





## **Impressum**

Die im Wohnungsmarktbericht 2016 veröffentlichten Zahlen beziehen sich regelmäßig auf den Stichtag 31.12.2015; auf abweichende Stichtage bzw. Jahre wird im Einzelnen verwiesen.

### **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](mailto:gutachterausschuss@obk.de)  
Homepage: [www.gaa-obk.de](http://www.gaa-obk.de)

### **Bearbeitung und Layout**

Andreas Nefzger  
Arno Heedt  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

### **Download**

Kostenlos

### **Copyright**

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

**Oktober 2016**

## 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) .....	36
3. Wohnungsnachfrage .....	37
3.1 Demografische Faktoren .....	37
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung .....	37
3.1.2 Pendler .....	46
3.1.3 Zu- und Abwanderung .....	48
3.1.4 Haushalte.....	52
3.2 Ökonomische Faktoren .....	56
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte .....	56
3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte.....	58
3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten .....	60
3.2.4 Arbeitslosigkeit .....	62
3.2.5 Transferleistungsempfänger .....	65
3.2.6 Wohnungslose Personen.....	66
4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung .....	68
4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete.....	68
4.2 Grundsteuer.....	69
4.3 Bodenrichtwerte .....	70
4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser .....	72
4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen .....	74
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen .....	75
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung .....	76
5. Mieten.....	77
5.1 Mietwohnungsbestand .....	77
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete) .....	78
5.3 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen .....	80
5.4 Mietenvergleich .....	81
5.5 Mietspiegelentwicklung 1992 bis 2011.....	82
5.6 Mietspiegel 2015 .....	84

6. Experten am Wohnungsmarkt .....	86
6.1 Befragung .....	86
6.2 Meinung .....	94
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 2016 für den Oberbergischen Kreis basiert auf Zahlen aus den Jahren 2015 und älter. Die daraus ableitbaren Aussagen berücksichtigen somit nur die bis 2015 erkennbaren Entwicklungen. Weitergehende Schlussfolgerungen sind nur dann sachgerecht und nachhaltig gestützt, insoweit Ursachen und Trend gebende Faktoren unverändert oder zumindest stabil sind.

Die 2015 aufgetretene Flüchtlingssituation führt zu Veränderungen in den mehrjährigen Statistiken. Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt beschränken sich zunächst auf die Zahlen zum Wohnungsleerstand und zu den demografischen Faktoren (Kap. 2.3 und 3.1).

Am 31.12.2015 gab es rd. 3500 den Kommunen zugewiesene Asylsuchende im Oberbergischen Kreis. Im Bundesdurchschnitt werden zur Zeit ca. 40 % der Asylanträge genehmigt, so dass man im Oberbergischen Kreis davon ausgehen kann, dass von 3500 Personen ca. 1400 längerfristig in Deutschland, eventuell 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 1400 Personen könnten dann 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 Wohnungsmarktbericht 2014, 2015 und 2016 verwendet. Zwischenzeitlich wurden jedoch auch diese Zahlen nochmals von it.nrw korrigiert, so dass die Zahlen aus den Berichten 2015 und 2016 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 aktuelle 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.

Bei den beteiligten Institutionen kann der Fragebogen für den Mietspiegel 2017 ausgefüllt werden. Unter <http://mietspiegel.obk.de> ist das bis zum 31.12.2016 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 31.12.2015)

	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einw.
Bergneustadt	38	18 940	43,8	43,1	0,6
Engelskirchen	63	19 307	45,7	49,6	2,6
Gummersbach	95	50 412	43,8	46,1	1,1
Hückeswagen	51	15 275	45,1	43,6	0,7
Lindlar	86	21 382	44,2	46,1	2,7
Marienheide	55	13 560	42,6	45,3	1,1
Morsbach	56	10 402	44,4	48,6	1,2
Nümbrecht	72	17 002	43,6	49,0	4,3
Radevormwald	54	22 386	45,8	43,5	1,4
Reichshof	115	18 837	43,3	48,2	1,2
Waldbröl	63	19 194	41,8	44,5	2,4
Wiehl	53	25 274	45,5	50,3	3,0
Wipperfürth	118	21 481	44,0	44,7	2,0
Mittelwert	71	21 035	44,1	46,3	1,8

### Oberbergischer Kreis und seine Nachbarn (Stand 31.12.2015)

	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einw.
Oberbergischer Kreis	919	273 452	44,1	46,3	1,8
Ennepe-Ruhr-Kreis	408	325 954	46,0	44,4	1,7
Märkischer Kreis	1061	416 171	44,7	44,3	0,9
Kreis Olpe	712	136 365	43,5	47,3	2,2
Kreis Altenkirchen	642	129 171	44,8	52,7	1,5
Rhein-Sieg-Kreis	1153	596 213	44,0	46,8	3,6
Rheinisch-Berg.-Kreis	437	282 729	45,5	47,7	3,3
Stadt Remscheid	75	109 499	45,1	43,2	2,5
Stadt Wuppertal	168	350 046	44,0	42,4	0,9
Mittelwert	620	291 067	44,6	46,1	2,0

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de), Zensus 2011, eigene Berechnungen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

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

	2014		2015
Bevölkerung	270 618	↗	273 452
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	47 797	↗	48 103
Bevölkerung 18 bis 65 Jahre alt	166 878	↗	168 763
Bevölkerung über 65 Jahre alt	55 943	↗	56 586
Durchschnittsalter (Jahre)	44,2	↘	44,1
Wanderungssaldo (Personen)	934	↗	3655
Arbeitslosenquote (%)	5,8	↘	5,3
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) (%)	3,6	↘	3,5
Wohnungslose Personen (am 30.06.)	148	↗	164
Wohnungsbestand	123 684	↗	124 027
Wohnfläche pro Einwohner	46,7	↘	46,3
Preisgebundene Mietwohnungen	6106	↘	5945
Baugenehmigungen (Wohnungen)	379	↗	499
Baufertigstellungen (Wohnungen)	448	↘	357
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,19	→	2,20

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://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 919 km<sup>2</sup> rund 273 000 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 Patentdichte (Patentanmeldungen je 100 000 Einwohner) zum Ausdruck. Wichtiger Standortfaktor ist der Campus Gummersbach der Technischen Hochschule Köln. Sie hat ein für die Wirtschaft in Oberberg sehr leistungsfähiges Fächerspektrum. In den Standort eingebunden ist ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen.

Die Fernverkehrsverbindungen Richtung Köln (BAB A 4 und RB 25 „Oberbergische Bahn“) und in Nord-Süd-Richtung (BAB A 45) sind gut. Mit der 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. 74 000 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	45%	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%	5%	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 2015	1%	2%	2%	2%	2%	3%	1%	3%	3%	1%	2%	2%	2%	2%

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

## Anzahl der Wohngebäude

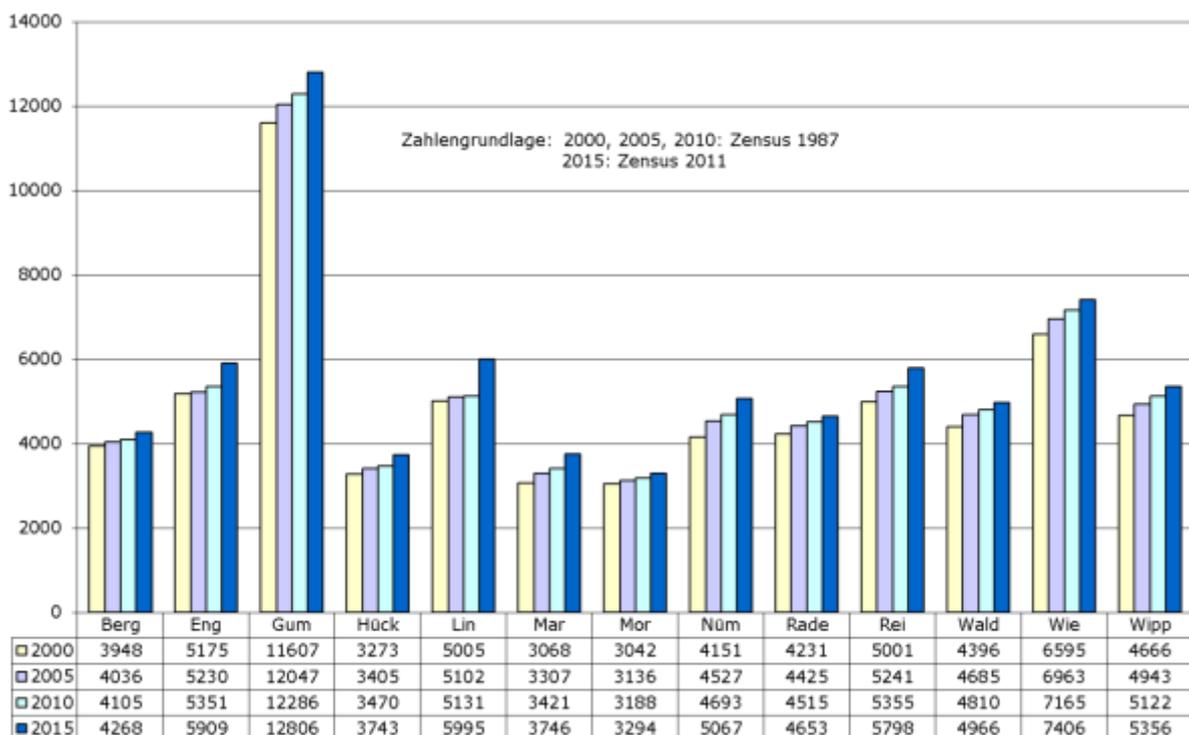
In den Nachkriegsjahren wurden vermehrt Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet, in den letzten zwei Jahrzehnten lag der Trend jedoch mehr im Einfamilienhausbereich. Die höchsten Zuwachsraten an Gebäuden wurden seit 2000 in Marienheide und Nümbrecht erreicht. Dort gab es eine Steigerung von 22 %. Lindlar folgt mit 20 %. Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 2000 in Bergneustadt und Morsbach (je 8 %) erreicht.



