



Wohnungsmarktbericht 2015

für den Oberbergischen Kreis

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis



Impressum

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
Moltkestraße 42
51643 Gummersbach
Tel: 02261 88-6236
Fax: 02261 88-972 8062
Email: gutachterausschuss@obk.de

Bearbeitung und Layout

Andreas Nefzger
Arno Heedt
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Druck

Druckerei Oberbergischer Kreis

Preis für Druckexemplar

30,- €

Download

Kostenlos

Copyright

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

Oktober 2015

Inhalt

Anmerkungen zu „Asylsuchende in Oberberg“	4
Anmerkungen zum Zensus 2011	5
Anmerkungen zur Fortschreibung des Mietspiegels	5
Wesentliche Aussagen auf einen Blick	6
1. Einleitung	8
2. Wohnungsangebot	9
2.1 Wohnungsbestand	9
2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen	18
2.3 Wohnungsleerstand	28
2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	29
2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	33
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)	38
3. Wohnungsnachfrage	39
3.1 Demografische Faktoren	39
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	39
3.1.2 Pendler	48
3.1.3 Zu- und Abwanderung	50
3.1.4 Haushalte.....	54
3.2 Ökonomische Faktoren	58
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte	58
3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte.....	60
3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten	62
3.2.4 Arbeitslosigkeit	64
3.2.5 Transferleistungsempfänger	67
3.2.6 Wohnungslose Personen.....	68
4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung	70
4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete.....	70
4.2 Grundsteuer.....	71
4.3 Bodenrichtwerte	72
4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser	74
4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen	76
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen	77
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	78
5. Mieten.....	79
5.1 Mietwohnungsbestand	79
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)	80
5.3 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen	82
5.4 Mietenvergleich	83
5.5 Mietspiegelentwicklung 1992 bis 2011.....	84
5.6 Mietspiegel 2015	86

6. Experten am Wohnungsmarkt	88
6.1 Befragung	88
6.2 Meinung	96
7. Städte und Gemeinden auf einen Blick	100
7.1 Bergneustadt	100
7.2 Engelskirchen	102
7.3 Gummersbach	104
7.4 Hückeswagen	106
7.5 Lindlar	108
7.6 Marienheide	110
7.7 Morsbach	112
7.8 Nümbrecht	114
7.9 Radevormwald	116
7.10 Reichshof	118
7.11 Waldbröl	120
7.12 Wiehl	122
7.13 Wipperfürth	124
8. Strukturdaten und wichtige Adressen	126
9. Quellenverzeichnis	127
10. Abbildungsverzeichnis	128
11. Fragebogen	130
12. Stichwortverzeichnis	131

Anmerkungen zu „Asylsuchende in Oberberg“

Der Wohnungsmarktbericht 2015 für den Oberbergischen Kreis basiert auf Zahlen aus den Jahren 2014 und älter. Die daraus ableitbaren Aussagen berücksichtigen somit nur die bis 2014 erkennbaren Entwicklungen. Weitergehende Schlussfolgerungen sind nur dann sachgerecht und nachhaltig gestützt, insoweit Ursachen und Trend gebende Faktoren unverändert oder zumindest stabil sind.

Die 2015 dynamisch sich verstärkende Flüchtlingssituation und deren Auswirkung auf den Wohnungsmarkt kann deshalb in diesem Bericht noch keine Berücksichtigung finden; dies wird sicherlich ein Schwerpunkt bei der Fortschreibung im Jahr 2016 sein müssen.

An dieser Stelle sollen aber die zum Redaktionsschluss bekannten Fakten genannt werden:

Am 31.12.2014 gab es rd. 1200 den Kommunen zugewiesene Asylsuchende im Oberbergischen Kreis, Ende August 2015 waren es schon rd. 2400. Bis zum Ende des Jahres 2015 werden es wahrscheinlich 3000 Personen sein, vielleicht auch mehr.

Im Bundesdurchschnitt werden zur Zeit ca. 40 % der Asylanträge genehmigt, so dass man im Oberbergischen Kreis davon ausgehen kann, dass von den 3000 Personen ca. 1200 längerfristig in Deutschland, eventl. auch im Oberbergischen, bleiben werden.

Viele dieser Personen haben Ihre Familien in Flüchtlingslagern im Ausland zurückgelassen. Nachdem ihr Asylantrag genehmigt wird, haben Sie die Möglichkeit bzw. das Recht, Ihre Familienmitglieder nachzuholen. Aus den 1200 Personen können dann schnell wieder 3000 bis 4000 Personen werden.

Da diese Situation momentan in allen Kreisen in Deutschland gleich ist, scheint es zweitrangig zu sein, wo sich diese Menschen eine Wohnung suchen. Für jeden Wohnungsmarkt in jeder Gemeinde oder Stadt wird es eine große Herausforderung sein, die Asylsuchenden mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen.

Anmerkungen zum Zensus 2011

Die Zahlen der zurückliegenden Wohnungsmarktberichte (2011 bis 2014) bezogen sich hauptsächlich auf die Fortschreibung der Zahlen aus dem Zensus von 1987. Da sich jedoch bei den jährlichen Fortschreibungen zunehmend Fehler eingeschlichen haben, wurde im Mai 2011 ein neuer Zensus durchgeführt. Dabei wurden die Anzahl der Wohngebäude, der Wohnungen (incl. Wohnheime) und die aktuelle Bevölkerungszahl ermittelt.

Die Ergebnisse dieser Zensusumfrage standen erstmalig Mitte 2013 zur Verfügung und wurden im letzten Wohnungsmarktbericht 2014 verwendet. Zwischenzeitlich wurden jedoch auch diese Zahlen nochmals von it.nrw korrigiert, so dass die Zahlen aus diesem Bericht nicht mit denen aus dem Bericht von 2014 vergleichbar sind.

Die meisten Tabellen dieses Berichtes beruhen auf einem Fünf- oder Zehn-Jahresvergleich. Da sich die Zensusdaten 2011 u.U. deutlich von den fortgeschriebenen 87-Zahlen unterscheiden, ist ein Vergleich der aktuellen Zahlen (Basis Zensus 2011) mit den Zahlen vor 2011 (Basis Zensus 1987) schwierig.

Anmerkungen zur Fortschreibung des Mietspiegels

Der neue Mietspiegel für frei finanzierten Wohnraum im Oberbergischen Kreis ist im Januar 2015 veröffentlicht worden. Unter Federführung des Gutachterausschusses und unter Beteiligung des Mietervereins Oberberg, der drei Haus- und Grundbesitzervereine (Gummersbach, Hückeswagen, Waldbröl) sowie der Rheinischen Immobilienbörse e.V. wurde der Mietspiegel von 2013 fortgeschrieben.

Der Mietspiegel für 2017 kann laut dem Gesetzgeber nicht mehr fortgeschrieben werden, es ist eine neue Umfrage unter den Bürgern des Oberbergischen Kreises nötig.

Hierfür wird erneut die Hilfe der Mieter, Vermieter, Hausverwalter und Makler im Oberbergischen Kreis benötigt. Denn nur wenn alle Beteiligten ausreichende Daten zur Auswertung zur Verfügung stellen, ist eine differenzierte, örtliche Aussage zulässig und wird auch bei Streitigkeiten gerichtlich anerkannt.

Bereits jetzt kann bei den beteiligten Institutionen der Fragebogen für den Mietspiegel 2017 ausgefüllt werden. Unter <http://mietspiegel.obk.de> ist das auch online möglich. Es werden keine personenbezogenen Daten erfragt. Alle Angaben werden zu jeder Zeit nach den geltenden datenschutzrechtlichen Vorgaben behandelt und an Niemanden weitergegeben.

Wesentliche Aussagen auf einen Blick

Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises (Stand 31.12.2014)

	Fläche [km²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einw.
Bergneustadt	38	18 865	43,9	43,2	0,8
Engelskirchen	63	19 242	45,7	49,7	0,8
Gummersbach	95	49 734	44,0	46,5	1,8
Hückeswagen	51	15 029	45,3	44,2	1,7
Lindlar	86	21 222	44,1	46,3	0,7
Marienheide	55	13 502	42,7	45,3	0,8
Morsbach	56	10 262	44,5	48,9	0,6
Nümbrecht	72	16 748	43,6	49,5	2,6
Radevormwald	54	22 115	45,9	43,8	1,7
Reichshof	115	18 727	43,2	48,4	1,1
Waldbröl	63	18 689	42,1	45,6	1,3
Wiehl	53	25 149	45,2	50,4	1,0
Wipperfürth	118	21 334	44,0	44,7	2,5
Mittelwert	71	20 817	44,2	46,7	1,4

Oberbergischer Kreis und seine Nachbarn (Stand 31.12.2014)

	Fläche [km²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einw.
Oberbergischer Kreis	919	270 618	44,2	46,7	1,4
Ennepe-Ruhr-Kreis	408	322 916	46,2	44,7	1,4
Märkischer Kreis	1061	413 820	44,7	44,5	0,6
Kreis Olpe	712	134 759	43,6	47,7	1,6
Kreis Altenkirchen	642	128 228	44,7	52,9	1,6
Rhein-Sieg-Kreis	1153	585 781	44,1	47,3	2,8
Rheinisch-Berg.-Kreis	437	279 497	45,5	47,9	2,9
Stadt Remscheid	75	109 009	45,2	43,3	1,1
Stadt Wuppertal	168	345 425	44,2	42,9	1,0
Mittelwert	620	287 784	44,7	46,4	1,6

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.)

	2013		2014
Bevölkerung	270 290	↗	270 618
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	48 374	↘	47 797
Bevölkerung 18 bis 65 Jahre alt	166 577	↗	166 878
Bevölkerung über 65 Jahre alt	55 339	↗	55 943
Durchschnittsalter (Jahre)	44,0	↗	44,2
Wanderungssaldo (Personen)	-15	↗	934
Arbeitslosenquote (%)	6,0	↘	5,8
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) (%)	3,6	→	3,6
Wohnungslose Personen (am 30.06.)	167	↘	148
Wohnungsbestand	123 179	↗	123 684
Wohnfläche pro Einwohner	46,5	↗	46,7
Preisgebundene Mietwohnungen	6144	↘	6106
Baugenehmigungen (Wohnungen)	479	↘	379
Baufertigstellungen (Wohnungen)	254	↗	448
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,19	→	2,19

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.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 918,8 km² rund 271 000 Einwohner auf. Die Industrie ist mittelständisch. Maschinen- und Fahrzeugbau, Edeltahlerzeugung, Stahl- und Leichtmetallbau, Eisen-, Blech- und Metallverarbeitung, Elektrotechnische Industrie und Kunststoffverarbeitung sind die wichtigsten Branchen. Oberberg ist Bestandteil des Ballungsraumes Köln. Solche hochverdichteten Wirtschaftsräume sind Kristallisationspunkte für Innovationen. Letzteres kommt u. a. in der hohen Patentedichte (Patentanmeldungen je 100 000 Einwohner) zum Ausdruck. Wichtiger Standortfaktor ist 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 für die nächsten Jahre angestrebten Weiterführung der Regionalbahn bis Hagen ergibt sich eine wesentliche Verbesserung der Anbindung an den nord- und mitteldeutschen Raum.

Abb. 1: Kreisübersicht

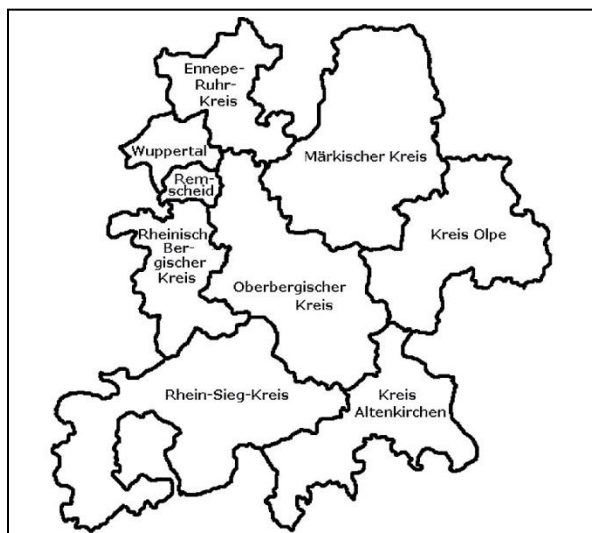


Abb. 2: Gemeindeübersicht





2. Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsbestand

Wohngebäudebestand und Baualtersklassen

Im Oberbergischen Kreis gibt es momentan ca. 73 000 Wohngebäude. Davon stammen rd. 16 000 (22 %) aus den Jahren bis 1948 und rd. 31 000 (42 %) aus den Jahren 1949 bis 1978. Ab 1979 wurden rd. 26 000 (36 %) 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 33 % (Nümbrecht) und 47 % (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	14%	14%	16%	15%	9%	11%	12%	16%	17%	16%	12%	13%	11%	14%
Baujahr 1919 bis 1948	6%	9%	11%	8%	7%	6%	7%	5%	10%	8%	7%	7%	7%	8%
Baujahr 1949 bis 1978	46%	40%	46%	41%	40%	46%	45%	33%	41%	40%	43%	42%	47%	42%
Baujahr 1979 bis 1986	9%	10%	8%	10%	13%	8%	12%	11%	9%	9%	7%	11%	8%	10%
Baujahr 1987 bis 1990	4%	4%	3%	3%	4%	3%	3%	6%	4%	2%	3%	3%	4%	3%
Baujahr 1991 bis 1995	6%	6%	4%	4%	7%	6%	6%	8%	4%	6%	7%	7%	5%	6%
Baujahr 1996 bis 2000	8%	10%	6%	9%	10%	6%	7%	9%	6%	10%	9%	9%	7%	8%
Baujahr 2001 bis 2004	4%	3%	3%	5%	6%	5%	4%	6%	4%	5%	5%	4%	6%	4%
Baujahr 2005 bis 2008	2%	3%	2%	2%	3%	5%	3%	4%	3%	3%	5%	3%	4%	3%
Baujahr 2009 bis 2014	1%	1%	1%	2%	2%	3%	1%	2%	2%	1%	1%	2%	2%	2%

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

Anzahl der Wohngebäude

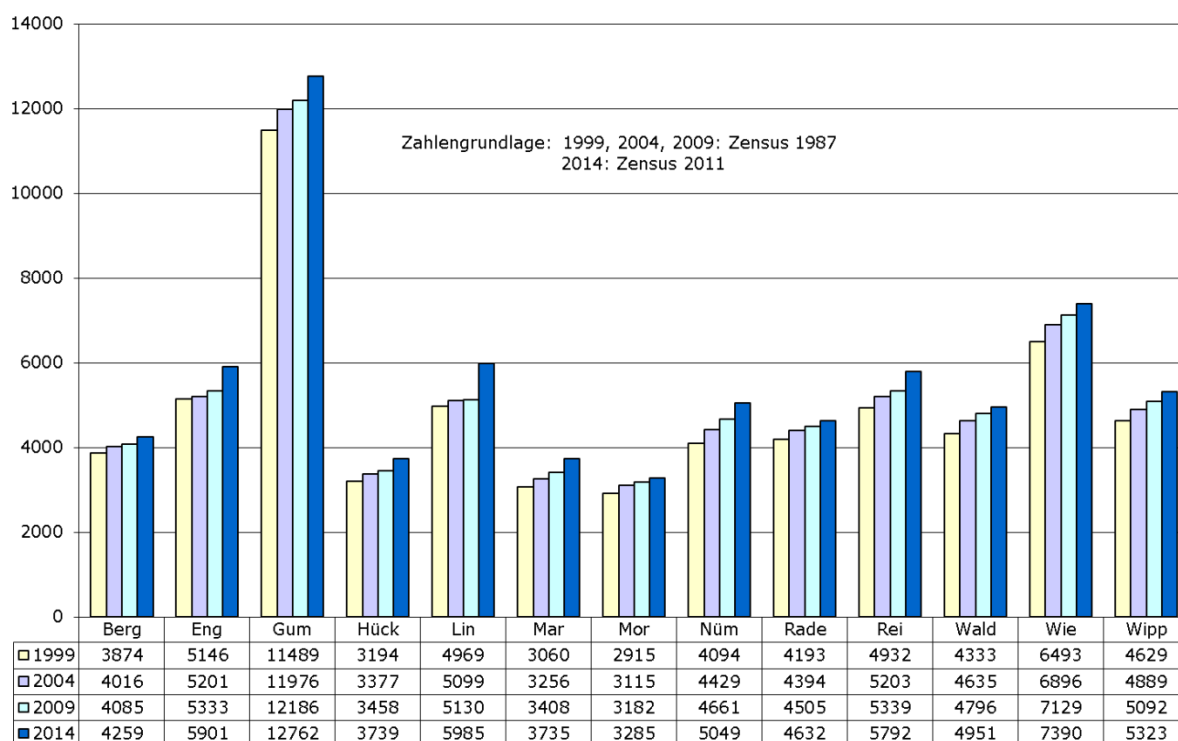
In den Nachkriegsjahren wurden vermehrt Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet, in den letzten zwei Jahrzehnten lag der Trend jedoch mehr im Einfamilienhausbereich. Die höchsten Zuwachsraten an Gebäuden wurden seit 1999 in Nümbrecht erreicht. Dort gab es eine Steigerung von 23 %. Es folgen Marienheide (22 %) und Lindlar (20 %). Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 1999 in Bergneustadt und Radevormwald (je 10 %) erreicht.



Auch im 5-Jahresvergleich (1999-2004-2009-2014) 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.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 1999 bis 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

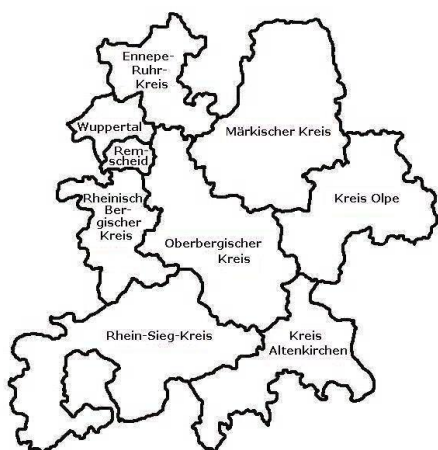
Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

+12	+22	+76	+20	+11	+22	+4	+30	+31	+6	+21	+21	+17
-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	----	-----	-----	-----

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

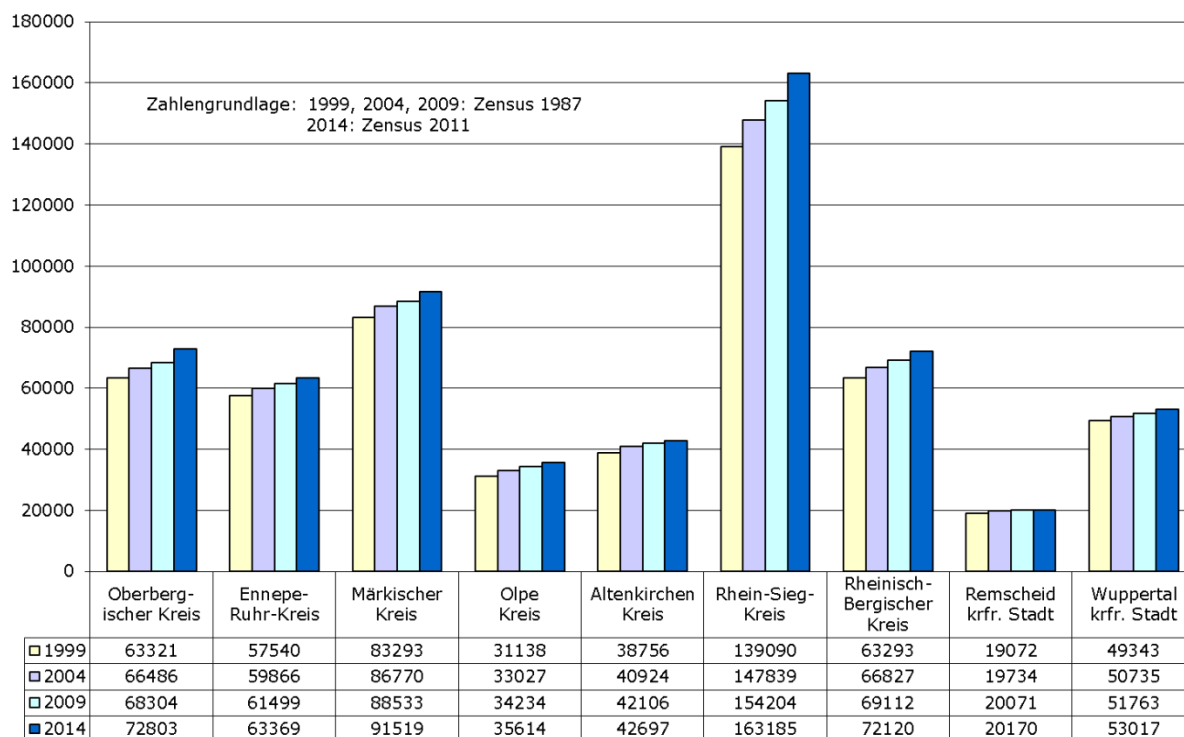


Im überregionalen Vergleich ist die Situation ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden im Oberbergischen Kreis. Fast alle Nachbarkreise/Städte und auch Oberberg haben seit 1998 einen zweistelligen prozentualen Zuwachs im Gebäudewohnungsbau, Ausnahmen sind hier die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal. Dort liegt der Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau. Dabei werden pro Gebäude zwar viele Wohnungen geschaffen, in der Statistik erscheint jedoch nur ein neu geschaffenes Gebäude im Wohnungsbau.

Der Oberbergische Kreis liegt bei der Anzahl der Wohngebäude mit einem Plus von 15 % seit 1999 an zweiter Stelle, Spitzenreiter ist der Rhein-Sieg-Kreis mit 17 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 1999 bis 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

+293	+198	+136	+116	+165	+1044	+347	+36	+201
------	------	------	------	------	-------	------	-----	------

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

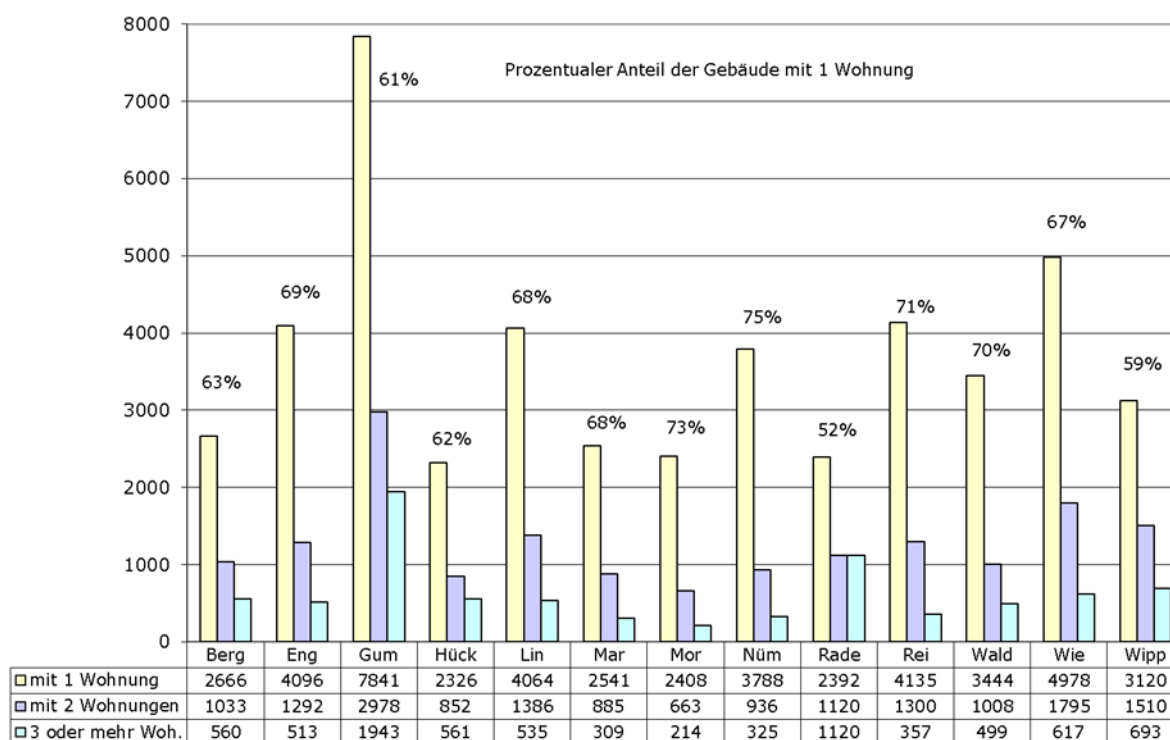
Gebäude nach Anzahl der Wohnungen

Die meisten Wohngebäude in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es in Gummersbach (12 762), die wenigsten in Morsbach (3285). Dazwischen liegen Wiehl (7390), Lindlar (5985), Engelskirchen (5901), Reichshof (5792), Wipperfürth (5323), Nümbrecht (5049), Waldbröl (4951), Radevormwald (4632), Bergneustadt (4259), Hückeswagen (3739) und Marienheide (3735).



Mit 75 % weist Nümbrecht den höchsten Anteil von Gebäuden mit einer Wohnung auf, gefolgt von Morsbach (73 %), Reichshof (71 %) und Waldbröl (70 %). Es folgen Engelskirchen (69 %), Lindlar und Marienheide (je 68 %), Wiehl (67 %), Bergneustadt (63 %), Hückeswagen (62 %), Gummersbach (61 %) und Wipperfürth (59 %). Am wenigsten Einfamilienhäuser gibt es in Radevormwald (52 %).

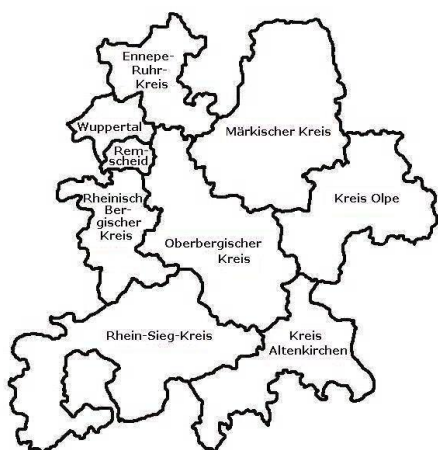
Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

mit 1 Wohnung	+10	+13	+51	+20	+8	+12	+2	+20	+21	+6	+11	+14	+13
mit 2 Wohnungen	-1	+6	+15	-1	+1	+9	+2	+5	+3	0	+7	+3	+3
3 oder mehr Woh.	+3	+3	+10	+1	+2	+1	0	+5	+7	0	+3	+4	+1

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

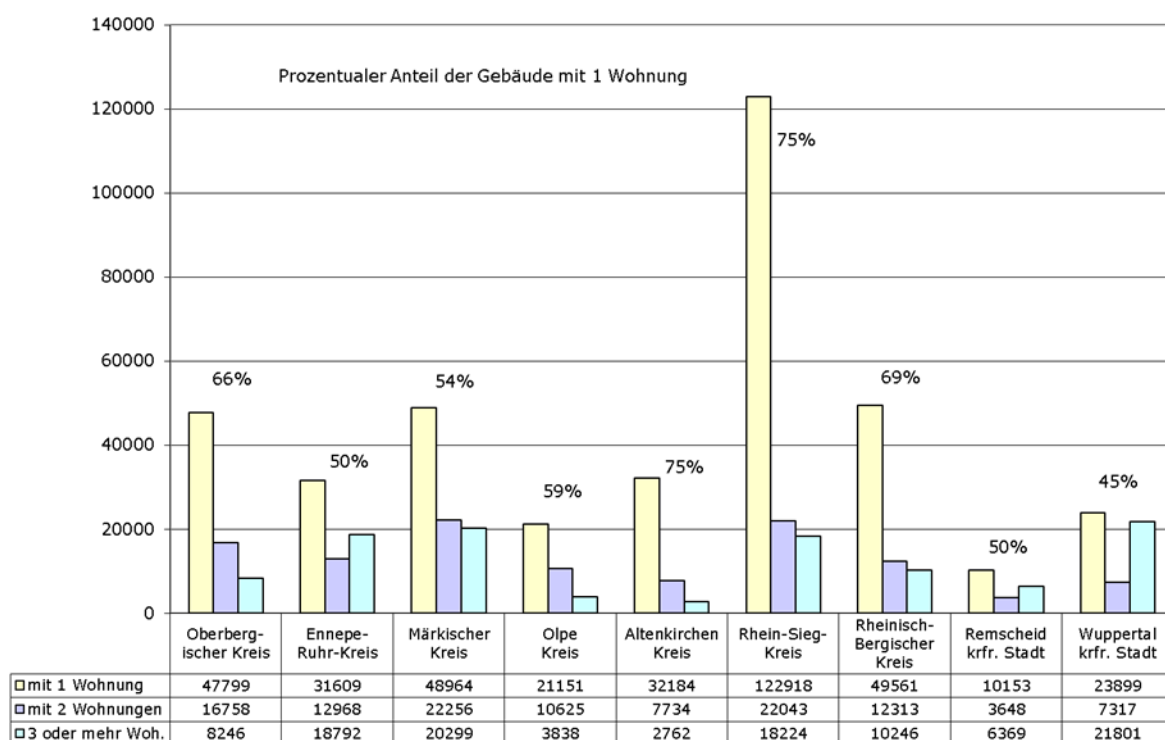


Als flächenmäßig größter Landkreis besitzt der Rhein-Sieg-Kreis die meisten Gebäude im Wohnungsbau (163 185). Es folgen der Märkische Kreis (91 519), der Oberbergische Kreis (72 803) und der Rheinisch-Bergische Kreis (72 120). Der Ennepe-Ruhr-Kreis (63 369) liegt knapp vor Wuppertal (53 017), danach der Kreis Altenkirchen (42 697) und der Kreis Olpe (35 614), zum Schluss kommt Remscheid (20 170).

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

Die kreisfreie Stadt Wuppertal bildet hier die Ausnahme. Dort ist das Verhältnis zwischen den Gebäude mit drei und mehr Wohnungen (41 %) und den Gebäuden mit einer Wohnung (45 %) fast ausgeglichen.

Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

mit 1 Wohnung	+201	+166	+104	+65	+100	+781	+271	+37	+169
mit 2 Wohnungen	+52	+9	+27	+32	+21	+118	+29	+1	+8
3 und mehr Woh.	+40	+23	+5	+19	+8	+145	+47	-2	+24

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

Anzahl der Wohnungen

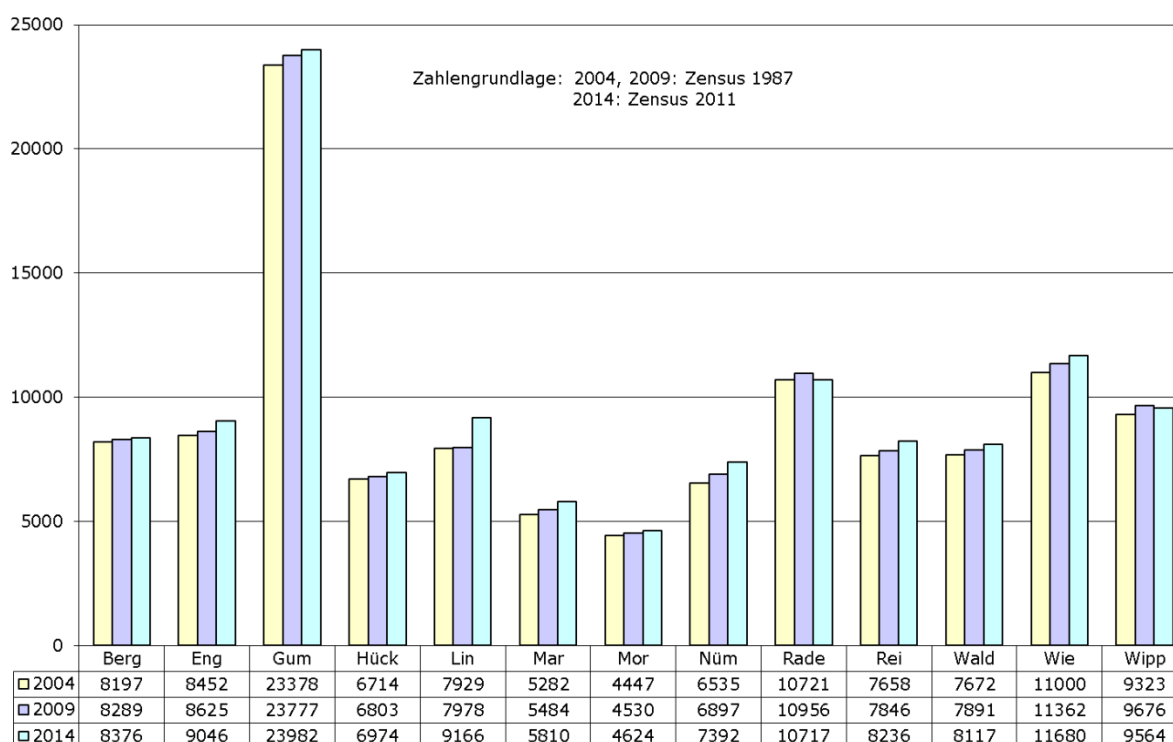
Nachdem auf den Seiten 10 bis 13 die Anzahl der Wohngebäude aufgezeigt bzw. die Differenzierung nach Anzahl der Wohnungen vorgenommen wurde, zeigt die folgende Grafik die Gesamtanzahl der Wohnungen in den Städten und Gemeinden. Diese hat sich seit dem Jahr 2004 im Durchschnitt um 5 % erhöht. Lindlar liegt mit einem Plus von 16 % weit darüber. Es folgen Nümbrecht (13 %) und Marienheide (10 %).



Die meisten Wohnungen gab es in 2014 in Gummersbach (23 982). Das entspricht einem Anstieg von 842 Wohnungen seit dem Jahr 2004. In Wiehl (11 680) und Radevormwald (10 717) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2004 und 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

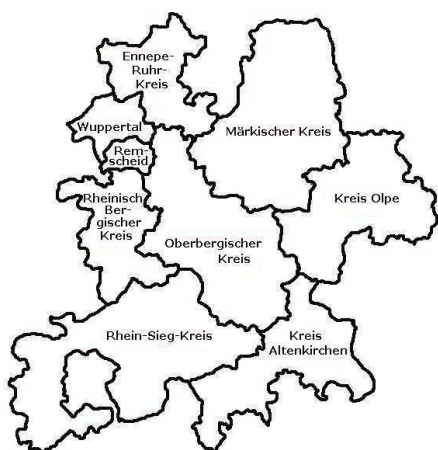
Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

+24	+44	+149	+21	+21	+33	+6	+48	+53	+6	+37	+41	+22
-----	-----	------	-----	-----	-----	----	-----	-----	----	-----	-----	-----

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



Bei den Landkreisen liegt die durchschnittliche Steigerung seit dem Jahr 2004 bei 3 %. Die Kreise Olpe (6 %) und Rhein-Sieg (8 %) hatten die größte Steigerung.

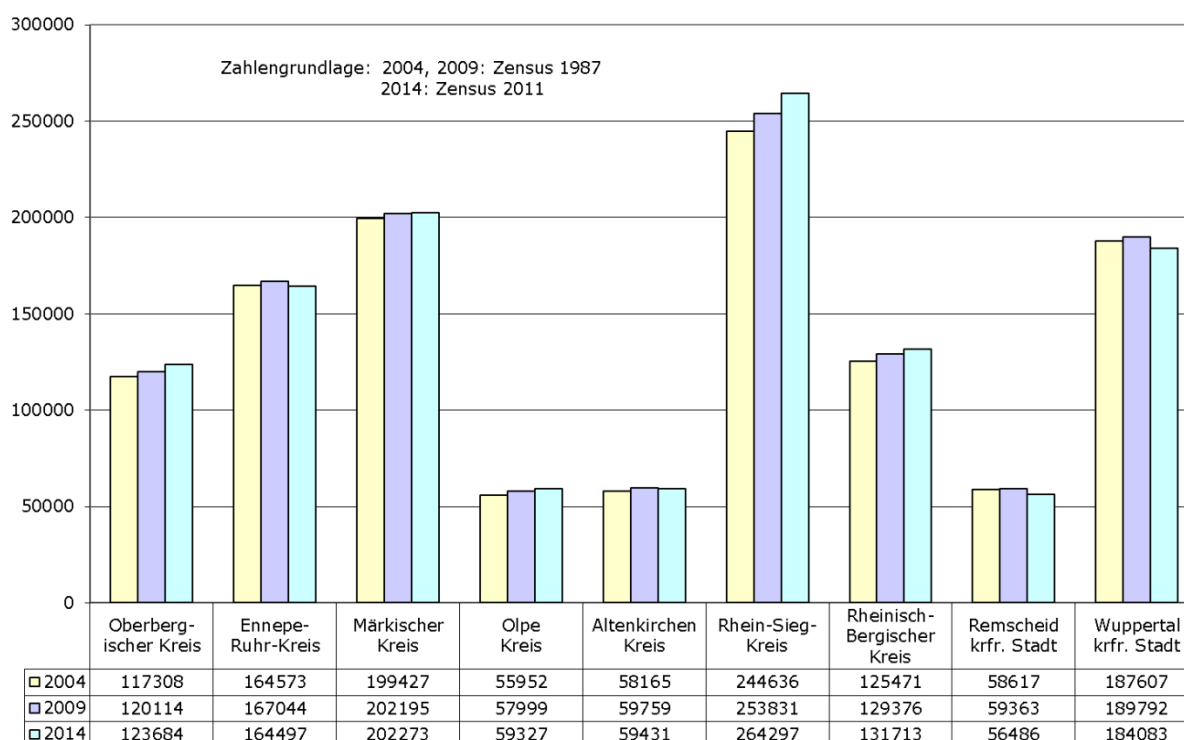
Der Oberbergische Kreis liegt mit einer Steigerung von 3 % auf Durchschnittsniveau, dort gab es im Jahr 2014 insgesamt 123 684 Wohnungen.

Die meisten Wohnungen gab es im Rhein-Sieg-Kreis (264 297) und im Märkischen Kreis (202 273), was

sich jedoch relativiert, wenn man die Anzahl der Wohnungen ins Verhältnis zu den Einwohnern setzt (Abb. 11).

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2004 und 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

+505	+321	+201	+232	+235	+2234	+702	+64	+347
------	------	------	------	------	-------	------	-----	------

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

Wohnungen pro 1000 Einwohner

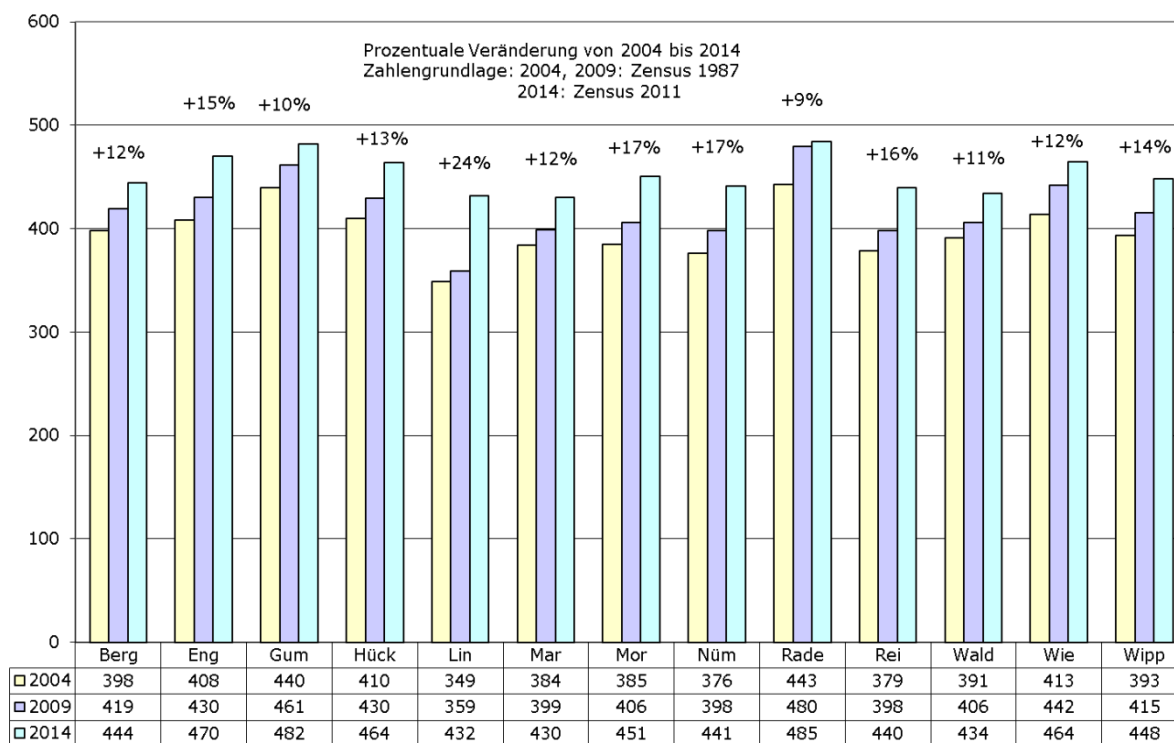
Im Jahr 2004 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 404 Wohnungen pro 1000 Einwohner, im Jahr 2009 bei 425 Wohnungen und im Jahr 2014 bei 457 Wohnungen. Die größten prozentualen Steigerungen gab es in Lindlar mit 24 % und in Morsbach und Nümbrecht mit jeweils 17 %. Die geringsten Steigerungen hatten Radevormwald (9 %), Gummersbach (10 %) und Waldbröl (11 %). Der Mittelwert der Steigerungen beträgt 13 %. Im gleichen Zeitraum ist jedoch die Bevölkerung im Oberbergischen um 7 % geschrumpft (Abb. 39), so dass diese Zahlen nicht alleine auf die Bautätigkeit zurückzuführen sind.



In Radevormwald gab es im Jahr 2014 die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (485), Gummersbach (482) und Engelskirchen (470) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen gibt es in Marienheide (430) und Lindlar (432).

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2004 und 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

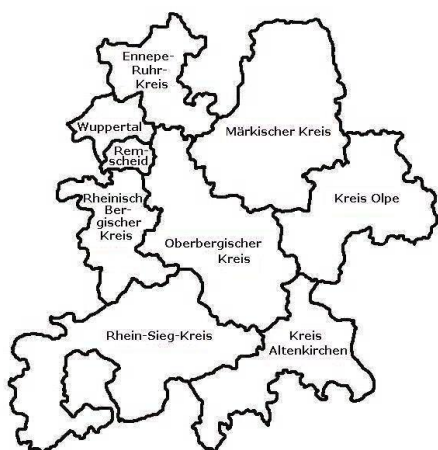
Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

+22	+28	+9	+22	+66	+24	+23	+31	-20	+28	+21	+5	+18
-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----

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

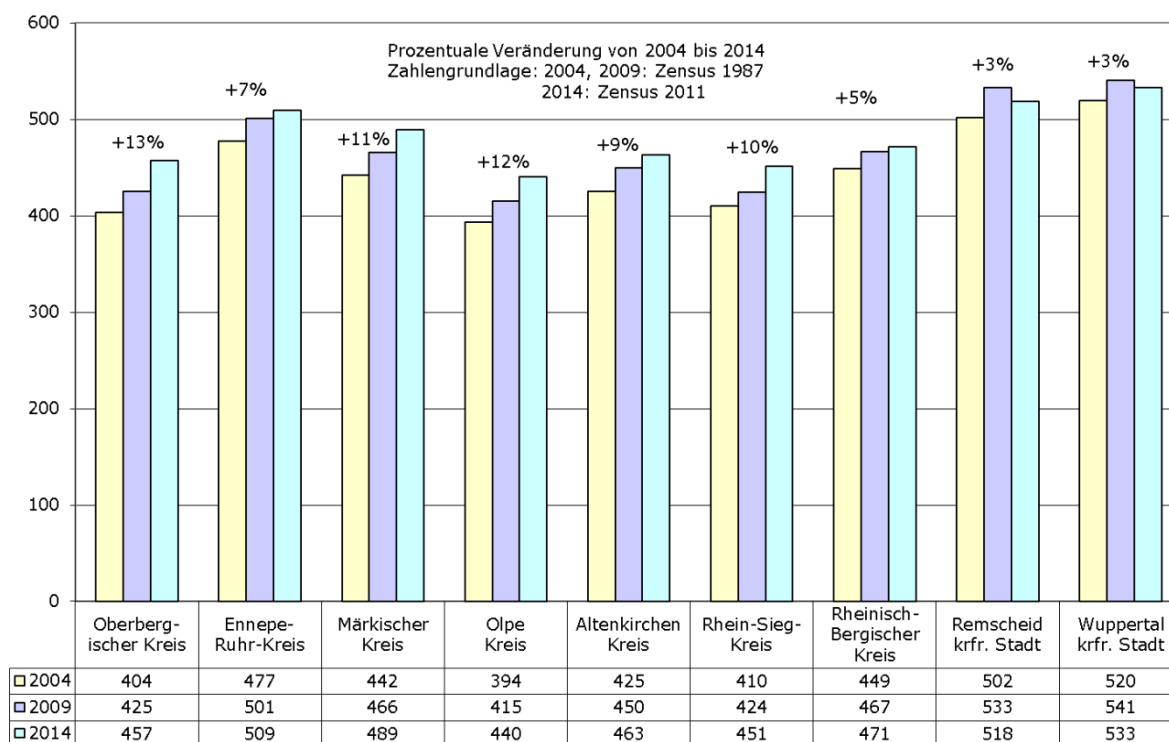


In den neun Landkreisen ist die Anzahl der Wohnungen pro 1000 Einwohner seit dem Jahr 2004 um rd. 8 % gestiegen. Damals lag der Durchschnitt noch bei 447 Wohnungen, im Jahr 2009 bei 469 und im Jahr 2014 bei 481 Wohnungen.

