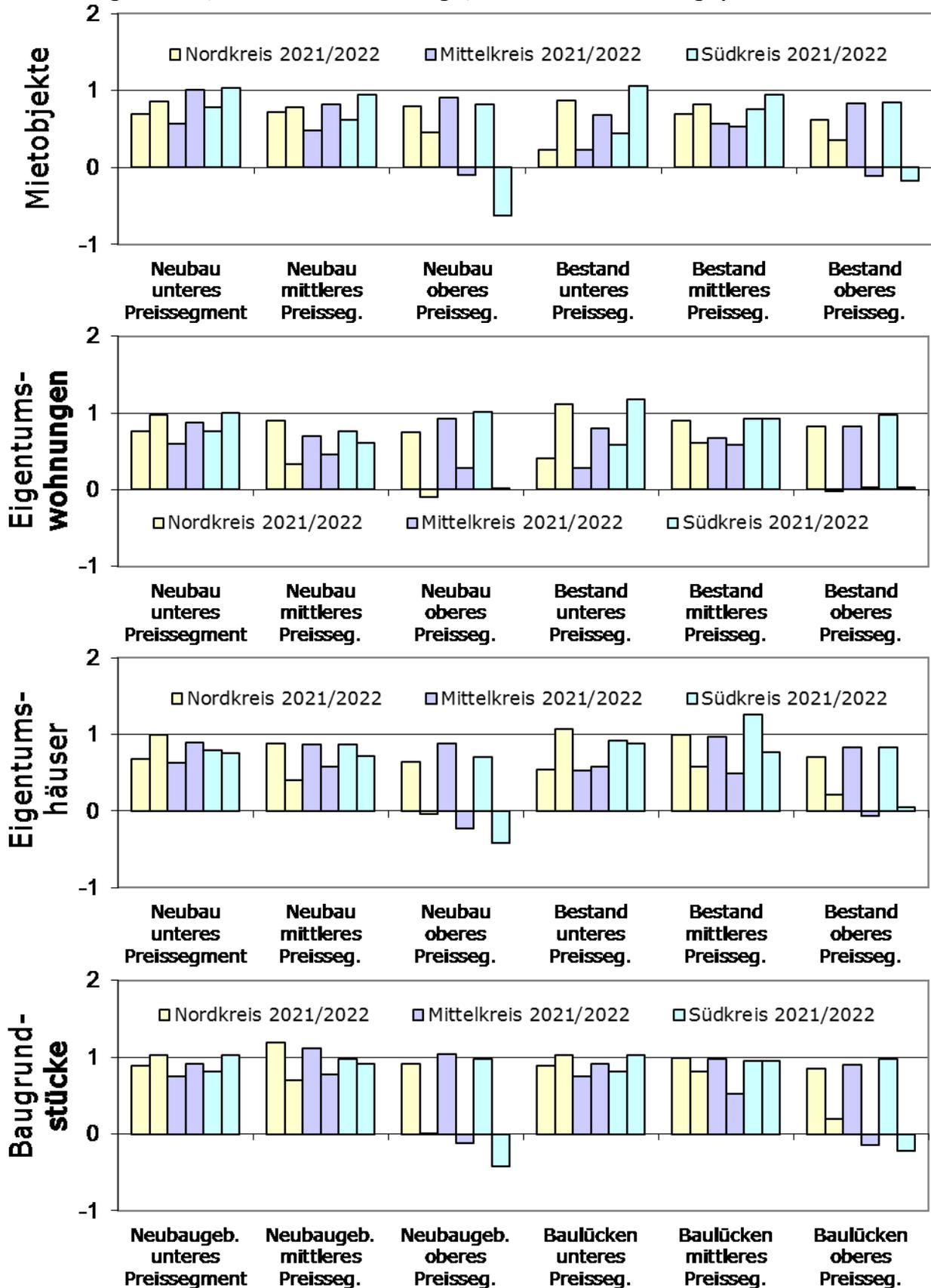
Auch wenn Einzelergebnisse aufgrund subjektiver Auskünfte mitunter unscharf bleiben müssen und nicht empirisch begründ- und belegbar sind, sollte aus dem Blickwinkel von Experten ein möglichst genaues Meinungsbild des heutigen Wohnungsmarktgeschehens sowie zur Wohnungsmarktperspektive gezeichnet werden.