Auch im 5-Jahresvergleich (2000-2005-2010-2015) 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 2000 bis 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+9	+8	+44	+4	+10	+11	+9	+18	+21	+6	+15	+16	+33
----	----	-----	----	-----	-----	----	-----	-----	----	-----	-----	-----

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

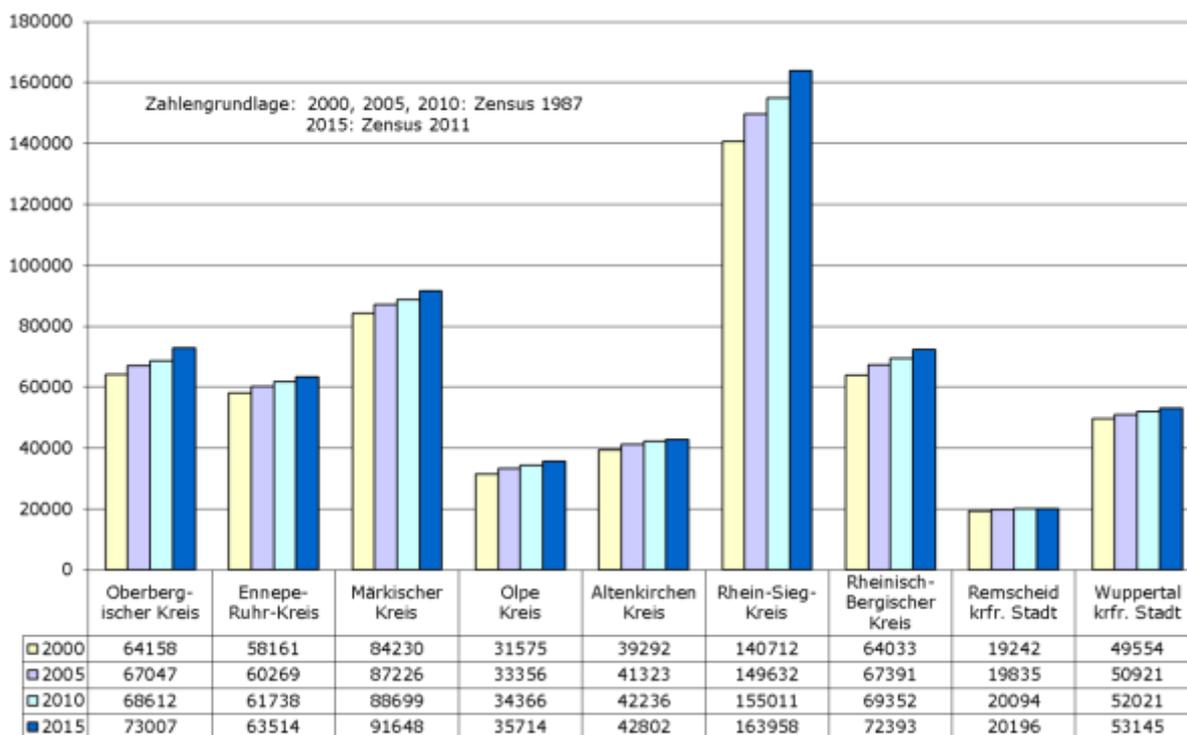


Im überregionalen Vergleich ist die Situation ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden im Oberbergischen Kreis. Fast alle Nachbarkreise/Städte und auch Oberberg haben seit 2000 einen Zuwachs von mindestens 9 % im Gebäudewohnungsbau, Ausnahmen sind hier die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal. 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 14 % seit 2000 an zweiter Stelle, Spitzenreiter ist der Rhein-Sieg-Kreis mit 17 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2000 bis 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+204	+145	+129	+100	+105	+773	+273	+26	+128
------	------	------	------	------	------	------	-----	------

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

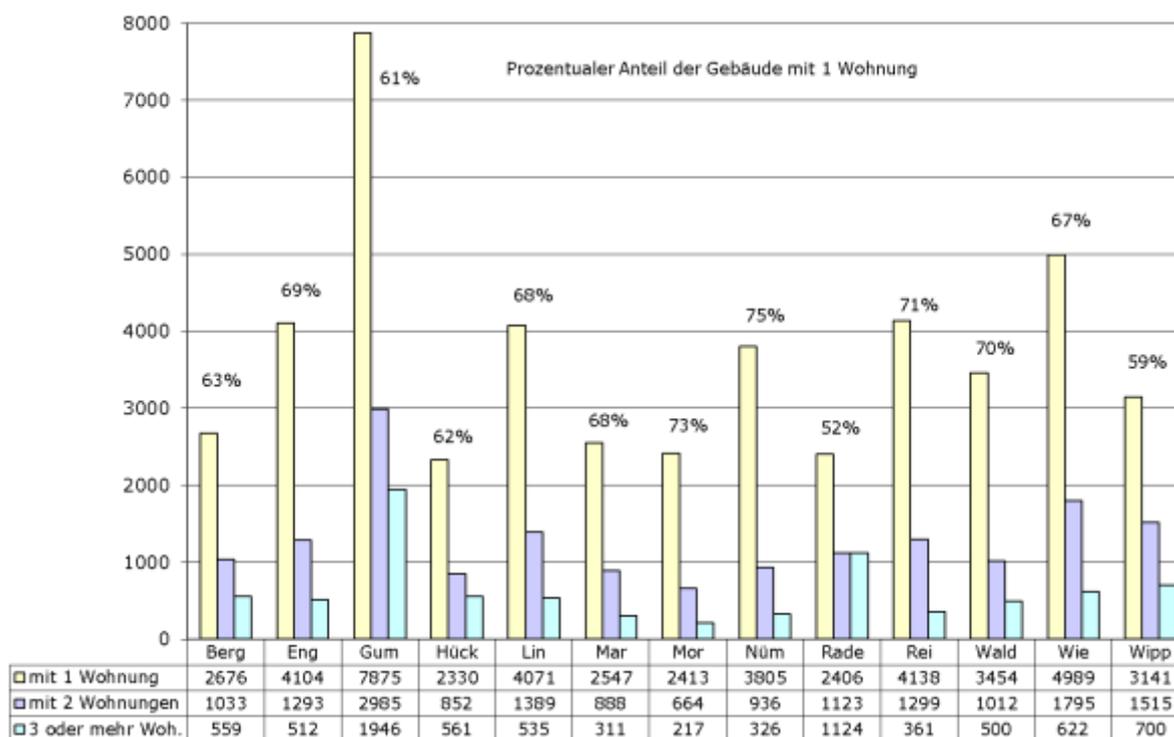
## Gebäude nach Anzahl der Wohnungen

Die meisten Wohngebäude in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es in Gummersbach (12 806), die wenigsten in Morsbach (3294). Dazwischen liegen Wiehl (7406), Lindlar (5995), Engelskirchen (5909), Reichshof (5798), Wipperfürth (5356), Nümbrecht (5067), Waldbröl (4966), Radevormwald (4653), Bergneustadt (4268), Marienheide (3746) und Hückeswagen (3743).



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

mit 1 Wohnung	+10	+8	+34	+4	+7	+6	+5	+17	+14	+3	+10	+11	+21
mit 2 Wohnungen	0	+1	+7	0	+3	+3	+1	0	+3	-1	+4	0	+5
3 oder mehr Woh.	-1	-1	+3	0	0	+2	+3	+1	+4	+4	+1	+5	+7

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

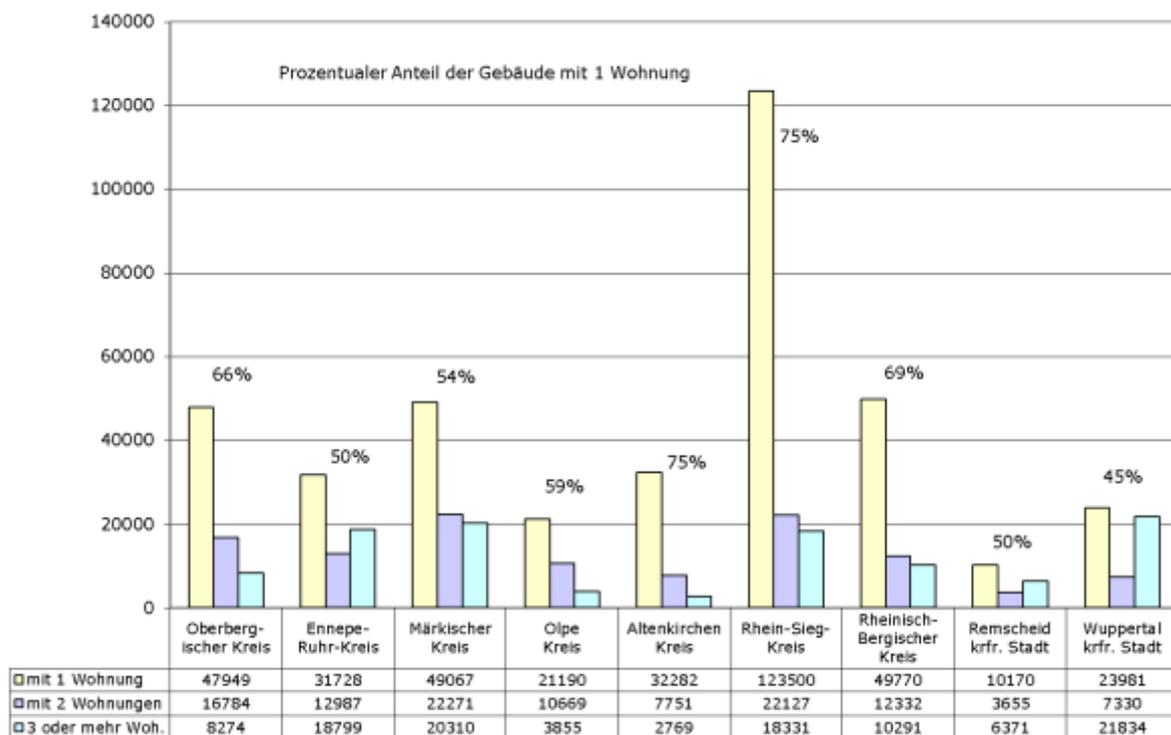


Als flächenmäßig größter Landkreis besitzt der Rhein-Sieg-Kreis die meisten Gebäude im Wohnungsbau (163 958). Es folgen der Märkische Kreis (91 648), der Oberbergische Kreis (73 007) und der Rheinisch-Bergische Kreis (72 393). Der Ennepe-Ruhr-Kreis (63 514) liegt knapp vor Wuppertal (53 145), danach der Kreis Altenkirchen (42 802) und der Kreis Olpe (35 714), zum Schluss kommt Remscheid (20 196).