Die größten prozentualen Steigerungen gab es im Oberbergischen Kreis (13 %) und im Landkreis Olpe (12 %). In den kreisfreien Städten Remscheid und Wuppertal gab es mit 3 % die geringste Steigerung. Trotzdem hatten diese Städte die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (Remscheid 518, Wuppertal 533). Im Oberbergischen Kreis standen 1000 Einwohnern 457 Wohnungen zur Verfügung.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2004 und 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise



Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

+20	+5	+8	+10	-7	+20	-4	-32	-12
-----	----	----	-----	----	-----	----	-----	-----

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

2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

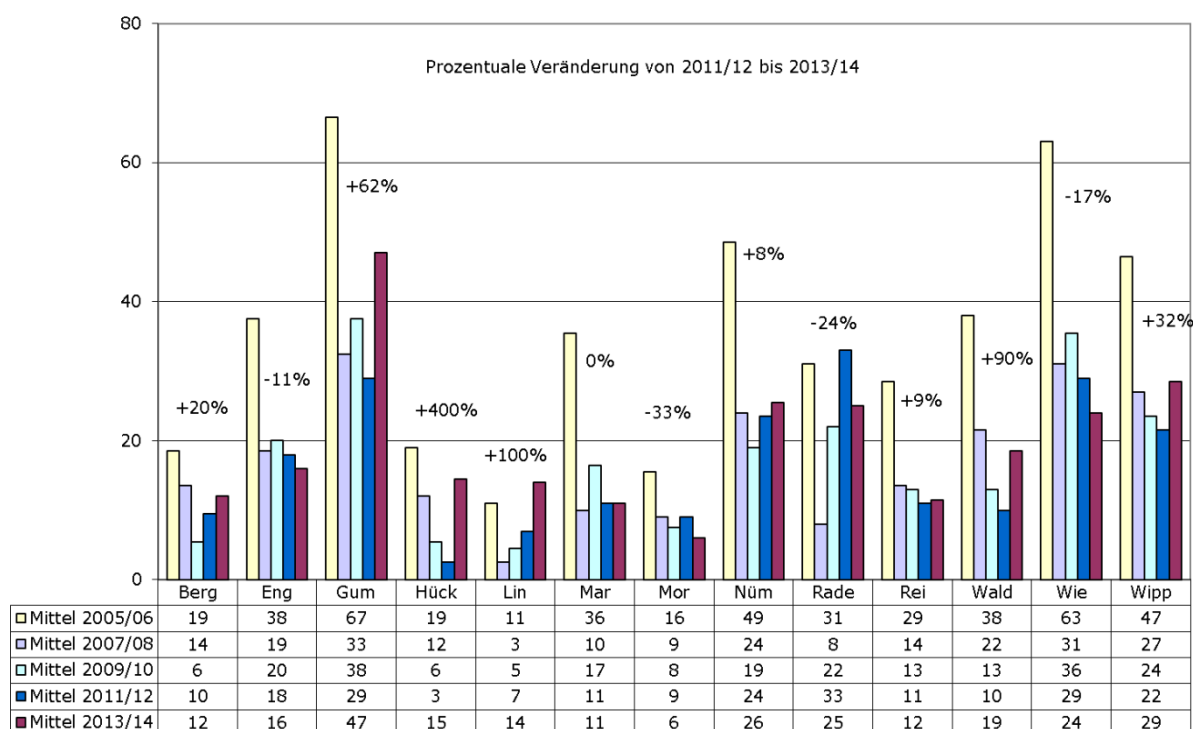
Die folgenden Abbildungen zeigen eine Übersicht über die erteilten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre. Im Oberbergischen Kreis gibt es fünf Bauämter, jedoch führen nicht alle eine rückwirkende Statistik. Deshalb werden hier die Daten von „www.it.nrw.de“ und „www.statistik.rlp.de“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



Baugenehmigungen, Wohngebäude

In Gummersbach (47), Wipperfürth (29) und Nümbrecht (26) wurden in den Jahren 2013/2014 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Morsbach (6) hatte die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Marienheide (11), Bergneustadt und Morsbach (je 12). Alle anderen Städte und Gemeinden hatten höhere Werte.

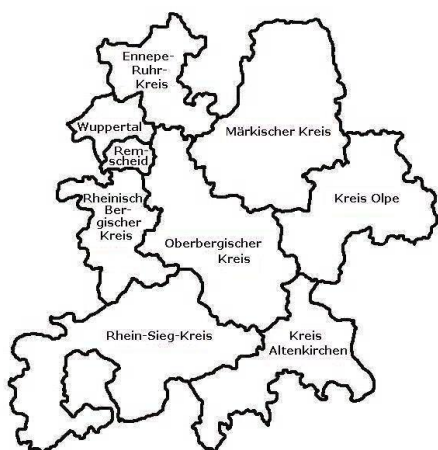
Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

0	+1	+9	+9	0	+3	-2	-1	+1	+2	+2	-1	+5
---	----	----	----	---	----	----	----	----	----	----	----	----

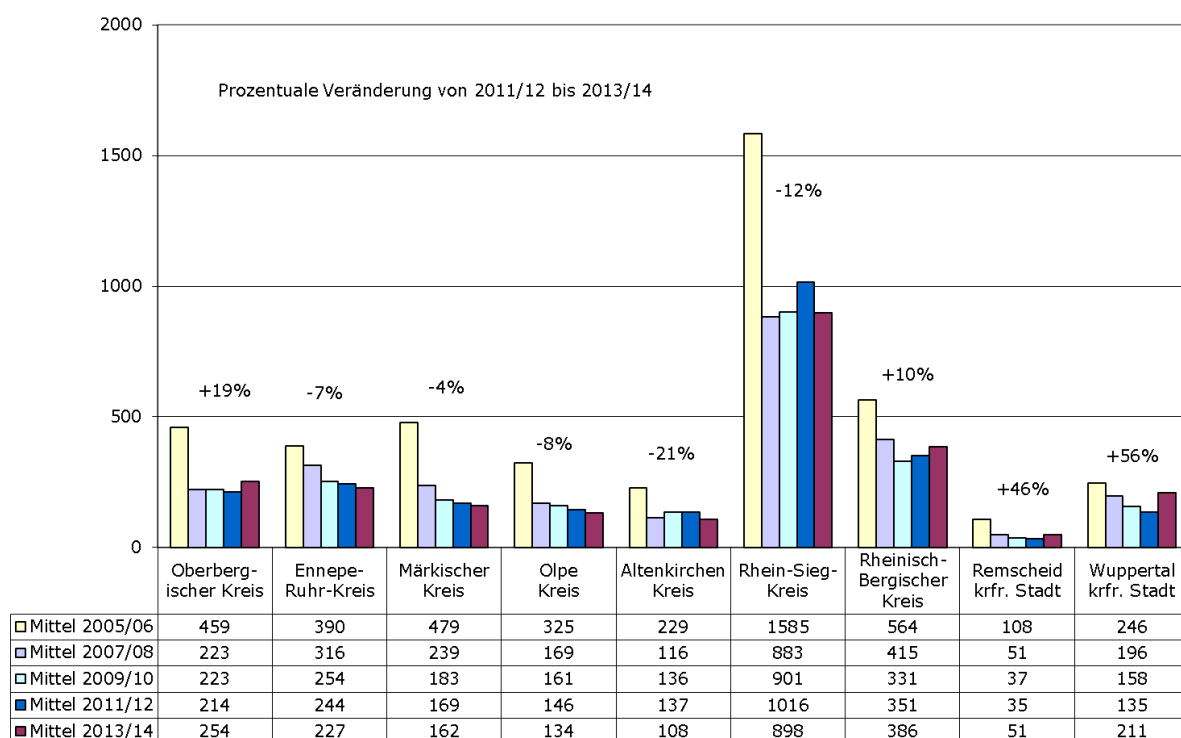
Quelle: www.it.nrw.de



Beim Vergleich der Kreise stellt man fest, dass in Oberberg in 2013/2014 rd. 19 % mehr Baugenehmigungen erteilt wurden wie in den Jahren 2011/2012. Nur in Wuppertal (+56 %) und Remscheid (+46 %) wurden mehr Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Der Rheinisch-Bergische Kreis hatte ebenfalls einen positiven Wert (+10 %). In den anderen Landkreisen waren die Zahlen rückläufig. Den stärksten Rückgang hatte der Kreis Altenkirchen (-21 %), gefolgt vom Rhein-Sieg-Kreis mit einem Minus von 12 %.

Im Oberbergischen wurden in den letzten zwei Jahren im Mittel 254 Genehmigungen erteilt, 2011/2012 waren es durchschnittlich 214. In den Jahren 2005/2006 lag der Mittelwert noch bei 459 Baugenehmigungen. Das entspricht einem Rückgang von 45 %.

Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+27	+8	-8	-1	-21	-72	-2	+13	+45
-----	----	----	----	-----	-----	----	-----	-----

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

Baugenehmigungen, Wohnungen

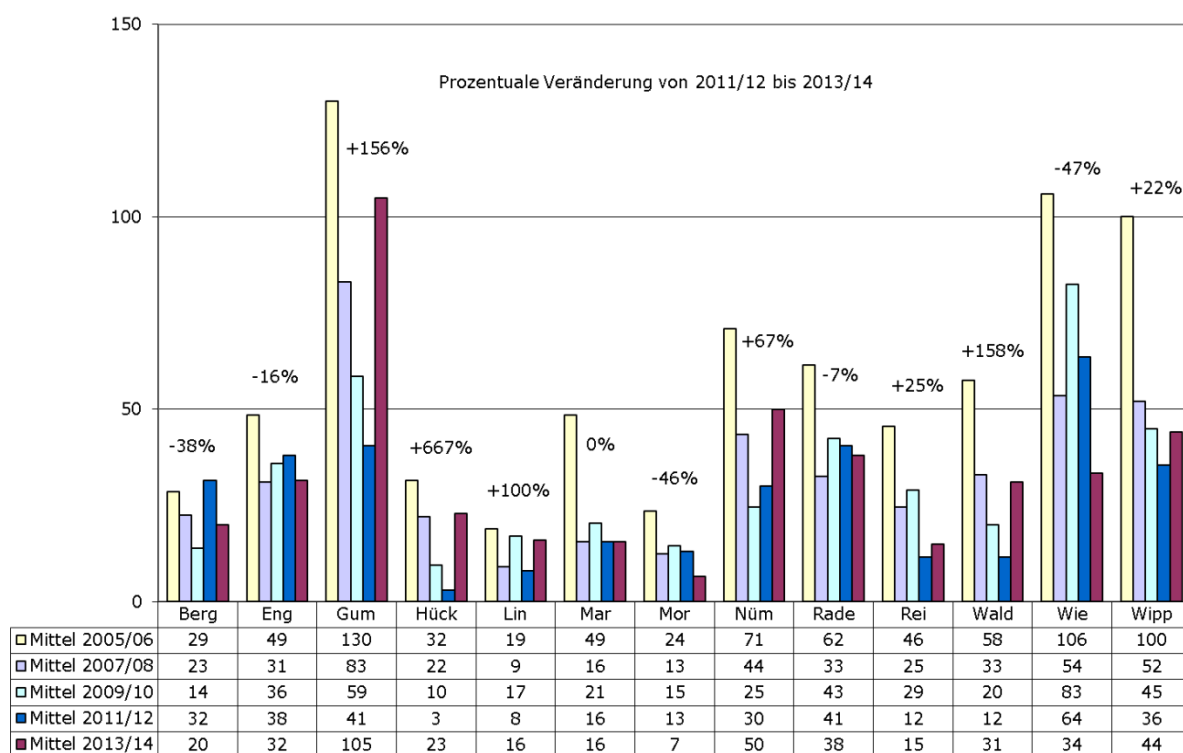
Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2013/2014 in Gummersbach (105) erteilt. Dahinter lagen Nümbrecht (50) und Radevormwald (38).

Vergleicht man die Abbildungen 12 und 14 miteinander, so zeigt sich, dass in Gummersbach im Durchschnitt 2,2 Wohnungen pro Wohngebäude genehmigt wurden, in Engelskirchen 2,0 und in Nümbrecht 1,9 Wohnungen.

In Lindlar (1,1), Morsbach (1,2) und Reichshof (1,3) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt.



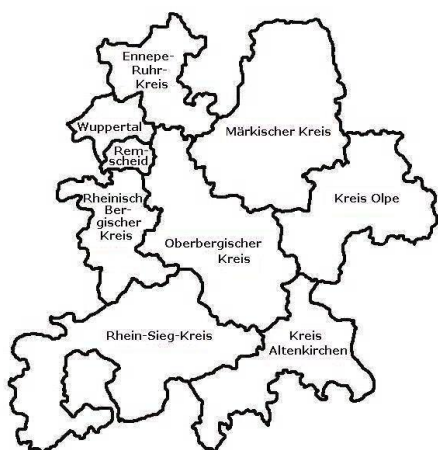
Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-15	-9	+23	+10	0	+2	-5	+7	-2	+4	+5	-6	+11
-----	----	-----	-----	---	----	----	----	----	----	----	----	-----

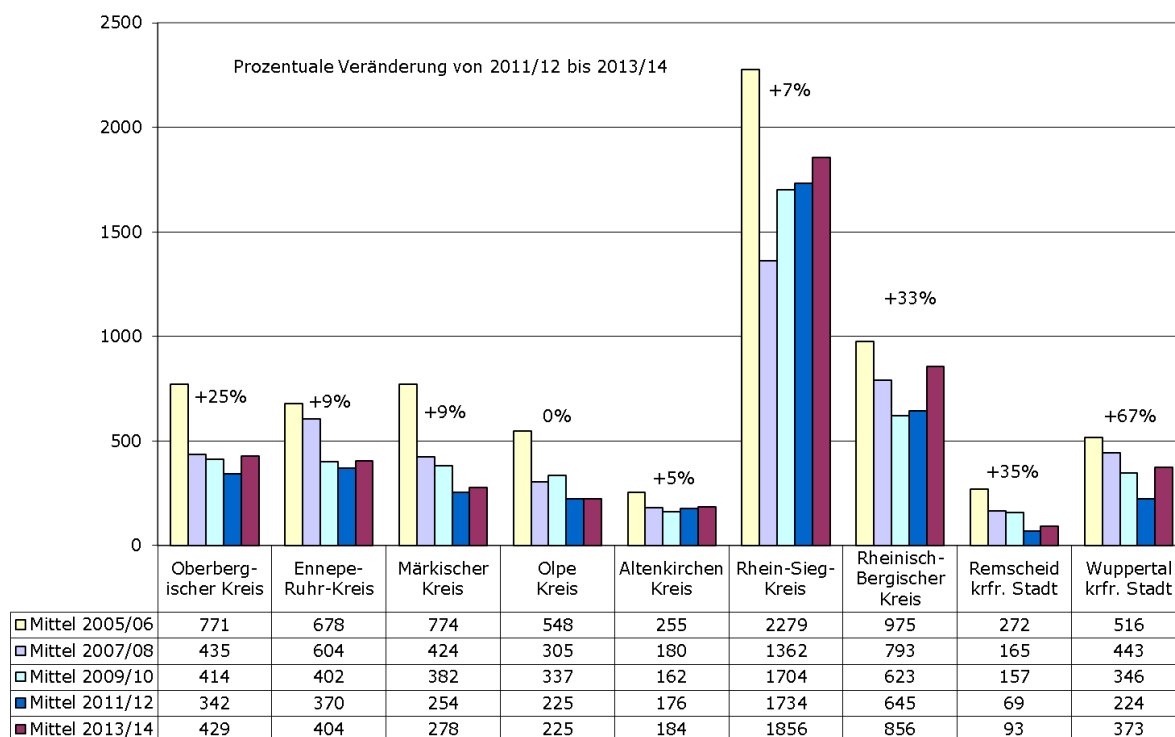
Quelle: www.it.nrw.de



Betrachtet man die Anzahl der durchschnittlich erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen zwischen 2011/2012 und 2013/2014, so erkennt man, dass außer dem Kreis Olpe (0 %) alle Kreise Steigerungen zu verzeichnen hatten. Wuppertal (+67 %), Remscheid (+35 %) und der Rheinisch-Bergische Kreis (+33 %) hatten dabei die größten Anstiege.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Plus von 25 % an vierter Stelle. Hier wurden im Schnitt in den letzten zwei Jahren 429 Wohnungen genehmigt, das entspricht 1,7 Wohnungen pro genehmigtem Wohngebäude.

Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+27	+49	+19	+1	+1	-60	+46	+33	+73
-----	-----	-----	----	----	-----	-----	-----	-----

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

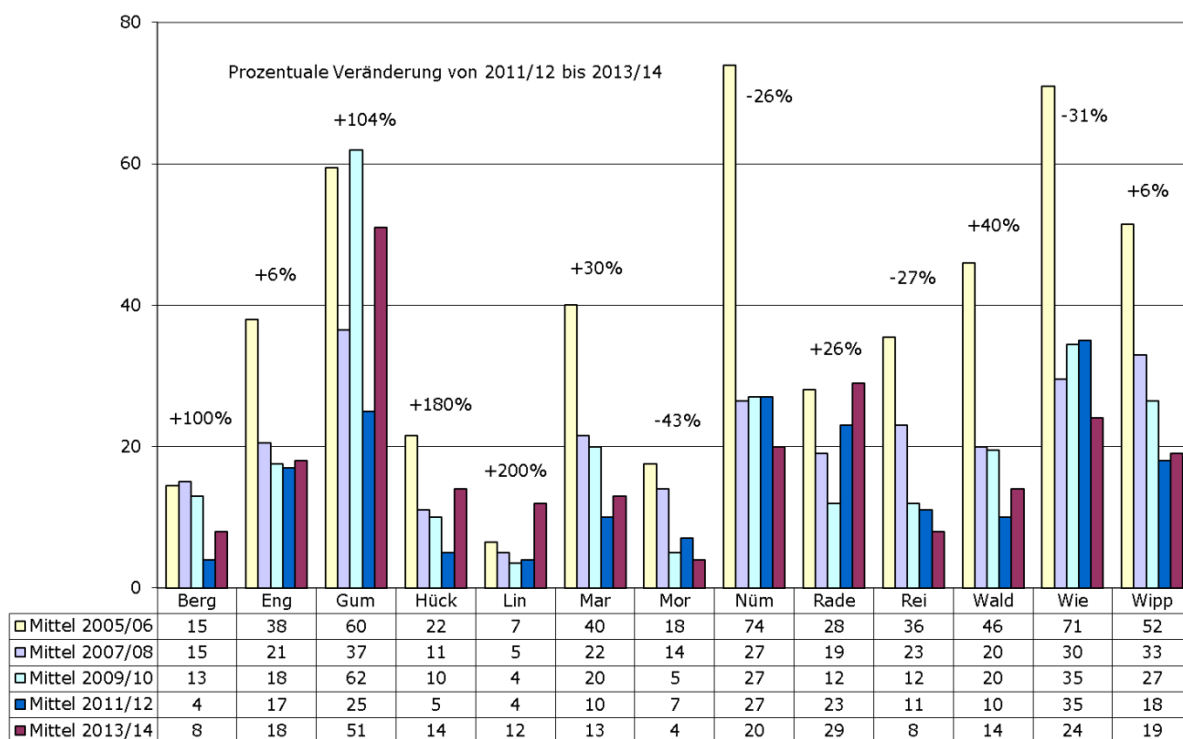
Baufertigstellungen, Wohngebäude

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 (51) hatte in 2013/2014 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Morsbach (4) und Bergneustadt bzw. Reichshof (je 8) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2011/2012 zu 2013/2014, so hat Morsbach (-43 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Lindlar hingegen den größten Zuwachs (+200 %). Das Niveau ist jedoch bei beiden Gemeinden sehr niedrig.

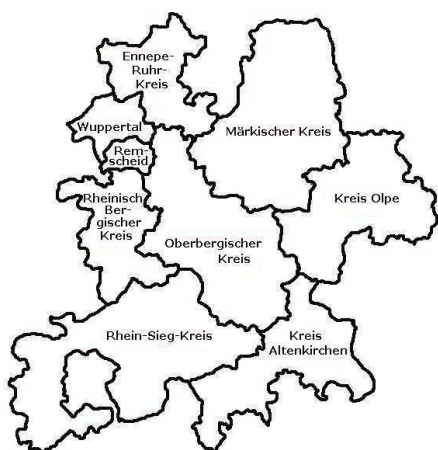
Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+3	+6	+29	+12	+5	+7	0	+1	+3	-3	+7	-11	+2
----	----	-----	-----	----	----	---	----	----	----	----	-----	----

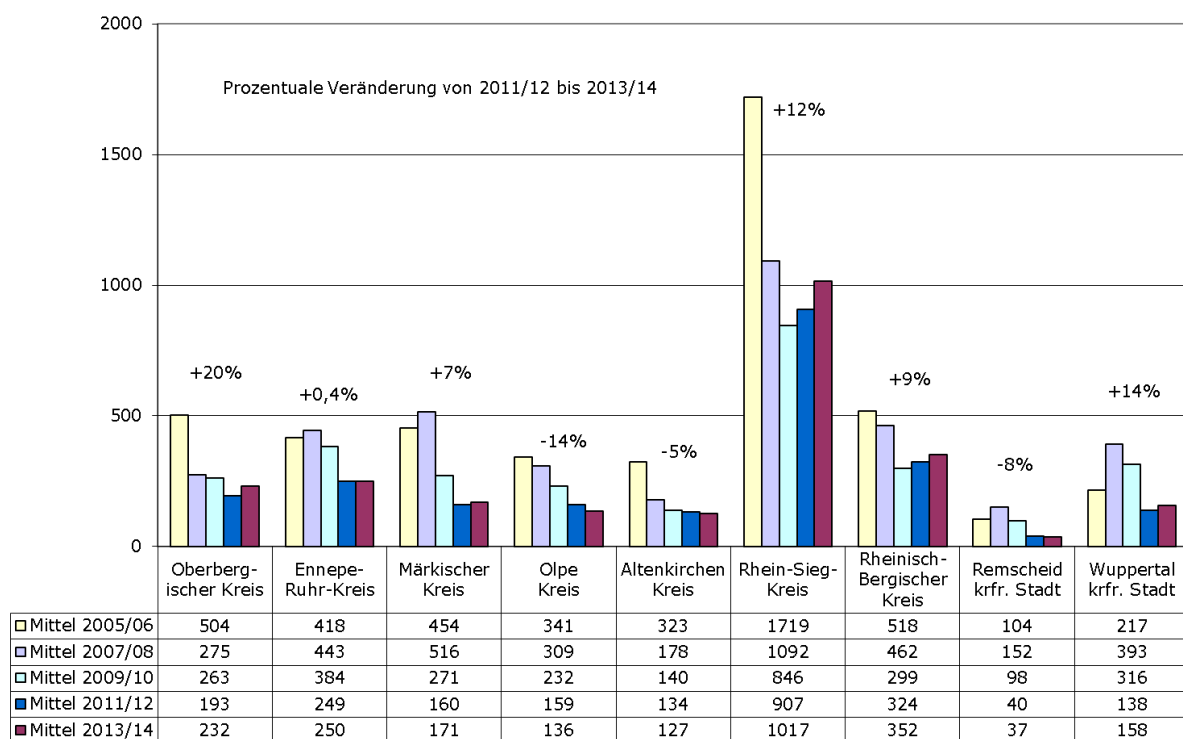
Quelle: www.it.nrw.de



Im Kreisvergleich liegt Oberberg (2011/2012 zu 2013/2014, +20 %) bei den fertig gestellten Wohngebäuden an erster Stelle (Landkreisdurchschnitt: +6 %). Der Mittelwert lag im Oberbergischen in 2011/2012 noch bei 193 Wohngebäuden, in 2013/2014 bei 232. Die größten prozentualen Verluste erlebten der Kreis Olpe mit einem Minus von 14 % und die Stadt Remscheid mit 8 %. Allerdings lag das Niveau in Remscheid im Gegensatz zu den anderen Kreisen mit 40 bzw. 37 Fertigstellungen sehr niedrig.

Die Jahre 2005/2006 waren im Durchschnitt gesehen die Jahre mit den meisten Baufertigstellungen (alle Kreise: 4596). Vergleicht man diese Zahl mit der von 2013/2014 (2441), so entspricht dies einem Minus von 47 %.

Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+59	-13	-12	-4	+14	+83	+49	-1	+15
-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	----	-----

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

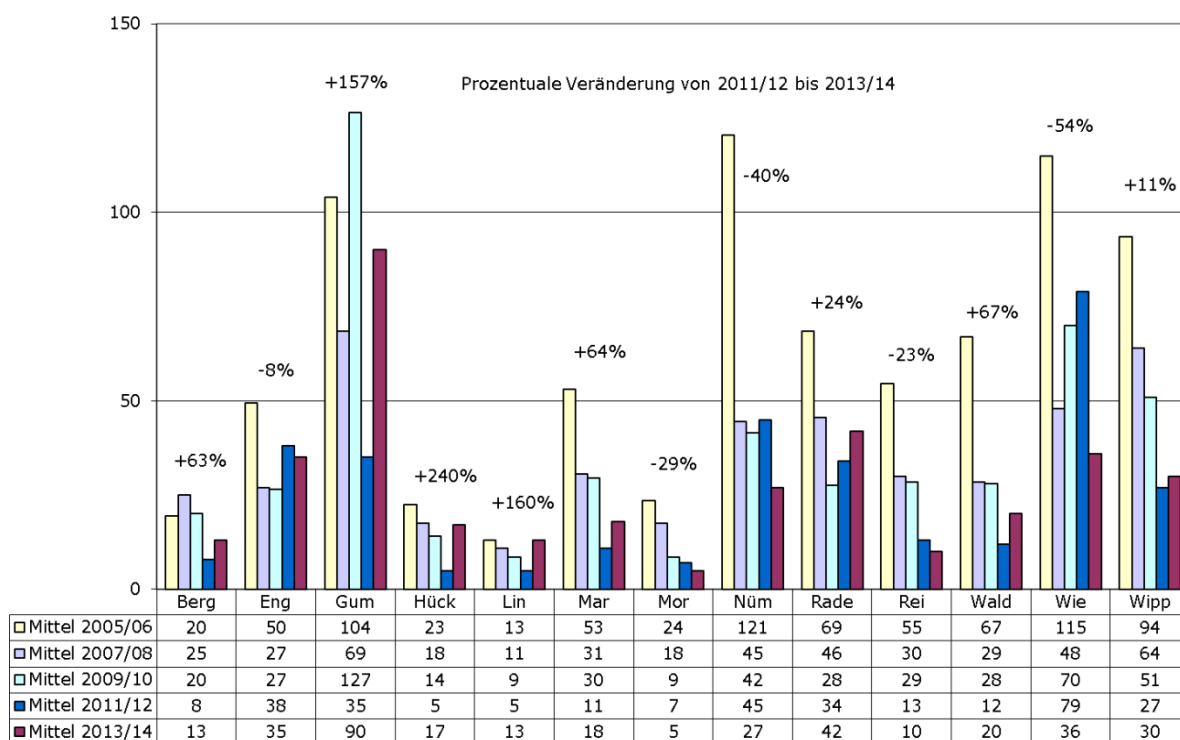
Baufertigstellungen, Wohnungen

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2013/2014 in Gummersbach (90) und in Radevormwald (42) fertig gestellt. Dahinter folgen Wiehl (36), Engelskirchen (35) und Wipperfürth (30).



Vergleicht man die Abbildungen 16 und 18 miteinander, so zeigt sich, dass in 2013/2014 im Durchschnitt in Engelskirchen 1,9 und in Gummersbach 1,8 Wohnungen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Lindlar (1,1), Hückeswagen (1,2), Morsbach und Reichshof (je 1,3) wurden dagegen fast nur Einfamilienhäuser gebaut.

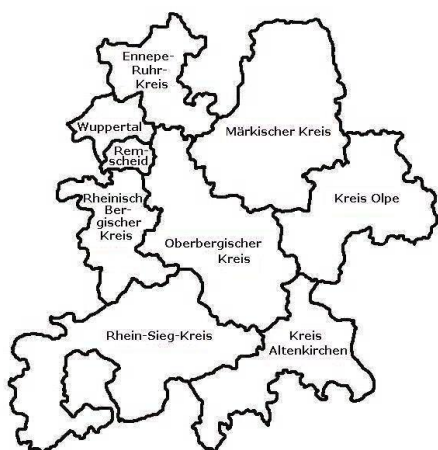
Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+7	+5	+47	+15	+6	+11	+1	-10	+8	-2	+12	-30	0
----	----	-----	-----	----	-----	----	-----	----	----	-----	-----	---

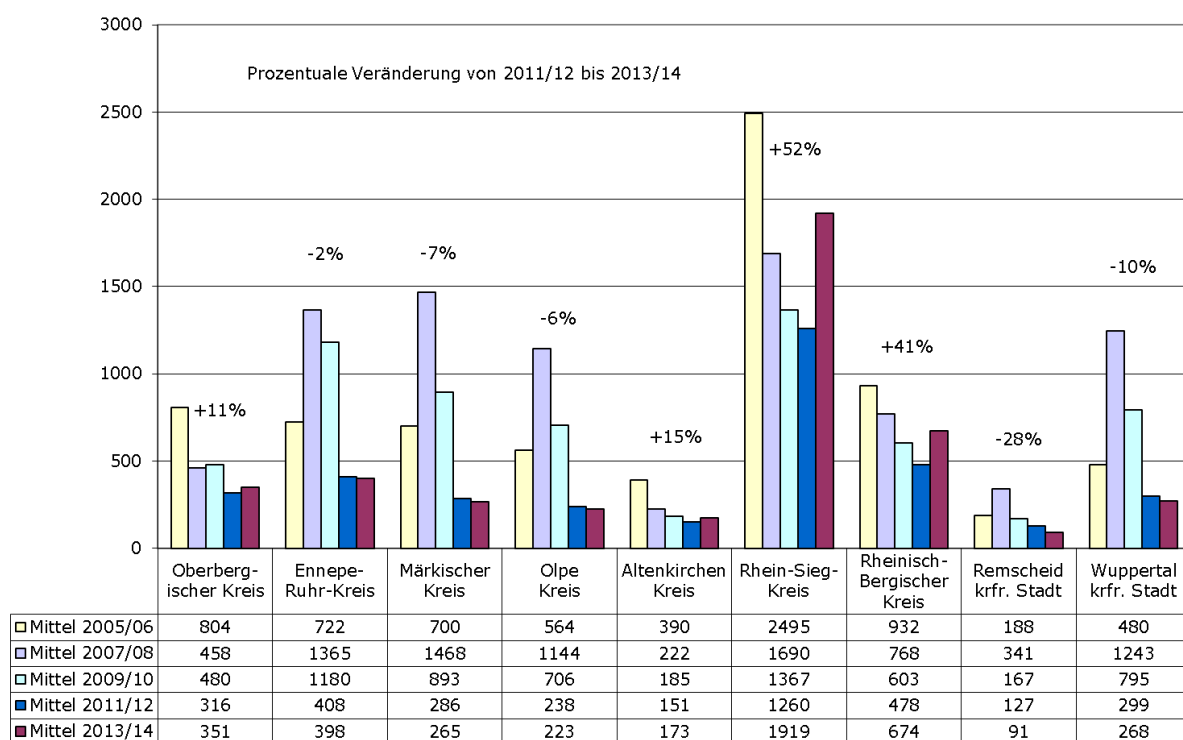
Quelle: www.it.nrw.de



Im Oberbergischen Kreis wurden in 2013/2014 im Mittel 351 Wohnungen fertig gestellt, das sind 11 % mehr als in den Jahren 2011/2012 (316 Wohnungen). Der Rheinisch-Bergische Kreis hatte bei den Landkreisen die höchste positive Veränderung (+52 %). Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei einem Plus von 7 %.

So wurden in den Jahren 2013/2014 im Durchschnitt in Oberberg 1,5 Wohnungen pro Wohngebäude gebaut (2011/2012: 1,6 Wohnungen). In der kreisfreien Stadt Remscheid wurde der höchste Wert erzielt (2,5), im Kreis Altenkirchen der niedrigste (1,4).

Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+68	-10	-56	+13	+34	+251	+145	-9	-14
-----	-----	-----	-----	-----	------	------	----	-----

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

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

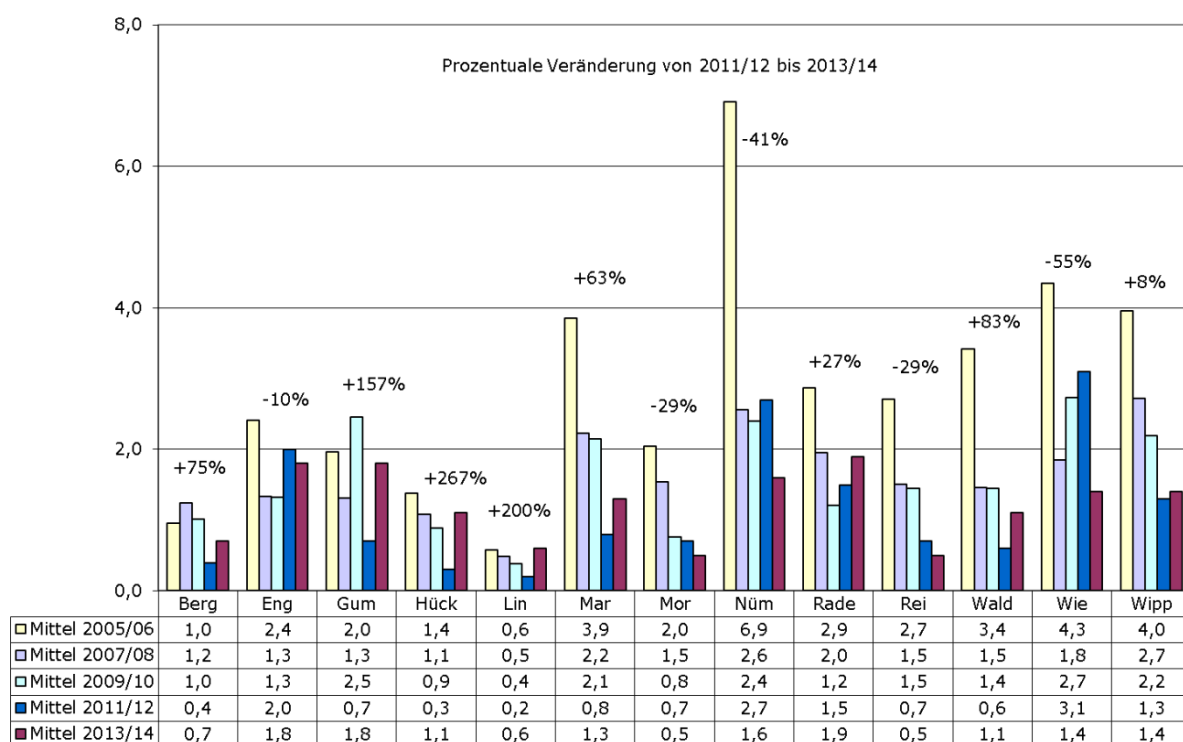
Baufertigstellungen, Wohnungen / 1000 Einwohnern

In den Jahren 2005/2006 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 2,8 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. 2009/2010 waren es 1,7 Wohnungen, 2013/2014 nur noch 1,3 Wohnungen. Radevormwald (1,9) lag hier an der Spitze, gefolgt von Engelskirchen und Gummersbach (je 1,8). Morsbach und Reichshof konnten mit 0,5 Wohnungen die wenigsten Baufertigstellungen in 2013/2014 verzeichnen.



Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2011/2012 und 2013/2014 schneidet Wiehl mit einem Minus von 55 % am schlechtesten ab. Es folgen Nümbrecht (-41 %), Morsbach und Reichshof (je -29 %). Hückeswagen liegt mit einem Plus von 267 % klar an erster Stelle.

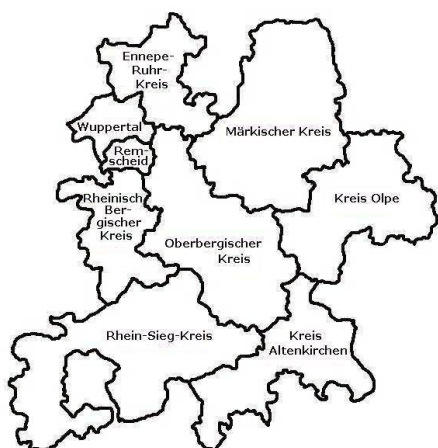
Abb. 20: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+0,4	+0,3	+0,9	+1,0	0,3	+0,8	+0,1	-0,6	+0,4	-0,1	+0,7	-1,2	0
------	------	------	------	-----	------	------	------	------	------	------	------	---

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



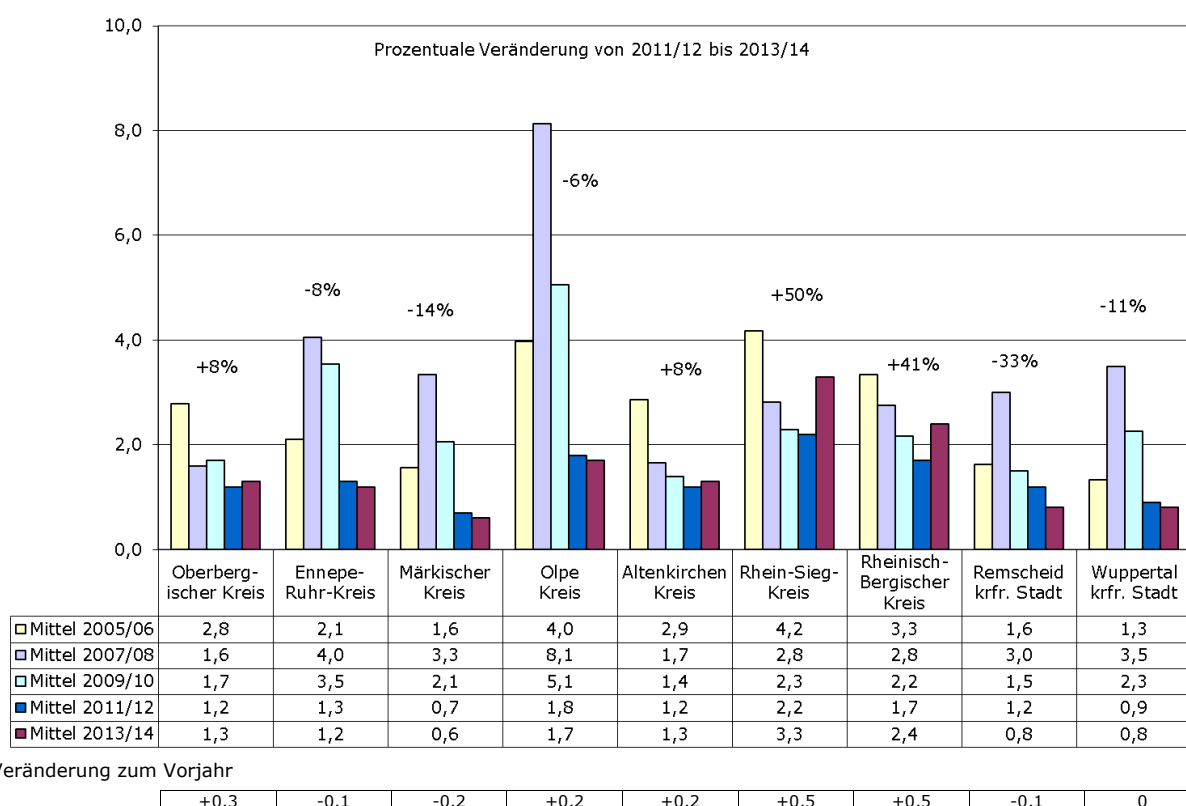
In den Jahren 2005/2006 wurden in den 9 Landkreisen im Durchschnitt 2,6 Wohnungen pro 1000 Einwohnern fertig gestellt. 2009/2010 waren es 2,4 Wohnungen, 2013/2014 nur noch 1,5 Wohnungen.

Der Rhein-Sieg-Kreis hat im Mittel 2013/2014 50 % mehr Wohnungen pro 1000 Einwohner fertig gestellt als in den Jahren 2011/2012. Das ist der höchste Zuwachs im Vergleich aller Kreise. Der Mittelwert bei

den Landkreisen liegt bei einem Plus von 4 %.

Oberberg lag in 2013/2014 mit 1,3 Wohnungen unter dem Landkreisdurchschnitt von 1,5 Wohnungen. Hier hoben sich Rhein-Sieg (3,3) und Rhein-Berg (2,4) klar von den anderen Kreisen ab. Die wenigsten Fertigstellungen pro 1000 Einwohner wurden im Märkischen Kreis (0,6) und in Remscheid bzw. Wuppertal (je 0,8) registriert.

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



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

2.3 Wohnungsleerstand

Im Mai 2011 wurden durch den letzten 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 %		

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 2013 eine Leerstandsquote von 3,2 % aus (Deutschland 3,1 %), 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 August 2015 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 3,7 % ermittelt, im Nordkreis 8,6 % (Juni 2014). Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft aktuell eine Leerstandsquote von 13 %. Davon ist ca. die Hälfte aufgrund von Modernisierungsrückständen nicht vermietbar, so dass der „echte“ Leerstand aktuell 6,3 % beträgt. In den letzten fünf Jahren wurden 7 % des Gebäudebestandes saniert, weitere sind in Planung.

Eine weitere Wohnungsgenossenschaft im Oberbergischen Kreis hatte im Jahr 2008 noch eine Leerstandsquote von 12,5 %, in 2010 nur noch 8,6 % und Mitte 2015 3,4 %. 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 oder den Ersterwerb von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen grundsätzlich nur noch in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau. Dies sind im Oberbergischen Kreis Engelskirchen, Hückeswagen und Lindlar.

Im Rahmen von kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten können jedoch auch künftig die Neuschaffung und der Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums in allen Kommunen gefördert werden, wenn dies aus dem Handlungskonzept abgeleitet ist und der Quartiersentwicklung dient.

Der Erwerb von gebrauchten Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird in allen Kommunen gefördert.

Insgesamt wurden im Jahr 2014 800 Millionen Euro für das Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt (bis 2017 ebenfalls jährlich 800 Mill. Euro). Die Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2014 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 Neuschaffung von studentischem Wohnraum sowie die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes sind weitere Ziele.

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

Eine unverbindliche Beratung zu den Einkommensgrenzen bietet das Bauamt beim Oberbergischen Kreis.

Abb. 22: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Grenze 100%	mögl. Jahres- Bruttoeinkommen
1	18.010 €	28.288 €
2 (1 Kind)	22.350 €	40.924 €
3 (1 Kind)	27.330 €	42.409 €
4 (2 Kinder)	32.950 €	50.924 €
5 (3 Kinder)	38.570 €	59.439 €
6 (4 Kinder)	44.190 €	67.955 €

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 (K3) sind die Förderdarlehen höher als in Kommunen mit niedrigen Kosten (K1).

Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe

	Grundpauschale
Förderdarlehen K1	43.000 €
Förderdarlehen K2	63.000 €
Förderdarlehen K3	73.000 €
barrierefrei	+10.000 €
je Kind	+10.000 €
zusätzlich Starterdarlehen	10.000 €

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

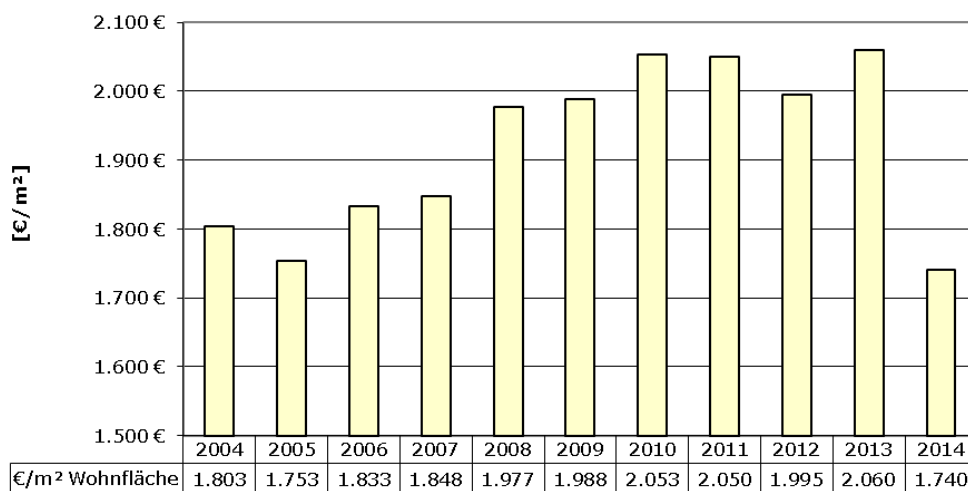
Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht



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

Die Herstellungskosten für einen Neubau sind zwischen den Jahren 2005 und 2013 um 17 % gestiegen, in 2014 um 15 % gefallen. In 2014 wurden im Durchschnitt im Oberbergischen Kreis 1.740 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, 2013 waren es noch 2.060 Euro pro Quadratmeter.