Die folgenden Seiten geben einen Überblick über die momentane Markteinschätzung im Oberbergischen Kreis **(bei allen Antworten wird erst der Wert aus der Umfrage in 2021 und dann aus 2022 dargestellt)**.

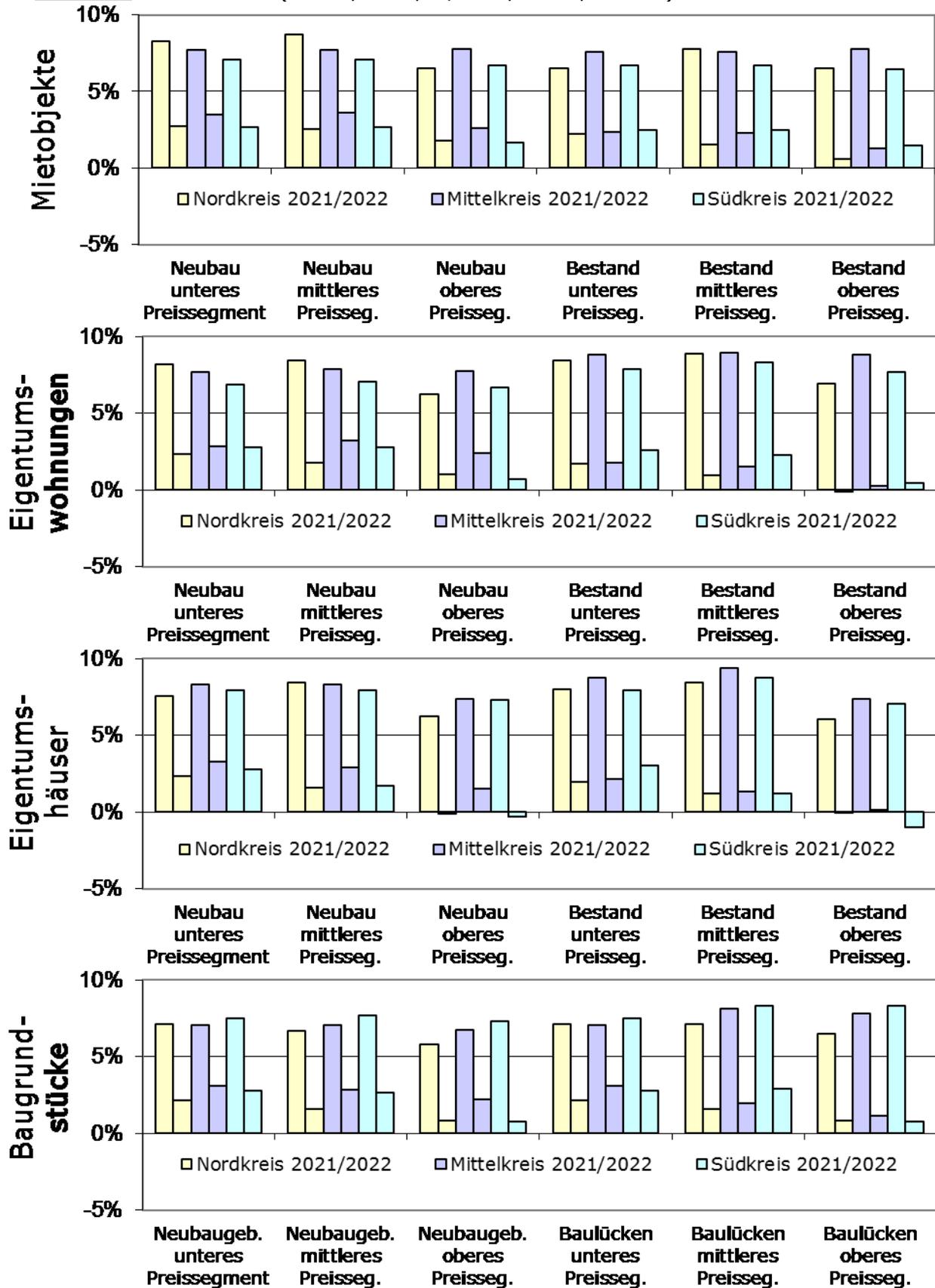
1. Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Oberbergischen Wohnungsmarktes ein?
 (1 = entspannter Wohnungsmarkt bis 5 = angespannter Wohnungsmarkt)