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

mit 1 Wohnung	+150	+119	+103	+39	+98	+582	+209	+17	+82
mit 2 Wohnungen	+26	+19	+15	+44	+17	+84	+19	+7	+13
3 und mehr Woh.	+28	+7	+11	+17	+7	+107	+45	+2	+33

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

## Anzahl der Wohnungen

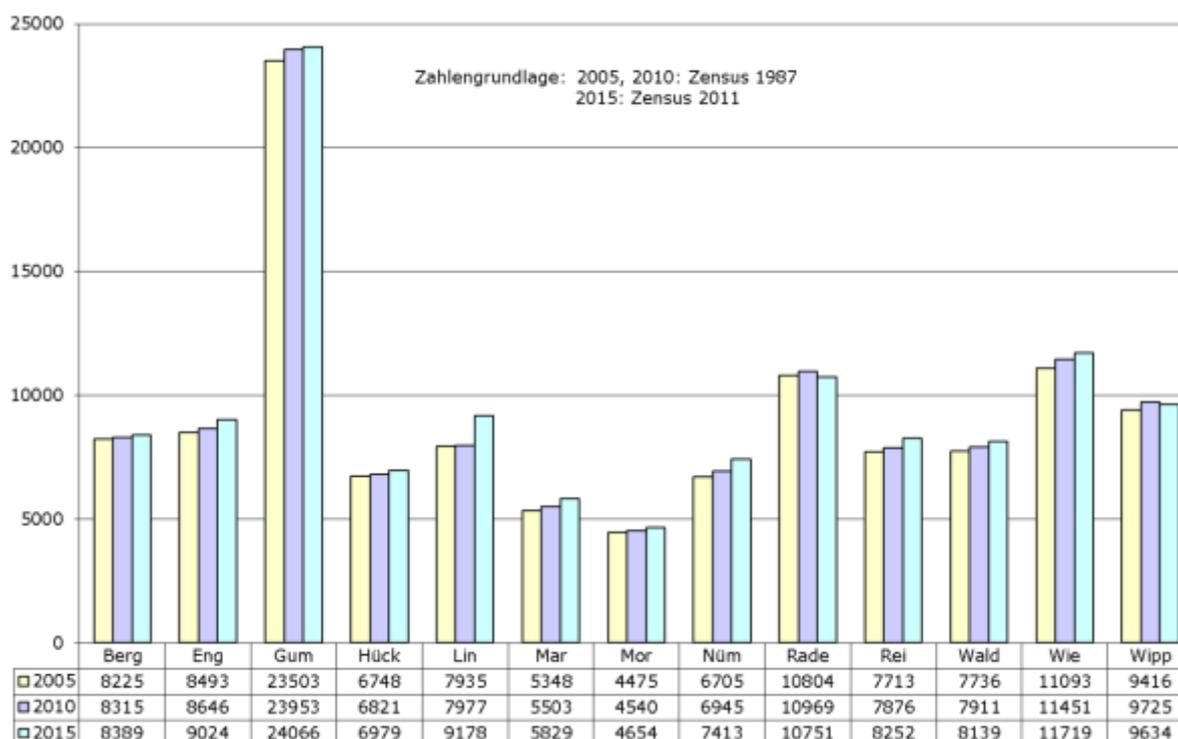
Nachdem auf den Seiten 10 bis 13 die Anzahl der Wohngebäude aufgezeigt bzw. die Differenzierung nach Anzahl der Wohnungen vorgenommen wurde, zeigt die folgende Grafik die Gesamtanzahl der Wohnungen in den Städten und Gemeinden. Diese hat sich seit dem Jahr 2005 im Durchschnitt um 5 % erhöht. Lindlar liegt mit einem Plus von 16 % weit darüber. Es folgen Nümbrecht (11 %) und Marienheide (9 %).



Die meisten Wohnungen gab es in 2015 in Gummersbach (24 066). Das entspricht einem Anstieg von 563 Wohnungen seit dem Jahr 2005. In Wiehl (11 719) und Radevormwald (10 751) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+13	-22	+84	+5	+12	+19	+30	+21	+34	+16	+22	+39	+70
-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

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



Bei den Landkreisen liegt die durchschnittliche Steigerung seit dem Jahr 2005 bei 2%. Die Kreise Olpe (5 %) und Rhein-Sieg (8 %) hatten die größte Steigerung.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einer Steigerung von 5 % über dem Durchschnittsniveau, dort gab es im Jahr 2015 insgesamt 124 027 Wohnungen.

Die meisten Wohnungen gab es im Rhein-Sieg-Kreis (265 902) und im Märkischen Kreis (202 465), was

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

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+343	+166	+192	+204	+155	+1605	+639	+47	+350
------	------	------	------	------	-------	------	-----	------

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

## Wohnungen pro 1000 Einwohner

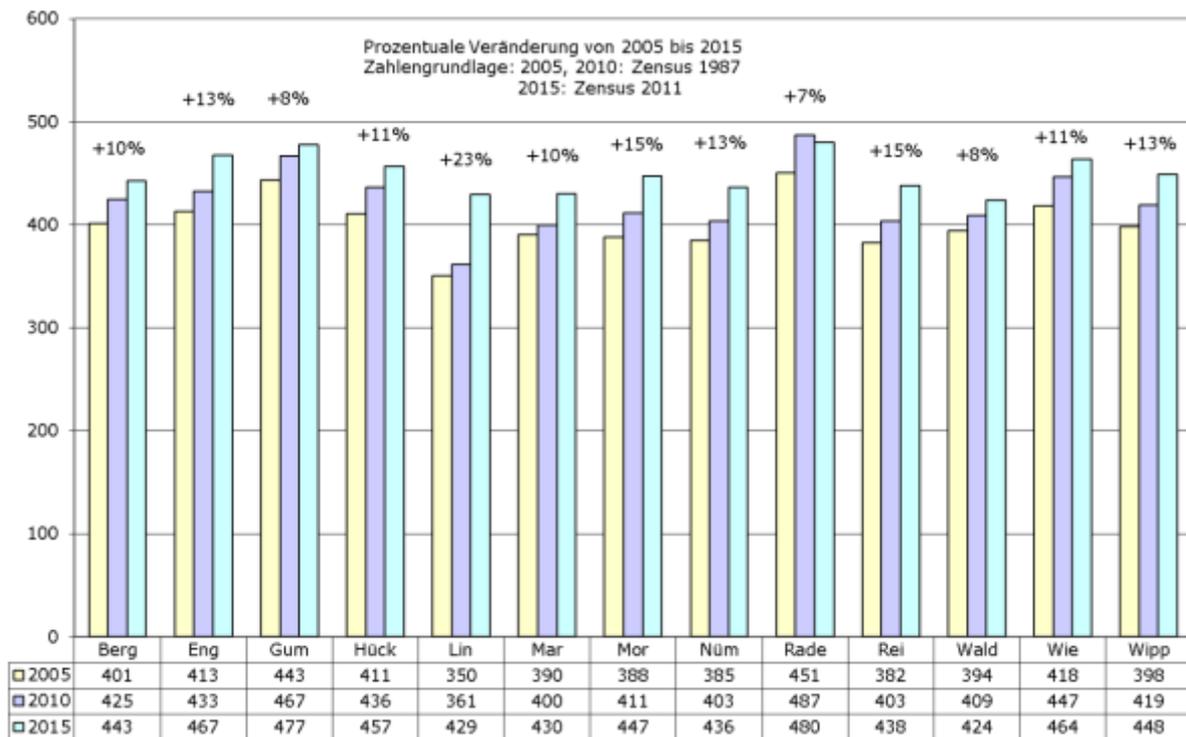
Im Jahr 2005 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 408 Wohnungen pro 1000 Einwohner, im Jahr 2010 bei 430 Wohnungen und im Jahr 2015 bei 454 Wohnungen. Die größten prozentualen Steigerungen gab es in Lindlar mit 23 % und in Morsbach und Reichshof mit jeweils 15 %. Die geringsten Steigerungen hatten Radevormwald (7 %), Gummersbach und Waldbröl (je 8 %). Der Mittelwert der Steigerungen beträgt 11 %. Im gleichen Zeitraum ist jedoch die Bevölkerung im Oberbergischen um 6 % geschrumpft (Abb. 34), so dass diese Zahlen nicht alleine auf die Bautätigkeit zurückzuführen sind.



In Radevormwald gab es im Jahr 2015 die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (480), Gummersbach (477) und Engelskirchen (467) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen gibt es in Waldbröl (424) und Lindlar (429).

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-1	-3	-5	-7	-3	0	-4	-5	-5	-2	-10	0	0
----	----	----	----	----	---	----	----	----	----	-----	---	---

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

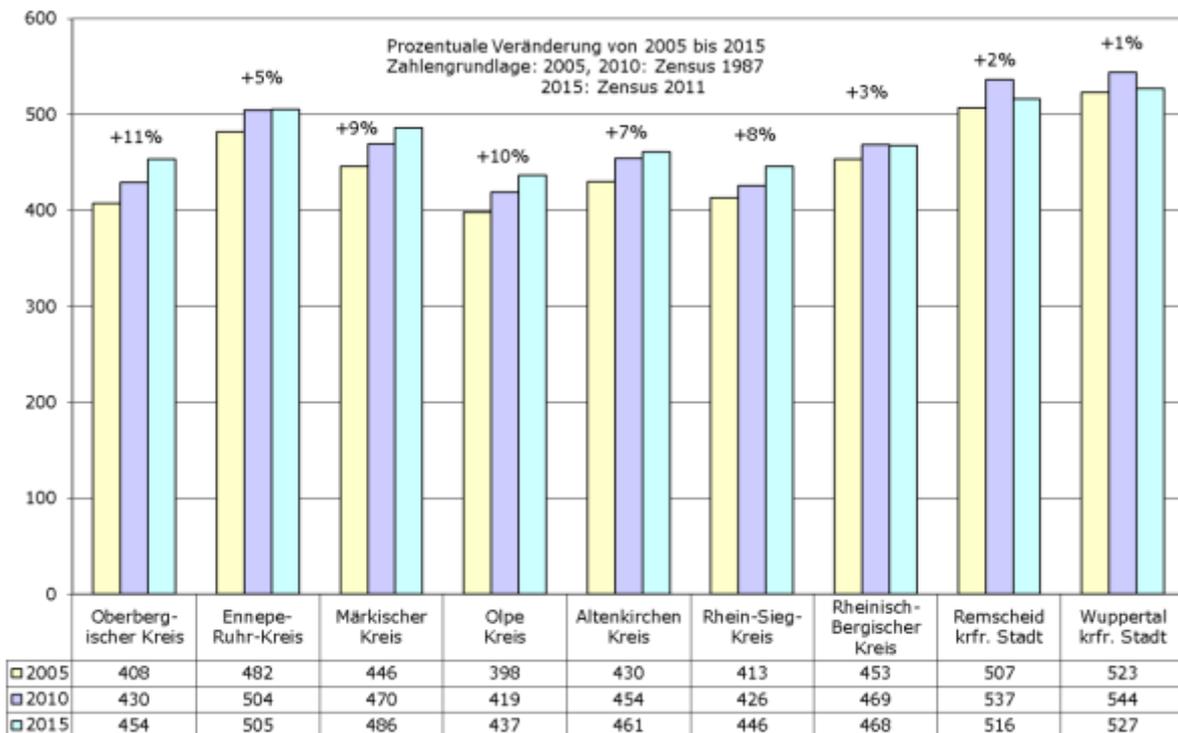


In den neun Landkreisen ist die Anzahl der Wohnungen pro 1000 Einwohner seit dem Jahr 2005 um rd. 6 % gestiegen. Damals lag der Durchschnitt noch bei 451 Wohnungen, im Jahr 2010 bei 473 und im Jahr 2015 bei 478 Wohnungen.