Abb. 25: Wohnraumförderung, Wohnflächenkosten, OBK



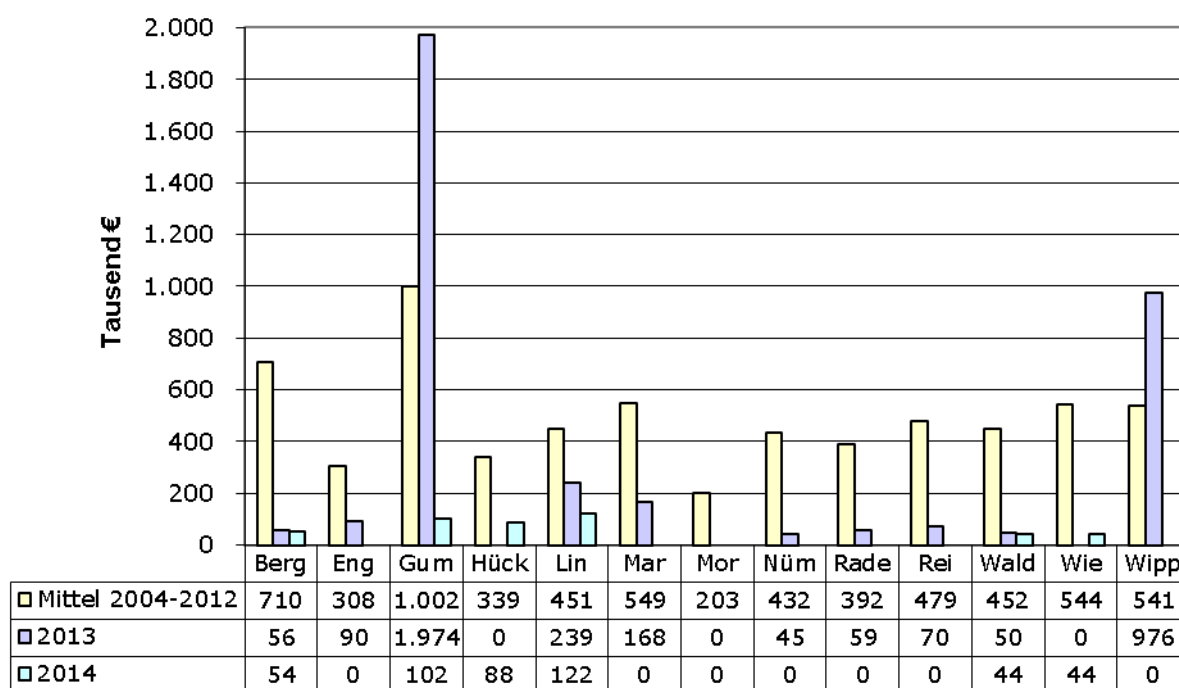
Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die gesamten Fördermittel, die seit dem Jahr 2004 in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises beantragt und genehmigt wurden, wobei die Fördermittel der Jahre 2004 bis 2012 gemittelt wurden.

Bis zum Jahr 2013 wurden in Gummersbach im Durchschnitt immer Beträge über einer Millionen Euro zugewiesen, im Jahr 2014 nur rd. 100.000 Euro. In Lindlar wurde in 2014 mit 122.000 € der höchste Betrag zugewiesen. Im gesamten Kreis wurde 2014 Wohnraum für 453.000 Euro gefördert, 2013 waren es noch 3,7 Millionen (2004 bis 2012: durchschnittlich 6,4 Mill. pro Jahr).

Addiert man alle Werte, die seit dem Jahr 2004 ausgezahlt wurden, so kommt man auf eine Gesamtfördersumme von 62 Millionen Euro für den Oberbergischen Kreis.

Abb. 26: Wohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden

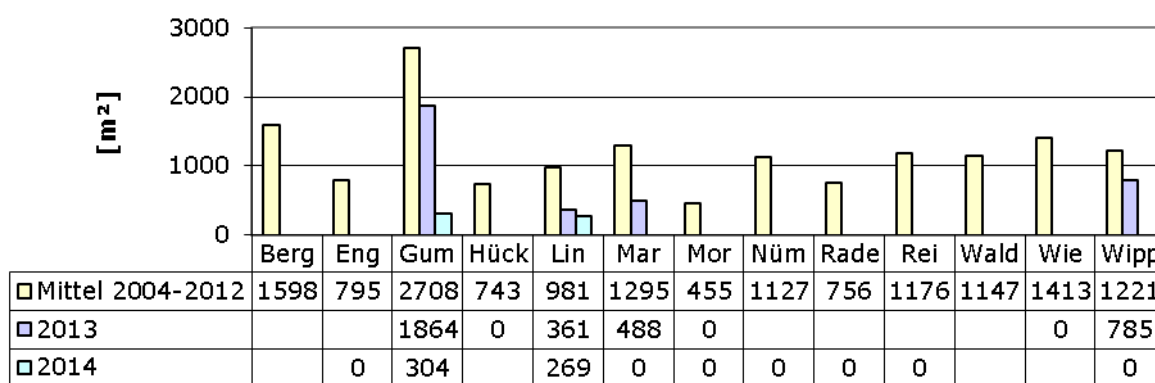


Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

In den Jahren 2004 bis 2012 wurden im Oberbergischen Kreis rd. 123 000 Quadratmeter Wohnfläche gefördert, das entspricht einem Jahresdurchschnitt von rd. 13 700 m². In 2013 wurden Fördermittel für 4310 m² bereitgestellt, in 2014 waren es 1100 m².

Davon wurden 2013 in Gummersbach 1484 m² in Studentenwohnungen gefördert, in Wipperfürth 670 m² im Mietwohnungsbau. In 2014 beziehen sich alle Flächen auf den selbst genutzten Eigenheimbau. Die leeren Felder in 2013 und 2014 dürfen aus Datenschutzgründen nicht gefüllt werden.

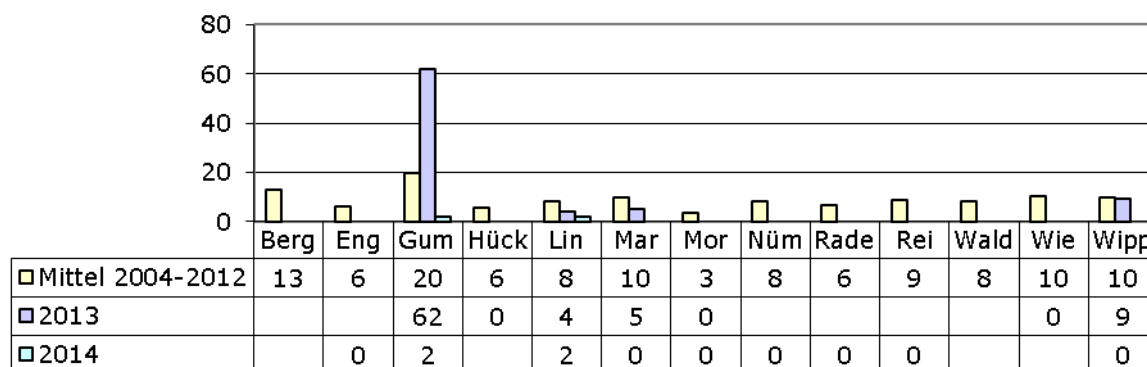
Abb. 27: Wohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wurden in den Jahren 2004 bis 2012 insgesamt 944 Förderungsanträge bewilligt, dies entspricht einem Jahresdurchschnitt von 105 Anträgen. 2013 waren es 88 Fälle, 2014 lediglich 8. In Gummersbach wurden 59 neue Studentenwohnungen in 2013 durch Fördermittel geschaffen, in Wipperfürth acht neue Mietwohnungen. Die leeren Felder in 2013 und 2014 dürfen aus Datenschutzgründen nicht gefüllt werden.

Abb. 28: Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Mit diesem Förderprogramm des Landes NRW (2015: 450 Millionen Euro) soll es Investoren durch zinsverbilligte Darlehen erleichtert werden, auf unbebauten Grundstücken oder Brachflächen barrierefreie Mietwohnungen neu zu bauen, vor allem in den Städten und Gemeinden mit einem hohen oder überdurchschnittlichen Bedarfsniveau (Nachfrage) auf dem Mietwohnungsmarkt.

Abb. 29: Mietwohnraumförderung, Bedarfsniveau



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

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

Abb. 30: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Modell A		Modell B	
	Grenze 100%	mögl. Jahres-Bruttoeinkommen	Grenze 140%	mögl. Jahres-Bruttoeinkommen
1	18.010 €	28.288 €	25.214 €	39.203 €
2 (1 Kind)	22.350 €	40.924 €	31.290 €	54.470 €
3 (1 Kind)	27.330 €	42.409 €	38.262 €	58.973 €
4 (2 Kinder)	32.950 €	50.924 €	46.130 €	70.894 €
5 (3 Kinder)	38.570 €	59.439 €	53.998 €	82.815 €
6 (4 Kinder)	44.190 €	67.955 €	61.866 €	94.736 €

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.

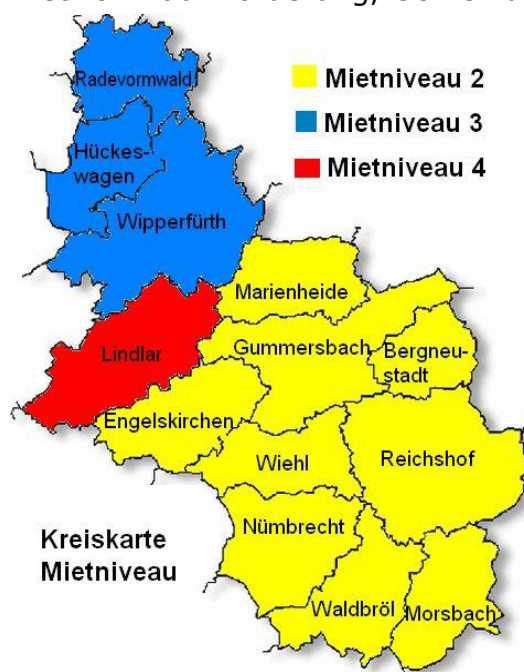
Werden die Einkommensgrenzen eingehalten, so ist die Höhe des Darlehens (€/m², Abb. 31) abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, Abb. 32, M1 wurde nicht vergeben).

Abb. 31: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	1.100 €	500 €
M 2	1.300 €	650 €
M 3	1.500 €	900 €
M 4	1.650 €	1.100 €

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

Abb. 32: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht



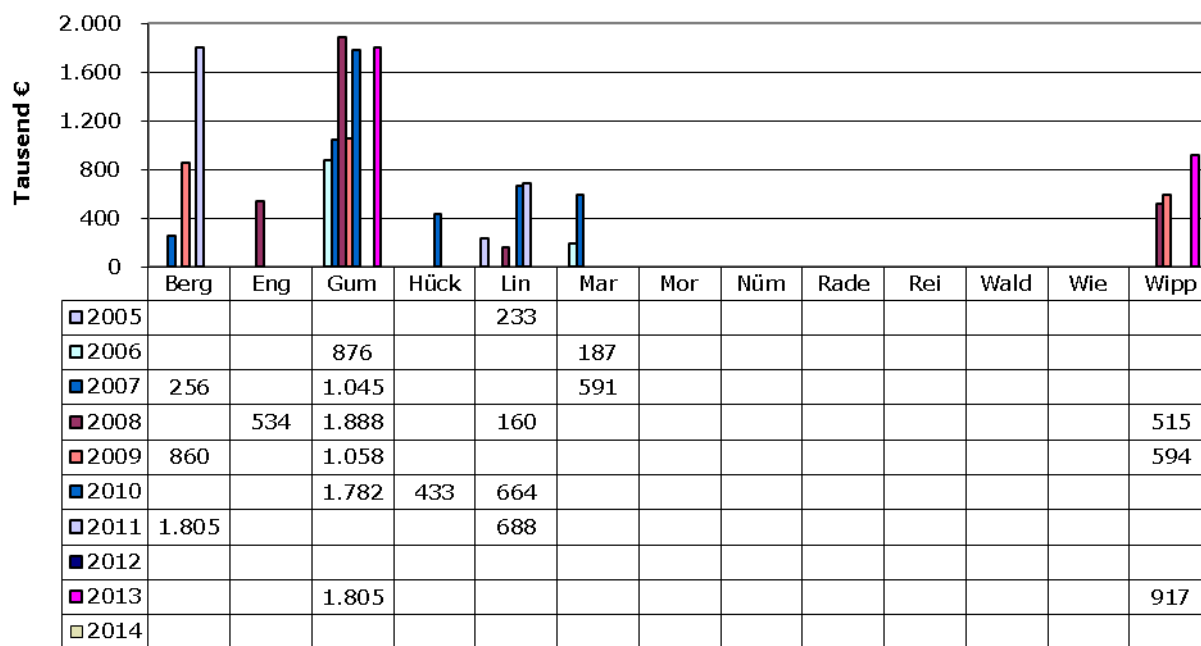
Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW

Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sind im Jahr 2014 keine Förderdarlehen beantragt und vergeben worden, 2013 waren es noch rd. 2,7 Millionen Euro, 2011 rd. 2,5 Mill. Euro.

Diese verteilten sich 2013 auf Gummersbach mit rd. 1,8 Millionen und Wipperfürth mit 917.000 Euro. In den übrigen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wurde im Jahr 2013 kein Mietwohnraum durch den öffentlichen Träger gefördert.

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre miteinander, so ist Gummersbach die Region mit der größten Förderung. Insgesamt wurden hier rd. 8,5 Millionen Euro verbaut, dies macht die Hälfte der gesamten Kreisförderung (16,9 Mill. €) aus. Es folgen Bergneustadt (2,9 Mill. €) und Wipperfürth (2,0 Mill. €).

Abb. 33: Mietwohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden

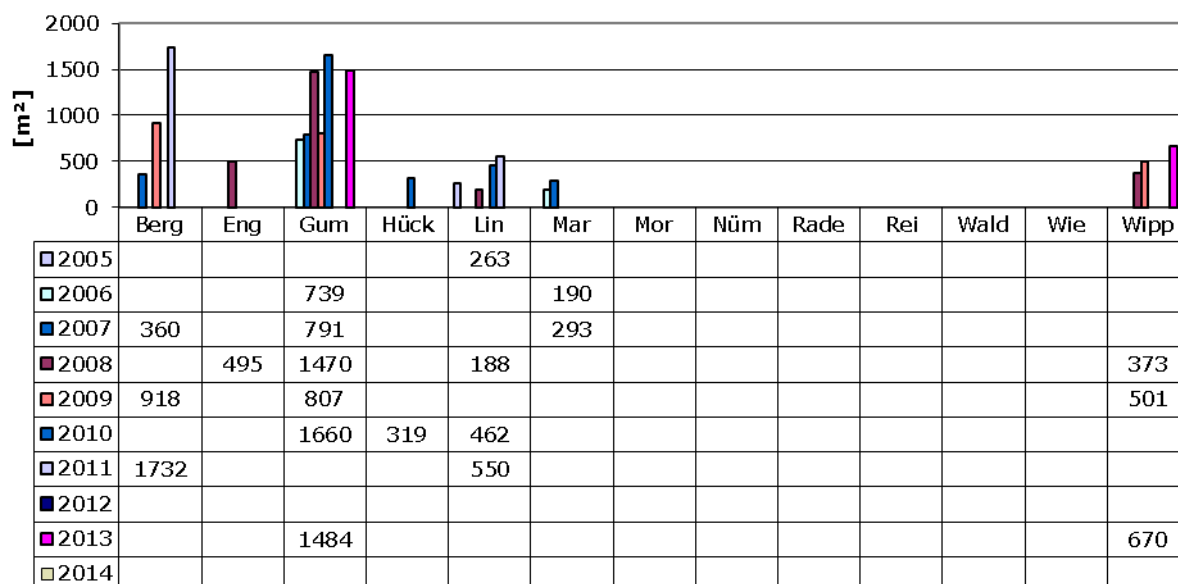


Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

Seit dem Jahr 2005 wurde in ganz Oberberg 14 300 Quadratmeter neuer Wohnraum im Mietsektor geschaffen. Dies entspricht 1430 m² Wohnfläche pro Jahr. In 2014 und 2012 wurde keine Wohnfläche gefördert, 2013 waren es 2154 Quadratmeter.

In Gummersbach wurde in den letzten zehn Jahren Mietwohnraum mit einer Gesamtfläche von 6952 Quadratmetern geschaffen, es folgen Bergneustadt (3009 m²), Wipperfürth (1544 m²) und Lindlar (1462 m²). In den restlichen Städte und Gemeinden wurde sporadisch gebaut, in Morsbach, Nümbrecht, Radevormwald, Reichshof, Waldbröl und Wiehl wurde kein Mietraum gefördert.

Abb. 34: Mietwohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden

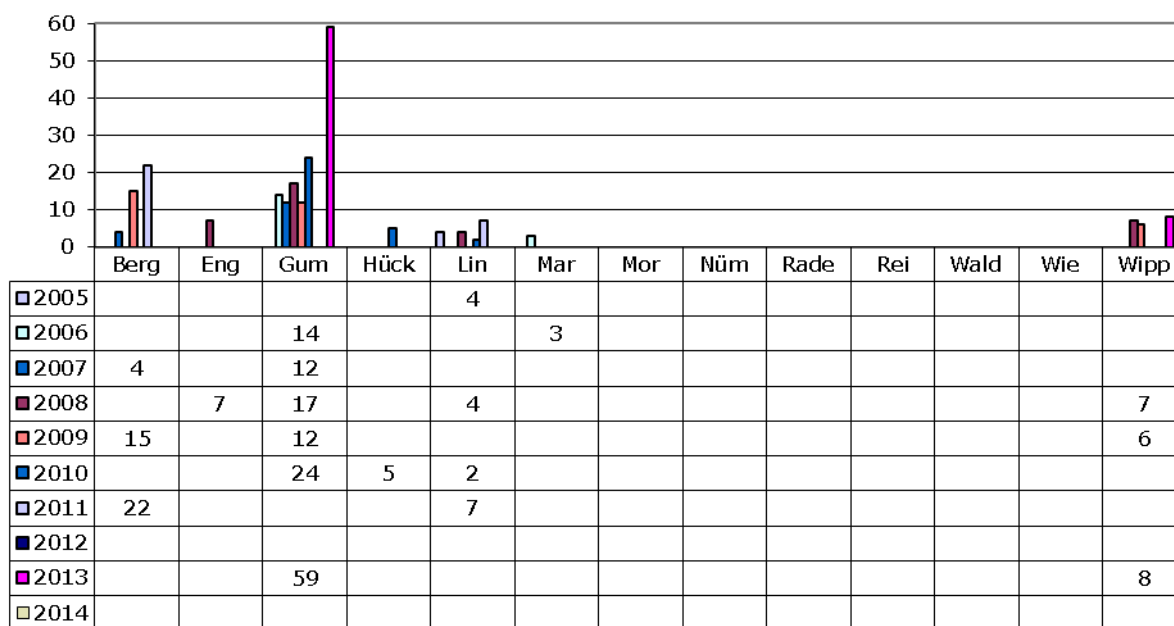


Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

Insgesamt wurden in den Jahren 2005 bis 2014 rd. 232 Wohnungen und Häuser im Mietbereich gefördert (138 davon in Gummersbach), 2014 und 2012 gab es keine Förderung.

Im Jahr 2013 wurden in Oberberg 67 Anträge genehmigt, davon sind 59 Studentenwohnungen in Gummersbach. 2011 waren es 29 (davon 22 in Bergneustadt).

Abb. 35: Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

Durchschnittlich wurden im Jahr 2013 im Oberbergischen Kreis 32 Quadratmeter Mietwohnfläche pro Fall gefördert (Abb. 34 und 35).

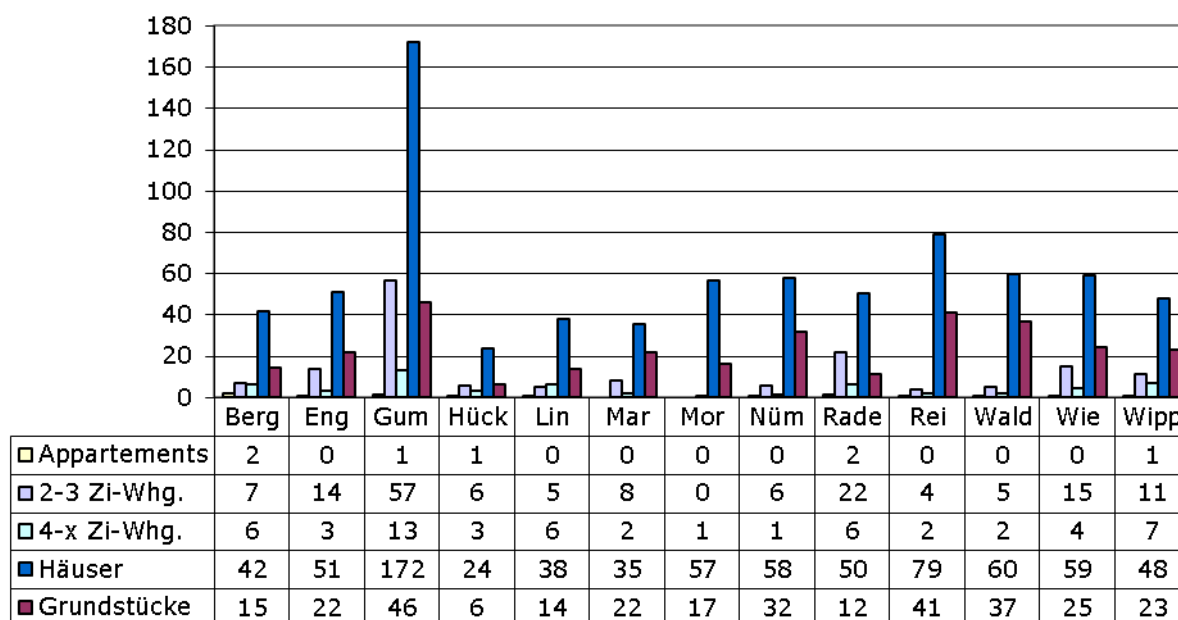
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)

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

Im Durchschnitt werden pro Woche 68 Häuser, 15 Wohnungen und 9 Grundstücke zum Verkauf angeboten. Gesucht werden durchschnittlich 16 Häuser, zwei Wohnungen und zwei Grundstücke. Da die Lagebezeichnung nicht immer eindeutig ist, wird auf eine Untergliederung für die Städte und Gemeinden verzichtet.

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

Abb. 36: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt



Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2014 jeden Monat durchschnittlich 7 Appartements, 160 2-3-Zimmer-Wohnungen, 56 4-x-Zimmer-Wohnungen, 773 Häuser und 312 Baugrundstücke zum Verkauf angeboten. In 2013 wurden 3 % mehr Häuser und 1 % weniger Grundstücke angeboten.

3. Wohnungsnachfrage

3.1 Demografische Faktoren

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

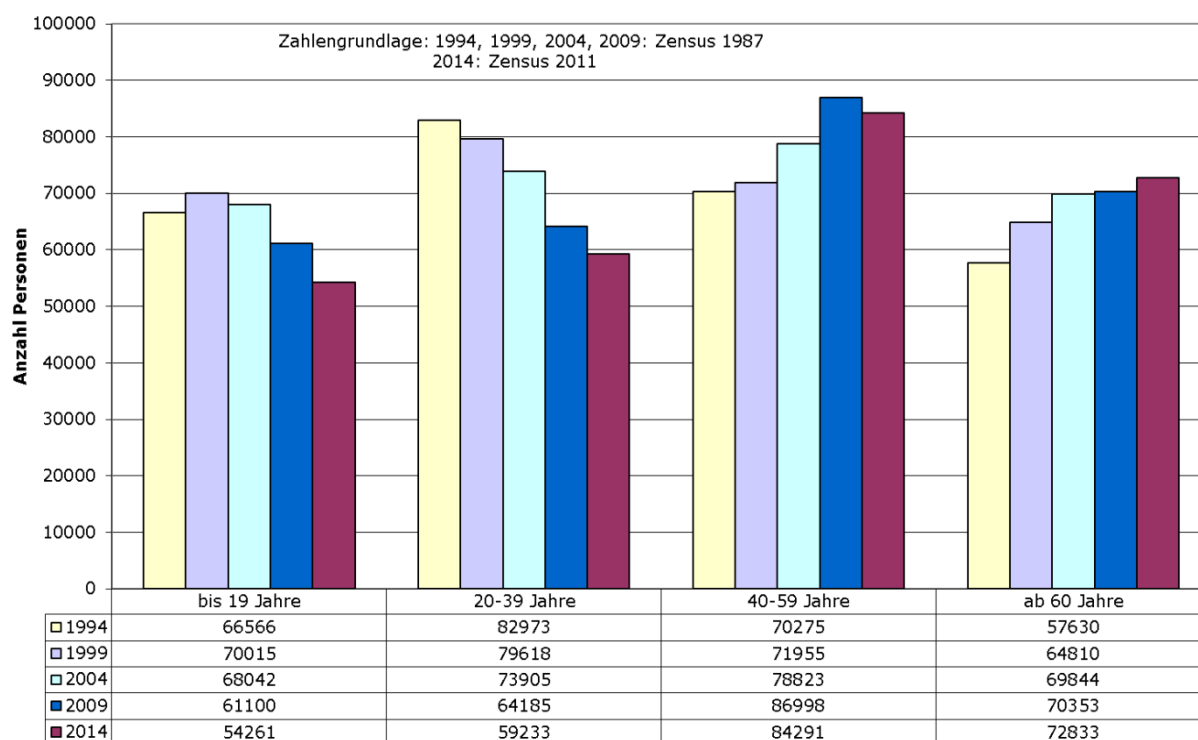
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

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

Im Oberbergischen Kreis gab es zwischen 1994 und 2014 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 18 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 29 % (siehe auch Kap. 3.1.3, Abwanderung). Die Zahl der 40–59-Jährigen ist jedoch im gleichen Zeitraum um 20 % und die ab 60-Jährigen um 26 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 1994 bis 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 37: Bevölkerungsentwicklung - OBK



Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

-450	+595	-710	+893
------	------	------	------

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

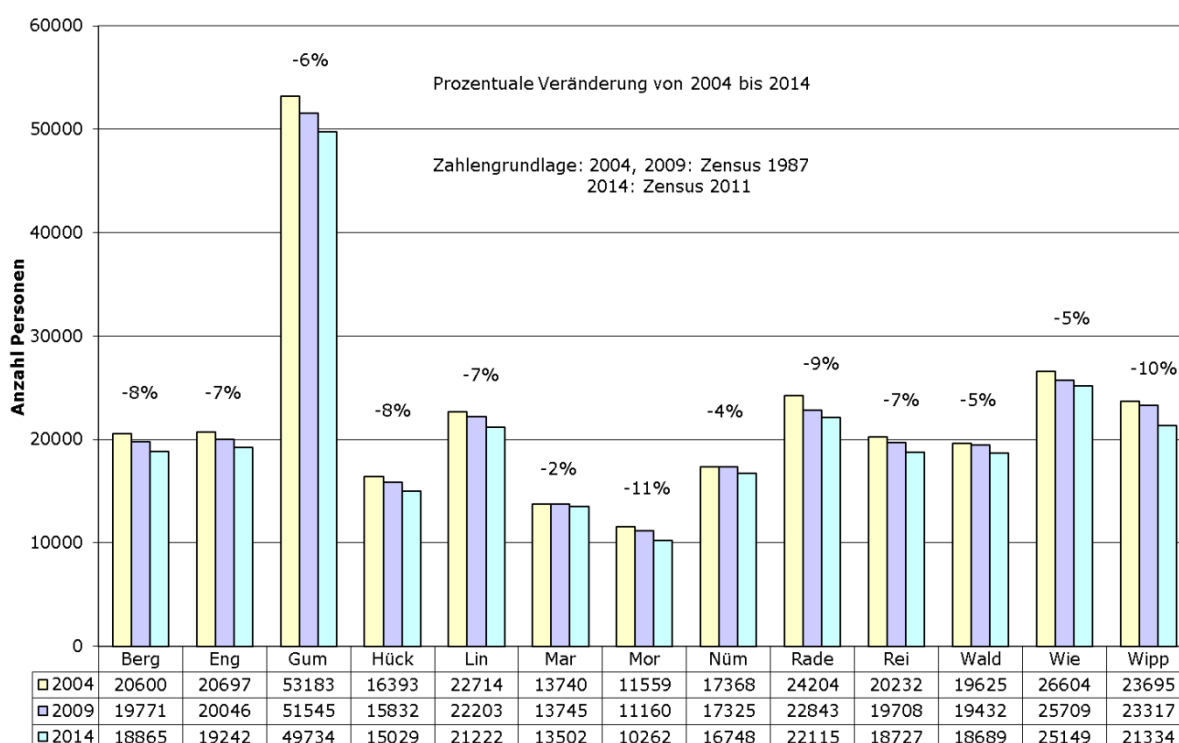
Alle 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Nur Marienheide (-2 %) ist fast ausgeglichen. Den stärksten Rückgang hat Morsbach (-11 %), gefolgt von Wipperfürth (-10 %) und Radevormwald (-9 %).



Die Stadt Gummersbach ist mit 49 734 Einwohnern in 2014 die bevölkerungsreichste Kommune; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2004 um 3449 Personen gesunken. Morsbach hat mit 10 262 Personen die wenigsten Einwohner.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2004 und 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

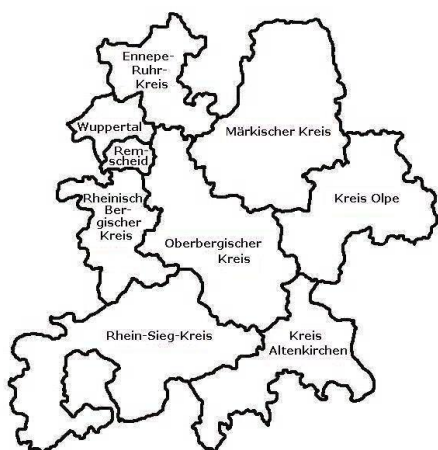
Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



Veränderung um Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

+30	+31	+69	-73	+184	-68	+26	+83	+90	+39	-183	+102	-2
-----	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	----

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

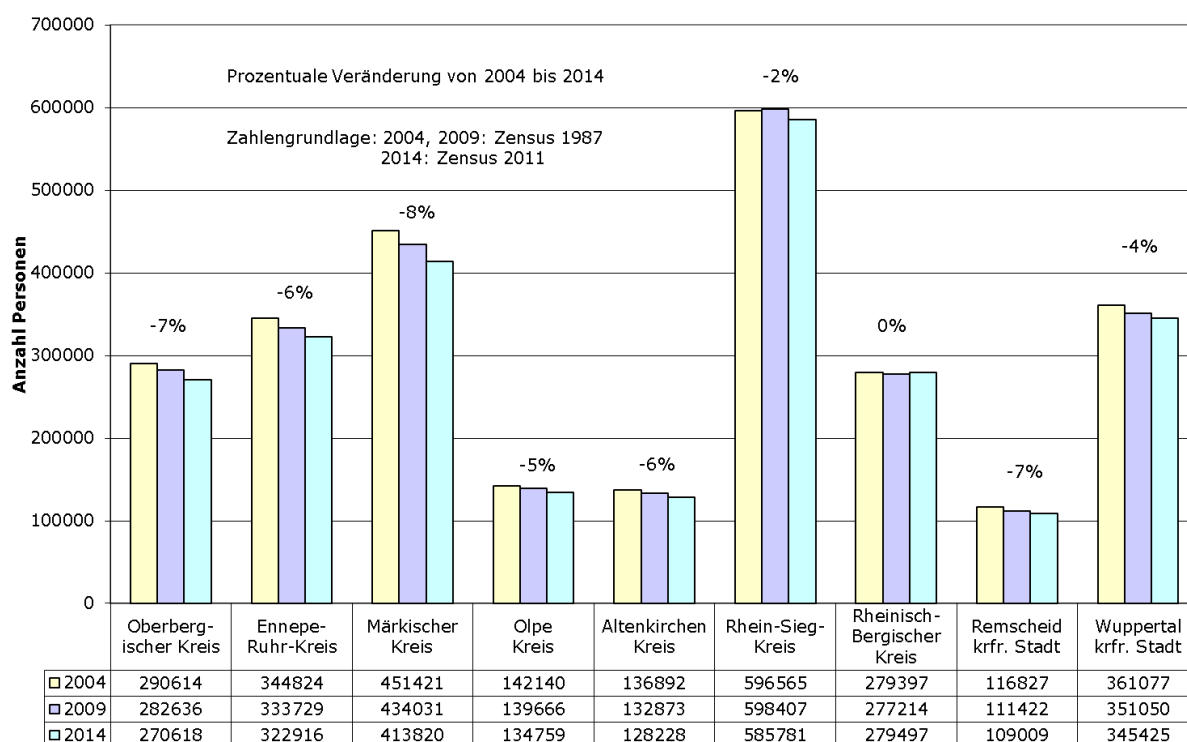


Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 10 784 Personen (-2 %) geschrumpft.

Die größten prozentualen Verluste seit 2004 hatten der Märkische Kreis mit 8 % (-37 601 Personen), gefolgt vom Oberbergischen Kreis (-19 996) und der Stadt Remscheid (-7818) mit jeweils 7 %. Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 5 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2004 und 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

+328	+185	-2420	-188	-145	+5193	+1057	+54	+1937
------	------	-------	------	------	-------	-------	-----	-------

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

Bevölkerungsalter

In allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die 40- bis 59-Jährigen (84 291 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.

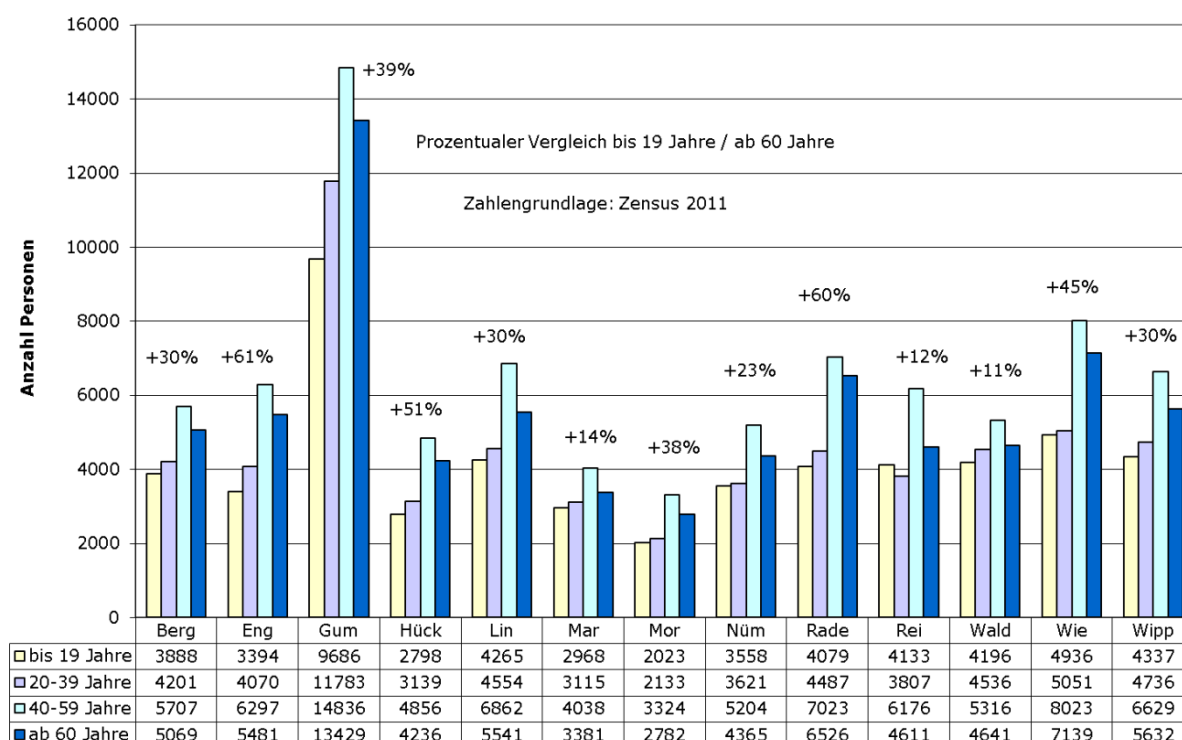
Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Engelskirchen (61 %) und Radevormwald (60 %) am größten. In Hückeswagen (+51 %), Wiehl (+45 %) und Gummersbach (+39 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 34 %.

Nur in Waldbröl, Reichshof und Marienheide ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu ab 60-Jährigen nahezu ausgeglichen. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.



In fast allen Städten und Gemeinden ist die Gruppe der unter 20-Jährigen von 2013 nach 2014 kleiner geworden und die der über 60-Jährigen größer geworden. Die Altersverteilung, die früher einer Pyramide entsprach, entwickelt sich immer mehr zur Zwiebelform.

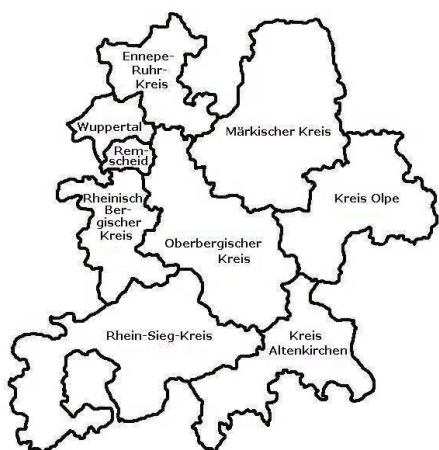
Abb. 40: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	+13	-50	-12	-60	-24	-48	-42	-24	-37	-32	-59	-20	-55
20-39 Jahre	-36	+31	+186	+5	+103	+42	+37	+53	+131	+18	-102	+108	+19
40-59 Jahre	-17	-34	-178	-94	-3	-34	-23	-13	-48	-26	-58	-148	-34
ab 60 Jahre	+70	+84	+73	+76	+108	-28	+54	+67	+44	+79	+36	+162	+68

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

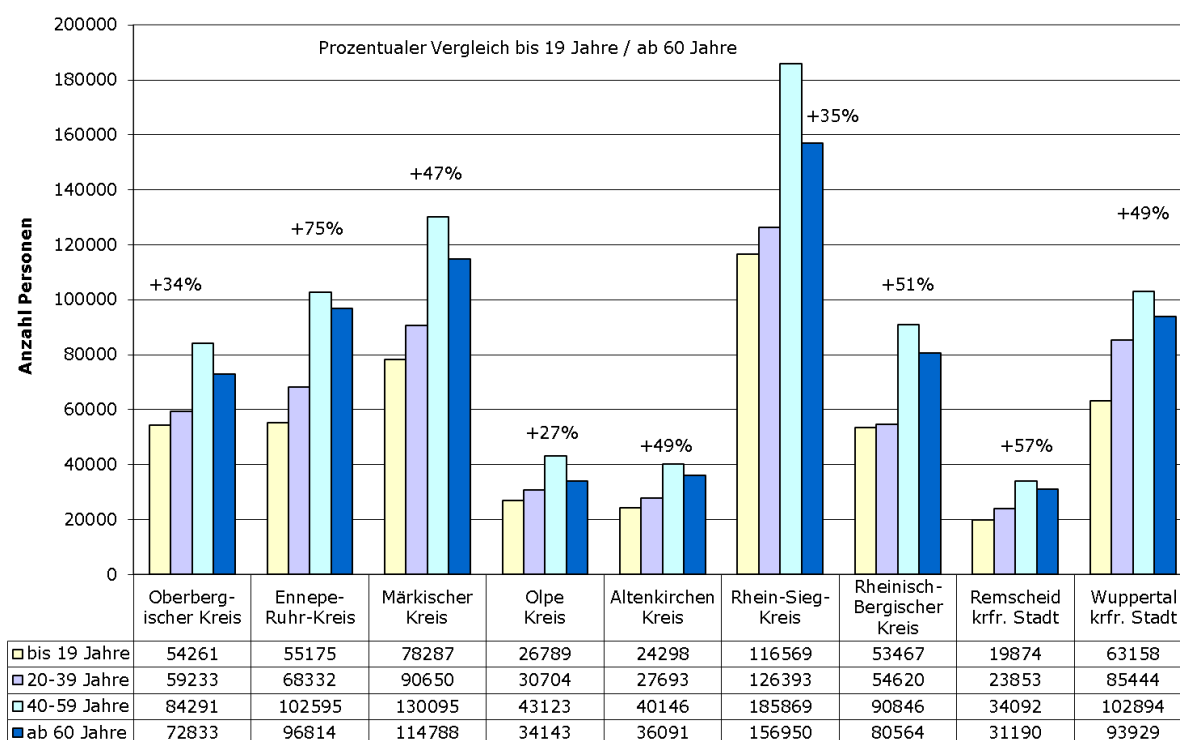


Auch in den Landkreisen unserer Region bilden die 40- bis 59-Jährigen den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Im Ennepe-Ruhr-Kreis ist der Abstand zu den ab 60-Jährigen bereits auf 6 % geschrumpft, in Remscheid und Wuppertal auf 9 %.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 34 %. Lediglich der Kreis Olpe weist mit 27 % ein besseres

Verhältnis auf. Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 75 % zu verzeichnen. Auch in Remscheid (+57 %), Rhein-Berg (+51 %) und Altenkirchen bzw. Wuppertal (+49 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 47 %.

Abb. 41: Bevölkerungsalter - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	-450	-45	-1356	-363	-238	-77	-268	+69	+443
20-39 Jahre	+595	+896	-340	+17	+190	+2030	+814	+116	+1684
40-59 Jahre	-710	-1535	-1477	-288	-601	-1259	-521	-349	-444
ab 60 Jahre	+893	+869	+753	+446	+504	+2807	+1032	+218	+254

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

Altersdurchschnitt

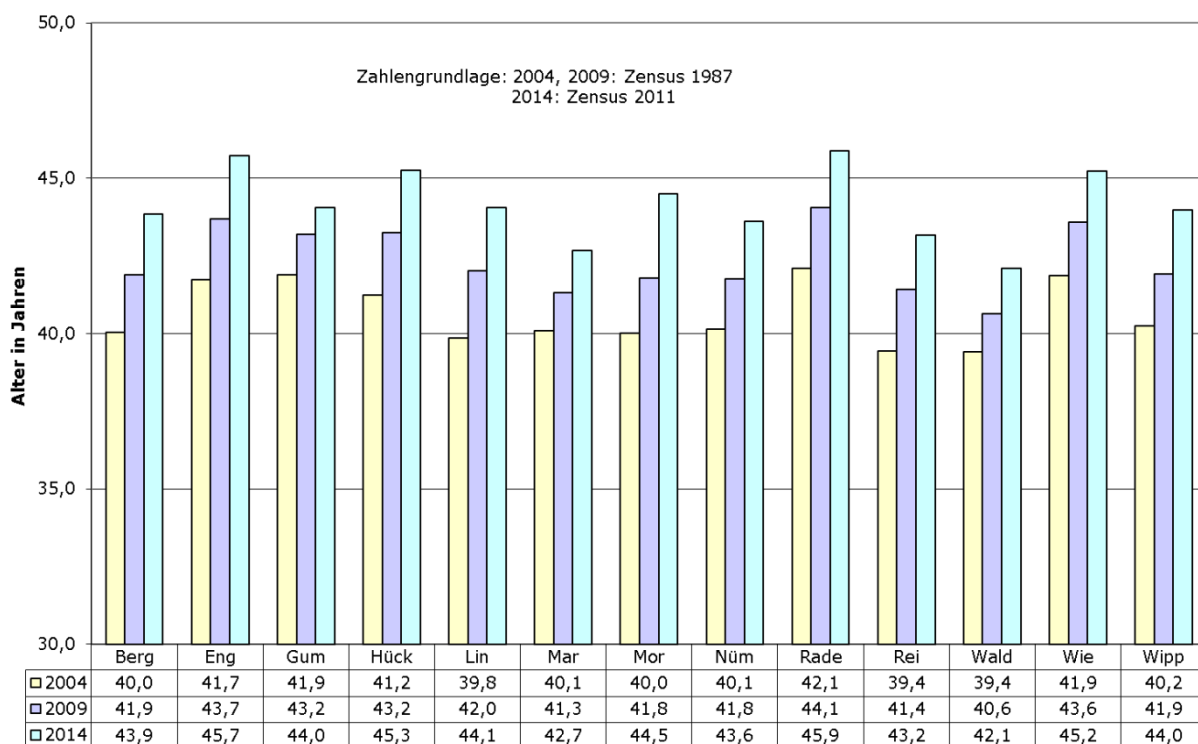
Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um 3,4 Jahre auf 44,2 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum Über-60-Jährige zugewandert sind (vergl. Abb. 49).