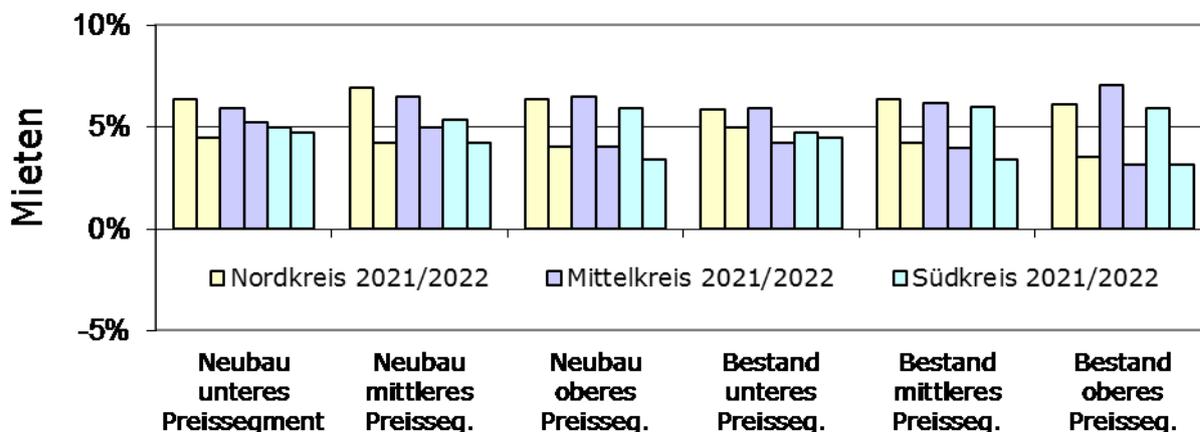
2. Welche generelle Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren bei der Wohnungsnachfrage? (-2 = starker Rückgang, -1 = leichter Rückgang, 0 = stagnierend, 1 = leichte Nachfrage, 2 = starke Nachfrage)



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



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



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

	bis in 5 Jahren	bis in 10 Jahren
noch zunehmende Fertigstellungszahlen	40% ↘ 23%	32% ↘ 18%
gleich bleibend	45% ↘ 18%	37% ↘ 36%
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	15% ↗ 59%	32% ↗ 45%

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

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

	heute			künftig		
	niedrig	mittel	hoch	niedrig	mittel	hoch
langfristige Wertanlage (Alterssicherung)	5% → 5%	40% ↘ 19%	55% ↗ 76%	5% ↗ 10%	25% → 25%	70% ↘ 65%
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	0% ↗ 14%	55% ↘ 48%	45% ↘ 39%	5% ↗ 15%	42% ↗ 50%	53% ↘ 35%
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	0% ↗ 14%	15% ↗ 29%	85% ↘ 57%	0% ↗ 15%	16% ↗ 40%	84% ↘ 45%
Renditeobjekt (gewinnorientierte Verwertung)	10% ↗ 14%	50% ↗ 57%	40% ↘ 29%	16% ↗ 25%	47% ↗ 55%	37% ↘ 20%

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

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

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

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

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

→ Koordinierte Zusammenarbeit mit Anbietern am Wohnungsmarkt (Wohnbauforum)	76% ↘ 59%
→ Zentrales Informationsangebot des Kreises bzw. der Gemeinden (z.B. Internetportal)	57% ↗ 59%
→ Verstärkte Wohnberatung durch eine Kontaktstelle (Agentur als PPP-Modell)	24% ↘ 22%

weiterhin wurden genannt:

- mehr Aufklärung der Jugend, das Wohneigentum eine Altersvorsorge darstellt

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

→ weiter steigende Bau- und Betriebskosten	95% ↘ 78%
→ der Wohnungsmarkt wird sich weiter aufspalten (wachsendes Hochpreissegment, Rückgang an preisgünstigen Mietwohnungen)	81% ↘ 52%
→ hohe Grundstückspreise	43% ↘ 41%
↑ Anpassungsprobleme des Wohnungsbestandes (Grundrisse, Architekturen) an neue Nachfrageentwicklungen (Wohnflächenansprüche, neuartige Wohnwünsche)	38% ↘ 33%
↓ Vermarktungsprobleme bei überalterten Wohnungsbeständen mit Modernisierungstau (Nachkriegsjahre, 50er bis 70er Jahre)	43% ↘ 26%
→ Entwicklung zum Käufermarkt (Angebot größer als Nachfrage)	10% ↗ 19%

weiterhin wurde genannt:

- Steigende Energiekosten und Hypothekenzinsen könnten in Kombination dazu führen, dass Miet- und Kaufpreise für viele Nachfrager unerschwinglich werden; die notwendige energetische Sanierung lässt sich wirtschaftlich kaum darstellen
- Politisch unsinnige Entscheidungen zulasten Vermietern, CO² Bepreisung schließt Mietergruppen (Ältere, Hartz4 etc. die es wärmer wollen) aus Mietmarkt aus, Sanierungen werden aufgrund von sinkenden Renditen nicht durchgeführt, Investitionen in Mietmarkt werden ausbleiben, Verknappung des Mietwohnungsmarktes, dadurch steigende Mieten, stärkere soziale Auslese

Vielen Dank an die Beteiligten:

Adam Immobilien
Baugenossenschaft Wiehl eG
Baugenossenschaft Hückeswagen eG
Biemann, Sachverständigenbüro
Dissmann Hausverwaltung
GeWoSie Bergneustadt
Haus und Grund Kreis Oberberg
Kalbertodt Immobilien
KSK Immobilien GmbH
LBS Gummersbach
Matschke Immobilien
Petrowitz Immobilien
Pruin Immobilien
Schmitz Immobilienservice
Schönenborn Immobilien-Beratungs GmbH
Simicic Immobilienbewertung
Volksbank Oberberg eG

7. Strukturdaten und wichtige Adressen

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

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

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

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

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

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

Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden finden Sie im Sonderbericht zum Zensus 2011 auf der Seite des Gutachterausschusses <https://www.gars.nrw/obk> unter Produkte, Zensus 2011.

8. Quellenverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit
Deutscher Mieterbund e.V.
Einwohnermeldeämter der Städte /Gemeinden
Grundstücksmarktberichte NRW
Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK
Haus & Grund Hückeswagen e. V.
Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953
Haus & Grund Oberberg e. V.
Mieterverein Oberberg e. V.
Mietspiegel 1992 bis 2017
Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW
Ministerium für Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW
OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten
OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung
regio iT
Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2021
Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln
Städte und Gemeinden OBK
www.empirica-institut.de (Forschung und Beratung)
www.fmh.de (Finanzberatung)
www.immopionier.de (Immobilien-Suchmaschine)
www.it.nrw.de (amtliche Statistikstelle für NRW)
www.nrwbank.de (Förderbank für NRW)
www.statistik.rlp.de (amtliche Statistikstelle für Rheinland-Pfalz)
Zensus 1987
Zensus 2011

