



# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

## Pressemitteilung

### Hoher Bedarf an altersgerechtem Wohnraum

- Der Oberbergische Wohnungsmarkt im Überblick

Der Wohnungsmarkt in Oberberg ist weiterhin gekennzeichnet durch einen erhöhten Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktberichtes 2018, den jetzt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis veröffentlichte (kostenloser Download über [www.obk.de/Gutachterausschuss](http://www.obk.de/Gutachterausschuss)), wurden in einer wiederholten Umfrage die Hauptakteure des Immobilienmarktes nach ihrer Meinung gefragt.

Wie bereits in 2017 sind „betreutes Wohnen“ und „barrierefreies Wohnen auf einer Etage“ nach Einschätzung der Fachleute die wichtigsten Wohnformen. Es folgen „gehobene Ausstattung“ und „Kinderfreundliches Wohnen“.

Zusätzlich wird dieses Jahr aus der „Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis“ zitiert, die im Jahr 2017 im Auftrag der Sparkassen durch das Forschungs- und Beratungsinstitut empirica erstellt wurde. Hier wird ebenfalls auf den fehlenden Neubau hingewiesen, dafür sollte bis zum Jahr 2020 Bauland für rd. 2500 Wohnungen bereitgestellt werden.

Auch aus den statistischen Zahlen lässt sich den Bedarf an altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen ableiten. In Oberberg sind rd. 76 000 Personen älter als 60 Jahre. Davon leben rd. 45 000 Personen in einem Ein- oder Zweipersonenhaushalt. Leider gibt es wenige Quellen, die aussagen, wieviel Wohnungen bereits barrierefrei sind. Einige Meinungen gehen davon aus, dass zz. lediglich 2 bis 3 % aller Wohnungen in NRW barrierefrei seien. Unterstellt man, dass etwa 3 % der Wohnungen in Oberberg auch barrierefrei sind, dann steht für rd. 7500 Personen, das sind ca. 17 % der über 60-Jährigen, eine solche Wohnung zur Verfügung. In dieser Rechnung sind jedoch Personen, die jünger als 60 Jahre sind und ein Handicap aufweisen, nicht berücksichtigt.

Von den Befragten werden, ähnlich wie im vergangenen Jahr, das Fehlen geeigneter Grundstücke, Modernisierungstau bei älteren Gebäuden, niedrige Renditen und hohe Baukosten in gleichem Umfang als Haupthindernisse für Wohnungsbauinvestitionen in Oberberg ausgemacht. Die Experten erwarten in den nächsten 5 Jahren in fast allen Teilmärkten einen weiteren Preisanstieg von rd. 4 %. Bei den Mieten gehen sie von durchschnittlich 5 % Steigerung aus.

Rd. 66 % der Makler stuft den Stellenwert von Wohnimmobilien zur Alterssicherung heute und auch zukünftig als hoch ein. 65 % sind der Meinung, dass die Immobilien nur für einen Lebensabschnitt zur Eigennutzung erworben werden. Rund die Hälfte vertreten die Ansicht, dass die Wohnimmobilie auch als Renditeobjekt in Oberberg eine Bedeutung hat.

Das größte Risiko der Wohnungsmarktentwicklung wird in den weiter steigenden Bau- und Betriebskosten und im Angebotsrückgang an preisgünstigen Mietwohnungen gesehen. Rd. 89 % der Makler äußerten sich dementsprechend. Auch der Rückgang an preisgünstigen Mietwohnungen und hohe Grundstückspreise werden als Probleme angesehen.

Das Thema Mieten wird ebenfalls umfassend dargestellt. Neben der Darstellung der Mietenentwicklung über einen langen Zeitraum wird auch der 2017 erstmals angebotene

Online-Mietspiegel vorgestellt ([www.obk.de/omix](http://www.obk.de/omix)). Dieser wird aktuell monatlich 1000 mal aufgerufen, an Wochentagen über 40 mal täglich.

Der Wohnungsmarktbericht stellt auf über 130 Seiten Zahlen, Daten und Fakten verschiedenster Behörden und Stellen zusammen, die Einwirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Damit ist er in Deutschland weiterhin einer der wenigen Berichte, der auch für einen Landkreis umfassende Wohnungsmarktdaten liefert.

Rd. 125 000 Wohnungen stehen der Oberbergischen Bevölkerung zz. zur Verfügung oder anders ausgedrückt, in einer Wohnung leben durchschnittlich 2,2 Personen. 73 % aller Wohnungen sind vor 1987 gebaut.

Die Leerstandsquote bei Wohnungen liegt im Kreisgebiet nach der Auswertung des Zensus 2011 zwischen rd. 3 und 7 %. Diese Zahlen decken sich weitestgehend mit aktuellen Angaben von einigen Energieversorgern.