Im Jahr 2004 lebte die jüngste Bevölkerung in Reichshof und Waldbröl (ø je 39,4 Jahre), 2014 in Waldbröl (ø 42,1). Die älteste Bevölkerung fand man 2004 und 2014 in Radevormwald (ø 42,1 bzw. 45,9 Jahre).

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2004 und 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

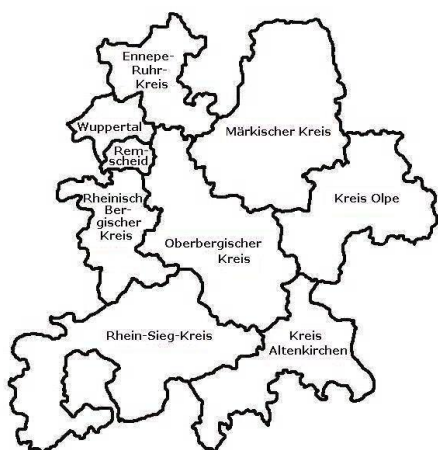
Abb. 42: Altersdurchschnitt - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+0,3	+0,3	0	+0,4	+0,3	+0,1	+0,3	+0,2	+0,1	+0,3	+0,3	+0,1	+0,3
------	------	---	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

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



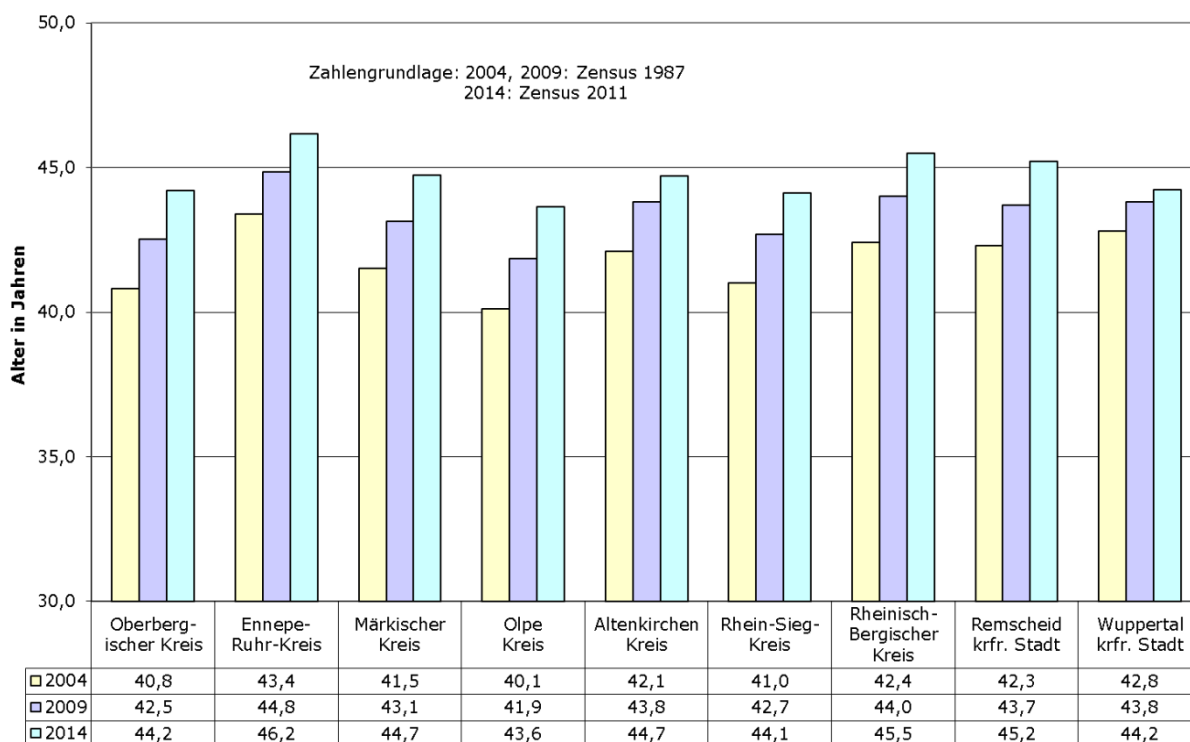
Der Oberbergische Kreis und die Stadt Wuppertal hatten im Jahr 2014 die drittjüngste Bevölkerung (44,2 Jahre), lediglich im Kreis Olpe (43,6) und im Rhein-Sieg-Kreis (44,1) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 46,2 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 44,7 Jahre. Die Steigerung seit

dem Jahr 2004 beträgt durchschnittlich 2,9 Jahre, im Oberbergischen Kreis 3,4 Jahre.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2004 und 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 43: Altersdurchschnitt - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

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

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

Bevölkerungsdichte

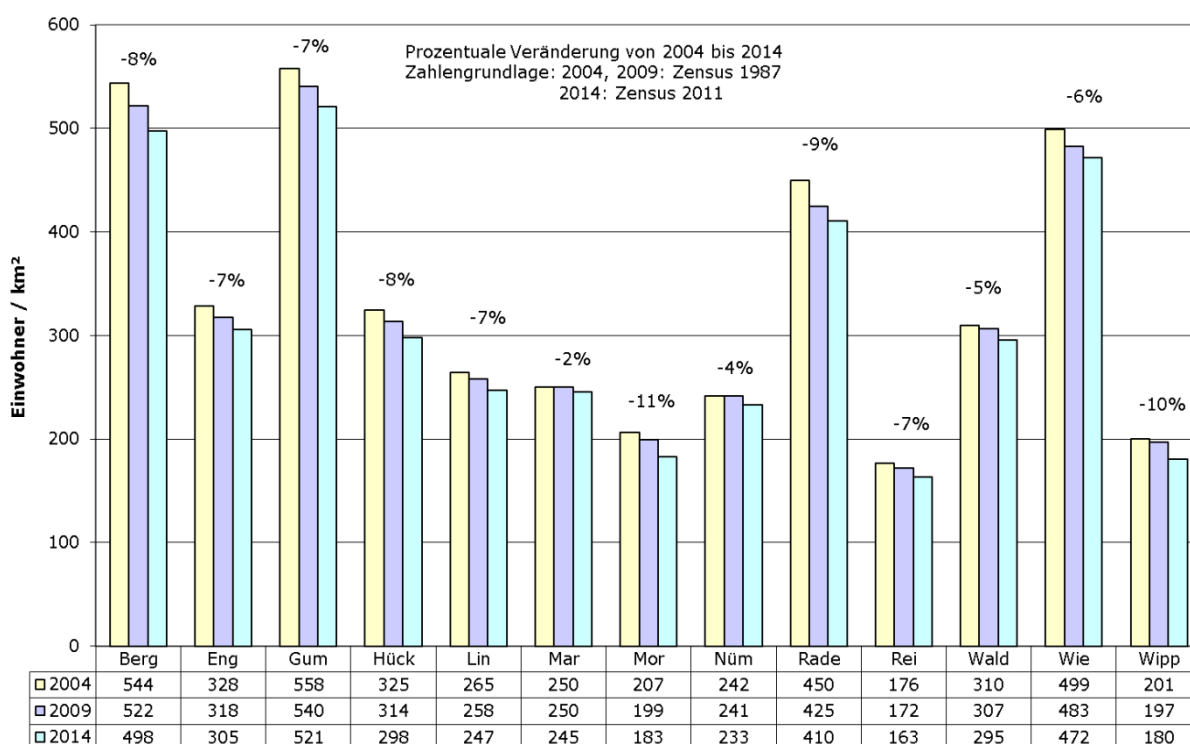
Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) hat neben Gummersbach (521) Bergneustadt (498). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2004 gesunken, in Gummersbach um 7 % und in Bergneustadt um 8 %. Die größte Veränderung fand in Morsbach (-11 %) statt. Nur in Marienheide ist der Wert fast konstant geblieben (-2 %).



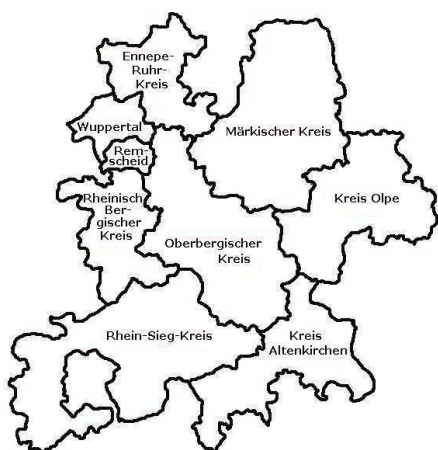
Die geringste Bevölkerungsdichte in 2014 findet sich in Reichshof (163), Wipperfürth (180) und Morsbach (183). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 295 Personen pro Quadratkilometer.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2004 und 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 44: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



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

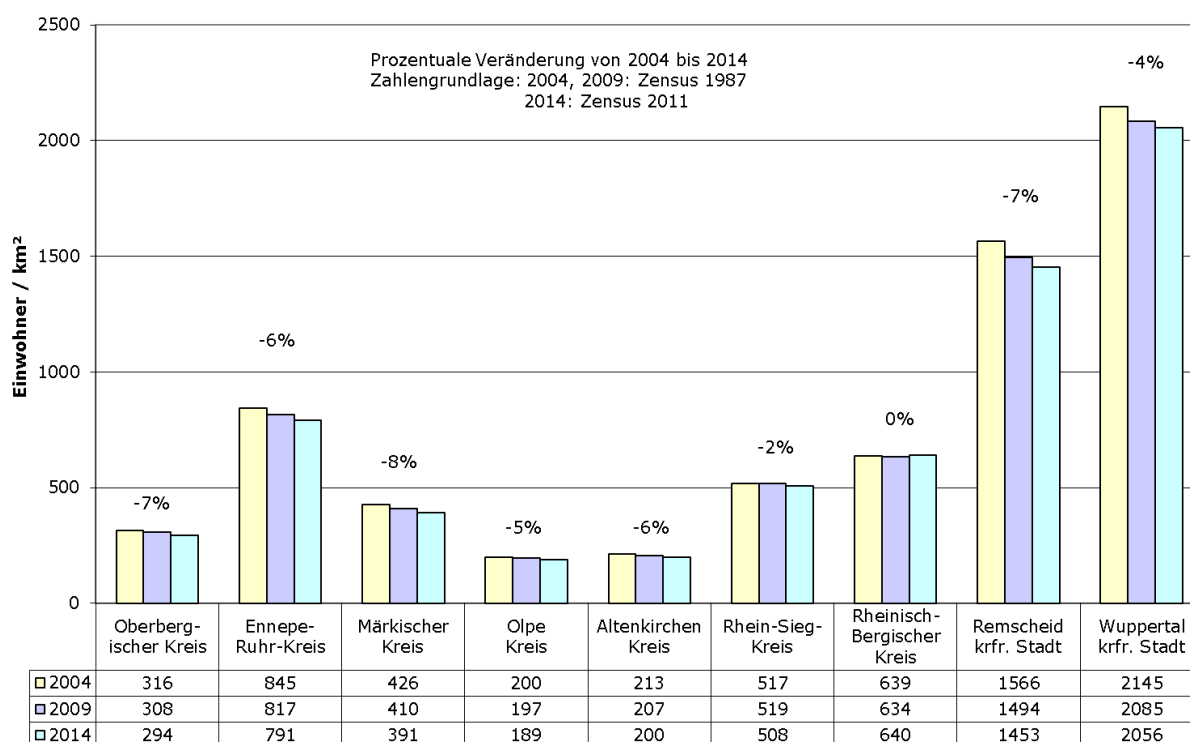


Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (294 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (189) und Altenkirchen (200) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1453) und Wuppertal (2056) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

Jedoch hatten beide Städte seit dem Jahr 2004 einen Rückgang von 7 % (-113) bzw. 4 % (-89). In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte um 7 % (-22), der Rhein-Sieg-Kreis konnte um 0,1 % (+1) zulegen. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 5 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2004 und 2009 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2014 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 45: Bevölkerungsdichte - Kreise



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

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

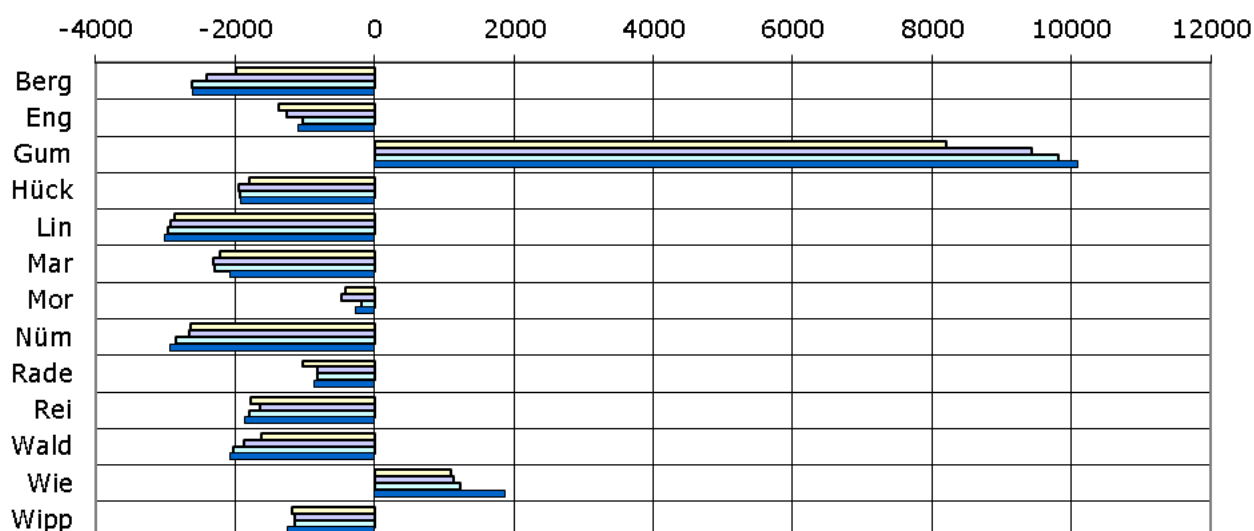
3.1.2 Pendler

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 für Juni 2010 bis 2013 zur Verfügung.



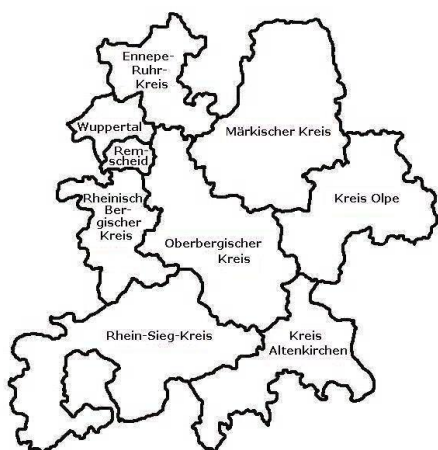
Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2010 waren es durchschnittlich 8202 Personen pro Tag, drei Jahre später 10 086. Nur Wiehl (1865 Personen) hat ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Lindlar mit durchschnittlich 3011 Personen pro Tag.

Abb. 46: Pendler - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Juni 2010	-1995	-1383	8202	-1791	-2874	-2219	-411	-2639	-1028	-1774	-1624	1106	-1191
■ Juni 2011	-2415	-1266	9430	-1956	-2923	-2310	-477	-2658	-821	-1644	-1878	1127	-1147
■ Juni 2012	-2615	-1029	9815	-1931	-2962	-2303	-189	-2841	-813	-1793	-2028	1227	-1144
■ Juni 2013	-2601	-1105	10086	-1916	-3011	-2081	-264	-2945	-857	-1854	-2065	1865	-1249

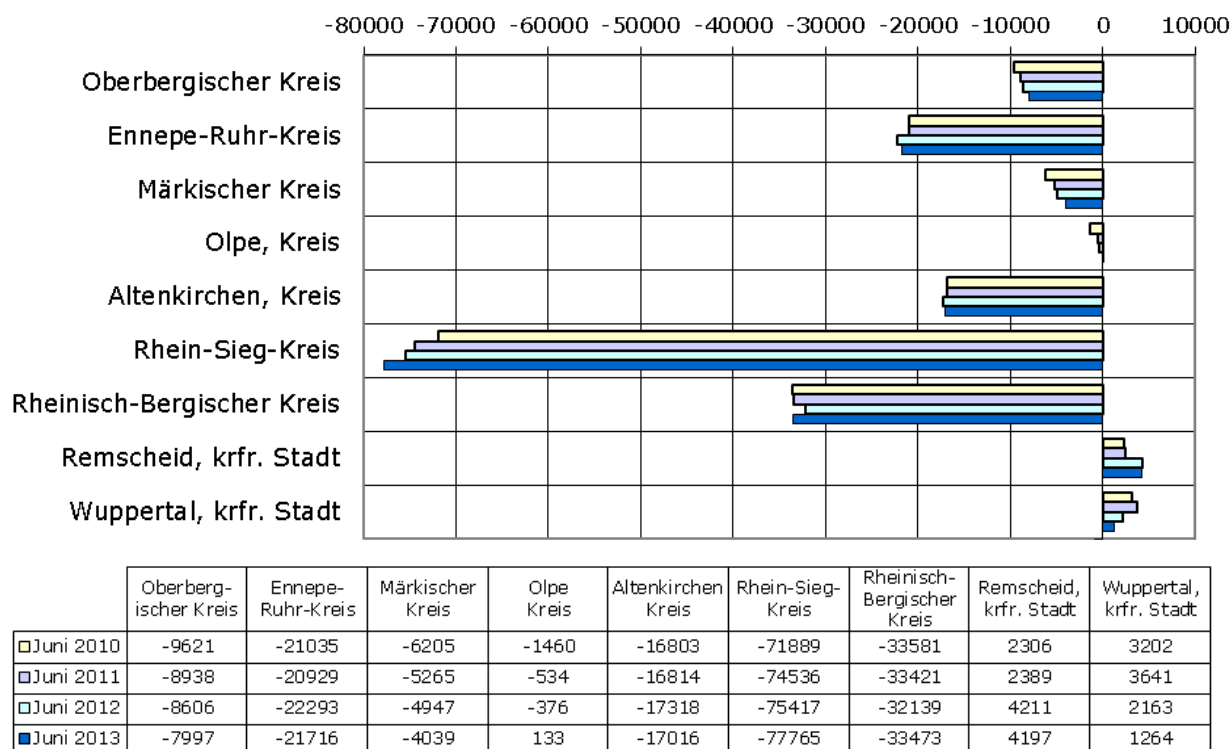
Quelle: www.it.nrw.de



Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2013 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (77 765 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 33 473 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 7997 Auspendler, drei Jahre vorher waren es noch 9621. Nur die kreisfreien Städte Remscheid (4197 Personen) und Wuppertal (1264) hatten 2013 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. 47: Pendler - Kreise



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

3.1.3 Zu- und Abwanderung

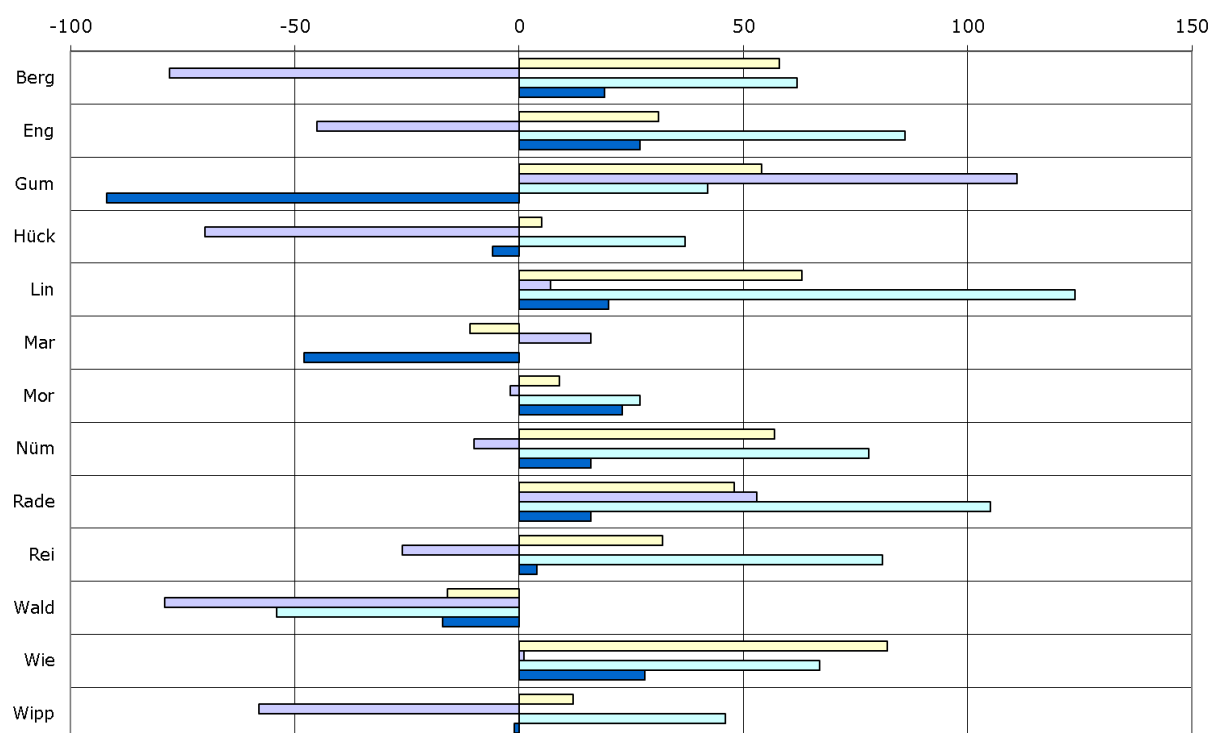
Unter dem Begriff „Wanderung“ versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen (48 bis 51) zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.



In 8 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2014 die meisten abgewanderten Personen ein Alter zwischen 18 und 29 Jahren, in Waldbröl waren dies 79 Personen. Gummersbach, Lindlar, Marienheide, Radevormwald und Wiehl bilden hier die Ausnahme, wobei Gummersbach sicherlich von der technischen Hochschule profitiert. Hier war in dieser Altersgruppe eine Zuwanderung von 111 Personen zu verzeichnen.

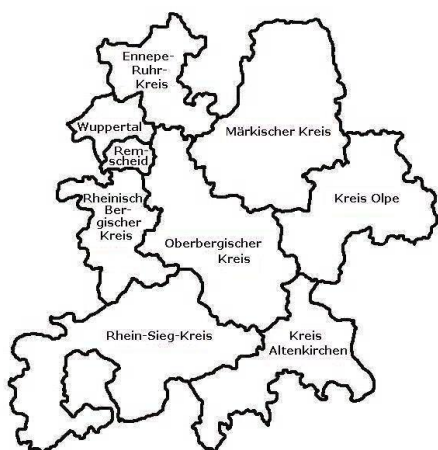
Lindlar hatte bei den 30-64-Jährigen (+124) und Wiehl bei den ab 65-Jährigen (+28) die größten Zuwächse.

Abb. 48: Wanderungen nach Alter - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ bis 17 Jahre	58	31	54	5	63	-11	9	57	48	32	-16	82	12
■ 18-29 Jahre	-78	-45	111	-70	7	16	-2	-10	53	-26	-79	1	-58
□ 30-64 Jahre	62	86	42	37	124	0	27	78	105	81	-54	67	46
■ ab 65 Jahre	19	27	-92	-6	20	-48	23	16	16	4	-17	28	-1

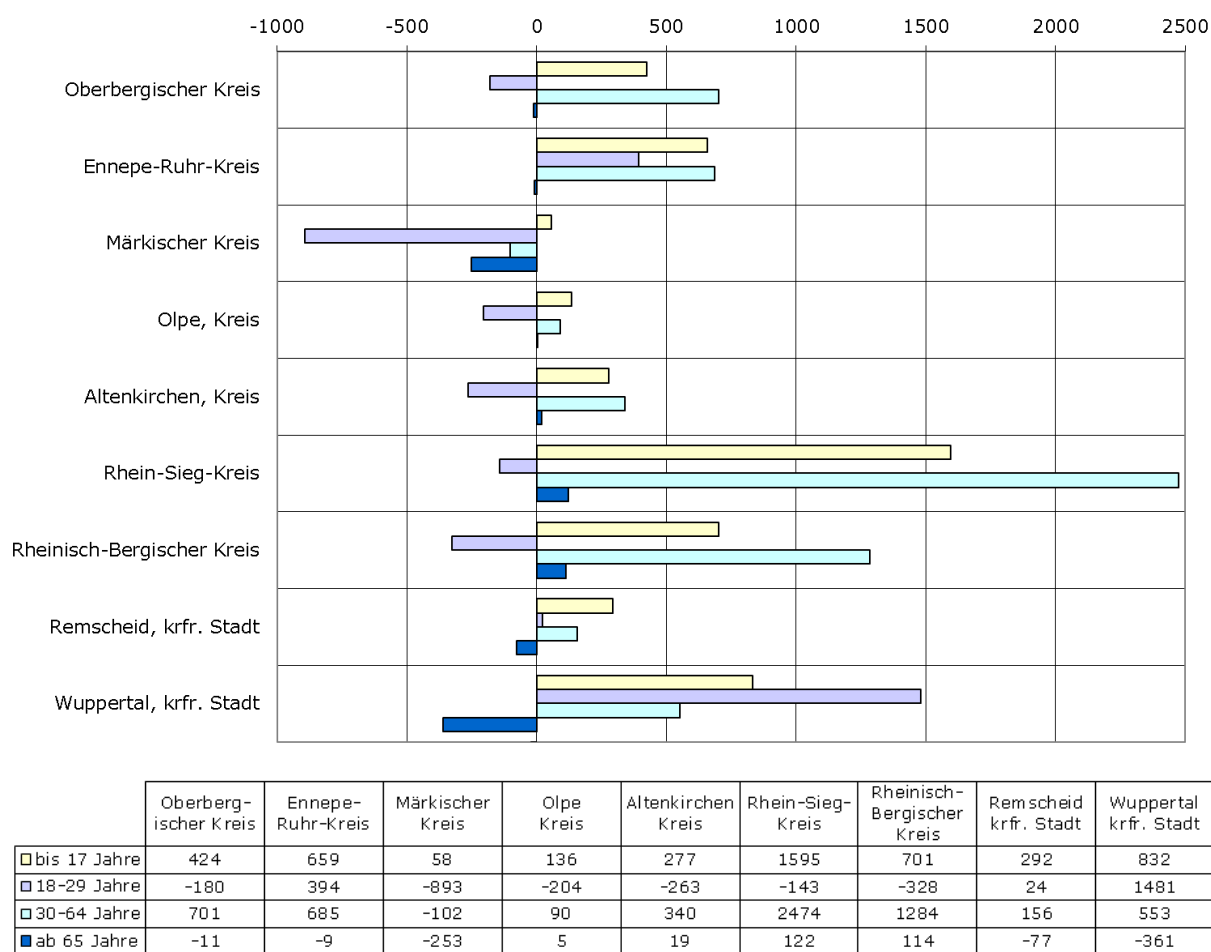
Quelle: www.it.nrw.de



Die Tendenz ist bei den Landkreisen ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden. Die meisten abgewanderten Personen haben ein Alter zwischen 18 und 29 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Abwanderung im Märkischen Kreis (-893 Personen) und im Rheinisch-Bergischen Kreis (-328) besonders hoch.

Den größten Zuzug hatte der Rhein-Sieg-Kreis bei den 30-64-Jährigen (+2474) und die Universitätsstadt Wuppertal bei den 18-29-Jährigen (+1481) zu verzeichnen. Der Oberbergische Kreis hatte bei den bis 17-Jährigen einen Zuwachs von 424 und bei den 30-64-Jährigen einen Zuwachs von 701 Personen.

Abb. 49: Wanderungen nach Alter - Kreise



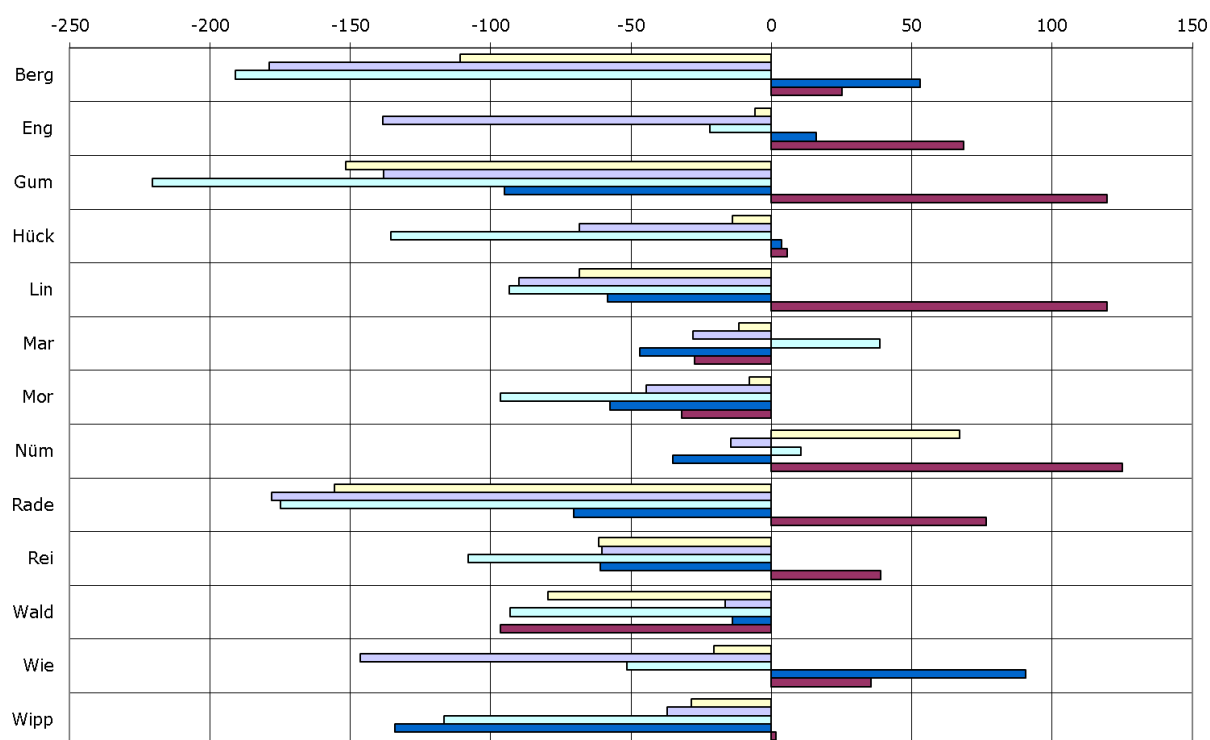
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegt hier die Gemeinde Nümbrecht mit 306 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze. Alle anderen haben negative Wanderungszahlen. Aus Radevormwald sind in diesem Zeitraum 1005 Personen abgewandert, aus Gummersbach 971 und aus Bergneustadt 806 Personen.



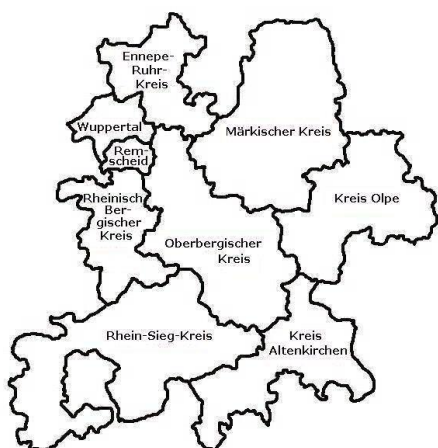
Bei vielen Kommunen scheint der Trend in den letzten Jahren langsam nach oben zu zeigen. Lediglich Waldbröl (-97), Morsbach (-32) und Marienheide (-28) hatten 2013/2014 einen Verlust aufzuweisen. Nümbrecht (+125), Gummersbach und Lindlar (je +120) hatten im gleichen Zeitraum die meisten Zuwächse. In Hückeswagen (+6) und Wipperfürth (+2) waren die Zahlen nahezu ausgeglichen.

Abb. 50: Wanderungen - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
■ Mittel 2005/06	-111	-6	-152	-14	-69	-12	-8	67	-156	-62	-80	-21	-29
■ Mittel 2007/08	-179	-139	-138	-69	-90	-28	-45	-15	-178	-61	-17	-147	-37
■ Mittel 2009/10	-191	-22	-221	-136	-94	39	-97	11	-175	-108	-93	-52	-117
■ Mittel 2011/12	53	16	-95	4	-59	-47	-58	-35	-71	-61	-14	91	-134
■ Mittel 2013/14	25	69	120	6	120	-28	-32	125	77	39	-97	36	2

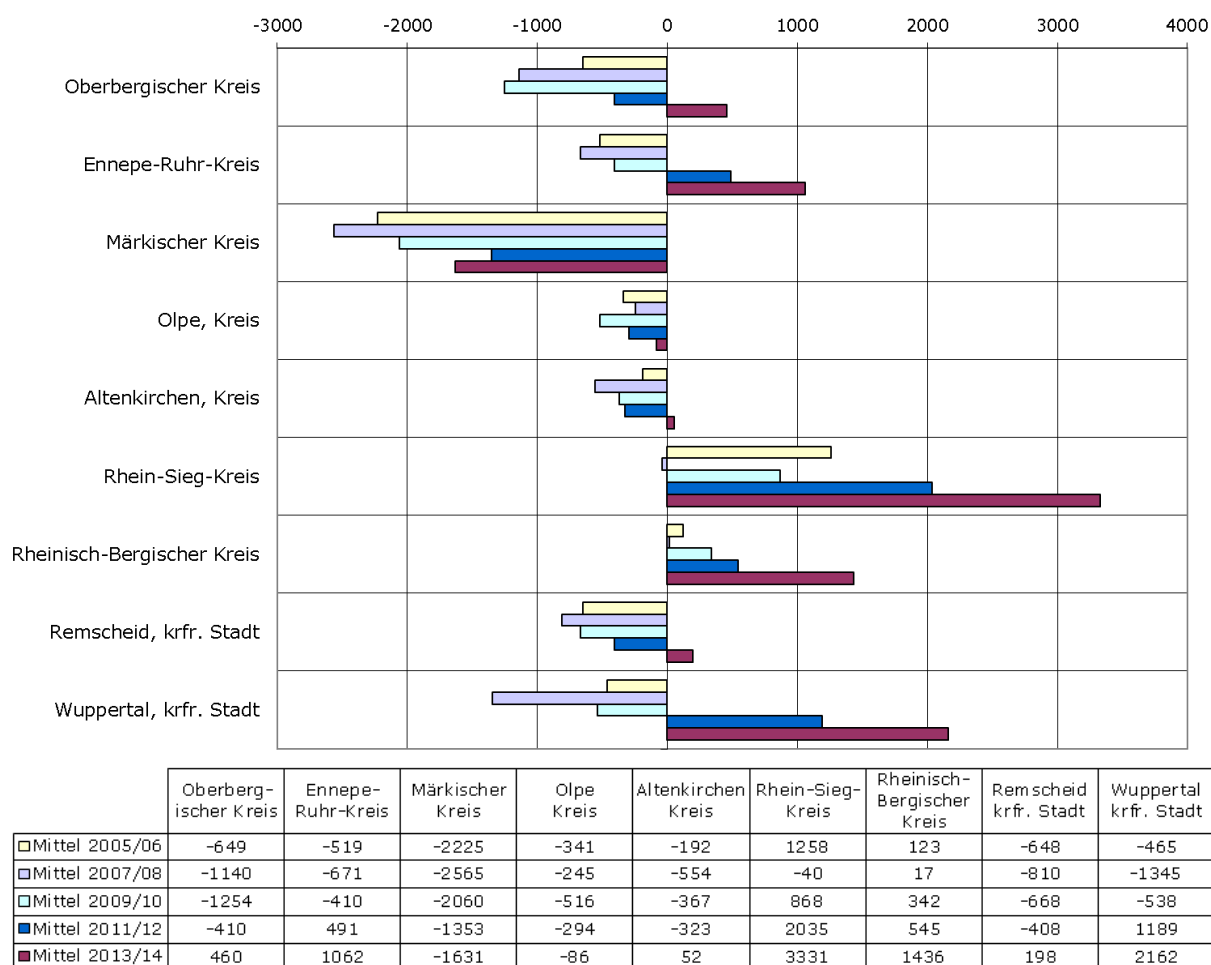
Quelle: www.it.nrw.de



Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+14 901 zugewanderte Personen), gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis (+4921) und der kreisfreien Stadt Wuppertal (+2006). Bei allen anderen Kreisen überwiegen die Abwanderungen.

In den Jahren 2005 bis 2012 hatte der Oberbergische Kreis noch eine durchschnittliche Abwanderungsrate von 863 Personen pro Jahr, danach sind dann jedoch in den Jahren 2013 und 2014 jedes Jahr durchschnittlich 460 Personen zugewandert. Nur der Märkische Kreis und der Kreis Olpe hatten in den letzten zwei Jahren noch Wegzüge zu verzeichnen, alle anderen teils massive Zuzüge. Der Rhein-Sieg-Kreis verzeichnete mit 3331 Personen siebenmal so viele zugewanderte Personen wie der Oberbergische Kreis (+460).

Abb. 51: Wanderungen - Kreise



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

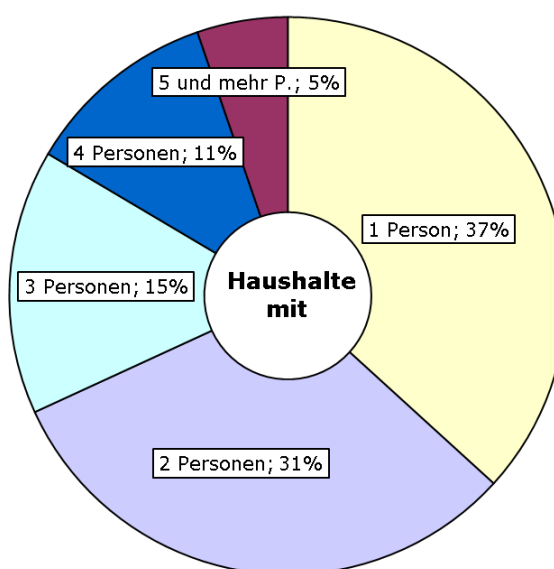
3.1.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es am 31.12.2014 insgesamt 129 461 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

		Diff. zu 31.12.2013
Haushalte mit 1 Person	47 589	+1024 $\triangle$ +2,2 %
Haushalte mit 2 Personen	40 636	+536 $\triangle$ +1,3 %
Haushalte mit 3 Personen	19 880	-60 $\triangle$ -0,3 %
Haushalte mit 4 Personen	14 542	-174 $\triangle$ -1,2 %
Haushalte mit 5 und mehr Personen	6814	-212 $\triangle$ -3,0 %

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. 52: Haushalte - OBK



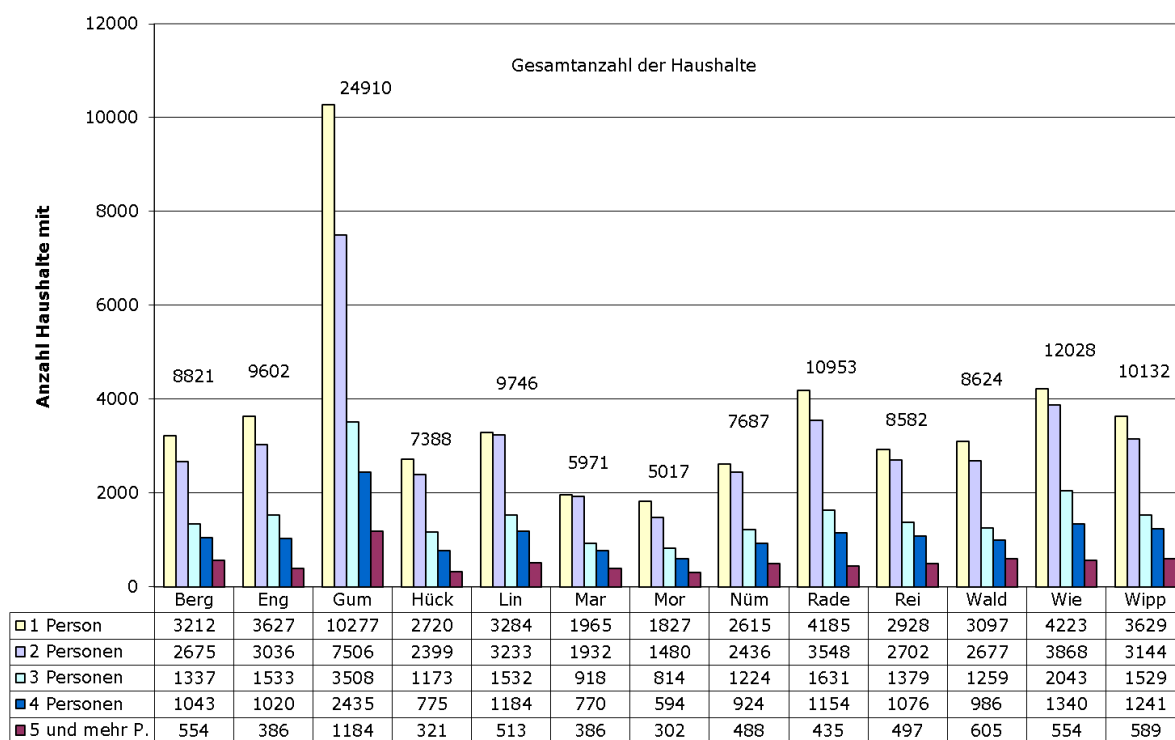
Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Anzahl der Personen, die 2014 in den vorhandenen Häusern und Wohnungen in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wohnten.

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 24 910 Haushalte, davon werden 10 277 (41 %) von einer Person und 1184 (5 %) von fünf und mehr Personen bewohnt. Im Vergleich dazu Morsbach mit den wenigsten Haushalten (5017), 1827 (36 %) mit einer Person und 302 (6 %) mit fünf und mehr Personen. Wiehl hat mit 7 % den höchsten Anteil an Haushalten mit fünf und mehr Personen.

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

Abb. 53: Haushalte - Gemeinden



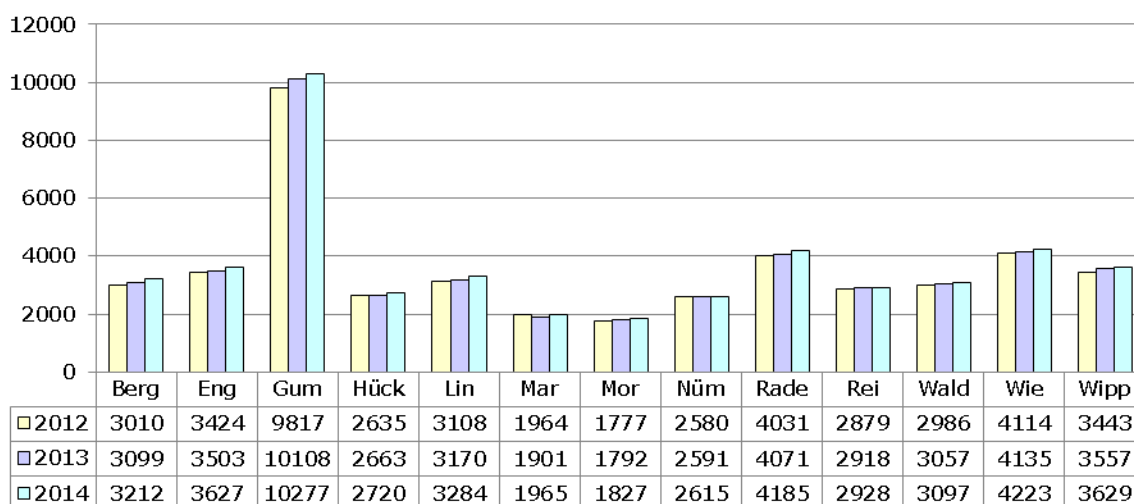
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
1 Person	+113	+124	+169	+57	+114	+64	+35	+24	+114	+10	+40	+88	+72
2 Personen	+2	+17	+63	+17	+71	+1	+20	+40	+32	+76	+37	+57	+103
3 Personen	-19	+13	-43	-2	+41	-34	-13	-4	-25	+22	-32	+46	-10
4 Personen	+19	-28	-23	-11	-18	+5	-3	-3	+13	+3	-36	-49	-43
5 und mehr P.	-22	-16	-30	-21	-25	-10	-12	-3	-23	-37	-1	+2	-14

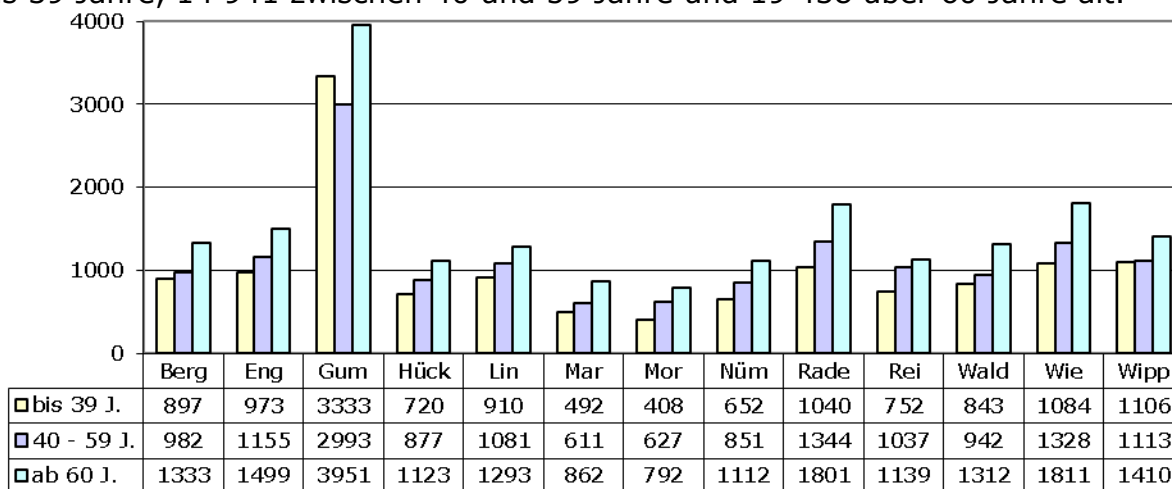
Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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

Abb. 54: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden



Im Kreisgebiet gibt es aktuell 47 589 (37 % aller Haushalte), davon sind 13 210 bis 39 Jahre, 14 941 zwischen 40 und 59 Jahre und 19 438 über 60 Jahre alt.