Die größten prozentualen Steigerungen gab es im Oberbergischen Kreis (11 %) und im Landkreis Olpe (10 %). In den kreisfreien Städten Remscheid und Wuppertal gab es mit 2 % bzw. 1 % die geringste Steigerung. Trotzdem hatten diese Städte die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (Remscheid 516, Wuppertal 527). Im Oberbergischen Kreis standen 1000 Einwohnern 454 Wohnungen zur Verfügung.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-3	-4	-3	-3	-2	-5	-3	-2	-6
----	----	----	----	----	----	----	----	----

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

## 2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

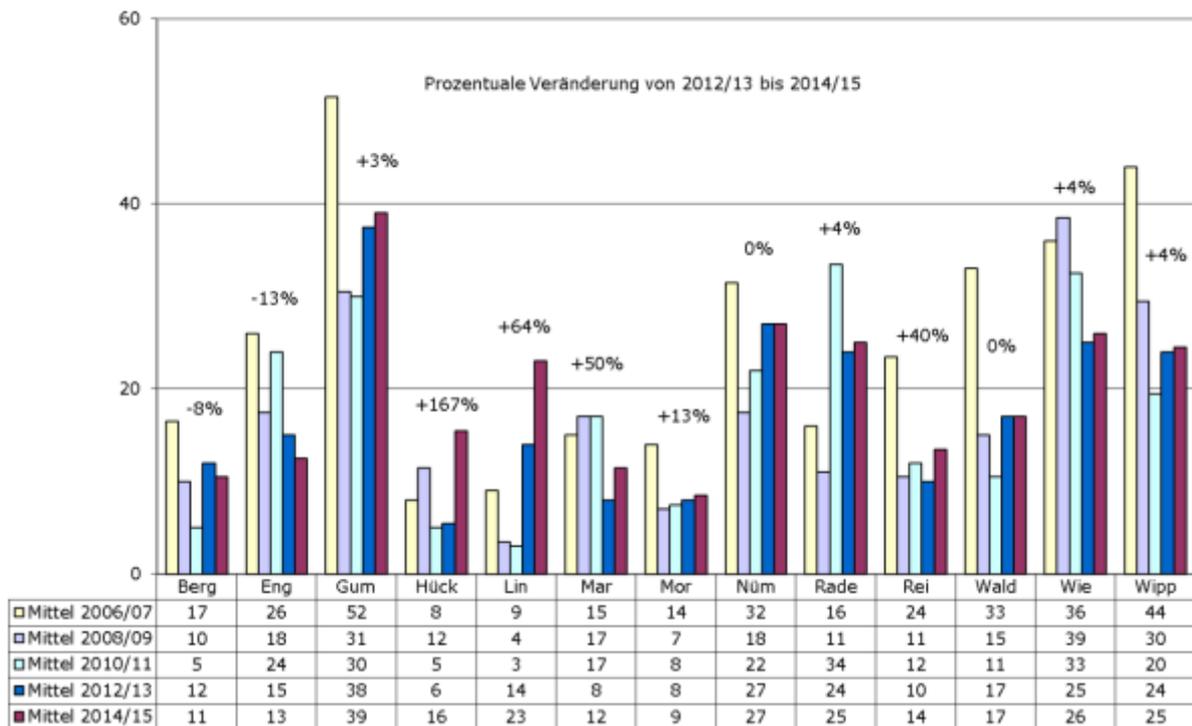
Die folgenden Abbildungen zeigen eine Übersicht über die erteilten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre. Im Oberbergischen Kreis gibt es fünf Bauämter, jedoch führen nicht alle eine rückwirkende Statistik. Deshalb werden hier die Daten von „www.it.nrw.de“ und „www.statistik.rlp.de“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



### Baugenehmigungen, Wohngebäude

In Gummersbach (39), Nümbrecht (27) und Wiehl (26) wurden in den Jahren 2014/2015 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Morsbach (9) hatte die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Bergneustadt (11) und Marienheide (12). Alle anderen Städte und Gemeinden hatten höhere Werte.

Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-1	-3	-8	+1	+9	+1	+3	+1	0	+2	-2	+2	-4
----	----	----	----	----	----	----	----	---	----	----	----	----

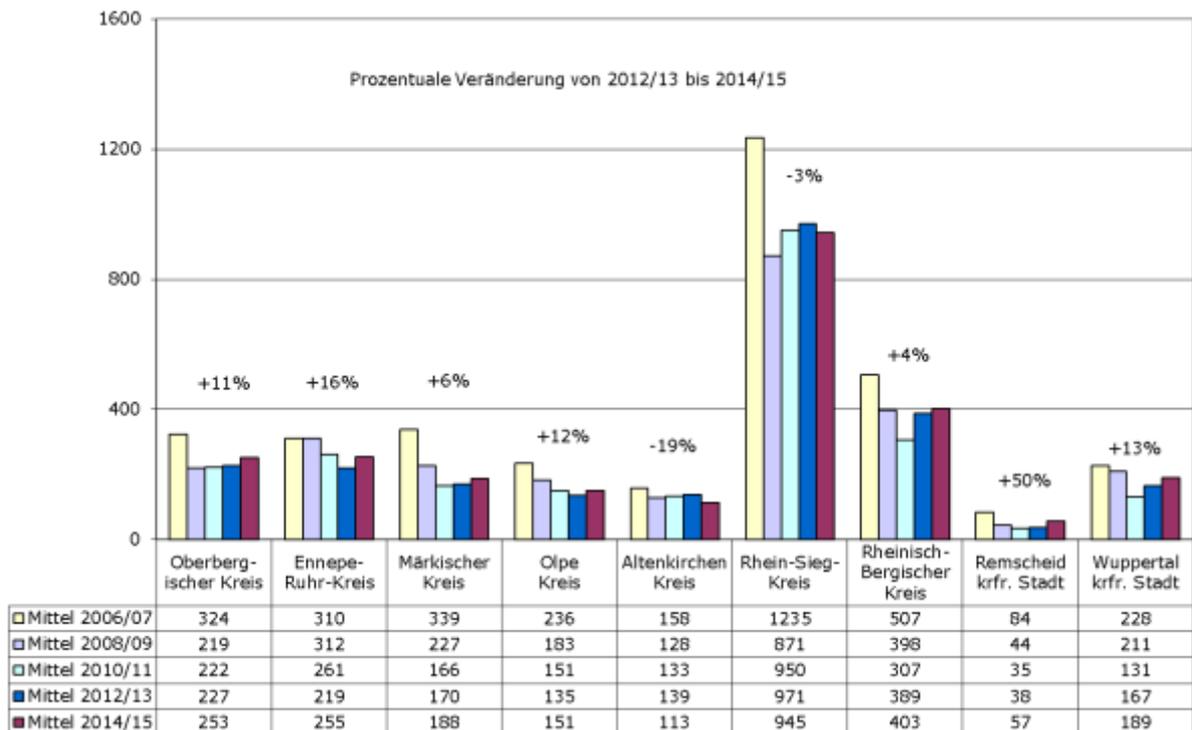
Quelle: www.it.nrw.de



Beim Vergleich der Kreise stellt man fest, dass in Oberberg in 2014/2015 rd. 11 % mehr Baugenehmigungen erteilt wurden wie in den Jahren 2012/2013. Nur in Remscheid (+50 %), im Ennepe-Ruhr-Kreis (+16 %), Wuppertal (+13 %) und Olpe (+12 %) wurden mehr Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Der Märkische Kreis (+6 %) und der Rheinisch-Bergische Kreis (+4 %) hatten ebenfalls positive Werte. Den stärksten Rückgang hatte der Kreis Altenkirchen (-19 %), gefolgt vom Rhein-Sieg-Kreis mit einem Minus von 3 %.

Im Oberbergischen wurden in den letzten zwei Jahren im Mittel 253 Genehmigungen erteilt, 2012/2013 waren es durchschnittlich 227. In den Jahren 2006/2007 lag der Mittelwert noch bei 324 Baugenehmigungen. Das entspricht einem Rückgang von 22 %.

Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-1	+28	+26	+17	+5	+47	+17	+6	-22
----	-----	-----	-----	----	-----	-----	----	-----

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

## Baugenehmigungen, Wohnungen

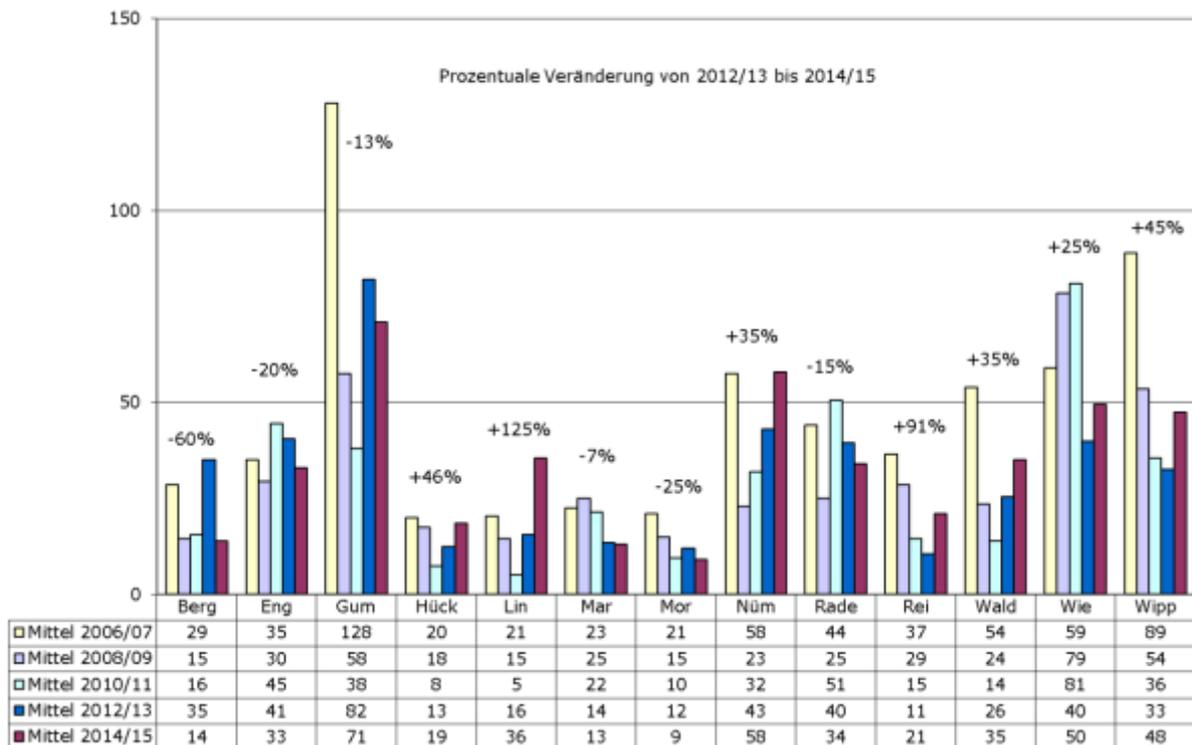
Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2014/2015 in Gummersbach (71) erteilt. Dahinter lagen Nümbrecht (58) und Wiehl (50).



