



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Weiterhin 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 2020, den jetzt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis veröffentlichte (kostenloser Download über www.obk.de/gutachterausschuss), wurden in einer wiederholten Umfrage die Hauptakteure des Immobilienmarktes nach ihrer Meinung gefragt.

Wie bereits 2019 ist „barrierefreies Wohnen auf einer Etage“ nach Einschätzung der Fachleute die wichtigste Wohnform. Es folgen „betreutes Wohnen im Alter“, „kostengünstiges Wohnen mit Förderung“ und „gehobene Ausstattung“.

Zusätzlich wird dieses Jahr auf die Projektskizze „Wohn(T)raum Oberberg“ verwiesen, die im Rahmen der REGIONALE 2025 Bergisches Rheinland den Oberbergischen Kreis als Wohnort vor dem Hintergrund vielfältiger Herausforderungen nachhaltig und in Form einer interkommunalen Zusammenarbeit dauerhaft stärken will. Es wird erwartet, dass die Alterung der Bevölkerung zu Änderungen der Nutzungspräferenzen im Wohnbereich führen und die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen im ortsnahen Umfeld dauerhaft steigen wird.

Auch aus den statistischen Zahlen lässt sich der Bedarf an altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen ableiten. In Oberberg sind rd. 78 300 Personen älter als 60 Jahre. Davon leben rd. 46 200 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 stünden für rd. 7500 Personen, das sind ca. 16 % der über 60-Jährigen, solche Wohnungen 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, niedrige Renditen, Modernisierungstau bei älteren Gebäuden und Infrastrukturdefizite als Haupthindernisse für Wohnungsbauinvestitionen in Oberberg ausgemacht. Wohnumfeldprobleme werden aktuell als größtes Hindernis angesehen. Die Experten erwarten in den nächsten 5 Jahren in fast allen Teilmärkten einen weiteren Preisanstieg von rd. 8 %. Auch bei den Mieten gehen sie von einer Steigerung von durchschnittlich 6 % aus.

Rd. 65 % der Makler stufen den Stellenwert von Wohnimmobilien zur Alterssicherung heute und auch zukünftig als hoch ein. 74 % 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. 90 % 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 2019 aktualisierte Online-Mietspiegel vorgestellt (www.obk.de/omix). Dieser wird aktuell monatlich ca. 1300-mal aufgerufen, an Wochentagen über 50-mal täglich.

Der Wohnungsmarktbericht stellt auf über 120 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. 126 000 Wohnungen stehen der Oberbergischen Bevölkerung zz. zur Verfügung oder anders formuliert, in einer Wohnung leben durchschnittlich 2,1 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.