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

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
60 - 69 Jahre	410	424	1225	342	395	236	277	351	520	352	421	525	433
70 - 79 Jahre	471	551	1462	422	492	331	285	415	653	419	461	662	486
ab 80 Jahre	452	524	1264	359	406	295	230	346	628	368	430	624	491

Veränderung zum Vorjahr

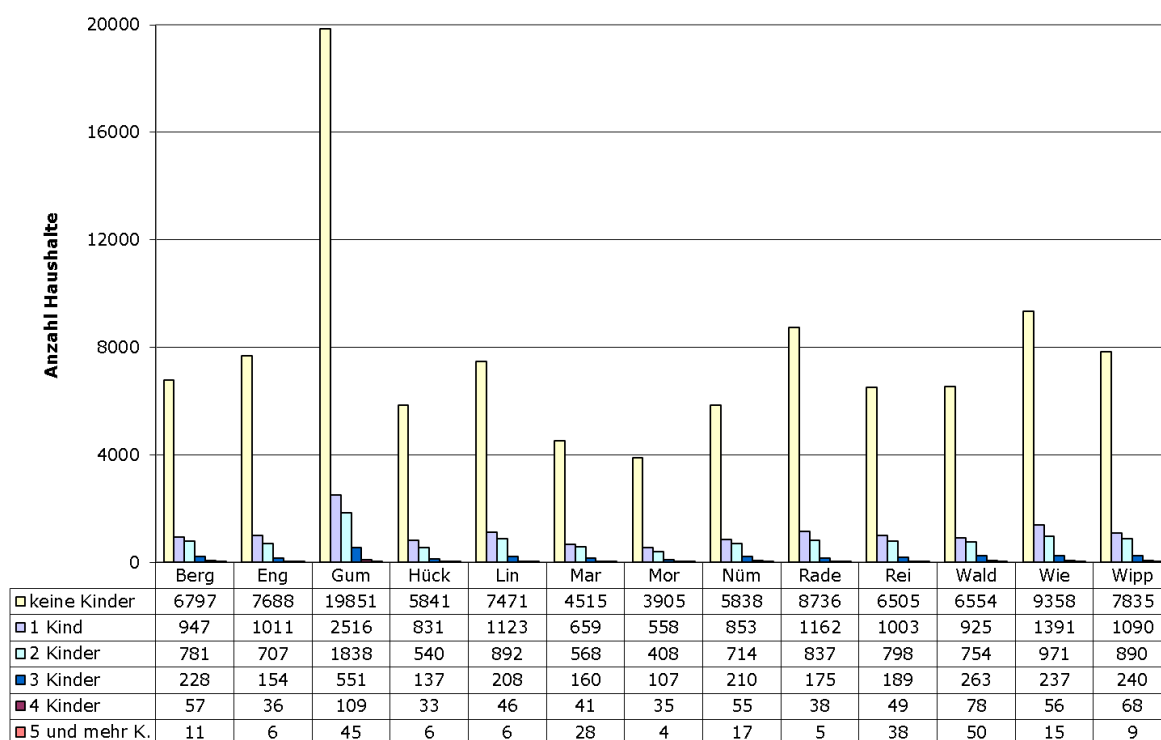
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
60 - 69 Jahre	+11	+31	+50	+12	+28	+6	+24	0	0	+10	+22	+27	+26
70 - 79 Jahre	-16	-6	-13	-4	+7	-2	-5	+10	+8	-9	-8	-31	+4
ab 80 Jahre	+40	+25	+35	+11	+19	+23	+8	-17	+28	0	0	+49	+34

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Oberbergischen Kreis wohnen in 100 894 Haushalten (78 %) keine Kinder, in 14 069 (11 %) ein Kind und in 10 698 (8 %) zwei Kinder. Drei Kinder wohnen nur noch in 2 % aller Haushalte. Der Durchschnitt beträgt 1,7 Kind pro Haushalt (nur HH mit Kindern).

In Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen und Radevormwald liegt der Anteil der kinderlosen Haushalte (80 %) am höchsten, in Marienheide, Nümbrecht, Reichshof und Waldbröl mit 76 % am niedrigsten. In Gummersbach sind davon viele Studenten der technischen Hochschule Köln – Campus Gummersbach.

Abb. 55: Haushalte, Kinder - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
keine Kinder	+95	+156	+201	+67	+189	+52	+51	+37	+142	+93	+32	+150	+201
1 Kind	-7	-35	-73	+11	+21	-17	-12	+22	-17	-8	-23	+12	-82
2 Kinder	-6	0	0	-28	-19	-6	-14	-5	-13	+6	-8	-22	-8
3 Kinder	+15	-7	+9	-9	-5	+6	-3	+2	-3	-9	+13	+3	-2
4 Kinder	-5	-1	-4	-3	-3	-8	+10	-1	+6	-9	-10	-1	+2
5 und mehr K.	+1	-3	+3	+2	0	-1	-5	-1	-4	+1	+4	+2	-3

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

3.2 Ökonomische Faktoren

3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

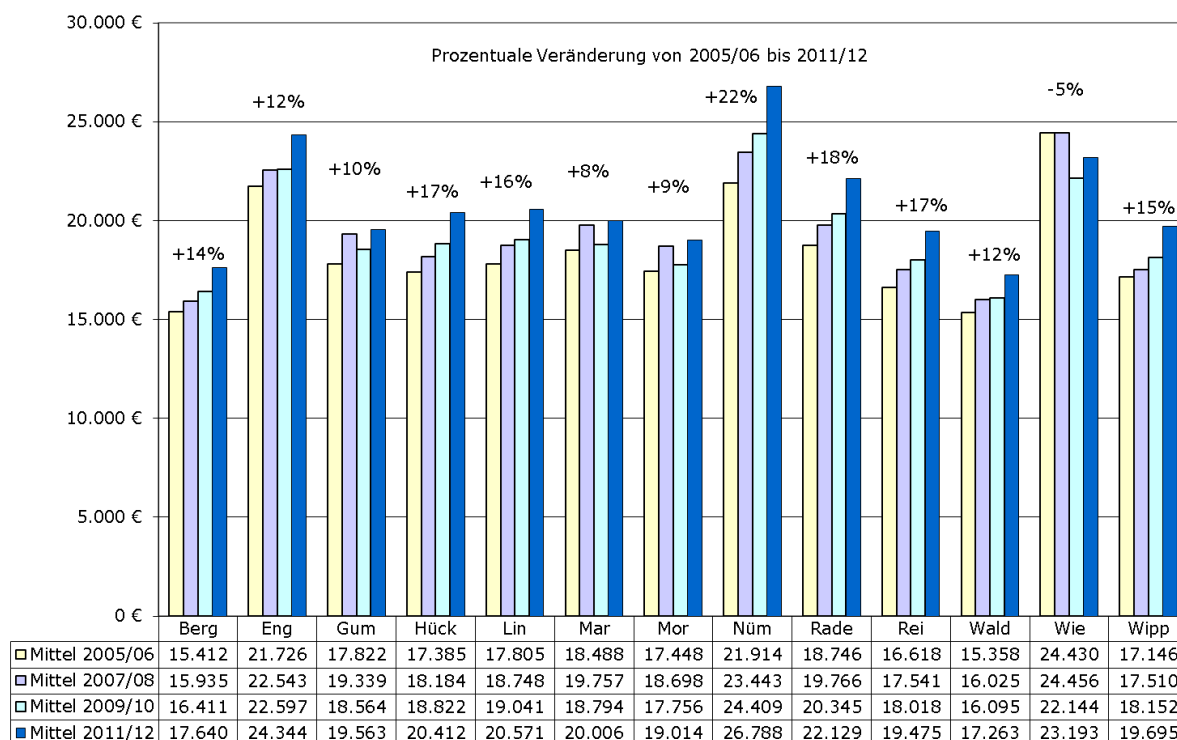
Die Zahlen für die Jahre 2013 bis 2014 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar, für die Jahre 2005 bis 2011 wurden die Werte durch it.nrw korrigiert und sind somit nicht identisch mit denen aus dem Wohnungsmarktbericht 2014.



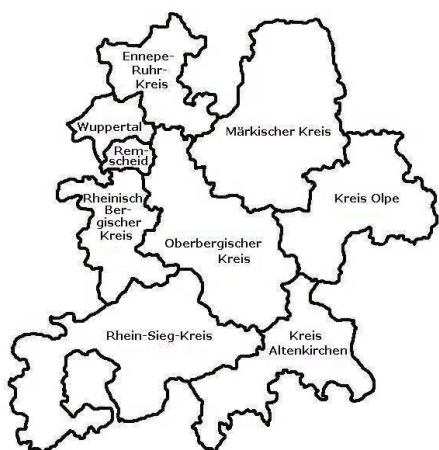
Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ist in fast allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises zwischen den Jahren 2005/2006 und 2011/2012 gestiegen, am meisten in Nümbrecht mit 22 %, am wenigsten in Marienheide mit 8 %. In Wiehl ist es sogar gesunken (-5 %). Dort lag das Mittel im Jahr 2005/2006 noch bei 24.430 Euro, in 2011/2012 bei 23.193 Euro, ein Minus von 1.237 Euro. In Nümbrecht wuchs das Einkommen im gleichen Zeitraum um 4.874 Euro.

Auch Radevormwald (+3.383 €) und Hückeswagen (+3.027 €) profitierten überdurchschnittlich vom Wirtschaftswachstum, Gummersbach (+1.742 €), Morsbach (+1.566 €) und Marienheide (+1.518 €) dagegen nicht so stark.

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



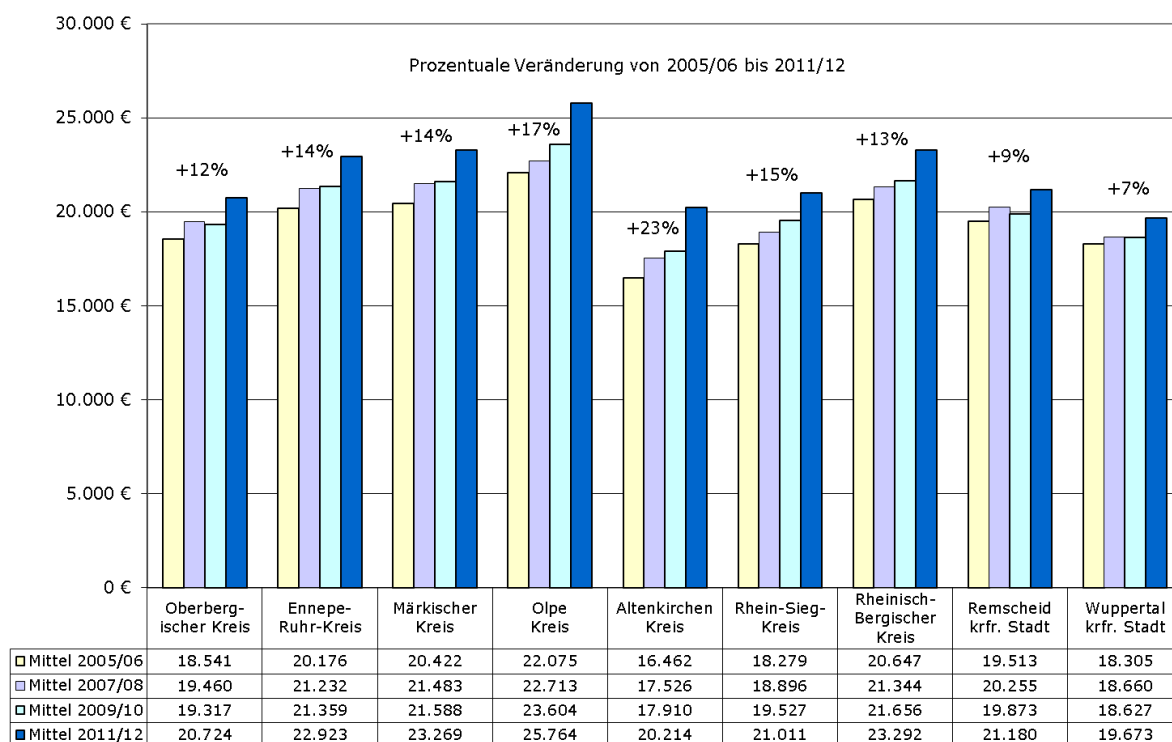
Quelle: www.it.nrw.de



Vergleicht man das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner auf Kreisebene, so lag die prozentuale Steigerung zwischen den Jahren 2005/2006 und 2011/2012 bei 7 % in der kreisfreien Stadt Wuppertal und 23 % im Kreis Altenkirchen.

Das Mittel betrug im Jahr 2011/2012 im Kreis Olpe 25.764 Euro, 6.091 Euro mehr als in Wuppertal (19.673 €). Oberberg lag mit einem Durchschnittseinkommen von 20.724 Euro auf dem vorletzten Platz, weit unter dem Mittelwert aller Kreise von 22.005 Euro.

Abb. 57: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise



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

3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte

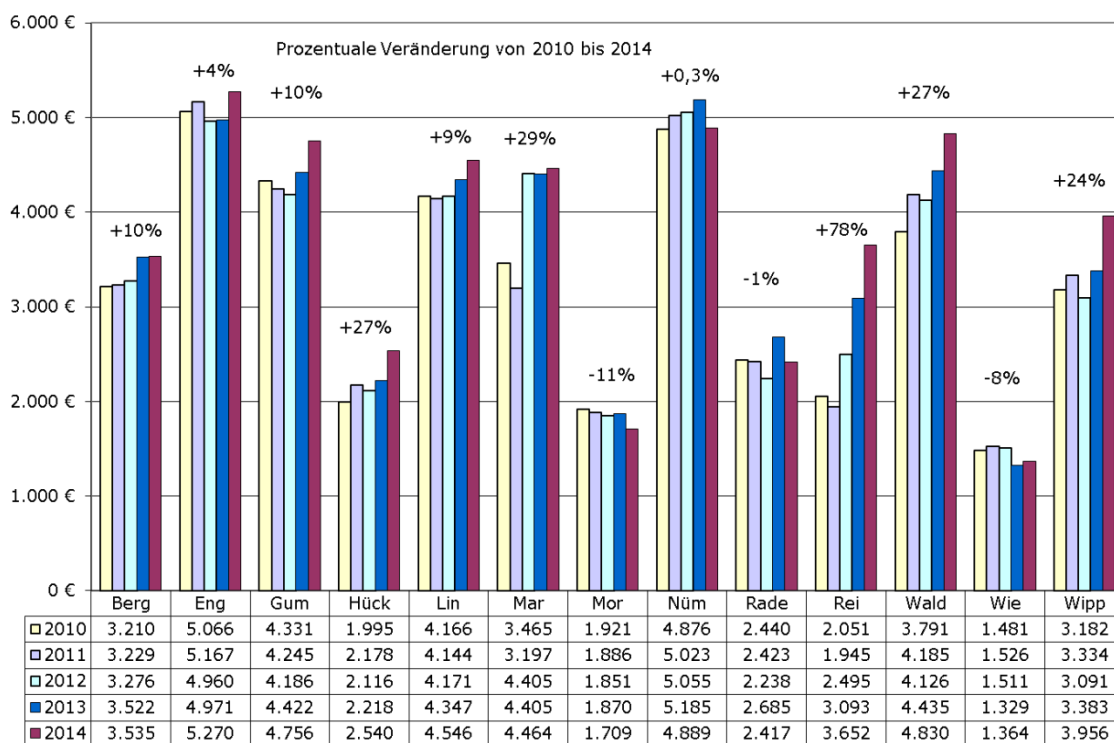
Die Kommunen als auf dem Wohnungsmarkt handelnde Teilnehmer können nur im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten agieren. Im Jahr 2014 lag Engelskirchen an erster Stelle mit 5.270 Euro Schulden pro Einwohner, gefolgt von Nümbrecht mit 4.889 Euro und Waldbröl mit 4.830 Euro. Die größte Steigerung in den letzten fünf Jahren hatte Reichshof mit einem Plus von 78 %, von 2.051 auf 3.652 Euro Schulden pro Einwohner.



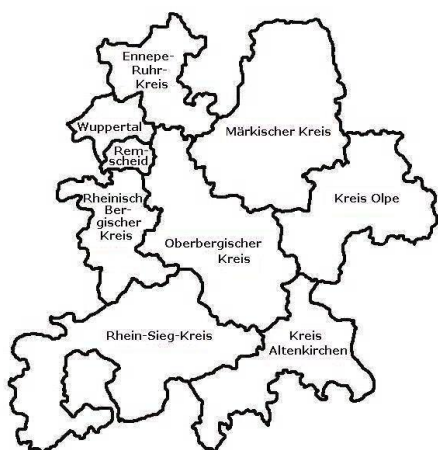
Für Wiehl sieht es da im Oberbergischen Kreis schon viel besser aus. Die Gemeinde hat mit 1.364 Euro die niedrigsten Schulden im Jahr 2014, gefolgt von Morsbach mit 1.709 Euro und Hückeswagen mit 2.540 Euro Schulden pro Einwohner.

Rückwirkend wurde ab dem Jahr 2010 die Art der Schuldenberechnung geändert, so dass die Zahlen vor 2010 nicht mit den neueren Zahlen vergleichbar sind.

Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de

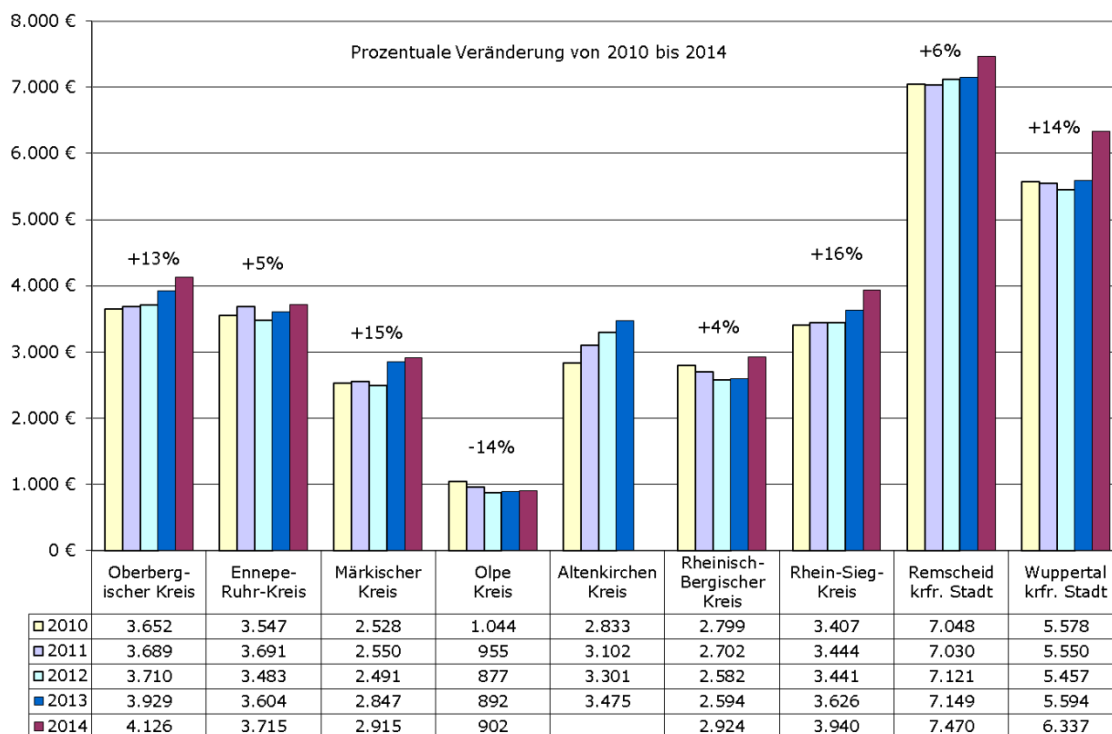


Am stärksten sind in den letzten fünf Jahren die Schulden der Einwohner im Rhein-Sieg-Kreis gestiegen (+16 %), dahinter folgen der Märkische Kreis (+15 %), die kreisfreie Stadt Wuppertal (+14 %) und der Oberbergische Kreis (+13 %). Den größten Schuldenabbau konnte der Kreis Olpe (-14 %) tätigen. Der Durchschnitt bei den Landkreisen liegt hier bei einem Plus von 7 % seit dem Jahr 2010.

Im Oberbergischen Kreis sind die Schulden auf 4.126 Euro pro Einwohner angestiegen und sind damit die dritthöchsten im Kreisvergleich. Nur Remscheid (7.470 €) und Wuppertal (6.337 €) liegen noch darüber. Die geringsten Schulden haben die Einwohner des Landkreises Olpe, sie belaufen sich dort auf 902 Euro. Für den Landkreis Altenkirchen standen in 2014 keine Daten zur Verfügung.

Rückwirkend wurde ab dem Jahr 2010 die Art der Schuldenberechnung geändert, so dass die Zahlen vor 2010 nicht mit den neueren Zahlen vergleichbar sind.

Abb. 59: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise



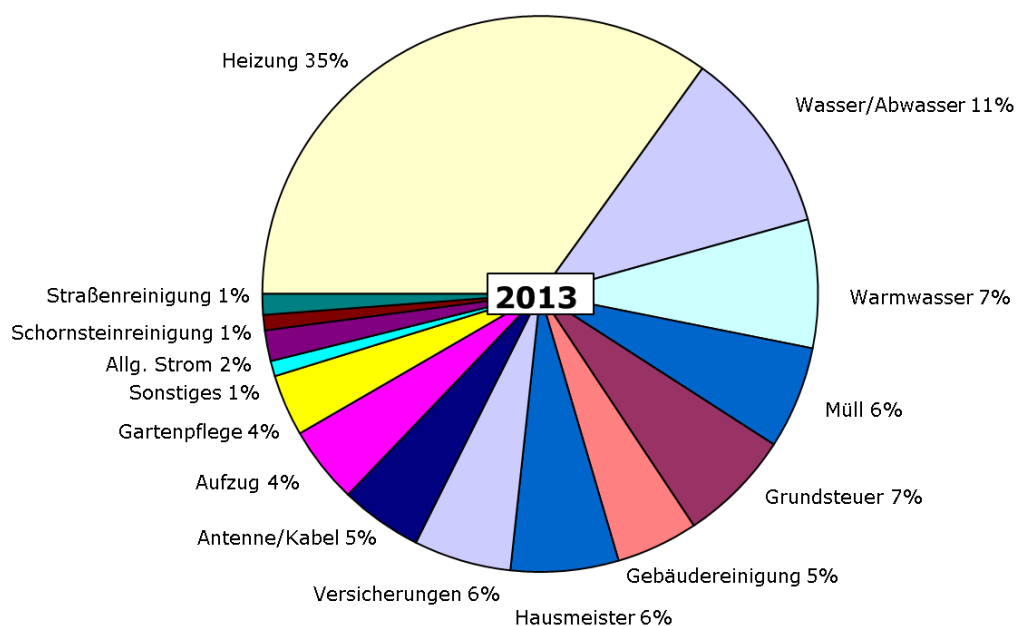
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten

Seit vielen Jahren steigen die Gas- und Ölpreise. Aus diesem Grund sind die Kosten für die Heizung (35 %) und die Warmwasserversorgung (7 %) zwei der größten Positionen bei den Nebenkosten. Zusammen mit den Wasser- und Abwassergebühren (11 %) belaufen sich diese drei Positionen auf 53 % der jährlichen Betriebskosten, die für ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlen sind. Weitere große Posten sind die Grundsteuer (7 %) und die Müllgebühren (6 %).

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

Abb. 60: Betriebskosten in NRW 2013



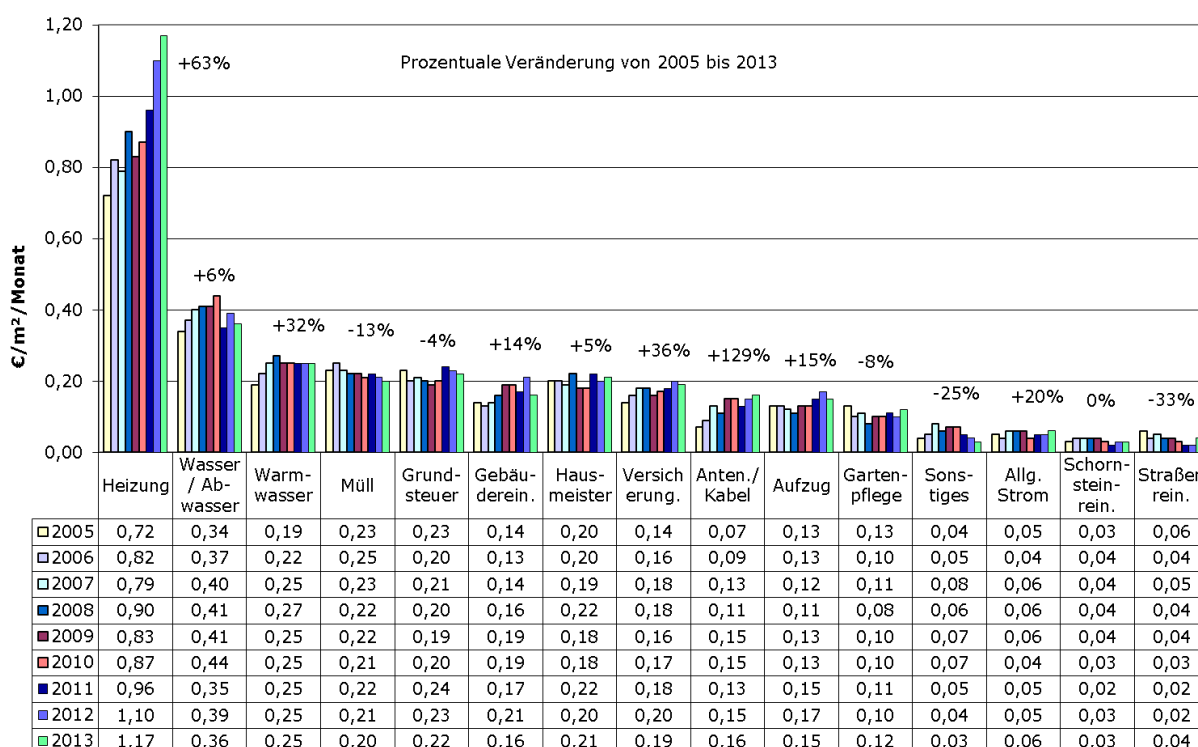
Quelle: Deutscher Mieterbund e.V. (Zahlen gerundet)

Ein großer Anstieg bei den Nebenkosten erfolgte seit dem Jahr 2005 bei den Heizkosten, sie erhöhten sich um 45 Cent auf 1,17 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat, ein Plus von 63 % (2012 – 2013: +6 %). Die Kosten der Warmwasserbereitung sind ebenfalls stark gestiegen (+32 %). Sie erfolgt über Strom, Gas, Öl oder sonstige alternative Energiequellen. Viele weitere Positionen sind im Cent-Bereich gestiegen, konstant geblieben oder sogar rückläufig (z.B. Straßenreinigung, -33 %).

Lagen die gesamten Betriebskosten vor sieben Jahren noch bei 2,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so waren es im Jahr 2012 und 2013 schon 3,35 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 24 % seit 2005.

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. 61: Betriebskosten in NRW 2005 bis 2013



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

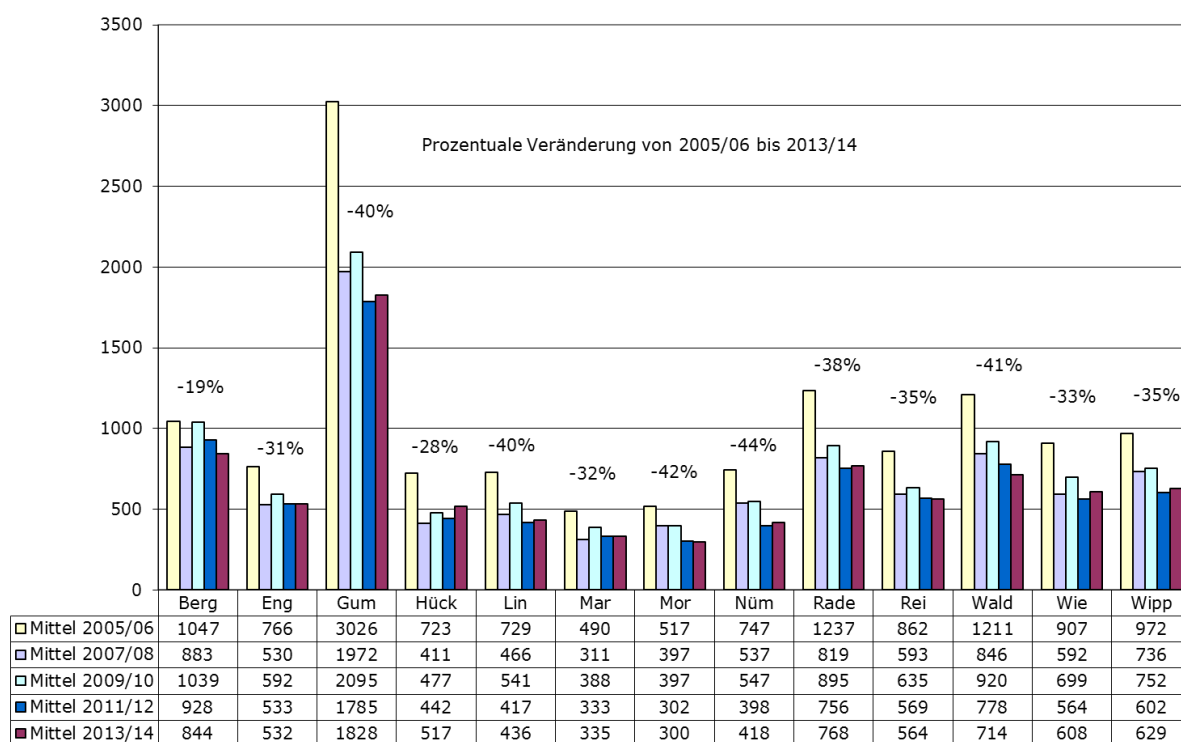
3.2.4 Arbeitslosigkeit

In allen Städten und Gemeinden waren die Arbeitslosenzahlen (SGB II und III) in den letzten zehn Jahren rückläufig. Nümbrecht (-44 %), Morsbach (-42 %), Waldbröl (-41 %), Gummersbach und Lindlar (je -40 %) verzeichnen hierbei die stärksten Rückgänge.



In Gummersbach waren im Dezember 2013/2014 durchschnittlich 1828 Personen arbeitslos gemeldet, in Bergneustadt 844. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 300 arbeitslose Personen registriert.

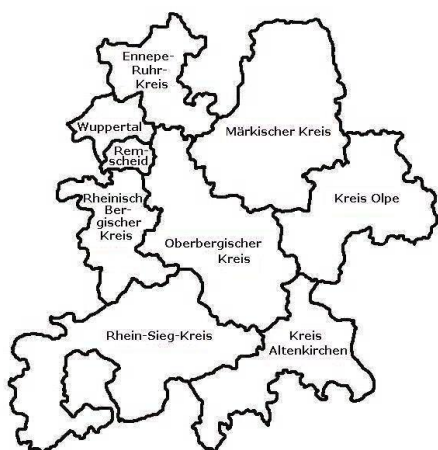
Abb. 62: Arbeitslose Personen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-56	-9	-1	+62	+15	+8	-19	+13	-21	-38	-69	+24	+14
-----	----	----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

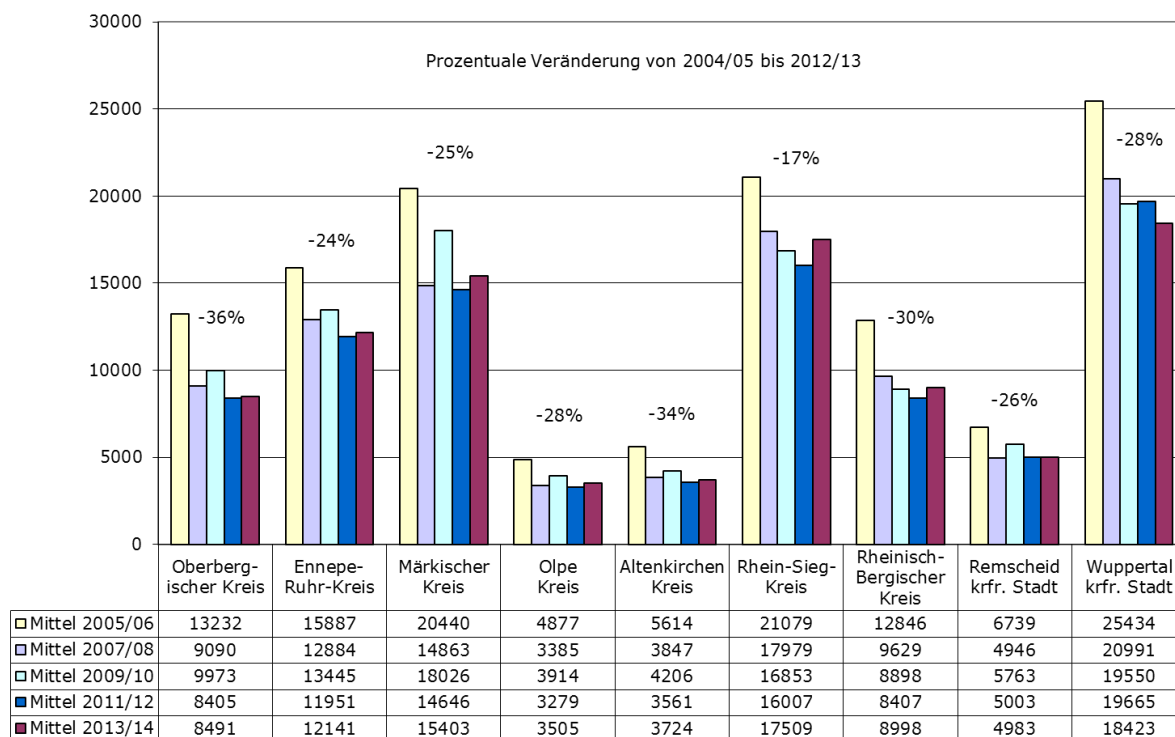
Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Seit dem Jahr 2005/2006 sind im Oberbergischen Kreis die Arbeitslosenzahlen um 36 % zurückgegangen, das ist der höchste Wert im Vergleich mit den Nachbarkreisen. Im Jahresmittel 2013/2014 waren im Oberbergischen 8491 Personen arbeitslos gemeldet, vor zehn Jahren waren es noch 13 232 Personen.

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

Abb. 63: Arbeitslose Personen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-75	-226	-95	-38	-49	+402	+91	-302	-2098
-----	------	-----	-----	-----	------	-----	------	-------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

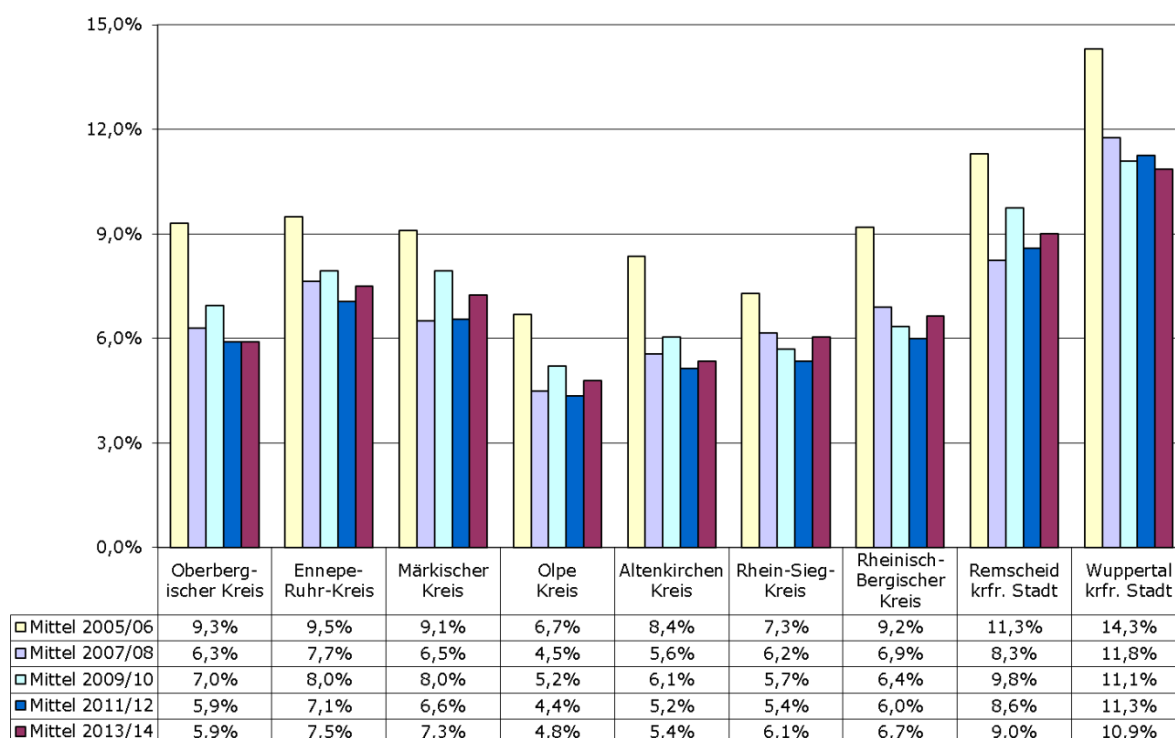
Arbeitslosenquote

Die Bundesagentur für Arbeit berechnet die sog. Arbeitslosenquote (in % bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) nur für Städte und Gemeinden mit mehr als 15 000 abhängigen Erwerbspersonen. Im Oberbergischen Kreis wäre dies nur für Gummersbach möglich. Aus diesem Grund können hier nur die Arbeitslosenquoten für die Landkreise aufgezeigt werden.



Im Mittel hatte der Oberbergische Kreis in den Jahren 2005/2006 eine Arbeitslosenquote von 9,3 %. In den darauffolgenden vier Jahren ist diese auf 7,0 % gefallen und stand in den Jahren 2013/2014 bei 5,9 %. Die geringste Arbeitslosenquote gab es im Kreis Olpe mit 4,8 %, gefolgt vom Kreis Altenkirchen mit 5,4 % und dem Oberbergischen Kreis. Die höchste Quote hatte die Stadt Wuppertal mit 10,9 %.

Abb. 64: Arbeitslosenquote - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

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

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



3.2.5 Transferleistungsempfänger

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

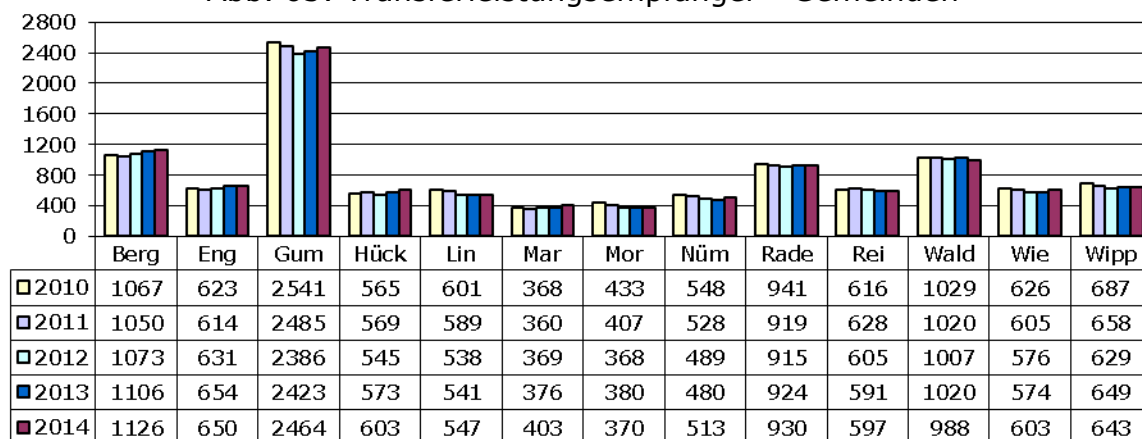
Mit den Leistungen wird das soziokulturelle Existenzminimum gesichert. Hierzu gehören angemessene Unterkunftskosten. Angemessen sind Unterkünfte, die nach Lage, Bausubstanz und Ausstattung einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Die angemessene Größe der Wohnung richtet sich in Nordrhein-Westfalen 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.

2014 wurde eine Mietwerterhebung nach den Anforderungen des Bundessozialgerichtes durchgeführt (sog. schlüssiges Konzept). Das schlüssige Konzept weist für den Oberbergischen Kreis zwei Wohnungsmarkttypen aus. Die neuen Richtwerte ab dem 01.01.2015 umfassen jeweils die Grundmiete sowie die kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete):

	Typ I: Eng, Gum, Hück, Lin, Mar, Rade, Wald, Wipp	Typ II: Berg, Mor, Nüm, Rei, Wie
Ein-Personen-Haushalt	333,00 €	321,00 €
Zwei-Personen-Haushalt	405,60 €	380,25 €
Drei-Personen-Haushalt	503,20 €	478,40 €
Vier-Personen-Haushalt	589,95 €	591,85 €
Fünf-Personen-Haushalt	646,80 €	629,20 €
für jede weitere Person	+88,20 €	+85,80 €

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

Abb. 65: Transferleistungsempfänger - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

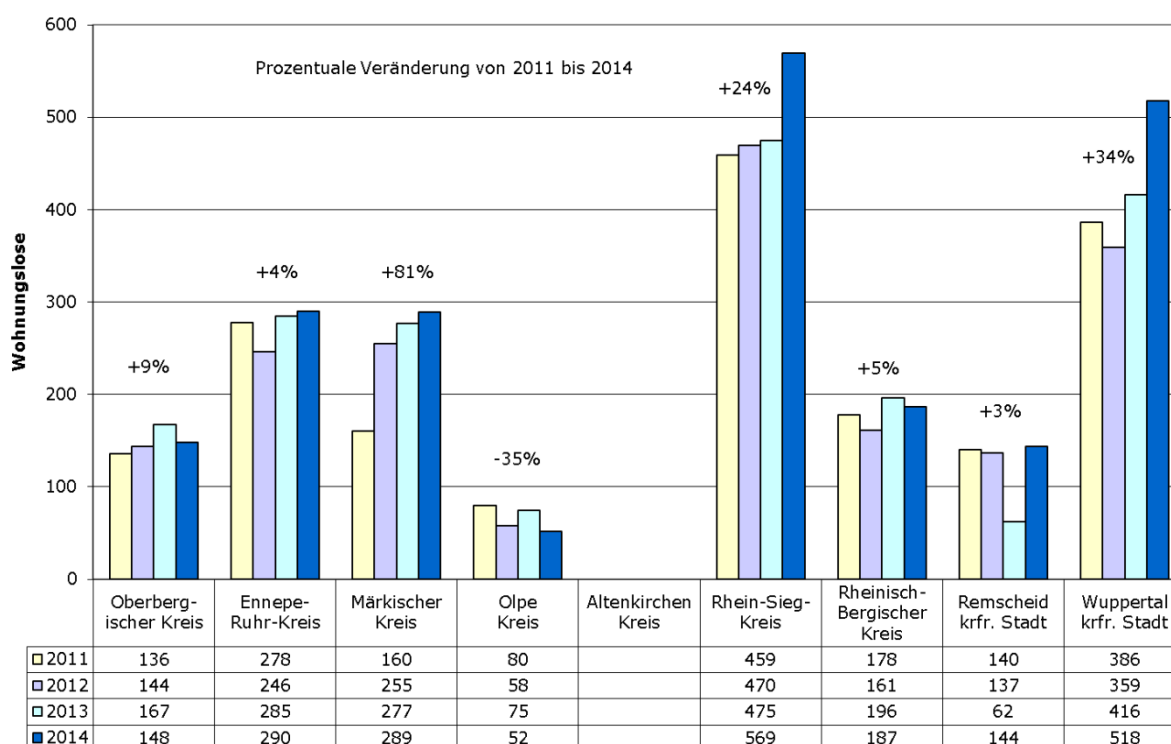
3.2.6 Wohnungslose Personen

Am 30. Juni 2014 gab es im Oberbergischen Kreis 148 wohnungslose Personen. Ein Jahr zuvor waren es noch 167 Personen. Nur der Kreis Olpe (52 Personen) und die kreisfreie Stadt Remscheid (144) hatten 2014 bessere Zahlen aufzuweisen.