Vergleicht man die Abbildungen 12 und 14 miteinander, so zeigt sich, dass in Engelskirchen im Durchschnitt 2,5 Wohnungen pro Wohngebäude genehmigt wurden, in Nümbrecht und in Waldbröl jeweils 2,1 Wohnungen.

In Morsbach (1,0), Marienheide (1,1) und Hückeswagen (1,2) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt.

Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-6	+1	-34	-4	+20	-3	+2	+8	-4	+6	+4	+16	+4
----	----	-----	----	-----	----	----	----	----	----	----	-----	----

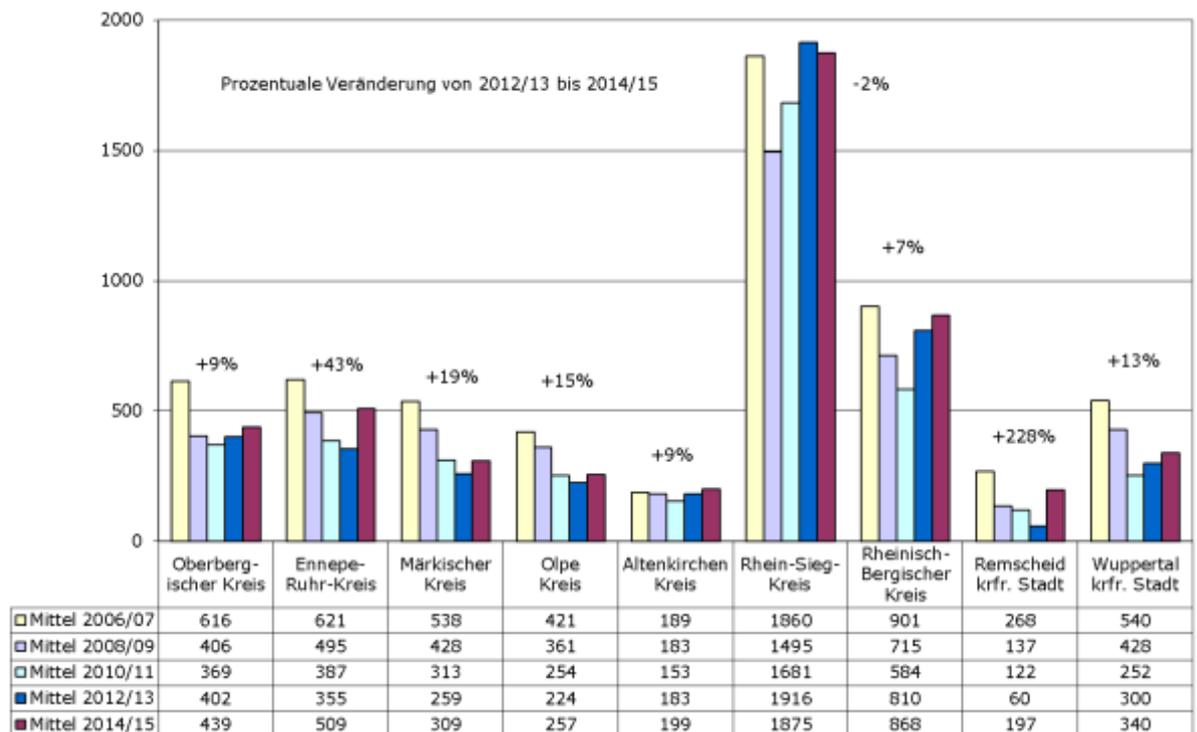
Quelle: www.it.nrw.de



Betrachtet man die Anzahl der durchschnittlich erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen zwischen 2012/2013 und 2014/2015, so erkennt man, dass außer dem Rhein-Sieg-Kreis (-2 %) alle Kreise Steigerungen zu verzeichnen hatten. Remscheid (+228 %), der Ennepe-Ruhr- (+43 %) und der Märkische Kreis (+19 %) hatten dabei die größten Anstiege.

Der Oberbergische Kreis liegt gemeinsam mit dem Kreis Altenkirchen (+9 %) an sechster Stelle. In Oberberg wurden im Schnitt in den letzten zwei Jahren 439 Wohnungen genehmigt, das entspricht 1,7 Wohnungen pro genehmigtem Wohngebäude.

Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+10	+103	+31	+32	+21	+19	+12	+104	-33
-----	------	-----	-----	-----	-----	-----	------	-----

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

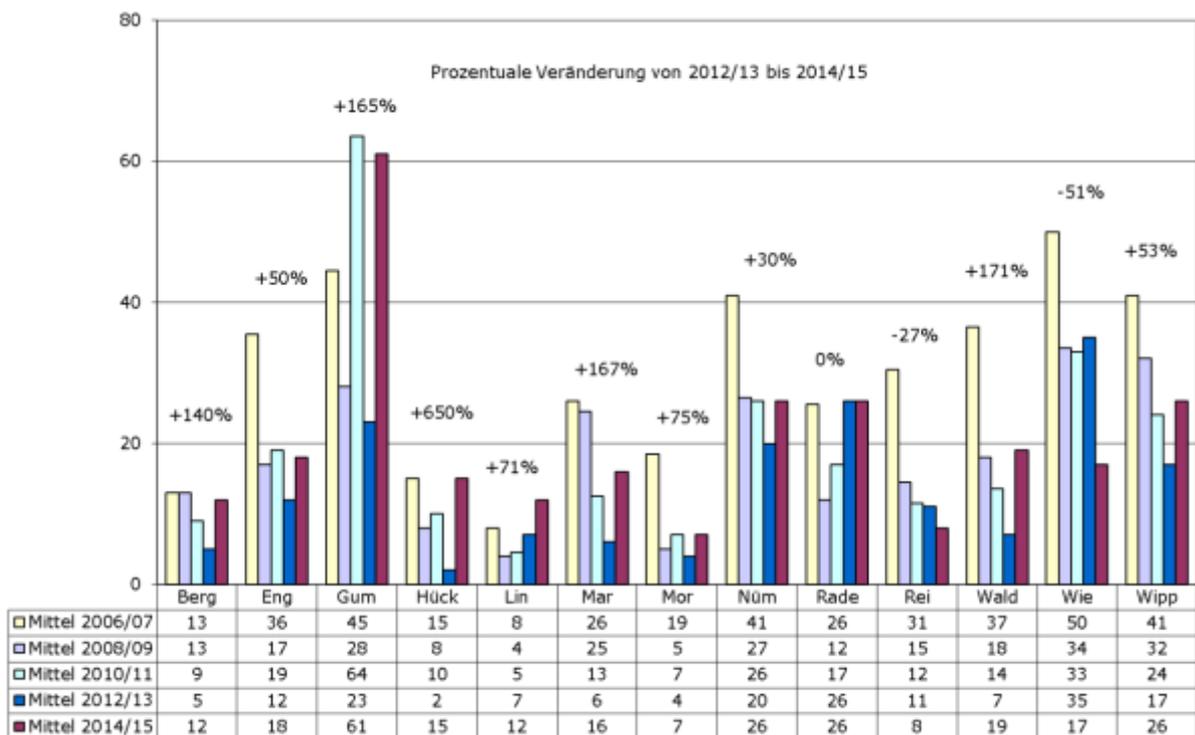
## Baufertigstellungen, Wohngebäude

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 (61) hatte in 2014/2015 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Morsbach (7) und Reichshof (8) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2012/2013 zu 2014/2015, so hat Wiehl (-51 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Hückeswagen hingegen den größten Zuwachs (+650 %), gefolgt von Waldbröl mit einem Plus von 171 %. Das Niveau ist jedoch bei beiden Gemeinden sehr niedrig.

Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+4	0	+10	+1	0	+3	+3	+6	-3	0	+5	-7	+7
----	---	-----	----	---	----	----	----	----	---	----	----	----

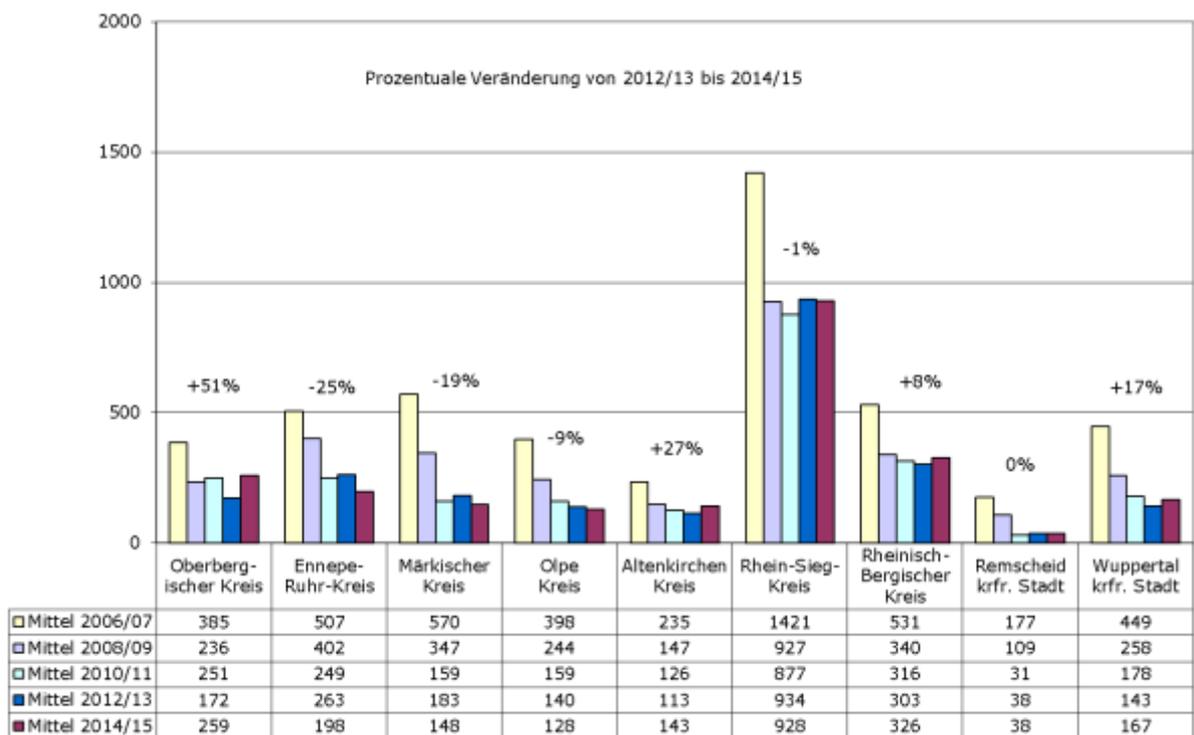
Quelle: www.it.nrw.de



Im Kreisvergleich liegt Oberberg (2012/2013 zu 2014/2015, +51 %) bei den fertig gestellten Wohngebäuden an erster Stelle (Landkreisdurchschnitt: +5 %). Der Mittelwert lag im Oberbergischen in 2012/2013 noch bei 172 Wohngebäuden, in 2014/2015 bei 259. Die größten prozentualen Verluste erlebten der Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Minus von 25 % und der Märkische Kreis mit 19 %. Das Niveau ist in beiden Kreisen jedoch relativ niedrig.

Die Jahre 2006/2007 waren im Durchschnitt gesehen die Jahre mit den meisten Baufertigstellungen (alle Kreise: 4670). Vergleicht man diese Zahl mit der von 2014/2015 (2335), so entspricht dies einem Minus von 50 %.

Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+27	-52	-23	-8	+16	-89	-26	+1	+9
-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	----	----

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

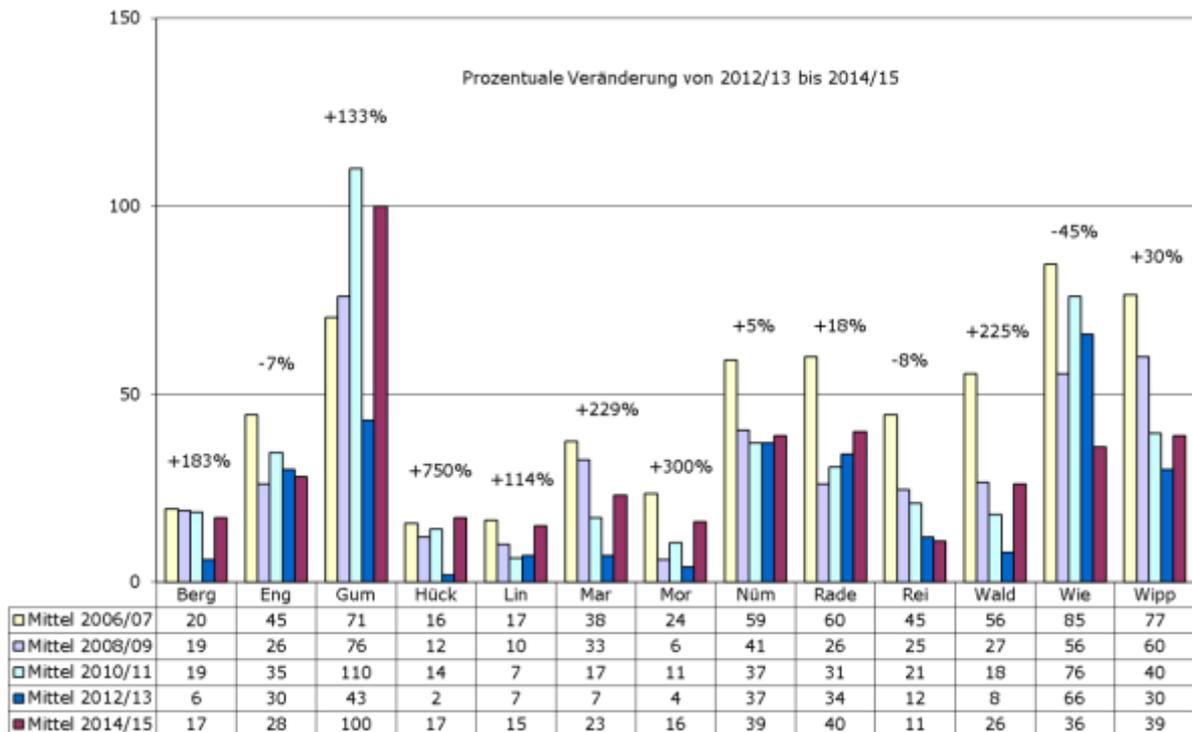
## Baufertigstellungen, Wohnungen

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2014/2015 in Gummersbach (100) und in Radevormwald (40) fertig gestellt. Dahinter folgen Nümbrecht und Wipperfürth (je 39) und Wiehl (36). Schlusslicht ist Reichshof mit 11 Wohnungen.



Vergleicht man die Abbildungen 16 und 18 miteinander, so zeigt sich, dass in 2014/2015 im Durchschnitt in Morsbach 2,3 und in Wiehl 2,1 Wohnungen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Hückeswagen (1,1), Lindlar (1,3), Bergneustadt, Reichshof und Waldbröl (je 1,4) wurden dagegen fast nur Einfamilienhäuser gebaut.

Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+4	-7	+10	0	+2	+5	+11	+12	-2	+1	+6	0	+9
----	----	-----	---	----	----	-----	-----	----	----	----	---	----

Quelle: www.it.nrw.de

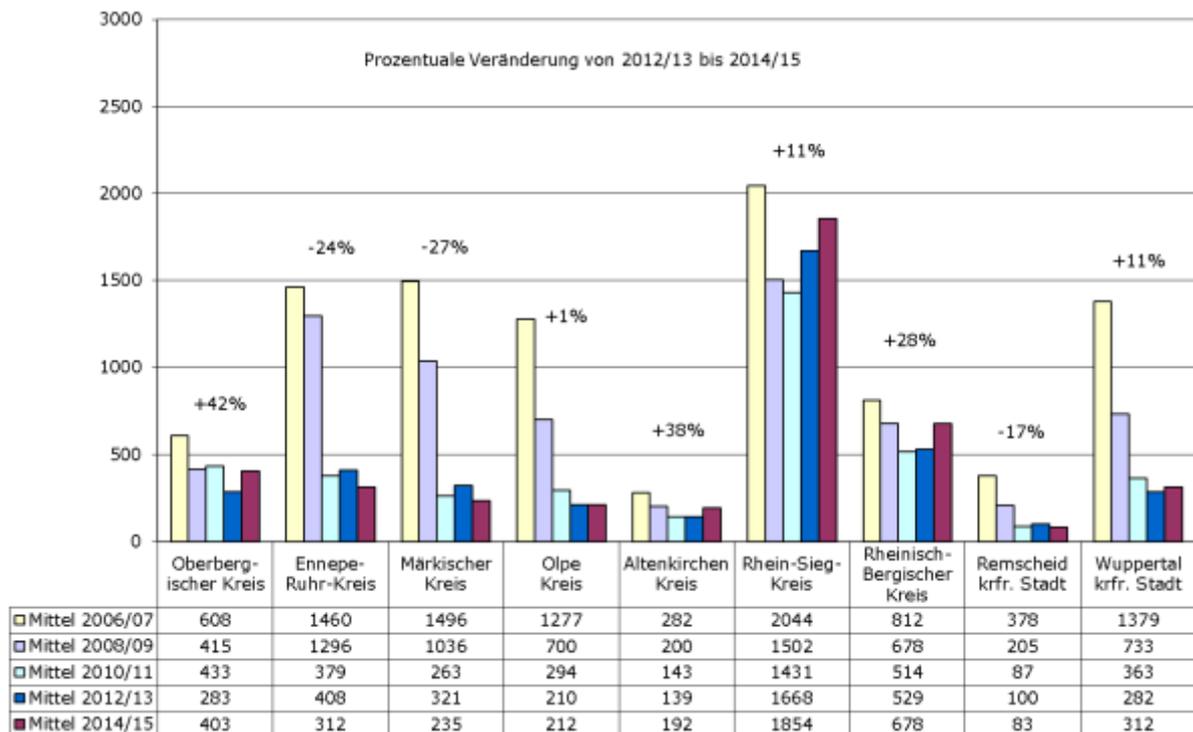


Im Oberbergischen Kreis wurden in 2014/2015 im Mittel 403 Wohnungen fertig gestellt, das sind 42 % mehr als in den Jahren 2012/2013 (283 Wohnungen). Das ist der höchste Wert im Vergleich mit den anderen Landkreisen. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei einem Plus von 7 %.

So wurden in den Jahren 2014/2015 im Durchschnitt in Oberberg 1,6 Wohnungen pro Wohngebäude gebaut (2012/2013: 1,6 Wohnungen). In der kreisfreien

Stadt Remscheid wurde der höchste Wert erzielt (2,2), im Kreis Altenkirchen der niedrigste (1,3).

Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+52	-86	-30	-11	+19	-65	+4	-8	+44
-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	-----

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.