9. Abbildungsverzeichnis

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

Abb. 44: Haushalte - OBK	47
Abb. 45: Haushalte - Gemeinden.....	48
Abb. 46: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden	49
Abb. 47: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden.....	49
Abb. 48: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden.....	50
Abb. 49: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden.....	51
Abb. 50: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden.....	51
Abb. 51: Haushalte, Kinder - Gemeinden.....	52
Abb. 52: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden....	53
Abb. 53: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise.....	54
Abb. 54: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden	55
Abb. 55: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise	56
Abb. 56: Betriebskosten in NRW 2019	57
Abb. 57: Betriebskosten in NRW.....	58
Abb. 58: Arbeitslose Personen - Gemeinden	59
Abb. 59: Arbeitslose Personen - Kreise.....	60
Abb. 60: Arbeitslosenquote - Kreise.....	61
Abb. 61: Transferleistungsempfänger - Gemeinden	62
Abb. 62: Wohnungslose Personen - Kreise.....	63
Abb. 63: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise.....	64
Abb. 64: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden	66
Abb. 65: Bodenrichtwerte - Gemeinden.....	67
Abb. 66: Bodenrichtwerte - Kreise.....	68
Abb. 67: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	69
Abb. 68: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser.....	70
Abb. 69: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK	71
Abb. 70: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK	72
Abb. 71: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise.....	72
Abb. 72: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	73
Abb. 73: Mietwohnungsbestand - Gemeinden	74
Abb. 74: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Zimmer	75
Abb. 75: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Größe ..	76
Abb. 76: Angebotsmieten.....	77
Abb. 77: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen.....	78
Abb. 78: Mietspiegel 2021.....	80

10. Fragebogen

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

Fragebogen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

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

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

	Das Kapitel interessiert mich		Bewertung									
			des Inhalts					der Gestaltung/Lesbarkeit				
	ja	nein	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Kap. 2 - Wohnungsangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 3 - Wohnungsnachfrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 4 - Grundstücks-/Wohnungsmarkt/Finanzierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 5 - Mieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 6 - Expertenbefragung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtwertung des Marktberichtes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Weitere Anregungen

.....

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

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

Rückantwort an:

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

Oder per E-Mail: gutachterausschuss@obk.de Oder per Fax.: 02261-889726273

11. Stichwortverzeichnis

A		K	
Altersdurchschnitt	37, 38	Kreisübersicht	5
Angebotsmieten	77	L	
Arbeitslose Personen.....	59, 60	Leerstand	25
Arbeitslosenquote.....	61	M	
B		Mieten	74
Baualtersklassen	6	Mieten, öffentlich geförderten Wohnungen ..	78
Baufertigstellungen		Mietspiegel 2021	79
Wohngebäude	19, 20	Mietwohnraumförderung	30
Wohnungen	21, 22	Bedarfsniveau	28
Wohnungen/1000 Einw.	23, 24	Darlehenshöhe	29
Baugebiete	65	Einkommensgrenzen	28
Baugenehmigungen		Gemeindeübersicht	29
Wohngebäude	15, 16	Mietobergrenzen	78
Wohnungen	17, 18	Mietwohnungsbestand	74
Betriebskosten	57, 58	O	
Bevölkerungsalter	35, 36	Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	28
Bevölkerungsdichte	39, 40	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	26
Bevölkerungsentwicklung	32, 33, 34	Ökonomische Faktoren	53
Bodenrichtwerte	67, 68	P	
D		Pendler	41, 42
Demografische Faktoren.....	32	Q	
E		Quellenverzeichnis	90
Eigentumswohnungen		S	
Erstverkauf	72	Schulden	55, 56
Wiederverkauf	71	Strukturdaten und wichtige Adressen	89
Einkommen	53, 54	T	
Experten am Wohnungsmarkt	81	Transferleistungsempfänger	62
F		W	
Fragebogen	93	Wanderungen	45, 46
G		nach Alter	43, 44
Gemeindeübersicht.....	5	Wohngebäude, Anzahl	7, 8
Grundsteuer und Einnahmen	66	Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen ..	9, 10
H		Wohnraumförderung	27
Häuser, Wiederverkauf		Darlehenshöhe	26
Grundstückswert	69	Einkommensgrenzen	26
Wohnfläche	70	Gemeindeübersicht	26
Haushalte	47	Wohnungen pro 1000 Einwohnern.....	13, 14
Anzahl Alleinstehende	49	Wohnungen, Anzahl	11, 12
Anzahl Kinder	52	Wohnungsangebot	6
Anzahl Personen.....	48	Wohnungsbestand	6
I		Wohnungslose Personen	63, 64
Immobilienangebot Presse / Internet		Wohnungsnachfrage.....	32
Mietobjekte	75	Z	
Verkaufsobjekte	31	Zinsentwicklung.....	73
		Zu- und Abwanderung	43