Seit dem Jahr 2011 ist im Durchschnitt bei allen Kreisen die Anzahl der wohnungslosen Personen um 16 % gestiegen. Der Oberbergische Kreis liegt hier mit 9 % darunter. Den größten Anstieg hatten der Märkische Kreis mit 81 % und die Stadt Wuppertal mit 34 % zu verzeichnen. Nur der Kreis Olpe konnte mit einem Minus von 35 % seine Wohnungslosenstatistik verbessern.



Abb. 66: Wohnungslose Personen - Kreise



Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW

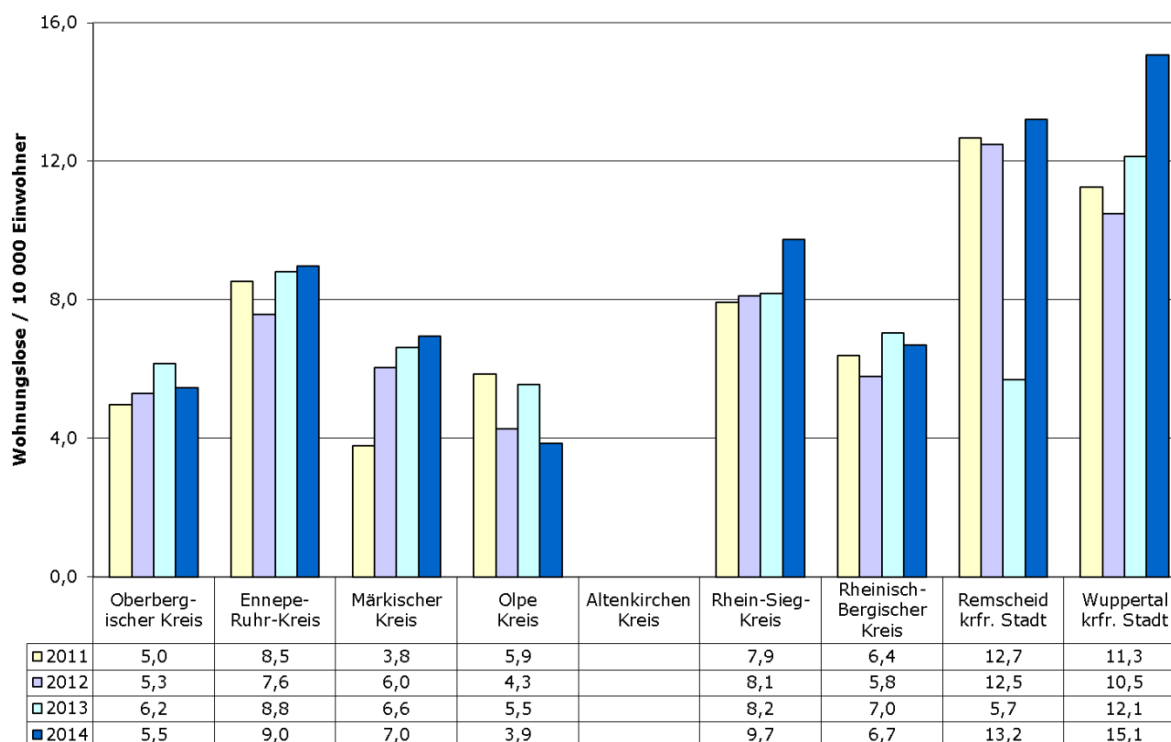


Um die einzelnen Kreise besser vergleichen zu können, werden in der folgenden Abbildung die Anzahl der wohnungslosen Personen in Relation zur Einwohnerzahl gesetzt.

Der Oberbergische Kreis hat mit 5,5 wohnungslosen Personen pro 10 000 Einwohnern in 2014 nach dem Kreis Olpe (3,9) die geringste Anzahl. Die höchsten Werte haben die kreisfreien Städte Wuppertal (15,1) und Remscheid (13,2). Der Mittelwert aller Kreise liegt bei 8,7 Personen.

Im Oberbergischen Kreis waren im Jahr 2011 5,0 Personen pro 10 000 Einwohner wohnungslos gemeldet. 2012 waren es dann 5,3 Personen, 2013 schon 6,2. Der Rückgang im Jahr 2014 auf 5,5 Personen (-11 %) ist somit eine Tendenzumkehr. Nur der Kreis Olpe konnte hier mit einem Minus von 30 % von 2013 nach 2014 einen besseren Wert aufweisen.

Abb. 67: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise



Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW

4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung

4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete

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

Bergneustadt

Sülemickerfeld

Engelskirchen

Hardt Hohlweg

Gummersbach

Ackermann-Gelände

Berstig - Belvedere

Windhagen-West

Hückeswagen

Weierbachblick

Lindlar

Frielingsdorf - Scheel

Lindlar

Lindlar-West

Schmitzhöhe

Marienheide

Am Wüllenberg

Baumschule Kotthausen

Griemeringhausen

Kaserne Hermannsberg

Morsbach

Alzen

Eichenhöhe

Erblingen

Hemmerholz

Höhenweg

Steimelhagen

Nümbrecht

Bierenbachtal

Breidenbacher Weg

Grötzenberg

Harscheid

Marienberghausen

Niederbröl

Rommelsdorf

Sohnius Weide

Winterborn

Radevormwald

Loh'sche Weide

Wasserturmstraße

Reichshof

Denklingen - Auf der Hardt

Eckenhagen - Vor der Gemeinde

Hahnbusche

Hunsheim

Waldbröl

Bitzenweg

Büscherhof

Escherhof

Wiehl

z.Z. keine aktuelle Planungen

Wipperfürth

Felderhofer Kamp

Kreuzberg - Lehmkuhlen

Neyemündung

Neyetal

Siebenborn-West 2

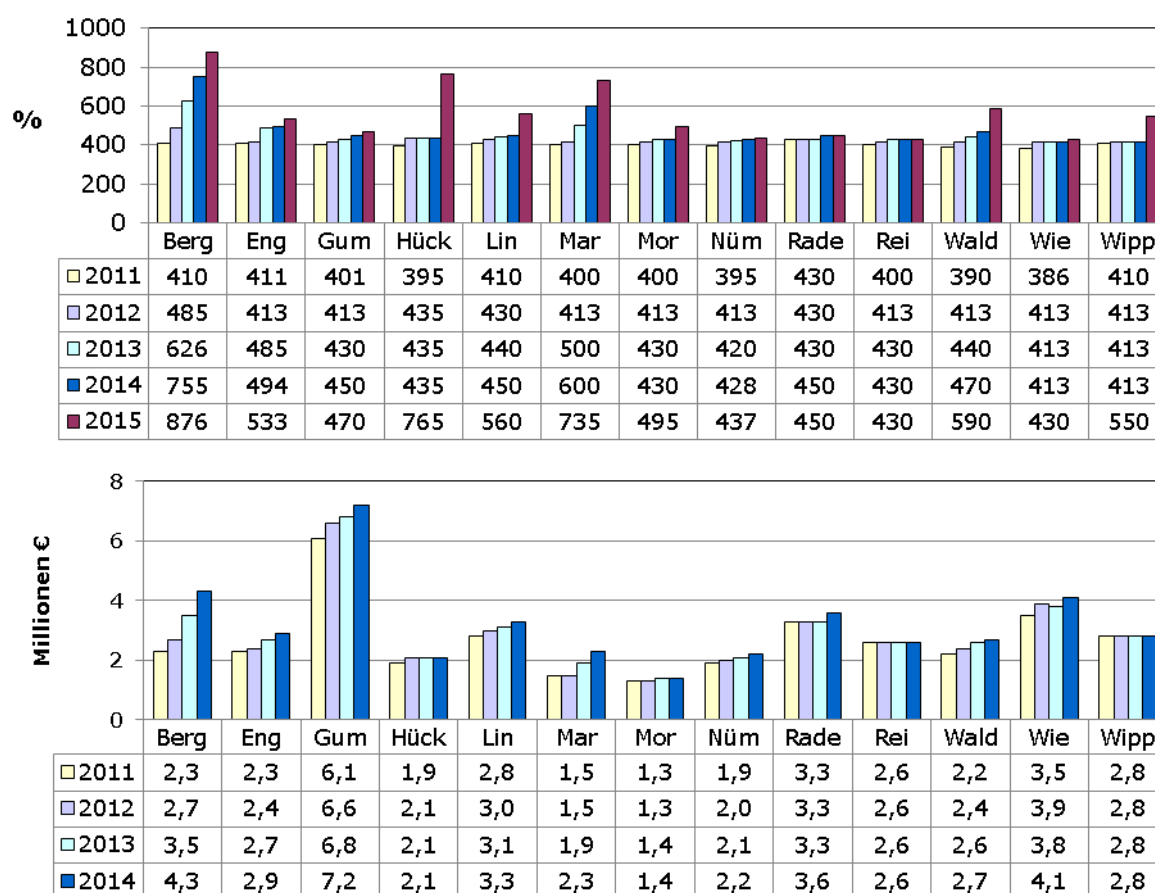
4.2 Grundsteuer

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

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

Die Differenzen zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises werden bei der Grundsteuer B größer. So ist sie 2015 in Bergneustadt mit 876 % am höchsten und in Reichshof und Wiehl mit 430 % am niedrigsten. Der Mittelwert liegt bei 563 %, der Median bei 533 %. Die Steuereinnahmen liegen im Jahr 2014 zwischen 1,4 Millionen Euro in Morsbach und 7,2 Millionen in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 41,5 Millionen Euro (2013: 38,6 Mill., 2012: 36,6 Mill.).

Abb. 68: 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 2015).

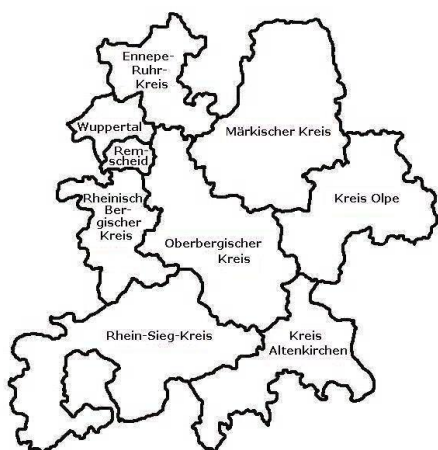
Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau.



Abb. 69: Bodenrichtwerte - Gemeinden

Jahr	gute Lage [€/m²]			mittl. Lage [€/m²]			mäßige Lage [€/m²]		
	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
Bergneustadt	110	105	105	95	100	90	75	75	70
dörtl. Lage	60	80	80	45	50	55	35	35	45
Engelskirchen	125	130	145	95	100	110	75	75	85
dörtl. Lage	90	95	95	80	80	80	65	70	70
Gummersbach	120	120	180	80	85	110	65	65	80
dörtl. Lage	95	95	100	75	80	80	65	65	65
Hückeswagen	140	140	160	120	120	140	95	110	120
dörtl. Lage	-	-	140	130	125	110	75	75	80
Lindlar	140	140	165	125	120	130	85	90	-
dörtl. Lage	100	105	135	80	85	110	60	65	70
Marienheide	105	105	110	80	85	85	60	65	-
dörtl. Lage	100	105	100	60	65	70	55	55	50
Morsbach	75	70	70	65	65	60	55	60	55
dörtl. Lage	50	60	60	50	50	50	40	40	40
Nümbrecht	105	120	120	85	95	105	-	-	90
dörtl. Lage	80	85	85	70	75	70	45	50	50
Radevormwald	135	145	165	115	120	140	95	100	130
dörtl. Lage	95	105	120	65	80	95	50	55	70
Reichshof (Eckenh./Denkl.)	80	90	100	80	85	75	65	65	-
dörtl. Lage	65	65	70	60	60	60	45	45	45
Waldbröl	85	85	105	75	75	80	65	70	65
dörtl. Lage	70	75	75	55	65	60	45	45	45
Wiehl	105	110	160	80	85	115	75	75	80
dörtl. Lage	110	115	110	75	80	75	60	65	65
Wipperfürth	135	135	140	110	115	120	90	95	90
dörtl. Lage	115	115	110	105	105	90	50	55	65
OBK	100	110	115	90	90	90	65	70	70

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



Im Jahr 2015 hatte der Oberbergische Kreis im überregionalen Vergleich für die guten Wohnlagen den zweitniedrigsten, für die mittleren und mäßigen Lagen den dritt niedrigsten Wert bei den Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus. Die Preise lagen zwischen 70 €/m² in den mäßigen Lagen und 115 €/m² in den guten Lagen.

Die höchsten Preise wurden in der kreisfreien Stadt Wuppertal bei den guten Lagen mit 330 €/m² und bei den mittleren Lagen mit 245 €/m² registriert. Die niedrigsten Werte findet man im Kreis Altenkirchen mit 80 €/m² bei den guten und mit 30 €/m² bei den mäßigen Lagen.

Abb. 70: Bodenrichtwerte - Kreise

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
Oberbergischer Kreis	100	110	115	90	90	90	65	70	70
Ennepe-Ruhr-Kreis	225	220	220	150	185	185	-	130	145
Märkischer Kreis	120	130	120	105	110	105	100	95	90
Olpe, Kreis	115	125	120	80	80	85	50	50	50
Altenkirchen, Kreis	75	80	80	40	45	45	30	30	30
Rhein-Sieg-Kreis	215	215	225	170	175	180	115	120	120
Rheinisch-Bergischer Kreis	270	280	265	230	225	215	195	190	180
Remscheid, krfr. Stadt	230	230	225	160	160	155	140	140	135
Wuppertal, krfr. Stadt	335	320	330	250	240	245	-	-	-

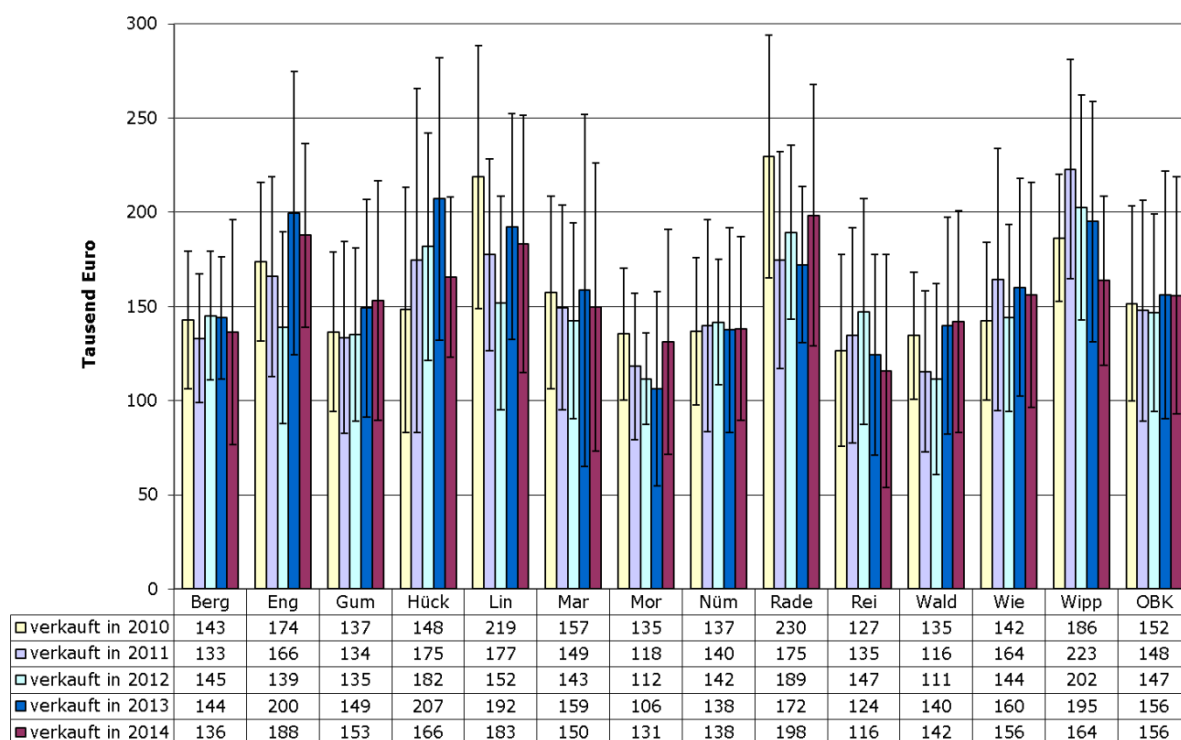
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte („-“ = keine Werte vorhanden)

4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser

Die folgenden Abbildungen zeigen die Werte (mit Standardabweichung) für freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser in den Jahren 2010 bis 2014. Im Jahr 2014 wurden für das gesamte Kreisgebiet 270 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern. In den Gemeinden Bergneustadt, Hückeswagen, Marienheide, Morsbach und Wipperfürth sind die Zahlen nur mit Vorbehalt zu verwenden, da dort nur vergleichsweise wenig Häuser veräußert wurden bzw. ausgewertet werden konnten.

Im Oberbergischen Kreis liegt der Mittelwert 2014 für freistehende Einzelhäuser bei 155.800 Euro (± 62.900) und damit auf dem gleichen Niveau wie 2013. Es wurden hauptsächlich Objekte der Baujahresgruppe 1951 bis 2000 verkauft (siehe Grundstücksmarktbericht 2015). Die Spanne reichte im Jahr 2014 von 198.400 Euro in Radevormwald bis 115.800 Euro in Reichshof. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 71: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

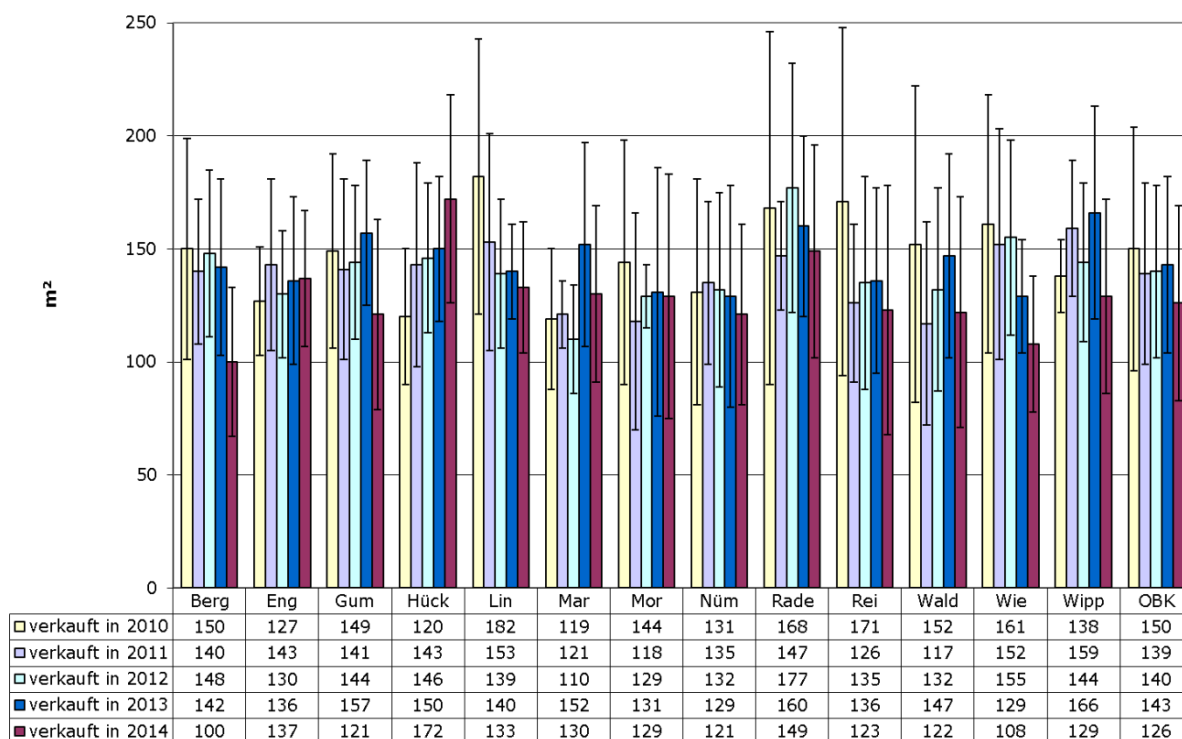


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2014 bei 126 (± 43) Quadratmetern. Im Jahr 2013 waren es noch 143 (± 39) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnflächen reichte im Jahr 2014 von 100 m² (± 33) in Bergneustadt bis 172 m² (± 46) in Hückeswagen. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 72: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser



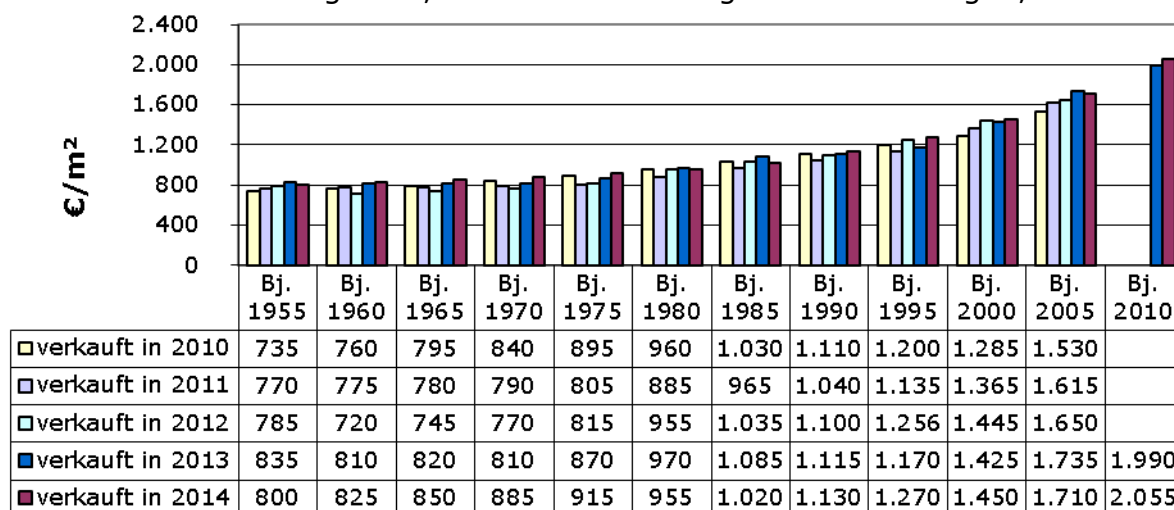
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg zwischen den Jahren 2013 und 2014 im Durchschnitt um 4 %. Es wurden lediglich baujahres-typische 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 2014 zwischen 800 €/m² (Baujahr 1955) und 2.055 Euro (Baujahr 2010). Diese Werte sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage mittels Korrekturfaktoren angepasst werden (siehe Grundstücksmarktbericht 2015).

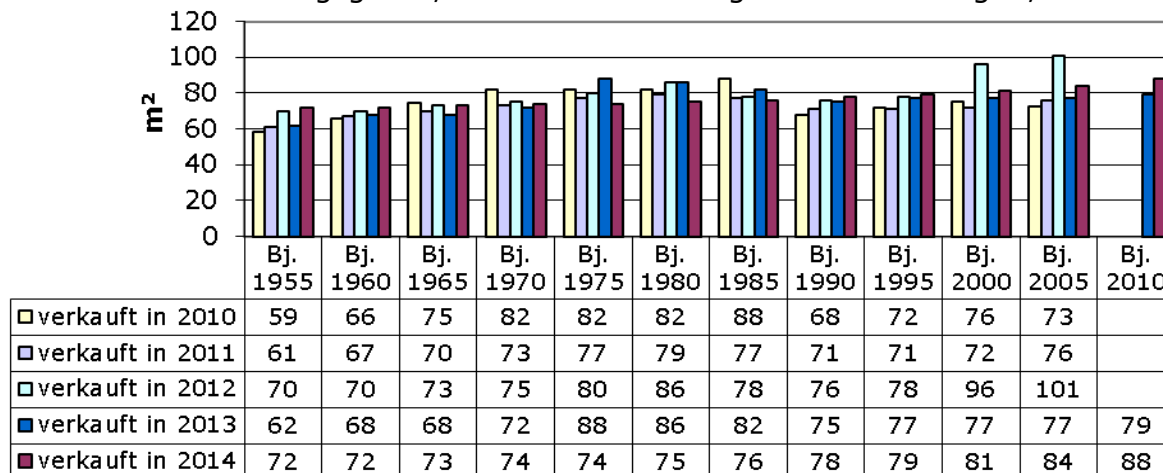
Abb. 73: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag im Verkaufsjahr 2014 zwischen 72 m² (Bj. 1955) und 88 m² (Bj. 2010).

Abb. 74: Wohnungsgröße, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

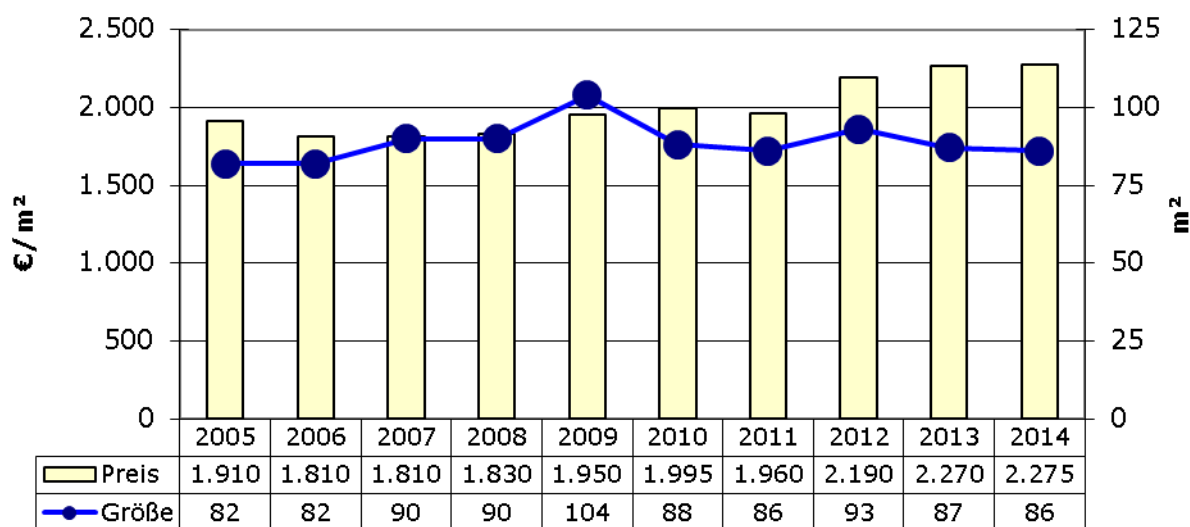


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Durchschnitt im Jahr 2014 im Oberbergischen Kreis bei 2.275 Euro (± 200) pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Wohnungsgröße von 86 Quadratmetern. Es konnten dafür 72 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 52 bis 133 Quadratmetern. Der Wert für Garagen, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.

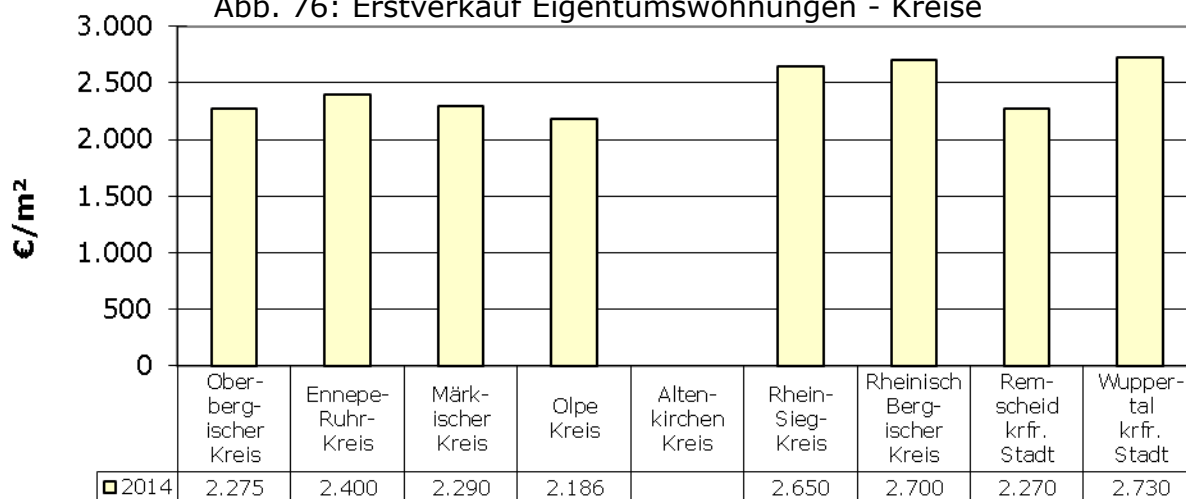
Abb. 75: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Im Kreis Olpe waren die Eigentumswohnungen im Erstverkauf 2014 mit 2.186 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am günstigsten. Es folgten die kreisfreie Stadt Remscheid (2.270 €) und der Oberbergische Kreis (2.275 €). Der Mittelwert aller Kreise lag bei 2.438 Euro. Die höchsten Preise wurden in der kreisfreien Stadt Wuppertal (2.730 €) und im Rheinisch-Bergischen Kreis (2.700 €) erzielt.

Abb. 76: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise



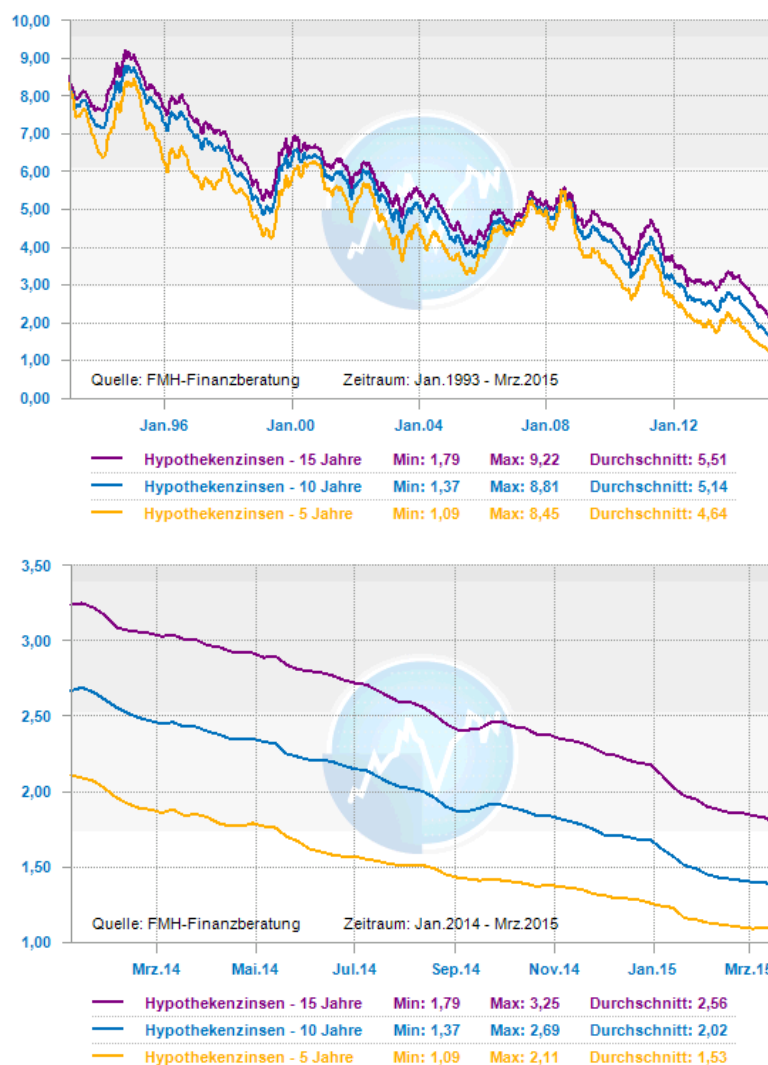
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Leerfelder = keine Werte vorhanden)

4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Vor 20 Jahren lag der durchschnittliche Hypothekenzins (10 Jahre Laufzeit) bei 9 %, vor 10 Jahren bei 5 %, danach ist er bis auf 3,7 % gefallen und erreichte dann zu Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008 wieder 5,5 %. 2013 hatte man das erste „historisches Allzeittief“ mit 2,3 %, im September 2014 das zweite mit 1,9 %. Es folgte ein kurzer Anstieg, seitdem fallen die Zinssätze kontinuierlich. Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2015 mit schwankenden Zinssätzen, jedoch wird generell vermutet, dass in den folgenden Jahren die Zinssätze in der Baufinanzierung steigen werden.

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. 77: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

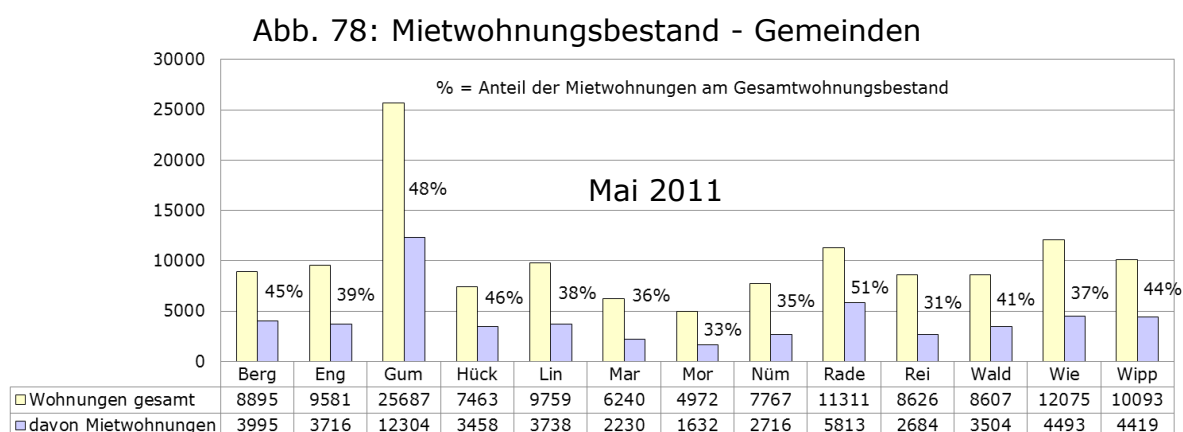


Quelle: www.fmh.de

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.



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 wurde und kostenlos von der Internetseite des Gutachterausschusses heruntergeladen werden kann:

http://www.obk.de/cms200/kreis/edk/ga/artikel/2014-06-23_datengebaeude.shtml

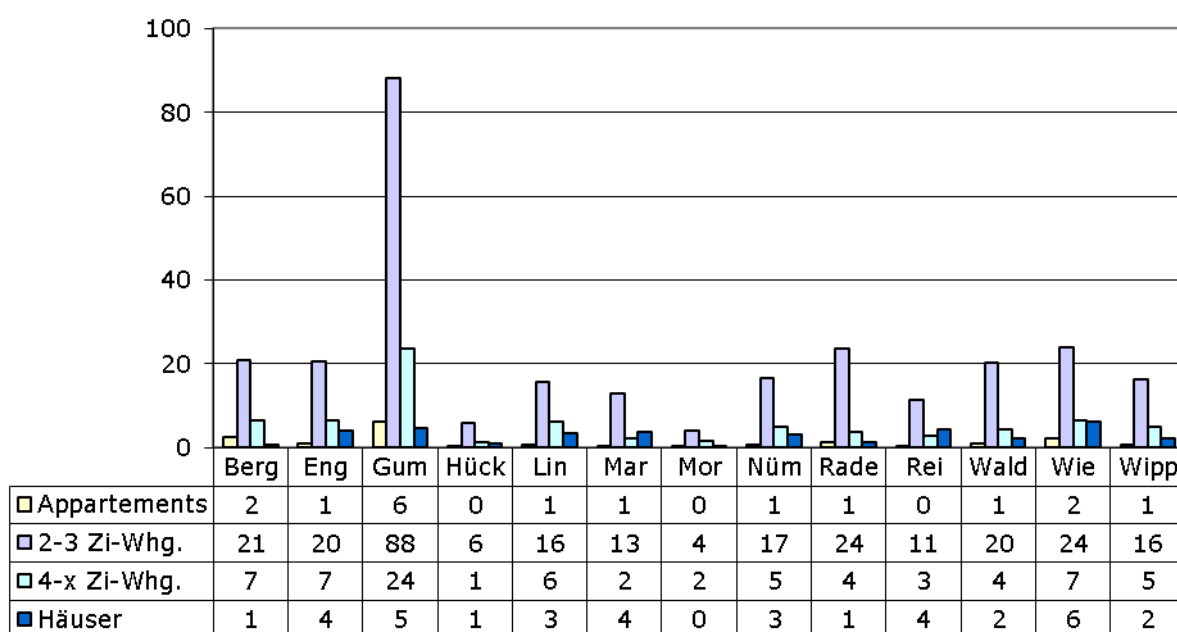
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)

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

Für die Vermietung gibt es im Durchschnitt pro Woche 29 Immobilienmakleranzeigen für Häuser und Wohnungen. Weiterhin gibt es private Inserate für durchschnittlich 11 Häuser, 10 Appartements, 153 2-3-Zimmerwohnungen, 27 4-x-Zimmerwohnungen und 1 Garage. Gesucht werden im Durchschnitt 8 Häuser bzw. Wohnungen und 1 Garage. Da die Lagebezeichnung nicht immer eindeutig ist, wird hier auf eine Untergliederung für die Städte und Gemeinden verzichtet.

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

Abb. 79: Vermietungsanzeigen im Internet, Zimmeranzahl

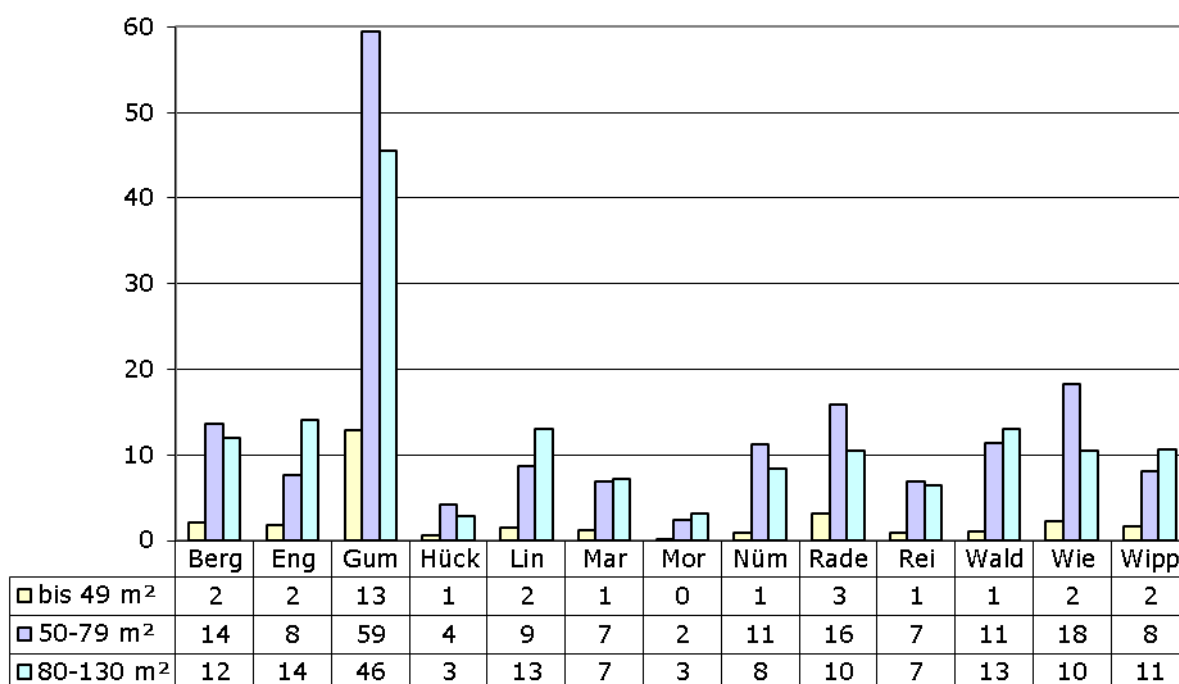


Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2014 jeden Monat durchschnittlich 17 Appartements, 280 2-3-Zimmer-Wohnungen, 77 4-x-Zimmer-Wohnungen und 36 Häuser zur Miete angeboten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 26 % weniger Appartements und 2 % weniger 2-3-Zimmer-Wohnungen angeboten.

Der neue Mietspiegel 2015 für den Oberbergischen Kreis (Abb. 85) unterscheidet drei Wohnungsgrößen. Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen im Internet in diesen Größenklassen. Die Werte wurden im Jahr 2014 ermittelt.

Abb. 80: Vermietungsanzeigen im Internet, Wohnungsgröße



Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden jeden Monat durchschnittlich 31 Wohnungen bis 49 m², 174 Wohnungen zwischen 50 und 79 m² und 157 Wohnungen zwischen 80 und 130 m² zur Miete angeboten. Bei den angebotenen 38 Häusern lag die Wohnfläche zwischen 58 und 230 m² und die Grundstücksfläche zwischen 164 und 5108 m².

5.3 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

Die Höhe der Miete (€/m²) ist begrenzt und abhängig vom Einkommen des Mieterhaushaltes (Abb. 30) und vom Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, nachfolgend mit M1 bis M4 bezeichnet, Abb. 32). Die Aufteilung der Bereiche M1 bis M4 erfolgte durch das Ministerium für Wirtschaft /Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr in Nordrhein-Westfalen, der Wert M1 wurden im Oberbergischen Kreis nicht vergeben.

Abb. 81: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	4,25 €	5,35 €
M 2	4,65 €	5,75 €
M 3	5,25 €	6,10 €
M 4	5,75 €	6,65 €

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

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

5.4 Mietenvergleich

Im Internet gibt es verschiedene Portale, welche die aktuellen durchschnittlichen Monatsmieten (€/m²) der Angebote berechnen. Dabei sind jedoch die Größenspannen der Wohnungen (z.B. 40 bis 79 m²) vorgegeben und können nicht verändert werden. Die u.a. Werte wurden zwischen Juni 2014 und Mai 2015 ermittelt.

Da bei einzelnen Städten und Gemeinden sehr wenige Angebote vorhanden sind (Ergebnis wird verfälscht) und gleichzeitig ein Vergleich zum Mietspiegel 2015 hergestellt werden soll, wurden die Städte / Gemeinden zu Regionen zusammengefasst:

Region 1: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen,
Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wiehl, Wipperfürth

Region 2: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Bei den u.a. Werten aus dem Mietspiegel wurden die Mittelwerte aus allen Baujahren in der mittleren Lageeinstufung ermittelt und zusätzlich um den Zuschlag für einen Balkon erhöht, da die meisten Internetangebote bereits einen Balkon beinhalten.

Beim Vergleich der Werte muss berücksichtigt werden, dass das Internet die aktuellen Angebotsmieten zeigt und der Mietspiegel 2015 die Mietwerte, die durch die Fortschreibung des Mietspiegels 2013 entstanden sind.

		Region 1	Region 2
Internet	(40 bis 79 m ²)	5,55 €/m ²	5,52 €/m ²
Mietspiegel	(50 bis 79 m ²)	5,49 €/m ²	4,89 €/m ²
Internet	(80 bis 119 m ²)	5,50 €/m ²	4,87 €/m ²
Mietspiegel	(80 bis 130 m ²)	5,34 €/m ²	4,75 €/m ²

Quelle: www.immowelt.de, Mietspiegel 2015

Zwischen Juni 2014 und Mai 2015 sind die Angebotsmieten (alle Wohnungsgrößen) im Internet in der Region 1 um 3,2 % und in der Region 2 um 7,8 % gefallen.

5.5 Mietspiegelentwicklung 1992 bis 2011

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

Die folgenden Abbildungen zeigen die Mietspiegelpreise für eine mittlere Wohnlage in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Aus den vorgegebenen Preisspannen wurde der Mittelwert gebildet. Die Preise für die guten und mäßigen Wohnlagen werden durch die Tendenzbalken dargestellt.

Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m^2

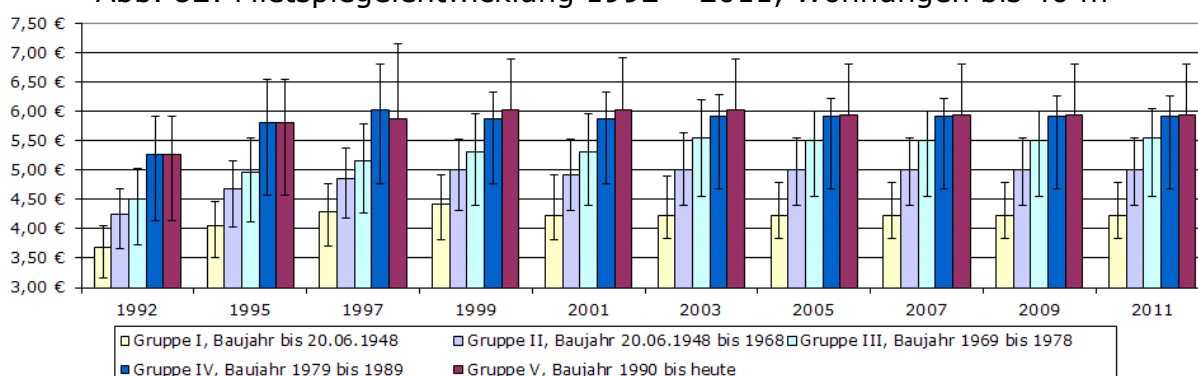


Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von $40 \text{ bis } 60 \text{ m}^2$

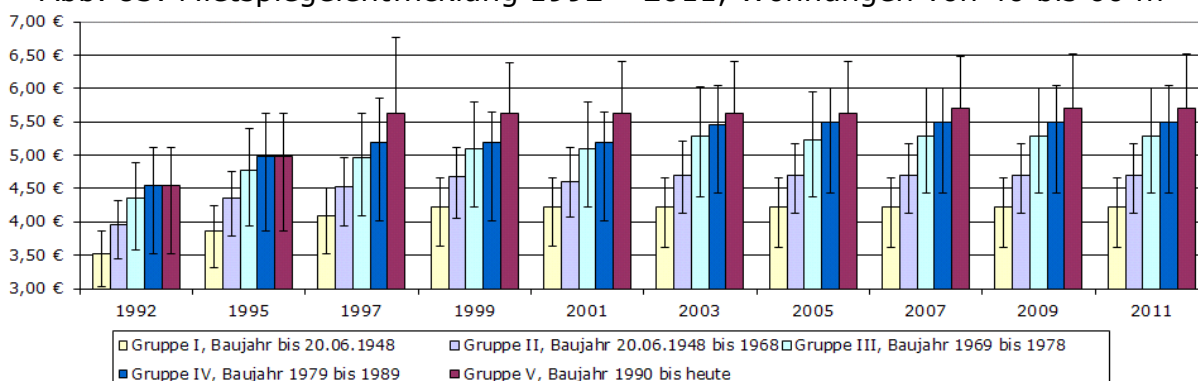
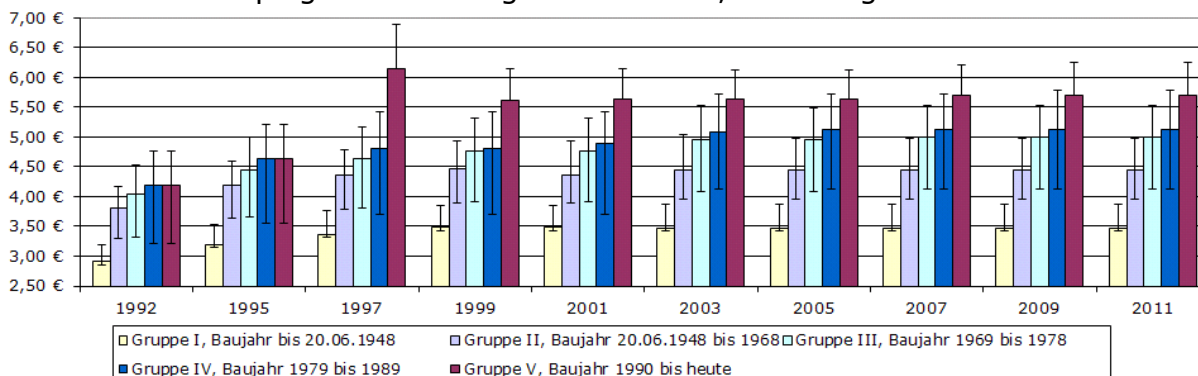
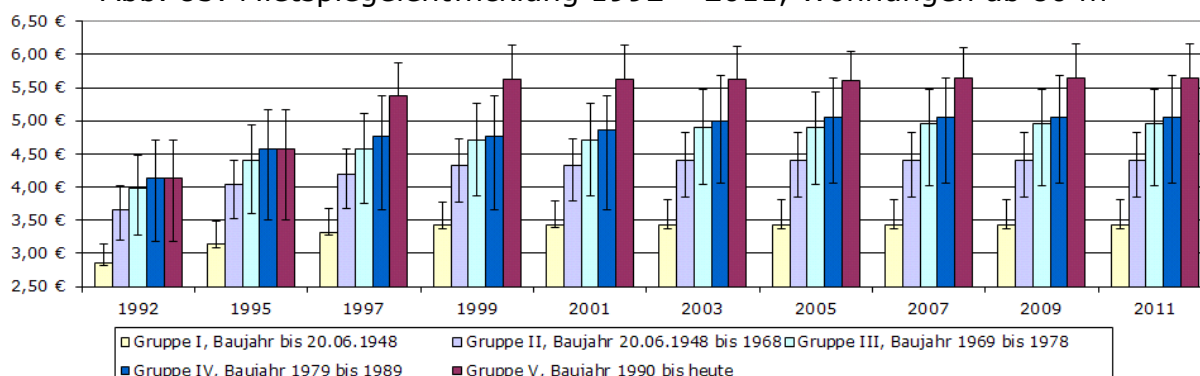


Abb. 84: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von $60 \text{ bis } 80 \text{ m}^2$



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 85: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m²

Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Aus allen Gegenüberstellungen ist zu erkennen, dass im Wesentlichen ab 1999 das Mietniveau bis 2011 gleichgeblieben ist. Da dies von verschiedenen Stellen angezweifelt wurde, beschlossen im Mai 2012 die Haus- und Grundbesitzervereine, der Mieterverein Oberberg, die Rheinischen Immobilienbörse Köln, der Oberbergische Kreis und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis, eine Umfrage für einen neuen Mietspiegel 2013 durchzuführen.

Daraufhin wurde in mehreren Sitzungen ein Fragebogen entwickelt, welcher dann im IV. Quartal 2012 online und auf Papier von den Mietern und Vermietern des Oberbergischen Kreises ausgefüllt werden konnte. Der Papierfragebogen wurde bei den beteiligten Institutionen ausgelegt, für den Online-Fragebogen wurde in der Presse und bei den Banken und Sparkassen durch dort ausgelegte Flyer geworben.

In der Sozialhilfe richtet sich die angemessene Größe der Wohnung 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. Der Mietspiegel 2013 wurde an diese Werte angepasst. Zusätzlich wurde noch die Verkehrsanbindung (ÖPNV) in der Lageeinstufung berücksichtigt, da diese im ländlichen Raum eine besondere Rolle spielt. Außerdem wurde der Oberbergische Kreis in zwei verschiedene Mietpreisregionen unterteilt.

Ein Vergleich mit den älteren Mietspiegeln kann deshalb nicht vorgenommen werden.

5.6 Mietspiegel 2015

Im Januar 2015 veröffentlichten die Haus- und Grundbesitzervereine und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis (Fortschreibung des Mietspiegels 2013). Er gilt rückwirkend zum 1.1.2015 und ist mit freundlicher Genehmigung der Verbände abgedruckt.

Abb. 86: Mietspiegel 2015

Mietspiegel		Stand: 01.01.2015	Seite 1 von 2
für frei finanzierte Wohnungen im Kreisgebiet		Zusätzliche Informationen geben:	
Oberbergischer Kreis		Mieterverein Oberberg e. V. Dieringhauser Str. 45, 51645 Gummersbach Tel.: 02261 77955, Fax: 02261 72655 mieterverein-oberberg@arcor.de	
Zusammengestellt bei der:		Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953 Kaiserstr. 15, 51643 Gummersbach Tel.: 02261 24372, Fax: 02261 919951 info@hug-oberberg.de	
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis		Haus & Grund Oberberg e. V. Ludwig-Jahn-Str. 5, 51545 Waldbröl Tel.: 02291 807899, Fax: 02291 807898 info@hausundgrund-oberberg.de	
durch:		Haus & Grund Hückeswagen e. V. August-Lütgenau-Str. 1, 42499 Hückeswagen Tel.: 02192 92420, Fax: 02192 924242 info@hug-hueckeswagen.de	
• Mieterverein Oberberg e. V. • Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953 • Haus & Grund Oberberg e. V. • Haus & Grund Hückeswagen e. V. • Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln • Oberbergischer Kreis, Der Landrat			
Allgemeine Erläuterungen:			
Der „Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miehöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert für Wohnungen in Gebäuden mit zwei und mehr Wohneinheiten wieder (ohne Aufzug, ohne Balkon, mit Zentral- oder Etagenheizung). Die Wohnungen liegen in den Hauptgemeindeorten und		den größeren Nebenorten der Städte und Gemeinden, getrennt nach Region R1 und R2. Dorflagen müssen separat betrachtet werden. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche (ohne Betriebskosten/Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung). Sofern die Parteien Kosten für die Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzuziehen und später wieder hinzuzurechnen.	
Besondere Erläuterungen:			
1. Größe der Wohnung Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu ¼ angerechnet werden.		5. Ausstattung der Wohnung a) Heizung Bei einer Warmluftheizung ist die Einordnung am unteren Ende der Mietspanne angemessen. Sofern eine Gaszentralheizung oder andere Heizung vom Mieter eingebaut ist, gilt die Wohnung als Wohnung ohne Heizung. In diesem Fall reduziert sich die Miete um 15 bis 20 %.	
2. Baualtersgruppen Wurde die Wohnung nicht oder kaum modernisiert, gilt das Originalbaujahr des Gebäudes. Bei umfangreichen Modernisierungen muss ein neues (fiktives) Baujahr berechnet werden: (Baujahr + Jahr der Modernisierung)/2 = neues Baujahr Bsp: Baujahr = 1950 Jahr der umfangreichen Modernisierung = 1994 Neues Baujahr = (1950 + 1994)/2 = 1972 Bei kernsanierten Wohnungen wird das Jahr der Kernsanierung als neues Baujahr zu Grunde gelegt. Unter Kernsanierung versteht man den Austausch der Leitungen (Elektro, Wasser, Heizung), Fenster, Türen und Badezimmereinrichtung auf neuzeitlichem Standard.		b) besondere Ausstattung Eine besondere Ausstattung der Wohnung liegt vor, wenn z.B. - die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht, - Fassadenämmung, Dachämmung, Kellerdeckendämmung, - wärme- / schalldämmende Verglasung bis Baujahr 1978, - ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, ...), - ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche, - Einbauschränke in gehobener Qualität, - eine Einbauküche vorhanden sind. Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen. Ist die Wohnung barrierearm/barrierefrei ausgestattet (z.B. breitere Türen, bodengleiche Dusche), spricht man ebenfalls von einer besonderen Ausstattung. Bei einer besonderen Ausstattung kann die Obergrenze der Mietspanne zu Grunde gelegt werden.	
3. Lageeinstufung Für die Wohnung muss eine Lageeinstufung (L1 bis L3) vorgenommen werden, die von der Verkehrsanbindung und der Wohnlage abhängig ist.		6. Stellplatzmieten Stellplatzmieten für Pkw haben keinen Einfluss auf die Höhe der eigentlichen Wohnungsmiete. Werden Stellplatzmieten als separate Beträge vereinbart, zeigen sich folgende Spannen:	
4. Dorflagen Unter Dorflagen versteht man alle Dörfer mit weniger als 1.000 Einwohnern. Hier muss ein Abschlag vorgenommen werden. Sind jedoch Kindergarten und Grundschule vorhanden, so kann auf den Abschlag verzichtet werden.		• Garage: 20 bis 40 Euro • Carport: 15 bis 35 Euro • Stellplatz: bis 20 Euro	

Mietspiegel Stand: 01.01.2015		Seite 2 von 2	
Region R1:	Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Inderlar, Marienheide, Radevormwald, Wiehl, Wipperfurth	*Wohnlage	regelmäßig störender Lärm durch Verkehr/Gewerbe einfach: ohne besondere Vor- oder Nachteile, die meisten Wohnungen mittel: innerhalb einer Gemeinde liegen in diesen Wohngebieten gut: geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- oder mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger Grünlage
Region R2:	Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl	**Verkehrsanbindung	schlecht: längere Fahrwege ohne ausreichenden öffentlichen mittel: Personennahverkehr (ÖPNV) gut: mittlere Fahrwege, Anbindung an ÖPNV vorhanden, Busse fahren in ausreichenden Abständen sehr gut: kurze Fahrwege bzw. gute Anbindung an ÖPNV, Busse fahren in regelmäßigen Abständen fußläufig sind die sehr guten Anbindungen an den ÖPNV (Bahnhof, Busbahnhof) erreichbar
Lageeinstufung		Wohnlage*	
Verkehrs- anbindung**	einfach L3	mittel L2	gut L1
schlecht	L3	L2	L1
mittel	L3	L2	L1
gut	L2	L2	L1
sehr gut	L2	L1	L1

Baujahr	Region	Wohnungen 20-49 m² Größe			Wohnungen 50-79 m² Größe			Wohnungen 80-130 m² Größe		
		L3	L2	L1	L3	L2	L1	L3	L2	L1
bis 1968	R1	4,65 ± 0,85	4,70 ± 0,90	4,80 ± 0,90	4,55 ± 0,85	4,60 ± 0,90	4,65 ± 0,90	4,40 ± 0,90	4,45 ± 0,95	4,55 ± 0,90
	R2	4,10 ± 0,80	4,15 ± 0,80	4,20 ± 0,80	4,00 ± 0,80	4,05 ± 0,80	4,15 ± 0,80	3,90 ± 0,80	3,95 ± 0,80	4,00 ± 0,85
1969 - 1978	R1	5,10 ± 0,95	5,20 ± 0,95	5,30 ± 0,95	5,00 ± 0,95	5,10 ± 0,95	5,20 ± 0,95	4,90 ± 0,95	4,95 ± 1,00	5,00 ± 1,00
	R2	4,55 ± 0,80	4,60 ± 0,85	4,65 ± 0,85	4,45 ± 0,85	4,50 ± 0,85	4,55 ± 0,85	4,30 ± 0,90	4,35 ± 0,90	4,45 ± 0,90
1979 - 1989	R1	5,25 ± 0,95	5,35 ± 0,95	5,45 ± 0,95	5,15 ± 0,95	5,25 ± 0,95	5,35 ± 0,95	5,00 ± 1,00	5,10 ± 1,00	5,20 ± 1,00
	R2	4,65 ± 0,85	4,75 ± 0,85	4,80 ± 0,85	4,55 ± 0,85	4,65 ± 0,85	4,70 ± 0,85	4,45 ± 0,85	4,50 ± 0,90	4,60 ± 0,85
1990 - 2001	R1	5,45 ± 0,95	5,50 ± 1,00	5,60 ± 0,95	5,35 ± 0,95	5,40 ± 1,00	5,50 ± 0,95	5,20 ± 1,00	5,25 ± 1,00	5,35 ± 1,00
	R2	4,80 ± 0,85	4,90 ± 0,85	4,95 ± 0,85	4,70 ± 0,85	4,80 ± 0,85	4,85 ± 0,85	4,60 ± 0,90	4,65 ± 0,90	4,75 ± 0,90
ab 2002	R1	5,60 ± 0,95	5,70 ± 0,95	5,75 ± 0,95	5,50 ± 0,95	5,60 ± 0,95	5,65 ± 0,95	5,35 ± 1,00	5,45 ± 1,00	5,50 ± 1,00
	R2	4,95 ± 0,85	5,05 ± 0,85	5,10 ± 0,85	4,85 ± 0,85	4,95 ± 0,85	5,00 ± 0,85	4,75 ± 0,85	4,80 ± 0,90	4,85 ± 0,90

Die einzelnen Tabellenfelder beinhalten die Mittelwerte einer Spanne, die durch Hinzurechnen der (±)-Werte gebildet werden.
Die Vergleichsmieten beziehen sich auf Wohnungen mit Bad, mit Zentral- oder Eigenheizung ohne Balkon, die Zu- und Abschläge auf die gesamte Wohnfläche.

Abschläge für:	Dorflagen: 0,15 €/m² Nachtspeicherheizung oder Einzelöfen: 0,10 €/m²	Zuschläge für:	Balkon, Terrasse, Loggia: 0,30 €/m² Solaranlage, Erdwärmehheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung: 0,35 €/m² Aufzug (Zuschlag nur dann, wenn Aufzug nach §39 BauO NRW nicht erforderlich): 0,50 €/m²
-----------------------	---	-----------------------	--

Schutzgebühr: 3,50 € per Download (www.rheinische-immobilienboerse.de) oder bei Abholung.	
Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit vorheriger Zustimmung.	

Laut den allgemeinen Erläuterungen des Mietspiegels sind Mieten für Einfamilienhäuser nicht im o.g. Mietspiegel berücksichtigt. Zunehmend werden jedoch immer mehr solche Objekte vermietet. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses liegen solche Mieten auf ähnlichem Niveau wie die von frei finanzierten Wohnungen.

6. Experten am Wohnungsmarkt

6.1 Befragung

Um aktuelle und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, wurde im Jahr 2015 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 Februar 2015 wurde ein Fragebogen (Seite 87 bis 92) an 72 bekannte Marktakteure geschickt. Trotz einer Nachfrage im Folgemonat konnte lediglich eine Rücklaufquote von 24 % (17 ausgefüllte Fragebögen) erreicht werden. An der Befragung waren folgende Teilnehmergruppen beteiligt:

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

Bei den Fragen eins, zwei, drei und sieben sollten die 13 Städte und Gemeinden des Kreises bewertet werden. Jeder Teilnehmer konnte für eine oder mehrere Gemeinden Angaben machen. Da jedoch bei einzelnen Gemeinden nur eine oder gar keine Antwort bei 17 Teilnehmern zustande gekommen ist, wurden diese Antworten zu Nord-, Mittel- und Südkreis zusammengefasst. Der Kreis wurde dabei wie folgt unterteilt:

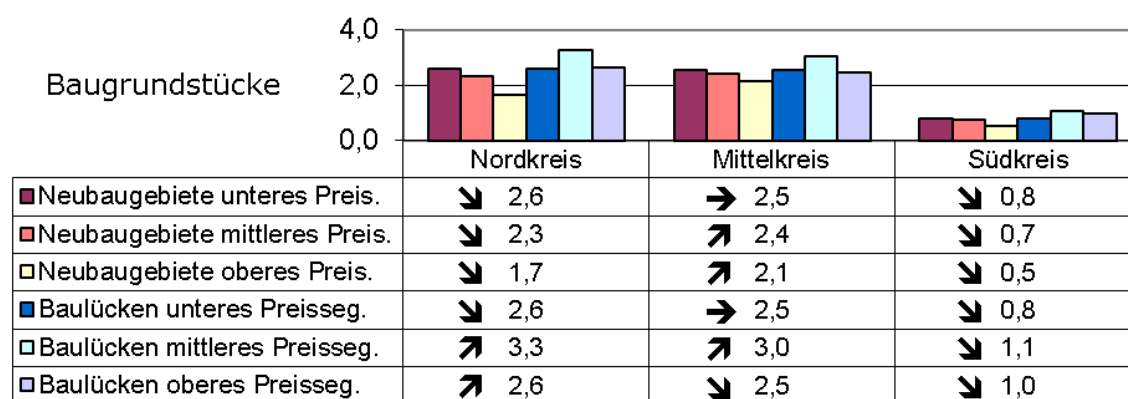
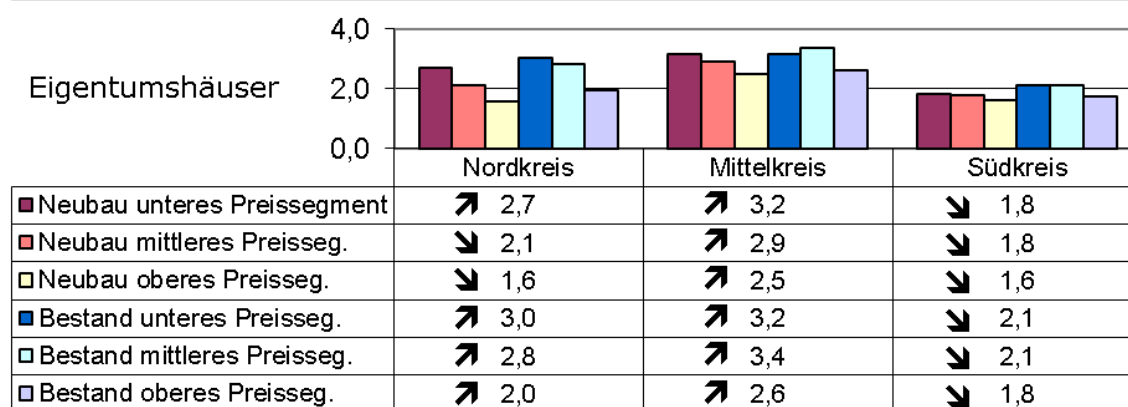
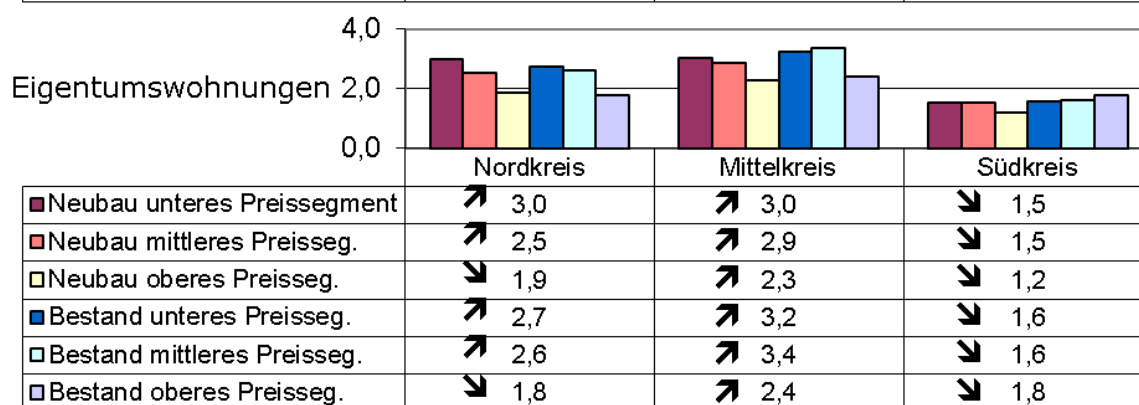
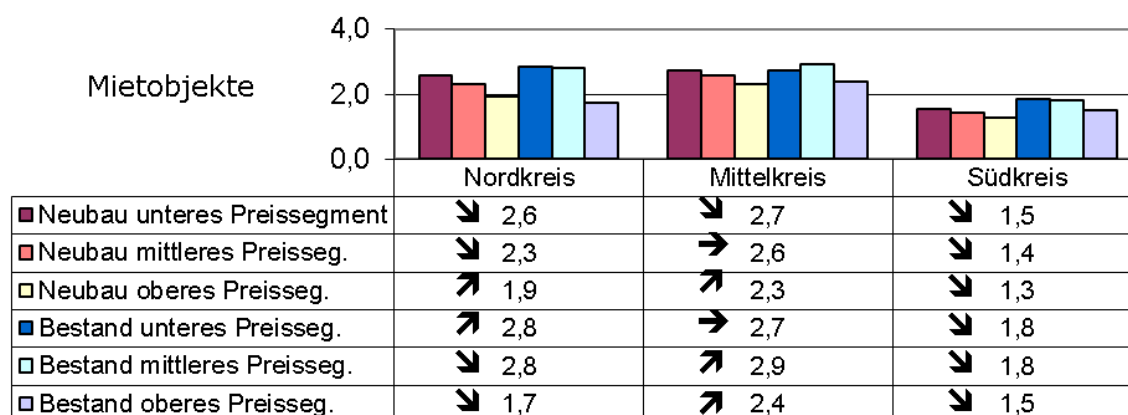
- Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfurth
- Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
- Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Im Durchschnitt wurden durch diese Zusammenfassung für den Nordkreis 18, für den Mittelkreis 27 und für den Südkreis 12 Bewertungen abgegeben.

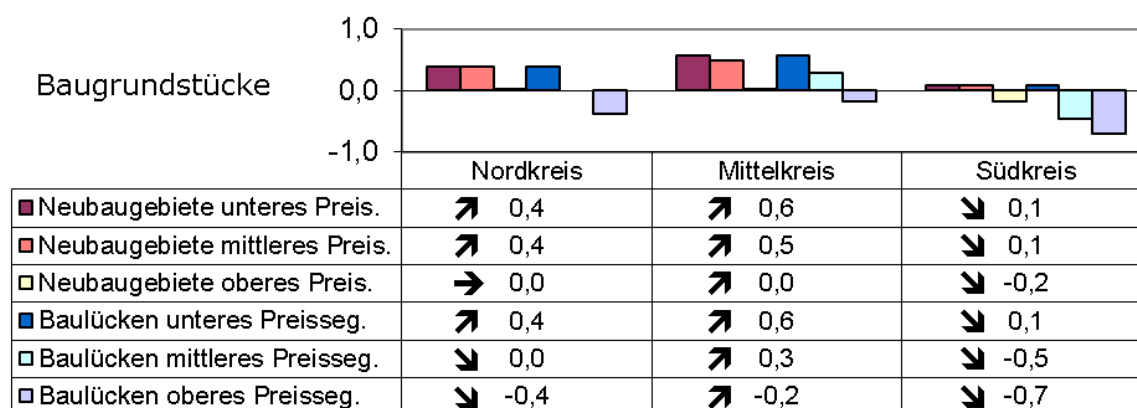
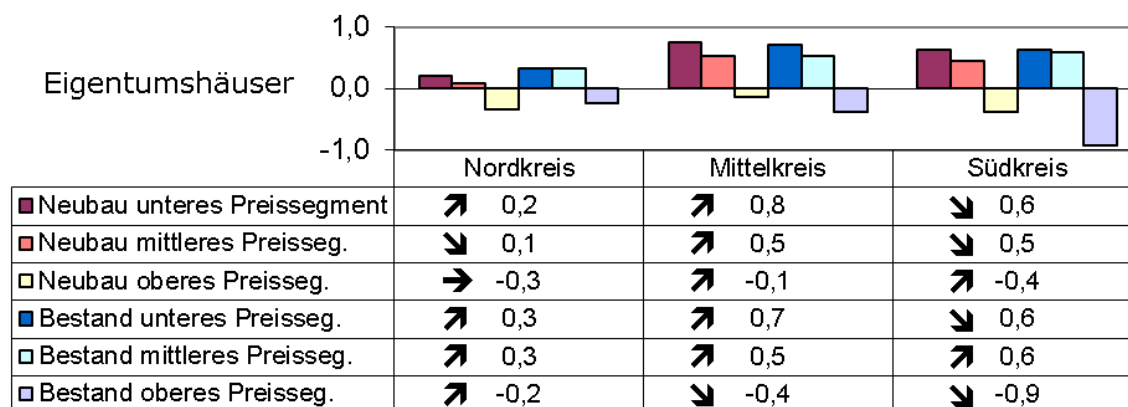
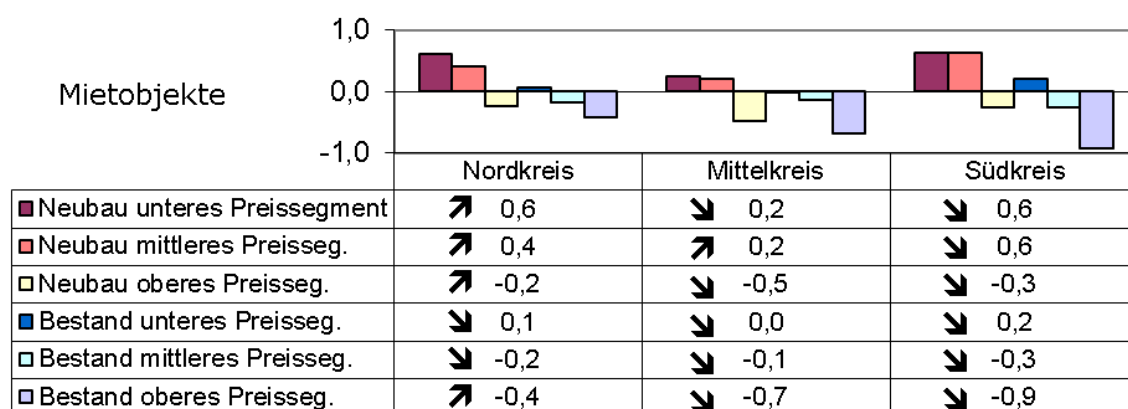
Auch wenn Einzelergebnisse aufgrund subjektiver Auskünfte mitunter unscharf bleiben müssen und nicht empirisch begründ- und belegbar sind, sollte aus dem Blickwinkel von Experten ein möglichst genaues Meinungsbild des heutigen Wohnungsmarktgeschehens sowie zur Wohnungsmarktperspektive gezeichnet werden.

Die folgenden Seiten geben einen Überblick über die momentane Marktsituation im Oberbergischen Kreis. Die Pfeile zeigen die Veränderung zum Vorjahr (z.B. Vorjahr 3,2, jetzt 2,6 = ▼).

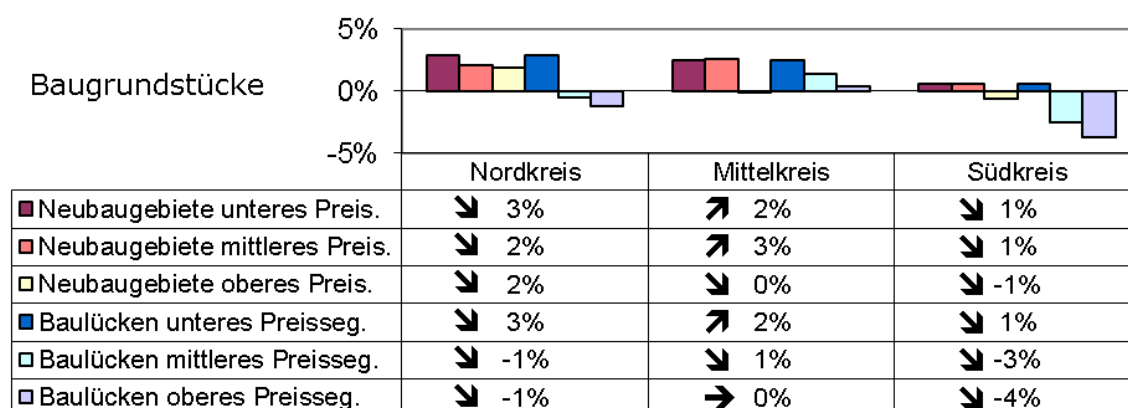
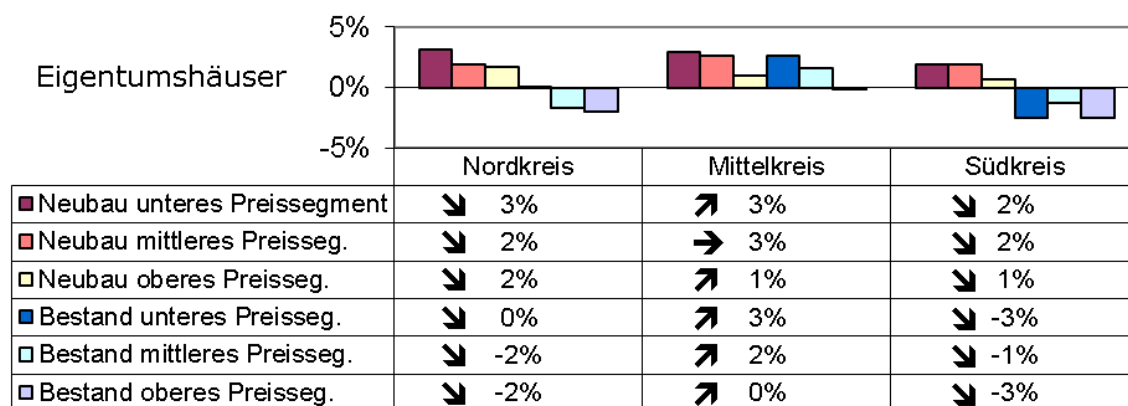
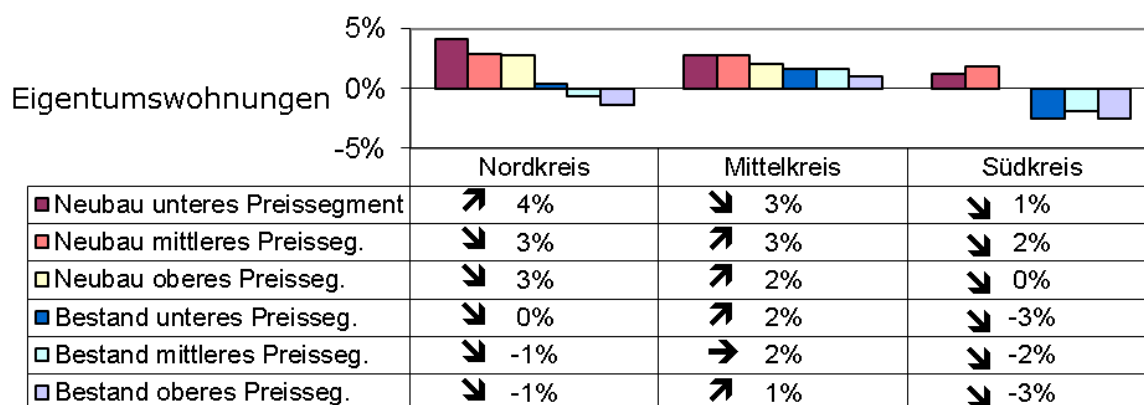
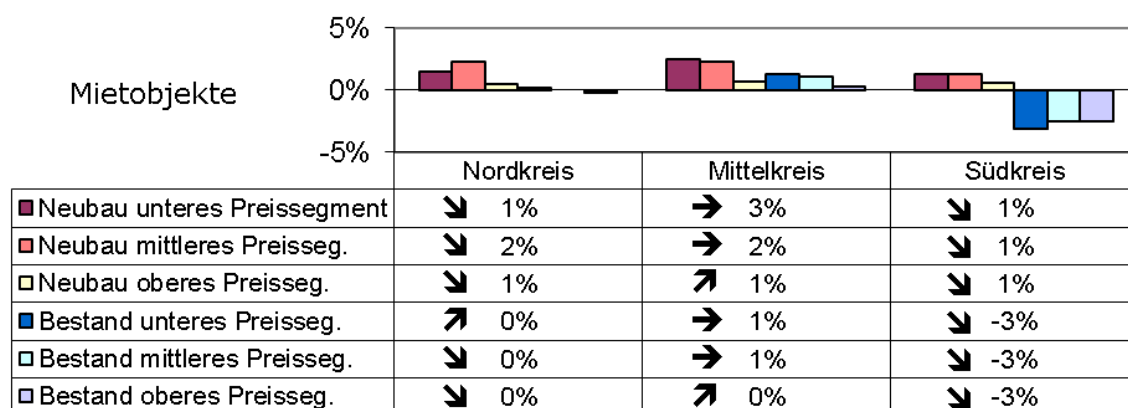
1. Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Oberbergischen Wohnungsmarktes ein?
(1 = entspannter Wohnungsmarkt bis 5 = angespannter Wohnungsmarkt)



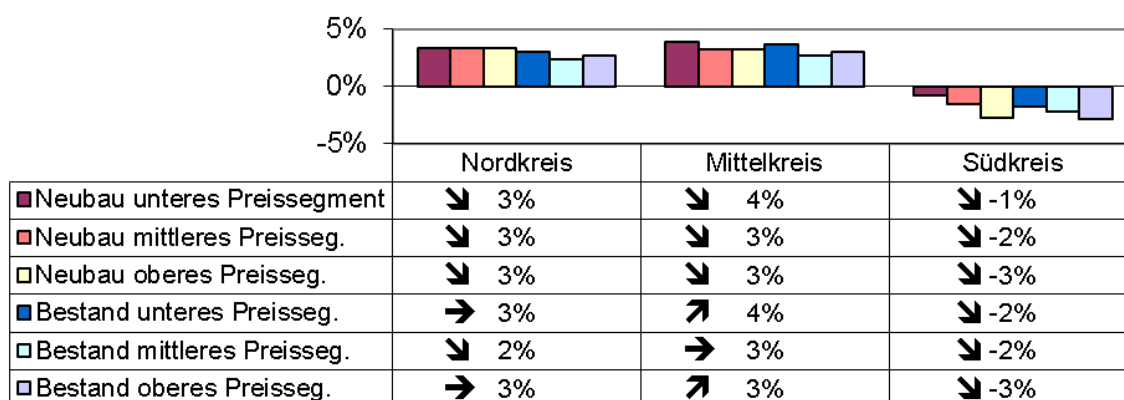
2. Welche generelle Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren bei der Wohnungsnachfrage? (-2 = starker Rückgang, -1 = leichter Rückgang, 0 = stagnierend, 1 = leichte Nachfrage, 2 = starke Nachfrage)



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



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



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

	bis 2020	bis 2025
noch zunehmende Fertigstellungszahlen	↘ 35 %	↗ 29 %
gleich bleibend	↘ 35 %	↘ 24 %
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	↗ 29 %	↘ 47 %

(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)	→ 0 %	↗ 29 %	↘ 71 %	↗ 6 %	↘ 18 %	↗ 76 %
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	↘ 6 %	↗ 76 %	↘ 18 %	↘ 12 %	↗ 41 %	↘ 47 %
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	↗ 6 %	↗ 53 %	↘ 41 %	↗ 6 %	↗ 35 %	↘ 59 %
Renditeobjekt (gewinnorientierten Verwertung)	↘ 24 %	↗ 65 %	↘ 12 %	↗ 35 %	↘ 24 %	↗ 41 %

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

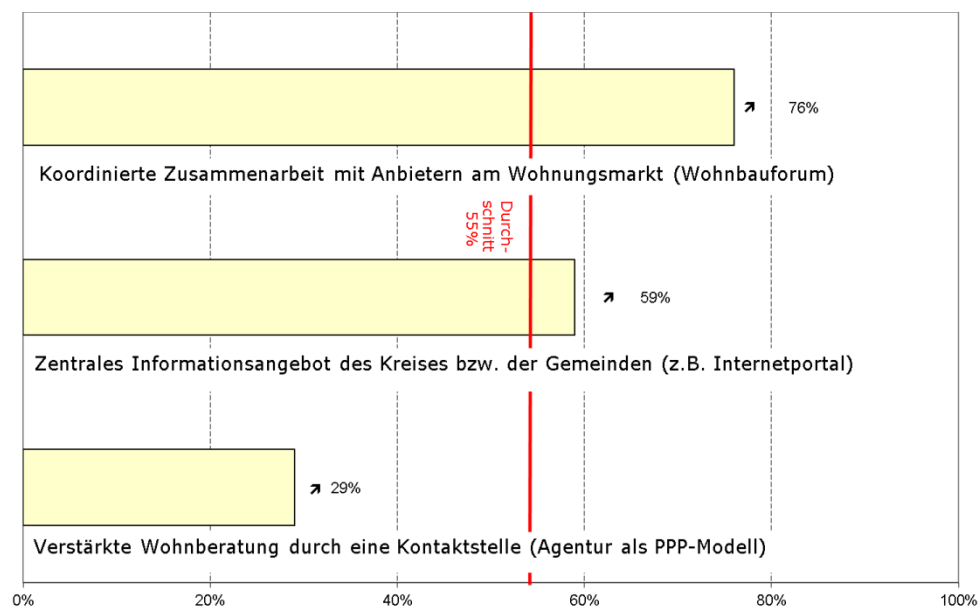
7. Welche Haupthindernisse gibt es für Wohnbauinvestitionen in Oberberg?
(1 = sehr niedrig bis 5 = sehr hoch)

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

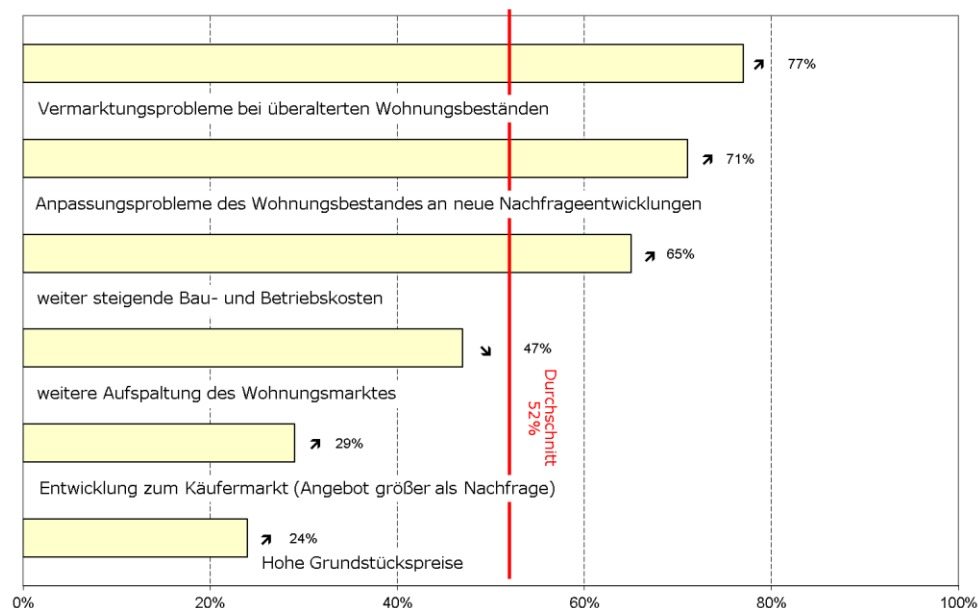
8. Wie schätzen Sie die Bedeutung der folgenden Wohnformen ein?
(1 = sehr niedrig bis 5 = sehr hoch)

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

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



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



weiterhin wurden genannt:

- unvernünftige politische Entscheidungen für den Immobilienmarkt
- anhaltender Fortzug junger Menschen, demografische Entwicklung im Allgemeinen
- fehlende Infrastruktur
- Bau- und planungsrechtliche Hindernisse, Hemmnisse, Unflexibilität, Stichwort: Verwaltungsdiktatur, Anpassungsprozesse der Verwaltungsinstanzen zu langsam, kommunale Konkurrenz, fehlende Leitidee auf Kreisebene u.a.m.

Vielen Dank an die Beteiligten:

Adam Immobilien
Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen Hückeswagen
GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG
Immobilien Andrea Asbach
Immobilien Roswitha Petrowitz
Immofinanz Manfred Schild
Kalbertodt Immobilien
KSK Immobilien GmbH
Kühbach Immobilienbewertungen
LBS Gummersbach
Pruin Immobilien
Sohlbach Immobilienservice
Stadt Wiehl
Stennmanns Immobilienvermittlung
Volksbank im Märkischen Kreis eG
Volksbank Immobilien Service GmbH
Volksbank Oberberg eG, Wiehl
Wohnhilfen Oberberg

6.2 Meinung

Der Wohnungsmarkt und der Wohnungsmarktbericht aus Sicht der Wohnhilfen Oberberg

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Systems der Wohnungslosenhilfe erfahren wir von dem Wohnungsmarktbericht des Gutachterausschusses für den Oberbergischen Kreis. Wir nahmen Kontakt auf und stießen auf offene Türen. Ein Ergebnis dieses Austauschs liegt Ihnen hiermit vor. Der Gutachterausschuss bat uns um eine Stellungnahme zum Bericht, dem wir gerne nachkommen....

Wir möchten den Bericht um die Perspektive der Menschen erweitern, die in den Angeboten der Wohnhilfen Oberberg unterstützt werden.

Zunächst seien einige Stichworte genannt, die in diesem Zusammenhang relevant sind: Die Hilfesuchenden der Wohnhilfen Oberberg sind Frauen und Männer, die

- in aller Regel über geringe finanzielle Spielräume verfügen
- von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind
- teilweise verschuldet sind
- in der Regel andere soziale Schwierigkeiten haben
- meist alleinstehend
- und wenig mobil sind
- ...

Wir - das sind die Wohnhilfen Oberberg...

Hinter diesem Begriff verbergen sich mehrere Angebote der Wohnungslosenhilfe: Eine Fachberatungsstelle Wohnungsnot (die in Trägerkooperation mit dem Kirchenkreis An der Agger, dem Caritasverband für den Oberbergischen Kreis und der Diakonie Michaelshoven geführt wird), dem Ambulant Betreuten Wohnen für Wohnungslose, psychisch Kranke und suchtkranke Menschen und dem Stationären Bereich mit dem bekanntesten Baustein Haus Segenborn (letztere Angebote werden in Trägerschaft der Diakonie Michaelshoven geführt).