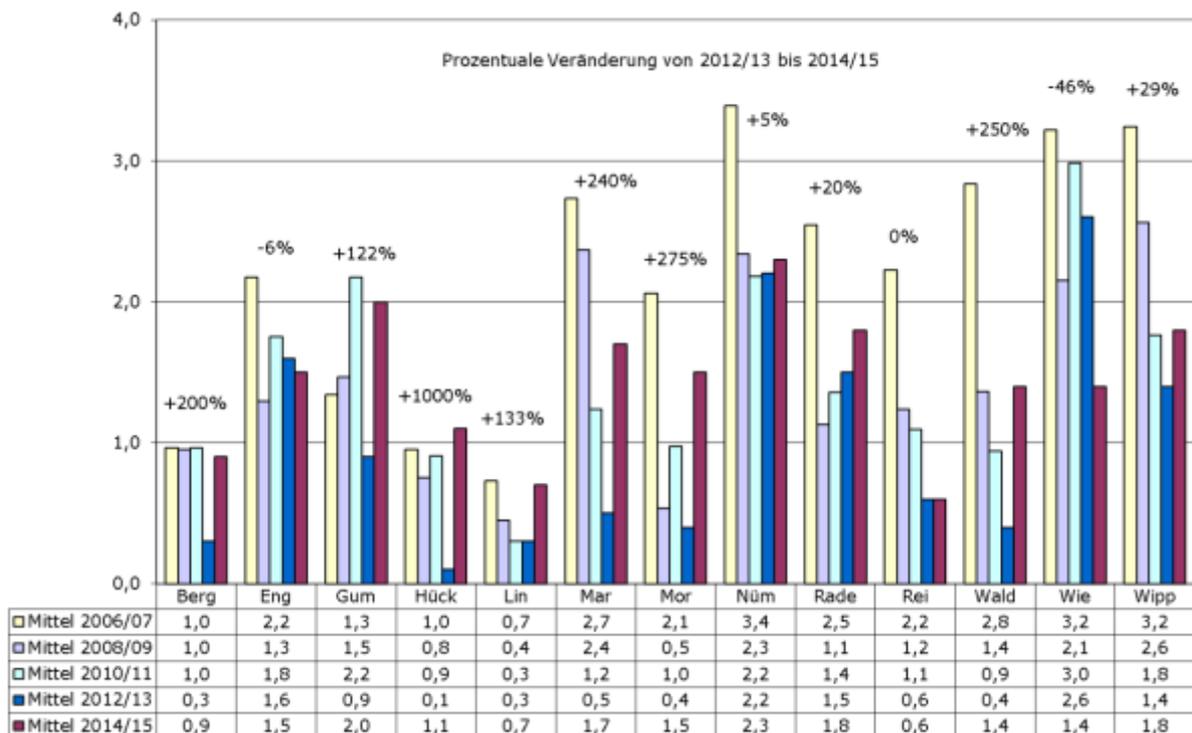
### Baufertigstellungen, Wohnungen / 1000 Einwohnern

In den Jahren 2006/2007 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 2,1 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. 2010/2011 waren es 1,6 Wohnungen, 2014/2015 nur noch 1,5 Wohnungen. Nümbrecht (2,3) lag hier an der Spitze, gefolgt von Gummersbach (2,0), Radevormwald und Wipperfürth (je 1,8). Reichshof (0,6) und Lindlar (0,7) konnten die wenigsten Baufertigstellungen in 2014/2015 verzeichnen.



Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2012/2013 und 2014/2015 schneidet Wiehl mit einem Minus von 46 % am schlechtesten ab. Außer Wiehl und Engelskirchen (-6 %) haben alle Gemeinden positive Werte. Hückeswagen liegt mit einem Plus von 1000 % klar an erster Stelle.

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



Veränderung zum Vorjahr

+0,2	-0,3	+0,2	0	+0,1	+0,4	+1,0	+0,7	-0,1	+0,1	+0,3	0	+0,4
------	------	------	---	------	------	------	------	------	------	------	---	------

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

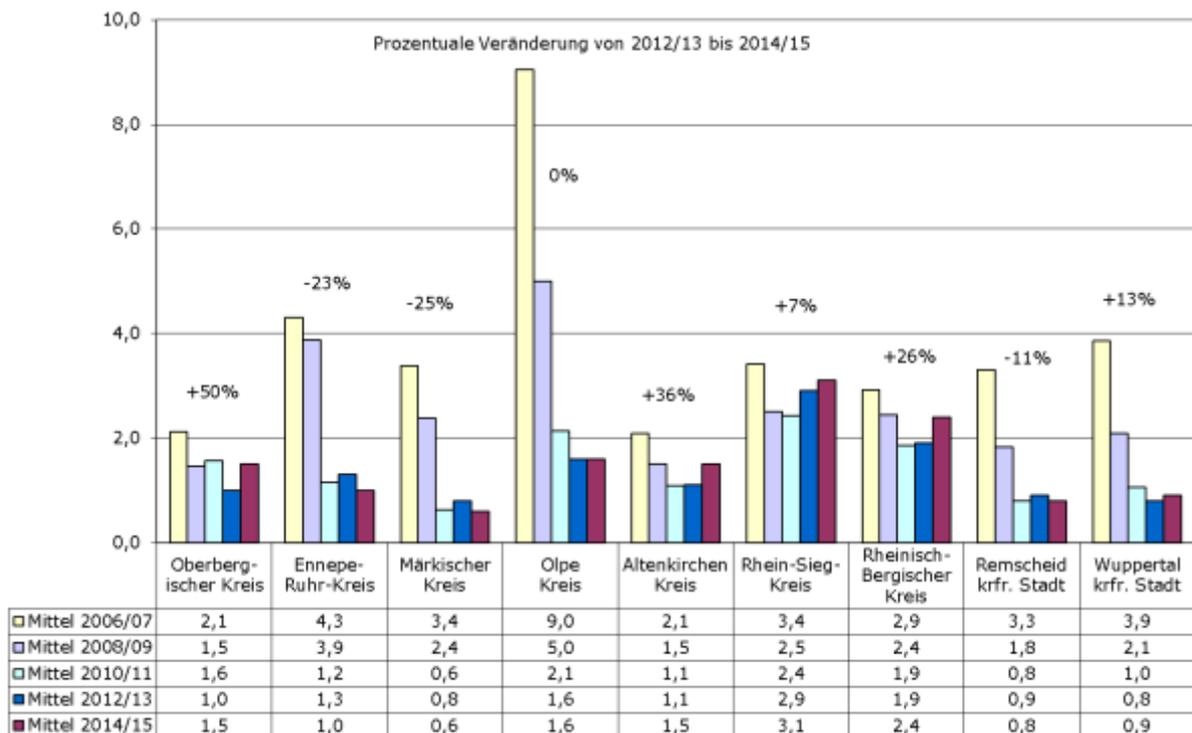


In den Jahren 2006/2007 wurden in den 9 Landkreisen im Durchschnitt 3,8 Wohnungen pro 1000 Einwohnern fertig gestellt. 2010/2011 waren es nur 1,4 Wohnungen, 2014/2015 dann 1,5 Wohnungen.

Der Oberbergische Kreis hat im Mittel 2014/2015 50 % mehr Wohnungen pro 1000 Einwohner fertig gestellt als in den Jahren 2012/2013. Das ist der höchste Zuwachs im Vergleich aller Kreise. Der Mittelwert bei den Landkreisen liegt bei einem Plus von 8 %.

Oberberg lag in 2014/2015 mit 1,5 Wohnungen identisch mit dem Landkreisdurchschnitt (1,5 Wohnungen). Hier hoben sich Rhein-Sieg (3,1) 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 der Stadt Remscheid (0,8) registriert.

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



Veränderung zum Vorjahr

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

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

## 2.3 Wohnungsleerstand

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

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

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 2014 eine Leerstandsquote von 3,1 % aus (Deutschland 3,0 %), für den Oberbergischen Kreis 2,0 bis 4,0 %.

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

Im Sommer 2016 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 3,1 % (2015: 3,7 %) ermittelt, im Nordkreis 7,0 % (2015: 8,6 %). Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft aktuell eine Leerstandsquote von 10 %. Davon ist ca. die Hälfte aufgrund von Modernisierungsrückständen nicht vermietbar, so dass der „echte“ Leerstand aktuell 4,4 % (2015: 6,3 %) beträgt. In den letzten sechs Jahren wurden 11 % 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 2016 2,0 % (2015: 3,4 %). Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die stetige Modernisierung Ihres Wohnungsbestandes zurückzuführen.

Man erkennt aus allen Zahlen einen deutlichen Rückgang der Leerstände, der sich in dem beschriebenen Umfang nur aus der gestiegenen Wohnungsnachfrage für die Unterbringung von Flüchtlingen erklären lässt.

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 Hückeswagen, Lindlar und Marienheide.

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 2015 800 Millionen Euro für das Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt (bis 2017 ebenfalls jährlich 800 Mill. Euro). Die Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2016 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	Jahres- Nettoeinkommen
1	18.430 €
2	22.210 €
3 (1 Kind)	27.970 €
4 (2 Kinder)	33.730 €
5 (3 Kinder)	39.490 €
6 (4 Kinder)	45.250 €

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	46.000 €
Förderdarlehen K2	67.500 €
Förderdarlehen K3	78.500 €
barrierefrei	+10.000 €
je Kind	+10.000 €
zusätzlich Starterdarlehen	10.000 €

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

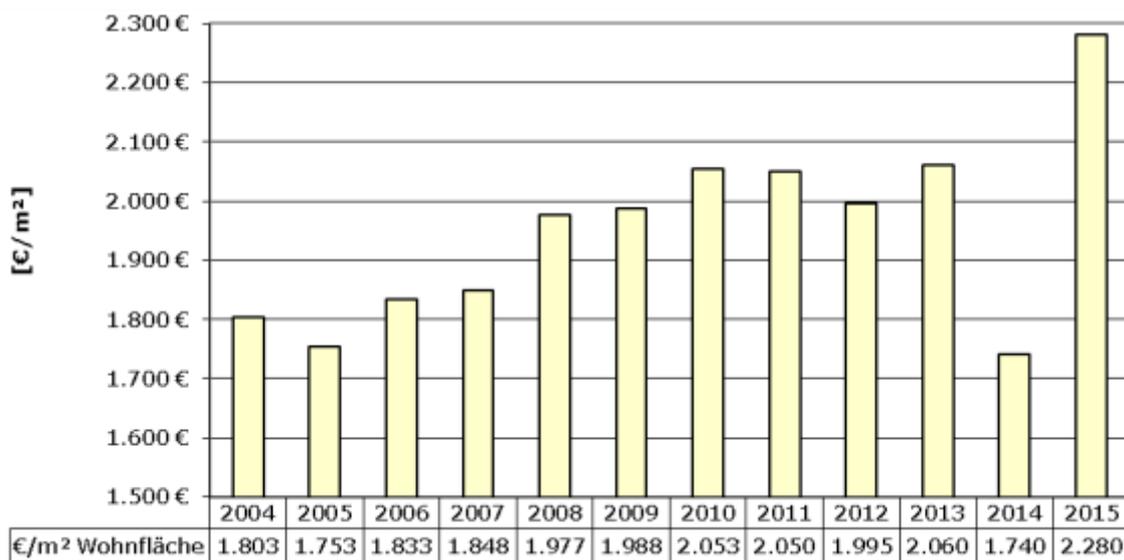
Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht



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 und in 2015 um 31 % gestiegen. In 2015 wurden im Durchschnitt im Oberbergischen Kreis 2.280 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, 2014 waren es noch 1.740 Euro pro Quadratmeter.