Dieses Hilfesystem wurde in den vergangenen drei Jahren weiterentwickelt und seitdem werden alle Bausteine in der Kreismitte, dem Kreissüden und dem Kreissnorden vorgehalten. Die Abbildung verdeutlicht das Angebot:

Die Arbeit der Wohnhilfen in Zahlen:

Um einen Eindruck von den Rahmenbedingungen und den Inhalten der Arbeit zu geben sind im Weiteren einige Zahlen des Hilfesystems genannt:

- Im Jahr 2014 wurden insgesamt 1003 Hilfesuchende von den verschiedenen Angeboten unterstützt
- 32,4 % der Hilfesuchenden waren Frauen und 67,6% Männer



- Von den Hilfesuchenden
 - waren 32,2 % aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen
 - 19,6 % unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht
 - 11,0 % ehemals von Wohnungslosigkeit gedroht
 - 5,6 % in unzumutbaren Wohnverhältnissen lebend
 - hatten 27,8 % andere soziale Schwierigkeiten
 - von 3,6 % lagen keine Angaben vor
- 19,5 % der Hilfesuchenden verfügten bei Betreuungsbeginn über kein Einkommen
- Die überwiegende Zahl der Hilfesuchenden war alleinstehend
- Rund 80 % der Hilfesuchenden waren auf Transferleistungen angewiesen (Arbeitslosengeld I und II, Sozialhilfe, Grundsicherung)

Die Themen Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit, von Wohnungslosigkeit bedroht und betroffen zu sein und somit auch die Suche nach Wohnraum beschäftigen die Hilfesuchenden und die Mitarbeitenden täglich.

Der Wohnungsmarktbericht...

131 Seiten - randvoll mit Grafiken, Statistiken und Tabellen - keine leichte Kost für eine Nicht-Sozialwissenschaftlerin! Trotzdem lohnt sich die Lektüre und mit zunehmender Beschäftigung stieg das Interesse. Der Bericht ist umfassend, erfasst sowohl marktwirtschaftliche als auch soziale Aspekte, regt zur Auseinandersetzung mit den Zahlen und zur Rückmeldung an! Alles in Allem sehr gute Voraussetzungen!

Laut Bericht bestehen 61 % des Wohnraums im OBK aus Einfamilienhäusern und somit ist der Anteil des selbstgenutzten Eigentums sehr hoch. Da die Hilfesuchenden in aller Regel über kein Vermögen und über kein oder bzw. ein geringes Einkommen verfügen und somit auf Mietwohnungen angewiesen sind, reduziert sich die Zahl der potentiellen Wohnungen drastisch.

Interessant war auch die Quote des Wohnungsleerstands. Diese vermittelt den Eindruck, dass der Wohnungsmarkt zumindest Möglichkeiten bietet. Es gibt einen Wohnungsleerstand, der durch den Zensus 2011 mit 4,5 % ermittelt wurde. Der Empirica Leerstandsindex stellte 2012 und 2013 eine Quote von 2-4 % fest. Damit ist die Quote zwar gesunken, aber es gibt weiterhin einen gemeldeten Wohnungsleerstand. Dies deckt sich jedoch in keiner Weise mit unseren Erfahrungen. Auf dem Wohnungsmarkt ist der Wohnraum, den die Hilfesuchenden der Wohnhilfen Oberberg benötigen, dramatisch knapp.

Die Beobachtung des oberbergischen Wohnungsmarktes und der Immobilienangebote im Internet (Miete) erbrachte das Ergebnis, dass im Jahr 2013 monatlich 40 Wohnungen und im Jahr 2014 31 Wohnungen bis 49 qm monatlich angeboten wurden. Da Transferleistungsempfänger auf Wohnungen innerhalb der Mietobergrenzen angewiesen sind, ist die Zahl der Wohnungen, die überhaupt in Frage kommen, wiederum geringer (zur Info: Für einen Einpersonenhaushalt liegt die Mietobergrenze bei einer Bruttokaltmiete zwischen 321 und 333 €).

Das Thema „knapper Wohnraum“ beschäftigt die Wohnhilfen Oberberg bereits sehr lange. Schon im Jahre 2008 analysierte ein Mitarbeiter der Wohnungslosenhilfe über zehn Wochen den Wohnungsmarkt im Süden des Oberbergischen Kreises. Von den 51 in den Zeitungen und im Internet angebotenen Wohnungen waren 62,7 % für Menschen im Transferleistungsbezug zu teuer.

Bei den Wohnungen, die in Frage kamen, sind zudem noch weitere Hürden zu nehmen: die Zahl der Mitbewerberinnen und -bewerber ist groß und die Fragen der Vermieter nach Arbeit und Schufa-Einträgen bringen weitere Ausschlusskriterien mit sich. Ganz abgesehen davon gibt es Hilfesuchende, die optisch von einem Leben in Armut oder von ihren gesundheitlichen Beeinträchtigungen gezeichnet sind, um nur einige Hürden bei der Wohnungssuche zu nennen.

Und die Zukunftsperspektive....

Das Thema Wohnungsnot ist derzeit in aller Munde. So titelte beispielsweise die Tagesschau am 15.09.15: „Pro Jahr werden 400 000 Wohnungen gebraucht“ und informiert, dass nur 260 000 Einheiten fertig gestellt werden. Auch in Regionen, in denen man es nicht vermutet, wie dem Ruhrgebiet, fehlen vor allem günstige Wohnungen, wie die Studie des nordrhein-westfälischen Mieterbundes am 14.09.15 vermeldete. Auch die nun ankommenden Flüchtlinge werden auf absehbare Zeit auf günstigen Wohnraum angewiesen sein.

Dies alles trifft auch auf den Oberbergischen Kreis zu. Auch hier wurden in den vergangenen Jahren nur wenige Wohnungen gebaut. Zudem fallen viele geförderte Wohnungen aus der Mietpreisbindung (6363 Wohnungen mit Mietpreisbindung gab es 2012, 6144 in 2013 und 6106 in 2014).

Ein weiterer verschärfender Faktor ist der Umstand, dass die Haushaltsgrößen sinken und die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt. Auch diese gesellschaftliche Veränderung erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt.

In unserem Beratungsalltag lesen sich diese Fakten so:

Frau Z. (29): Sie lebt seit über einem Jahr bei verschiedenen Bekannten und Freunden, die sie vor einem Leben auf der Straße oder in einer städtischen Notunterkunft bewahren.

Frau Z. erhält Krankengeld und hat ihre letzte Wohnung wegen Mietschulden verloren.

Diese Voraussetzungen sind denkbar schlecht. Versuche, auf dem Wohnungsmarkt selbstständig „Fuß zu fassen“, sind gescheitert. Die gemeinsame Suche per Internet und Zeitung bringt immer wieder Angebote, die in ihren Finanzrahmen passen. Bei den Telefonkontakten sind diese Wohnungen aber entweder schon vergeben oder arbeitslose Menschen werden nicht genommen. In einzelnen Fällen gab es Wohnungsbesichtigungen, die dann an der Schufa- Abfrage gescheitert sind.

Frau Z. kommt mit den Absagen nur schwer zurecht und braucht jemanden, der sie weiter motiviert sich dem Wohnungsmarkt zu stellen. Gegenwärtig geht die Suche weiter.

Herr K. (42): Er hat vor 18 Monaten seine Wohnung aufgegeben. Er hat den Folgeantrag beim Jobcenter (JC) aufgrund seiner psychischen Erkrankung nicht gestellt. Die fehlende Miete hat ihn bewogen, die Wohnung aufzugeben. Danach lebte er bei Bekannten, in einem Gartenhaus, sowie in einem Wohnwagen. Erst nachdem er wieder ein Jahr später Kontakt zum JC hatte, suchte er, mit Hilfe der Fachberatungsstelle, nach neuem Wohnraum. Die vorgeschriebenen Mietgrenzen des JC ließen im Internet und in Zeitungsanzeigen nur wenige Angebote übrig - in manchen Wochen gar keins. Zudem ist Herr K. arbeitslos, hat Schulden, eine Katze und raucht.

Ein Teil der Wohnungsangebote war für Herrn. K. problematisch, weil keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bestand oder die Nebenkosten sehr hoch waren (Stromheizung). Herr K. konnte sich ein paar Wohnungsangebote ansehen, aber die Vermieter entschieden sich für andere Interessenten.

Letztendlich hat er eine Wohnung in seinem Rahmen finden können. Diese erhielt er über private Kontakte. Der Vermieter wollte die Wohnung eigentlich nicht mehr vermieten, hat sich aber aufgrund der Lebenssituation von Herrn K. anders entschieden. Die Wohnungssuche dauerte mehr als ein halbes Jahr.

Frau W. (40): Sie ist nach einer Trennung vom Partner seit einem dreiviertel Jahr ohne Wohnung. Sie hat bei Freunden/Bekannten und auch schon in einer städtischen Notunterkunft übernachtet.

Frau W. hat sich selbstständig und mit Unterstützung bei vielen Wohnungsbau-gesellschaften und privaten Vermietern vorgestellt, wo sie sich auch sehr oft eine Wohnung ansehen konnte. Ein Mietvertrag kam nicht zustande. In einigen Fällen wurde die Absage mit ihrem Schufa-Eintrag, in anderen Fällen gar nicht begründet. Den Schufa-Eintrag hat Frau W., weil sie für die gescheiterte Selbstständigkeit ihres ehemaligen Mannes mithaftete. Der Hintergrund interessierte die Vermieter jedoch nicht.

Die Suche geht Woche für Woche in den entsprechenden Medien weiter, wobei bestimmte Angebote überlesen werden können, weil sie dort schon eine Absage erhalten hat. Die wenigen Möglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt frustrierten Frau W. erheblich und sie resigniert zeitweise.

Und nun?

Die Wohnraumsituation hat sich in den vergangenen Jahren dramatisch verschlechtert. Dies ist eine Wahrnehmung, die nicht nur das Hilfesystem der Wohnungslosenhilfe gemacht hat, auch die Hilfesuchenden und Kolleginnen und Kollegen der anderen sozialen Dienste leiden unter der Mangelsituation mit allen sozialen Folgeproblemen.

Zunächst gilt es, die Ist-Situation herauszustellen. Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht ist hierfür eine gute Grundlage geschaffen, da hier relevante Daten erfasst und veröffentlicht werden. Sinnvoll ist auch die Erweiterung um die Daten aus der „Integrierten Wohnungsnotfallberichterstattung des Landes NRW“ für den OBK (Kap. 3.2.6), in welchem die ordnungsrechtlich untergebrachten und von freien Trägern als wohnungslos gemeldeten Personen erfasst werden, um einen weiteren Überblick über die Ist-Situation zu erhalten.

Im Weiteren gilt es auch, sich des Themas anzunehmen und Handlungskonzepte zu entwickeln! Eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist ohne massive Anstrengungen nicht zu erwarten!

26.09.2015

Susanne Hahmann, Diakonie Michaelshoven, Geschäftsbereichsleiterin der Wohnhilfen Oberberg (+ Wilfried Fenner, Teamleiter des Regionalteams Mitte)

Sollten Sie Fragen oder Anmerkungen haben nehmen Sie Kontakt mit uns auf...
wohnhilfen-oberberg@diakonie-michaelshoven.de

7. Städte und Gemeinden auf einen Blick

7.1 Bergneustadt



Wohnbestand			
	2004*	2009*	2014**
Wohngebäude	4016	4085	4259
Wohnungen	8197	8289	8376
Whg./1000 Einw.	398	419	444

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	14 %	6 %	46 %	9 %	4 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2014
Wohngebäude**	6 %	8 %	4 %	2 %	1 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	2666	1033	560

Baustatistik					
	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	19	14	6	10	12
Wohnungen	29	23	14	32	20
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	15	15	13	4	8
Wohnungen	20	25	20	8	13
Whg./1000 Einw.	1,0*	1,2*	1,0*	0,4**	0,7**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2004-2012	2013	2014
Fördermittel (€)	710.000	56.000	54.000
Wohnfläche (m²)	1598	n. v.	n. v.
Förderfälle	13	n. v.	n. v.
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (€)	325.000	0	0
Wohnfläche (m²)	334	0	0
Förderfälle	5	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	2	7	6	42	15
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	2	21	7	1	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3888	4201	5707	5069
	2004*	2009*	2014**	
Einwohner	20600	19771	18865	
Altersdurchschnitt	40,0	41,9	43,9	
Einwohner/km²	544	522	498	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

Haushalte

Haushaltsart						
1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.		
3212	2675	1337	1043	554		
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder	
6797	947	781	228	57	11	
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre			
	410	471	452			

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013
-1995	-2415	-2615	-2601

Wanderungen

Wanderungen	bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
	58	-78	62	19	
	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
	-111	-179	-191	53	25

Arbeitslose Personen

2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
1047	883	1039	928	844

Transferleistungsempfänger

2010	2011	2012	2013	2014
1067	1050	1073	1106	1126

Einkommen und Schulden

		2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>		15.412	15.935	16.411	17.640	
		2010	2011	2012	2013	2014
<u>Schulden der Kommune je Einwohner (€)</u>		3.210*	3.229**	3.276**	3.522**	3.535**

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14
Grundstückswert (€)	143.000	133.000	145.000	144.000	136.000
Wohnfläche (m²)	150	140	148	142	100

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
110	105	105	95	100	90	75	75	70
dörfliche Lage								
60	80	80	45	50	55	35	35	45

7.2 Engelskirchen



Wohnbestand

	2004*	2009*	2014**
Wohngebäude	5201	5333	5901
Wohnungen	8452	8625	9046
Whg./1000 Einw.	408	430	470

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	14 %	9 %	40 %	10 %	4 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2014
Wohngebäude**	6 %	10 %	3 %	3 %	1 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	4096	1292	513

Baustatistik

	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	38	19	20	18	16
Wohnungen	49	31	36	38	32

<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	38	21	18	17	18
Wohnungen	50	27	27	38	35
Whg./1000 Einw.	2,4*	1,3*	1,3*	2,0**	1,8**

Wohnraumförderung

	Mittel 2004-2012	2013	2014
Fördermittel (€)	308.000	90.000	0
Wohnfläche (m²)	795	n. v.	0
Förderfälle	6	n. v.	0

<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (€)	59.000	0	0
Wohnfläche (m²)	55	0	0
Förderfälle	1	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	14	3	51	22
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	20	7	4	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3394	4070	6297	5481
	2004*	2009*	2014**	
Einwohner	20697	20046	19242	
Altersdurchschnitt	41,7	43,7	45,7	
Einwohner/km²	328	318	305	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

Haushalte

Haushaltsart						
1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.		
3627	3036	1533	1020	386		
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder	
7688	1011	707	154	36	6	
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre			
	424	551	524			

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013
-1383	-1266	-1029	-1105

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
31	-45	86	27		
2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	
-6	-139	-22	16	69	

Arbeitslose Personen

2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
766	530	592	533	532

Transferleistungsempfänger

2010	2011	2012	2013	2014
623	614	631	654	650

Einkommen und Schulden

		2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	
<u>Verfügbares Einkommen der</u>						
priv. Haushalte je Einwohner (€)		21.726	22.543	22.597	24.344	
		2010	2011	2012	2013	2014
<u>Schulden der Kommune</u>						
je Einwohner (€)		5.066*	5.167**	4.960**	4.971**	5.270**

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14
Grundstückswert (€)	174.000	166.000	139.000	200.000	188.000
Wohnfläche (m²)	127	143	130	136	137

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
125	130	145	95	100	110	75	75	85
dörfliche Lage								
90	95	95	80	80	80	65	70	70

7.3 Gummersbach



Wohnbestand			
	2004*	2009*	2014**
Wohngebäude	11976	12186	12762
Wohnungen	23378	23777	23982
Whg./1000 Einw.	440	461	482

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	16 %	11 %	46 %	8 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2014
Wohngebäude**	4 %	6 %	3 %	2 %	1 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	7841	2978	1943

Baustatistik					
	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	67	33	38	29	47
Wohnungen	130	83	59	41	105
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	60	37	62	25	51
Wohnungen	104	69	127	35	90
Whg./1000 Einw.	2,0*	1,3*	2,5*	0,7**	1,8**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2004-2012	2013	2014
Fördermittel (€)	1.002.000	1.974.000	102.000
Wohnfläche (m²)	2708	1864	304
Förderfälle	20	62	2
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (€)	739.000	1.805.000	0
Wohnfläche (m²)	607	1484	0
Förderfälle	10	59	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	57	13	172	46
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	6	88	24	5	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	9686	11783	14836	13429
	2004*	2009*	2014**	
Einwohner	53183	51545	49734	
Altersdurchschnitt	41,9	43,2	44,0	
Einwohner/km²	558	540	521	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
10277	7506	3508	2435	1184	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
19851	2516	1838	551	109	45
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	1225	1462	1264		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013
8202	9430	9815	10086

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
54	111	42	-92		
2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	
-152	-138	-221	-95	120	

Arbeitslose Personen

2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
3026	1972	2095	1785	1828

Transferleistungsempfänger

2010	2011	2012	2013	2014
2541	2485	2386	2423	2464

Einkommen und Schulden

	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	17.822	19.339	18.564	19.563	
	2010	2011	2012	2013	2014
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.331*	4.245**	4.186**	4.422**	4.756**

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14
Grundstückswert (€)	137.000	134.000	135.000	149.000	153.000
Wohnfläche (m²)	149	141	144	157	121

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
120	120	180	80	85	110	65	65	80
dörfliche Lage								
95	95	100	75	80	80	65	65	65



7.4 Hückeswagen

Wohnbestand

	2004*	2009*	2014**
Wohngebäude	3377	3458	3739
Wohnungen	6714	6803	6974
Whg./1000 Einw.	410	430	464

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	15 %	8 %	41 %	10 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2014
Wohngebäude**	4 %	9 %	5 %	2 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	2326	852	561

Baustatistik

	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	19	12	6	3	15
Wohnungen	32	22	10	3	23

<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	22	11	10	5	14
Wohnungen	23	18	14	5	17
Whg./1000 Einw.	1,4*	1,1*	0,9*	0,3**	1,1**

Wohnraumförderung

	Mittel 2004-2012	2013	2014
Fördermittel (€)	339.000	0	88.000
Wohnfläche (m²)	743	0	n. v.
Förderfälle	6	0	n. v.

<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (€)	48.000	0	0
Wohnfläche (m²)	35	0	0
Förderfälle	1	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	6	3	24	6
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	6	1	1	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	2798	3139	4856	4236
	2004*	2009*	2014**	
Einwohner	16393	15832	15029	
Altersdurchschnitt	41,2	43,2	45,3	
Einwohner/km²	325	314	298	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2720	2399	1173	775	321	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
5841	831	540	137	33	6
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	342	422	359		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013
-1791	-1956	-1931	-1916

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
5	-70	37	-6	
2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
-14	-69	-136	4	6

Arbeitslose Personen

2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
723	411	477	442	517

Transferleistungsempfänger

2010	2011	2012	2013	2014
565	569	545	573	603

Einkommen und Schulden

Einkommen und Schulden						
		2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)		17.385	18.184	18.822	20.412	
		2010	2011	2012	2013	2014
Schulden der Kommune je Einwohner (€)		1.995*	2.178**	2.116**	2.218**	2.540**

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14
Grundstückswert (€)	148.000	175.000	182.000	207.000	166.000
Wohnfläche (m²)	120	143	146	150	172

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
140	140	160	120	120	140	95	110	120
dörfliche Lage								
		140		130	125		75	80

7.5 Lindlar



Wohnbestand

	2004*	2009*	2014**
Wohngebäude	5099	5130	5985
Wohnungen	7929	7978	9166
Whg./1000 Einw.	349	359	432

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	9 %	7 %	40 %	13 %	4 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2014
Wohngebäude**	7 %	10 %	6 %	3 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	4064	1386	535

Baustatistik

	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	11	3	5	7	14
Wohnungen	19	9	17	8	16

Baufertigstellungen

Wohngebäude	7	5	4	4	12
Wohnungen	13	11	9	5	13
Whg./1000 Einw.	0,6*	0,5*	0,4*	0,2**	0,6**

Wohnraumförderung

	Mittel 2004-2012	2013	2014
Fördermittel (€)	451.000	239.000	122.000
Wohnfläche (m²)	981	361	269
Förderfälle	8	4	2

davon Mietwohnraum

Fördermittel (€)	194.000	0	0
Wohnfläche (m²)	162	0	0
Förderfälle	2	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	5	6	38	14
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	16	6	3	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4265	4554	6862	5541
	2004*	2009*	2014**	
Einwohner	22714	22203	21222	
Altersdurchschnitt	39,8	42,0	44,1	
Einwohner/km²	265	258	247	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3284	3233	1532	1184	513	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7471	1123	892	208	46	6
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	395	492	406		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013
-2874	-2923	-2962	-3011

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
63	7	124	20	
2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
-69	-90	-94	-59	120

Arbeitslose Personen

2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
729	466	541	417	436

Transferleistungsempfänger

2010	2011	2012	2013	2014
601	589	538	541	547

Einkommen und Schulden

		2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>		17.805	18.748	19.041	20.571
		2010	2011	2012	2013
<u>Schulden der Kommune je Einwohner (€)</u>		4.166*	4.144**	4.171**	4.347**
					2014
					4.546**

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14
Grundstückswert (€)	219.000	177.000	152.000	192.000	183.000
Wohnfläche (m²)	182	153	139	140	133

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
140	140	165	125	120	130	85	90	
dörfliche Lage								
100	105	135	80	85	110	60	65	70

7.6 Marienheide



Wohnbestand

	2004*	2009*	2014**
Wohngebäude	3256	3408	3735
Wohnungen	5282	5484	5810
Whg./1000 Einw.	384	399	430

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	11 %	6 %	46 %	8 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2014
Wohngebäude**	6 %	6 %	5 %	5 %	3 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	2541	885	309

Baustatistik

	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	36	10	17	11	11
Wohnungen	49	16	21	16	16

Baufertigstellungen

Wohngebäude	40	22	20	10	13
Wohnungen	53	31	30	11	18
Whg./1000 Einw.	3,9*	2,2*	2,1*	0,8**	1,3**

Wohnraumförderung

	Mittel 2004-2012	2013	2014
Fördermittel (€)	549.000	168.000	0
Wohnfläche (m²)	1295	488	0
Förderfälle	10	5	0

davon Mietwohnraum

Fördermittel (€)	86.000	0	0
Wohnfläche (m²)	54	0	0
Förderfälle	0,3	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	8	2	35	22
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	13	2	4	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	2968	3115	4038	3381
	2004*	2009*	2014**	
Einwohner	13740	13745	13502	
Altersdurchschnitt	40,1	41,3	42,7	
Einwohner/km²	250	250	245	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
1965	1932	918	770	386	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
4515	659	568	160	41	28
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	236	331	295		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013
-2219	-2310	-2303	-2081

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
-11	16	0	-48	
2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
-12	-28	39	-47	-28

Arbeitslose Personen

2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
490	311	388	333	335

Transferleistungsempfänger

2010	2011	2012	2013	2014
368	360	369	376	403

Einkommen und Schulden

		2005/06	2007/08	2009/10	2011/12
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>		18.488	19.757	18.794	20.006
		2010	2011	2012	2013
<u>Schulden der Kommune je Einwohner (€)</u>		3.465*	3.197**	4.405**	4.405**
					2014
					4.464**

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14
Grundstückswert (€)	157.000	149.000	143.000	159.000	150.000
Wohnfläche (m ²)	119	121	110	152	130

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
105	105	110	80	85	85	60	65	
dörfliche Lage								
100	105	100	60	65	70	55	55	50

7.7 Morsbach



Wohnbestand

	2004*	2009*	2014**
Wohngebäude	3115	3182	3285
Wohnungen	4447	4530	4624
Whg./1000 Einw.	385	406	451

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	12 %	7 %	45 %	12 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2014
Wohngebäude**	6 %	7 %	4 %	3 %	1 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	2408	663	214

Baustatistik

	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	16	9	8	9	6
Wohnungen	24	13	15	13	7

Baufertigstellungen

Wohngebäude	18	14	5	7	4
Wohnungen	24	18	9	7	5
Whg./1000 Einw.	2,0*	1,5*	0,8*	0,7**	0,5**

Wohnraumförderung

	Mittel 2004-2012	2013	2014
Fördermittel (€)	203.000	0	0
Wohnfläche (m²)	455	0	0
Förderfälle	3	0	0

davon Mietwohnraum

Fördermittel (€)	0	0	0
Wohnfläche (m²)	0	0	0
Förderfälle	0	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	0	1	57	17
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	4	2	0	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	2023	2133	3324	2782
	2004*	2009*	2014**	
Einwohner	11559	11160	10262	
Altersdurchschnitt	40,0	41,8	44,5	
Einwohner/km²	207	199	183	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
1827	1480	814	594	302	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
3905	558	408	107	35	4
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	277	285	230		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013
-411	-477	-189	-264

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
9	-2	27	23	
2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
-8	-45	-97	-58	-32

Arbeitslose Personen

2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
517	397	397	302	300

Transferleistungsempfänger

2010	2011	2012	2013	2014
433	407	368	380	370

Einkommen und Schulden

Einkommen und Schulden						
		2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)		17.448	18.698	17.756	19.014	
		2010	2011	2012	2013	2014
Schulden der Kommune je Einwohner (€)		1.921*	1.886**	1.851**	1.870**	1.709**

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14
Grundstückswert (€)	135.000	118.000	112.000	106.000	131.000
Wohnfläche (m²)	144	118	129	131	129

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
75	70	70	65	65	60	55	60	55
dörfliche Lage								
50	60	60	50	50	50	40	40	40

7.8 Nümbrecht



Wohnbestand			
	2004*	2009*	2014**
Wohngebäude	4429	4661	5049
Wohnungen	6535	6897	7392
Whg./1000 Einw.	376	398	441

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	16 %	5 %	33 %	11 %	6 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2014
Wohngebäude**	8 %	9 %	6 %	4 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	3788	936	325

Baustatistik					
	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	49	24	19	24	26
Wohnungen	71	44	25	30	50
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	74	27	27	27	20
Wohnungen	121	45	42	45	27
Whg./1000 Einw.	6,9*	2,6*	2,4*	2,7**	1,6**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2004-2012	2013	2014
Fördermittel (€)	432.000	45.000	0
Wohnfläche (m²)	1127	n. v.	0
Förderfälle	8	n. v.	0
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (€)	51.000	0	0
Wohnfläche (m²)	95	0	0
Förderfälle	2	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	6	1	58	32
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	17	5	3	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3558	3621	5204	4365
	2004*	2009*	2014**	
Einwohner	17368	17325	16748	
Altersdurchschnitt	40,1	41,8	43,6	
Einwohner/km²	242	241	233	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2615	2436	1224	924	488	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
5838	853	714	210	55	17
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	351	415	346		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013
-2639	-2658	-2841	-2945

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
57	-10	78	16	
2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
67	-15	11	-35	125

Arbeitslose Personen

2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
747	537	547	398	418

Transferleistungsempfänger

2010	2011	2012	2013	2014
548	528	489	480	513

Einkommen und Schulden

Einkommen und Schulden						
		2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)		21.914	23.443	24.409	26.788	
	2010	2011	2012	2013	2014	
Schulden der Kommune je Einwohner (€)		4.876*	5.023**	5.055**	5.185**	4.889**

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14
Grundstückswert (€)	137.000	140.000	142.000	138.000	138.000
Wohnfläche (m²)	131	135	132	129	121

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
105	120	120	85	95	105			90
dörfliche Lage								
80	85	85	70	75	70	45	50	50



7.9 Radevormwald

Wohnbestand

	2004*	2009*	2014**
Wohngebäude	4394	4505	4632
Wohnungen	10721	10956	10717
Whg./1000 Einw.	443	480	485

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	17 %	10 %	41 %	9 %	4 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2014
Wohngebäude**	4 %	6 %	4 %	3 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	2392	1120	1120

Baustatistik

	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	31	8	22	33	25
Wohnungen	62	33	43	41	38

Baufertigstellungen

Wohngebäude	28	19	12	23	29
Wohnungen	69	46	28	34	42
Whg./1000 Einw.	2,9*	2,0*	1,2*	1,5**	1,9**

Wohnraumförderung

	Mittel 2004-2012	2013	2014
Fördermittel (€)	392.000	59.000	0
Wohnfläche (m²)	756	n. v.	0
Förderfälle	6	n. v.	0

davon Mietwohnraum

Fördermittel (€)	31.000	0	0
Wohnfläche (m²)	50	0	0
Förderfälle	1	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	2	22	6	50	12
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	24	4	1	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4079	4487	7023	6526
	2004*	2009*	2014**	
Einwohner	24204	22843	22115	
Altersdurchschnitt	41,1	44,1	45,9	
Einwohner/km²	450	425	410	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

Haushalte

Haushaltsgröße					
1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
4185	3548	1631	1154	435	
Anzahl der Kinder					
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
8736	1162	837	175	38	5
Lebensalter					
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	520	653	628		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013
-1028	-821	-813	-857

Wanderungen

Wanderungen				
bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
48	53	105	16	
2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
-156	-178	-175	-71	77

Arbeitslose Personen

2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
1237	819	895	756	768

Transferleistungsempfänger

2010	2011	2012	2013	2014
941	919	915	924	930

Einkommen und Schulden

	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.746	19.766	20.345	22.129	
	2010	2011	2012	2013	2014
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.440*	2.423**	2.238**	2.685**	2.417**

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14
Grundstückswert (€)	230.000	175.000	189.000	172.000	198.000
Wohnfläche (m²)	168	147	177	160	149

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
135	145	165	115	120	140	95	100	130
dörfliche Lage								
95	105	120	65	80	95	50	55	70

7.10 Reichshof



Wohnbestand

	2004*	2009*	2014**
Wohngebäude	5203	5339	5792
Wohnungen	7658	7846	8236
Whg./1000 Einw.	379	398	440

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	16 %	8 %	40 %	9 %	2 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2014
Wohngebäude**	6 %	10 %	5 %	3 %	1 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	4135	1300	357

Baustatistik

	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	29	14	13	11	12
Wohnungen	46	25	29	12	15

Baufertigstellungen

Wohngebäude	36	23	12	11	8
Wohnungen	55	30	29	13	10
Whg./1000 Einw.	2,7*	1,5*	1,5*	0,7**	0,5**

Wohnraumförderung

	Mittel 2004-2012	2013	2014
Fördermittel (€)	479.000	70.000	0
Wohnfläche (m²)	1176	n. v.	0
Förderfälle	9	n. v.	0

davon Mietwohnraum

Fördermittel (€)	0	0	0
Wohnfläche (m²)	0	0	0
Förderfälle	0	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	4	2	79	41
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	11	3	4	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4133	3807	6176	4611
	2004*	2009*	2014**	
Einwohner	20232	19708	18727	
Altersdurchschnitt	39,4	41,4	43,2	
Einwohner/km²	176	172	163	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

Haushalte

Haushaltsart						
1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.		
2928	2702	1379	1076	497		
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder	
6505	1003	798	189	49	38	
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre			
	352	419	368			

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013
-1774	-1644	-1793	-1854

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
32	-26	81	4		
2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	
-62	-61	-108	-61	39	

Arbeitslose Personen

2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
862	593	635	569	564

Transferleistungsempfänger

2010	2011	2012	2013	2014
616	628	605	591	597

Einkommen und Schulden

		2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	
<u>Verfügbares Einkommen der</u>						
priv. Haushalte je Einwohner (€)		16.618	17.541	18.018	19.475	
		2010	2011	2012	2013	2014
<u>Schulden der Kommune</u>						
je Einwohner (€)		2.051*	1.945**	2.495**	3.093**	3.652**

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14
Grundstückswert (€)	127.000	135.000	147.000	124.000	116.000
Wohnfläche (m²)	171	126	135	136	123

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
80	90	100	80	85	75	65	65	
dörfliche Lage								
65	65	70	60	60	60	45	45	45

7.11 Waldbröl



Wohnbestand

	2004*	2009*	2014**
Wohngebäude	4635	4796	4951
Wohnungen	7672	7891	8117
Whg./1000 Einw.	391	406	434

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	12 %	7 %	43 %	7 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2014
Wohngebäude**	7 %	9 %	5 %	5 %	1 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	3444	1008	499

Baustatistik

	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	38	22	13	10	19
Wohnungen	58	33	20	12	31

Baufertigstellungen

Wohngebäude	46	20	20	10	14
Wohnungen	67	29	28	12	20
Whg./1000 Einw.	3,4*	1,5*	1,4*	0,6**	1,1**

Wohnraumförderung

	Mittel 2004-2012	2013	2014
Fördermittel (€)	452.000	50.000	44.000
Wohnfläche (m²)	1147	n. v.	n. v.
Förderfälle	8	n. v.	n. v.

davon Mietwohnraum

Fördermittel (€)	0	0	0
Wohnfläche (m²)	0	0	0
Förderfälle	0	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	5	2	60	37
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	20	4	2	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4196	4536	5316	4641

	2004*	2009*	2014**
Einwohner	19625	19432	18689
Altersdurchschnitt	39,4	40,6	42,1
Einwohner/km²	310	307	295

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

Haushalte

Haushaltsart						
1 Person		2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3097		2677	1259	986	605	
keine Kinder		1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6554		925	754	263	78	50
Alleinstehende Pers.		60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
		421	461	430		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013
-1624	-1878	-2028	-2065

Wanderungen

Wanderungen	bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
	-16	-79	-54	-17	
	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
	-80	-17	-93	-14	-97

Arbeitslose Personen

2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
1211	846	920	778	714

Transferleistungsempfänger

2010	2011	2012	2013	2014
1029	1020	1007	1020	988

Einkommen und Schulden

Einkommen und Schulden						
		2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)		15.358	16.025	16.095	17.263	
	2010	2011	2012	2013	2014	
Schulden der Kommune je Einwohner (€)		3.791*	4.185**	4.126**	4.435**	4.830**

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14
Grundstückswert (€)	135.000	116.000	111.000	140.000	142.000
Wohnfläche (m²)	152	117	132	147	122

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
85	85	105	75	75	80	65	70	65
dörfliche Lage								
70	75	75	55	65	60	45	45	45



7.12 Wiehl

Wohnbestand			
	2004*	2009*	2014**
Wohngebäude	6896	7129	7390
Wohnungen	11000	11362	11680
Whg./1000 Einw.	413	442	464

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	13 %	7 %	42 %	11 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2014
Wohngebäude**	7 %	9 %	4 %	3 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	4978	1795	617

Baustatistik					
	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	63	31	36	29	24
Wohnungen	106	54	83	64	34
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	71	30	35	35	24
Wohnungen	115	48	70	79	36
Whg./1000 Einw.	4,3*	1,8*	2,7*	3,1**	1,4**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2004-2012	2013	2014
Fördermittel (€)	544.000	0	44.000
Wohnfläche (m²)	1413	0	n. v.
Förderfälle	10	0	n. v.
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (€)	94.000	0	0
Wohnfläche (m²)	92	0	0
Förderfälle	2	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	15	4	59	25
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	2	24	7	6	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4936	5051	8023	7139
	2004*	2009*	2014**	
Einwohner	26604	25709	25149	
Altersdurchschnitt	41,9	43,6	45,2	
Einwohner/km²	499	483	472	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

Haushalte

Haushaltsgröße						
1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.		
4223	3868	2043	1340	554		
Anzahl Kinder						
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder	
9358	1391	971	237	56	15	
Alter Alleinstehender						
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre			
	525	662	624			

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013
1106	1127	1227	1865

Wanderungen

Wanderungen	bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
	82	1	67	28	
	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
	-21	-147	-52	91	36

Arbeitslose Personen

2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
907	592	699	564	608

Transferleistungsempfänger

2010	2011	2012	2013	2014
626	605	576	574	603

Einkommen und Schulden

Einkommen und Schulden						
		2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)		24.430	24.456	22.144	23.193	
	2010	2011	2012	2013	2014	
Schulden der Kommune je Einwohner (€)		1.481*	1.526**	1.511**	1.329**	1.364**

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14
Grundstückswert (€)	142.000	164.000	144.000	160.000	156.000
Wohnfläche (m²)	161	152	155	129	108

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
105	110	160	80	85	115	75	75	80
dörfliche Lage								
110	115	110	75	80	75	60	65	65

7.13 Wipperfürth



Wohnbestand			
	2004*	2009*	2014**
Wohngebäude	4889	5092	5323
Wohnungen	9323	9676	9564
Whg./1000 Einw.	393	415	448

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	11 %	7 %	47 %	8 %	4 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2014
Wohngebäude**	5 %	7 %	6 %	4 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	3120	1510	693

Baustatistik					
	2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	47	27	24	22	29
Wohnungen	100	52	45	36	44
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	52	33	27	18	19
Wohnungen	94	64	51	27	30
Whg./1000 Einw.	4,0*	2,7*	2,2*	1,3**	1,4**

Wohnraumförderung			
	Mittel 2004-2012	2013	2014
Fördermittel (€)	541.000	976.000	0
Wohnfläche (m²)	1221	785	0
Förderfälle	10	9	0
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (€)	123.000	917.000	0
Wohnfläche (m²)	97	670	0
Förderfälle	1	8	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	11	7	48	23
<u>Vermittlungsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	16	5	2	

Bevölkerung				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4337	4736	6629	5632
	2004*	2009*	2014**	
Einwohner	23695	23317	21334	
Altersdurchschnitt	40,2	41,9	44,0	
Einwohner/km²	201	197	180	

* Basis Zensus 1987

** Basis Zensus 2011

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3629	3144	1529	1241	589	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7835	1090	890	240	68	9
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	433	486	491		

Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013
-1191	-1147	-1144	-1249

Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
12	-58	46	-1	
2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
-29	-37	-117	-134	2

Arbeitslose Personen

2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
972	736	752	602	629

Transferleistungsempfänger

2010	2011	2012	2013	2014
687	658	629	649	643

Einkommen und Schulden

		2005/06	2007/08	2009/10	2011/12	
<u>Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)</u>		17.146	17.510	18.152	19.695	
		2010	2011	2012	2013	2014
<u>Schulden der Kommune je Einwohner (€)</u>		3.182*	3.334**	3.091**	3.383**	3.956**

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 10	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14
Grundstückswert (€)	186.000	223.000	202.000	195.000	164.000
Wohnfläche (m²)	138	159	144	166	129

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
135	135	140	110	115	120	90	95	90
dörfliche Lage								
115	115	110	105	105	90	50	55	65

8. Strukturdaten und wichtige Adressen

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

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>

Angaben zu wohnungslosen Personen finden Sie im aktuellen Bericht „integrierte Wohnungsnotfall-Berichterstattung 2014 in NRW“ unter [http://www.mais.nrw.de/04 Soziales/4 Soziales Netz/hilfe bei wohnungsnot/index.php](http://www.mais.nrw.de/04_Soziales/4_Soziales_Netz/hilfe_bei_wohnungsnot/index.php)

Die Fa. Prognos AG in Bremen hat eine Studie über die 14 Leit- und Wachstumsbranchen Deutschlands unter die Lupe genommen und in einem Zukunftsatlas 2013 veröffentlicht. Er ist unter <http://www.prognos.com/publikationen/atlasreihe/zukunftsatlas-2013-regionen/> als pdf-Datei herunter zu laden.

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/imperia/md/content/cms200/demographie/zahlen_daten fakten 2014 01 gemeindeportraits obk.pdf](http://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/demographie/zahlen_daten_fakten_2014_01_gemeindeportraits_obk.pdf)

Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden finden Sie im Sonderbericht zum Zensus 2011: [http://www.obk.de/cms200/kreis/edk/ga/artikel/2014-06-23 datengebaeude.shtml](http://www.obk.de/cms200/kreis/edk/ga/artikel/2014-06-23_datengebaeude.shtml)

9. Quellenverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit
Civitec – Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung
Deutscher Mieterbund e.V.
Einwohnermeldeämter der Städte /Gemeinden
Grundstücksmarktberichte NRW
Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK
Haus & Grund Hückeswagen e. V.
Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953
Haus & Grund Oberberg e. V.
Mieterverein Oberberg e. V.
Mietspiegel 1992 bis 2011
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
Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln
Städte und Gemeinden OBK
www.empirica-institut.de
www.fmh.de
www.immopionier.de
www.it.nrw.de
www.nrwbank.de
www.statistik.rlp.de
Zensus 1987
Zensus 2011

10. Abbildungsverzeichnis

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

Abb. 44: Bevölkerungsdichte - Gemeinden	46
Abb. 45: Bevölkerungsdichte - Kreise	47
Abb. 46: Pendler - Gemeinden	48
Abb. 47: Pendler - Kreise	49
Abb. 48: Wanderungen nach Alter - Gemeinden	50
Abb. 49: Wanderungen nach Alter - Kreise	51
Abb. 50: Wanderungen - Gemeinden	52
Abb. 51: Wanderungen - Kreise	53
Abb. 52: Haushalte - OBK	54
Abb. 53: Haushalte - Gemeinden.....	55
Abb. 54: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden	56
Abb. 55: Haushalte, Kinder - Gemeinden.....	57
Abb. 56: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden....	58
Abb. 57: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise	59
Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden	60
Abb. 59: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise	61
Abb. 60: Betriebskosten in NRW 2013	62
Abb. 61: Betriebskosten in NRW 2005 bis 2013.....	63
Abb. 62: Arbeitslose Personen - Gemeinden	64
Abb. 63: Arbeitslose Personen - Kreise.....	65
Abb. 64: Arbeitslosenquote - Kreise.....	66
Abb. 65: Transferleistungsempfänger - Gemeinden	67
Abb. 66: Wohnungslose Personen - Kreise.....	68
Abb. 67: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise.....	69
Abb. 68: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden	71
Abb. 69: Bodenrichtwerte - Gemeinden.....	72
Abb. 70: Bodenrichtwerte - Kreise.....	73
Abb. 71: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	74
Abb. 72: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser.....	75
Abb. 73: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK	76
Abb. 74: Wohnungsgröße, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK.....	76
Abb. 75: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK	77
Abb. 76: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise.....	77
Abb. 77: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	78
Abb. 78: Mietwohnungsbestand - Gemeinden	79
Abb. 79: Vermietungsanzeigen im Internet, Zimmeranzahl.....	80
Abb. 80: Vermietungsanzeigen im Internet, Wohnungsgröße	81
Abb. 81: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen	82
Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m ²	84
Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m ² ..	84
Abb. 84: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m ² ..	84
Abb. 85: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m ²	85
Abb. 86: Mietspiegel 2015.....	86

11. Fragebogen

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

Fragebogen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

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

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

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

Weitere Anregungen

.....

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

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

Rückantwort an:

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

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

12. Stichwortverzeichnis

A

Altersdurchschnitt	44, 45
Arbeitslose Personen.....	64, 65
Arbeitslosenquote.....	66

B

Baualtersklassen	9
Baufertigstellungen	
Wohngebäude	22, 23
Wohnungen	24, 25
Wohnungen/1000 Einw.	26, 27
Baugebiete	70
Baugenehmigungen	
Wohngebäude	18, 19
Wohnungen	20, 21
Bergneustadt	100
Betriebskosten	62, 63
Bevölkerungsalter	42, 43
Bevölkerungsdichte	46, 47
Bevölkerungsentwicklung	39, 40, 41
Bodenrichtwerte.....	72, 73

D

Demografische Faktoren.....	39
-----------------------------	----

E

Eigentumswohnungen	
Erstverkauf	77
Größe, Wiederverkauf.....	76
Wert, Wiederverkauf	76
Einkommen	58, 59
Engelskirchen	102
Experten am Wohnungsmarkt	88, 96

F

Fragebogen	130
------------------	-----

G

Gemeinden/Städte, Übersicht	100
Gemeindeübersicht.....	8
Grundsteuer und Einnahmen	71
Gummersbach	104

H

Häuser, Wiederverkauf	
Grundstückswert.....	74
Wohnfläche	75
Haushalte.....	54
Anzahl Alleinstehende.....	56
Anzahl Kinder.....	57
Anzahl Personen	55
Hückeswagen.....	106

I

Immobilienangebot Presse / Internet	
Mietobjekte	80
Verkaufsobjekte.....	38

K

Kreisübersicht	8
----------------------	---

L

Leerstand	28
Lindlar	108

M

Marienhöhe.....	110
Mieten	79
Mieten, öffentlich geförderten Wohnungen.	82

Mietenvergleich	83
Mietspiegel 2015	86
Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011	84
Mietwohnraumförderung	

Anzahl der Förderfälle	37
Bedarfsniveau	33
Darlehenshöhe.....	34
Einkommensgrenzen.....	33
Gemeindeübersicht.....	34
Gesamtsummen	35
Mietobergrenzen	82
Wohnflächen.....	36
Mietwohnungsbestand	79
Morsbach	112

N

Nümbrecht.....	114
----------------	-----

O

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	33
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	29
Ökonomische Faktoren	58

P

Pendler.....	48, 49
--------------	--------

Q

Quellenverzeichnis	127
--------------------------	-----

R

Radevormwald	116
Reichshof.....	118

S

Schulden	60, 61
Städte/Gemeinden, Übersicht.....	100
Strukturdaten und wichtige Adressen	126

T

Transferleistungsempfänger	67
----------------------------------	----

W

Waldbröl	120
Wanderungen	52, 53
nach Alter	50, 51
Wiehl	122
Wipperfürth.....	124
Wohngebäude, Anzahl	10, 11
Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen	12, 13
Wohnraumförderung	
Anzahl der Förderfälle	32
Darlehenshöhe.....	30
Einkommensgrenzen.....	29
Gemeindeübersicht.....	30
Gesamtsummen	31
Wohnflächen.....	32
Wohnflächenkosten	30
Wohnungen pro 1000 Einwohnern.....	16, 17
Wohnungen, Anzahl	14, 15
Wohnungsangebot	9
Wohnungsbestand	9
Wohnungslose Personen	68, 69
Wohnungsnachfrage.....	39

Z

Zinsentwicklung.....	78
Zu- und Abwanderung	50