Abb. 25: Wohnraumförderung, Wohnflächenkosten, OBK



Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über alle Förderprojekte, die seit dem Jahr 2006 in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 26: Wohnraumförderung - Gemeinden

<b>Wohneinheiten</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Bergneustadt	9	6	18	18	15	25	1)	2	2	1
Engelskirchen	8	7	7	8	8	2	1)	1		
Gummersbach	20	22	27	26	20	7	1)	62	2	3
Hückeswagen	9	6	6	13	2	1	1)		1	
Lindlar	12	11	10	7	9	9	1)	4	2	1
Marienheide	9	13	9	8	11	6	1)	5		
Morsbach	4	1	8	2	5		1)			12
Nümbrecht	11	8	8	6	6	8	1)	1		
Radevormwald	3	6	9	14	4	6	1)	2		
Reichshof	7	10	9	10	9	4	1)	1		
Waldbröl	6	4	11	12	13	6	1)	1	1	
Wiehl	7	11	17	12	14	7	1)		2	1
Wipperfürth	6	6	11	16	16	6	1)	9		17
<b>Oberberg. Kreis</b>	<b>111</b>	<b>111</b>	<b>150</b>	<b>152</b>	<b>132</b>	<b>87</b>	<b>1)</b>	<b>88</b>	<b>10</b>	<b>35</b>

<b>Mill. € Förderung</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Bergneustadt	0,5	0,3	0,8	1,2	0,8	2,0	1)	0,1	0,1	2)
Engelskirchen	0,4	0,3	0,4	0,4	0,6	0,1	1)	2)		
Gummersbach	1,0	1,3	1,4	1,6	1,2	0,3	1)	2,0	0,1	0,1
Hückeswagen	0,5	0,3	0,3	1,1	0,2	2)	1)		2)	
Lindlar	0,6	0,5	0,6	0,5	0,6	0,8	1)	0,2	0,1	2)
Marienheide	0,5	0,7	0,6	0,5	0,8	0,5	1)	0,2		
Morsbach	0,2	2)	0,4	0,1	0,2		1)			0,5
Nümbrecht	0,6	0,4	0,5	0,3	0,4	0,4	1)	2)		
Radevormwald	0,2	0,4	0,5	0,9	0,3	0,6	1)	0,1		
Reichshof	0,4	0,5	0,6	0,6	0,5	0,3	1)	2)		
Waldbröl	0,3	0,2	0,7	0,8	1,0	0,2	1)	2)	2)	
Wiehl	0,3	0,5	1,0	0,6	0,9	0,4	1)		0,1	2)
Wipperfürth	0,3	0,3	0,6	1,0	1,0	0,4	1)	1,0		1,5
<b>Oberberg. Kreis</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>	<b>8,3</b>	<b>9,6</b>	<b>8,5</b>	<b>6,1</b>	<b>1)</b>	<b>3,5</b>	<b>0,4</b>	<b>2,1</b>

<b>m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Bergneustadt	1172	726	2351	2823	2197	2088	1)	150	144	2)
Engelskirchen	1023	846	979	1158	1035	239	1)	2)		
Gummersbach	2680	2911	3922	3389	3261	897	1)	1864	304	320
Hückeswagen	1225	853	777	1784	297	2)	1)		2)	
Lindlar	1487	1370	1195	832	1236	775	1)	361	269	2)
Marienheide	1204	1793	1233	964	1499	779	1)	488		
Morsbach	509	2)	1013	239	686		1)			620
Nümbrecht	1435	1152	1130	1040	910	1047	1)	2)		
Radevormwald	361	703	944	1844	441	825	1)	1)		
Reichshof	1050	1443	1139	1433	1072	470	1)	2)		
Waldbröl	839	473	1514	1678	2088	709	1)	2)	2)	
Wiehl	1036	1766	2148	1653	2051	822	1)		121	2)
Wipperfürth	654	833	1234	2151	2015	775	1)	785		856
<b>Oberberg. Kreis</b>	<b>14674</b>	<b>14869</b>	<b>19579</b>	<b>20988</b>	<b>18788</b>	<b>9426</b>	<b>1)</b>	<b>3648</b>	<b>838</b>	<b>1796</b>

1) keine Zahlen vorhanden

2) keine Angabe aus Datenschutzgründen

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

## 2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Mit diesem Förderprogramm des Landes NRW (2016: 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. 27: 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. 28: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Modell A		Modell B	
	Grenze 100%	mögl. Jahres- Bruttoeinkommen	Grenze 140%	mögl. Jahres- Bruttoeinkommen
1	18.430 €	28.924 €	25.802 €	40.494 €
2	22.210 €	40.712 €	31.094 €	56.997 €
2 (1 Kind)	22.870 €	41.712 €	32.018 €	58.397 €
3 (1 Kind)	27.970 €	43.379 €	39.158 €	60.731 €
4 (2 Kinder)	33.730 €	52.106 €	47.222 €	72.948 €
5 (3 Kinder)	39.490 €	60.833 €	55.286 €	85.166 €
6 (4 Kinder)	45.250 €	69.561 €	63.350 €	97.385 €

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 (€/m<sup>2</sup>, Abb. 29) abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, Abb. 30, M1 wurde nicht vergeben).

Abb. 29: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	1.180 €	535 €
M 2	1.390 €	695 €
M 3	1.605 €	965 €
M 4	1.765 €	1.180 €

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

Abb. 30: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht



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

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über alle Projekte in der Mietwohnraumförderung, die seit dem Jahr 2006 im Oberbergischen Kreis beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 31: Mietwohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bergneustadt		4		15		22	1)			
Engelskirchen			2)				1)			
Gummersbach	14	12	17	12	2)		1)	59		
Hückeswagen					2)		1)			
Lindlar			4		2	7	1)			
Marienheide	3						1)			
Morsbach							1)			12
Nümbrecht							1)			
Radevormwald							1)			
Reichshof							1)			
Waldbröl							1)			
Wiehl							1)			
Wipperfürth			7	6			1)	8		17
Oberberg. Kreis	17	16	2)	33	2)	29	1)	67	0	29

Mill. € Förderung	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bergneustadt		0,3		0,9		1,8	1)			
Engelskirchen			2)				1)			
Gummersbach	0,9	1,0	2)	1,1	2)		1)	1,8		
Hückeswagen					2)		1)			
Lindlar			0,2		2)	0,7	1)			
Marienheide	0,2						1)			
Morsbach							1)			0,5
Nümbrecht							1)			
Radevormwald							1)			
Reichshof							1)			
Waldbröl							1)			
Wiehl							1)			
Wipperfürth			0,5	0,6			1)	0,9		1,5
Oberberg. Kreis	1,1	1,3	2)	2,5	2)	2,5	1)	2,7	0	2,0

m <sup>2</sup> Wohnfläche	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bergneustadt		360		918		1732	1)			
Engelskirchen			495				1)			
Gummersbach	739	791	1470	807	1660		1)	1484		
Hückeswagen					2)		1)			
Lindlar			188		462	550	1)			
Marienheide	190						1)			
Morsbach							1)			620
Nümbrecht							1)			
Radevormwald							1)			
Reichshof							1)			
Waldbröl							1)			
Wiehl							1)			
Wipperfürth			373	501			1)	670		856
Oberberg. Kreis	930	1151	2526	2226	2)	2282	1)	2154	0	1476

1) für 2012 standen keine Zahlen zur Verfügung

2) Wert stand nicht zur Verfügung

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

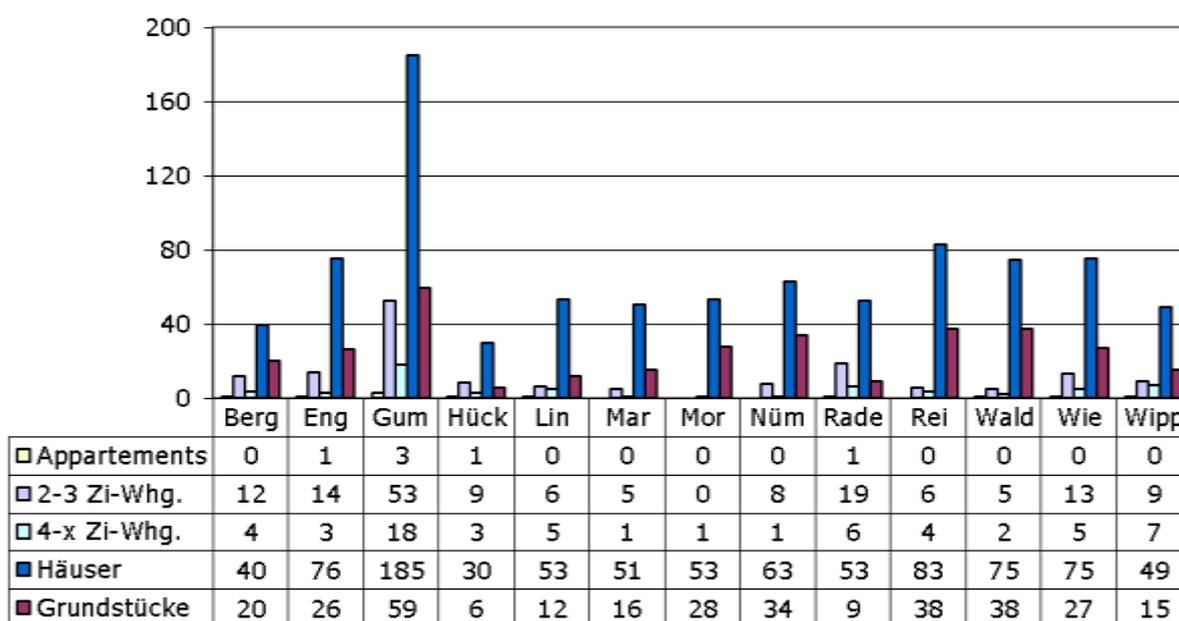
## 2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)

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

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

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

Abb. 32: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt



Quelle: [www.immopionier.de](http://www.immopionier.de)

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2015 jeden Monat durchschnittlich 6 Appartements, 157 2-3-Zimmer-Wohnungen, 58 4-x-Zimmer-Wohnungen, 885 Häuser und 326 Baugrundstücke zum Verkauf angeboten. Gegenüber 2014 wurden 15 % mehr Häuser und 5 % mehr 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.

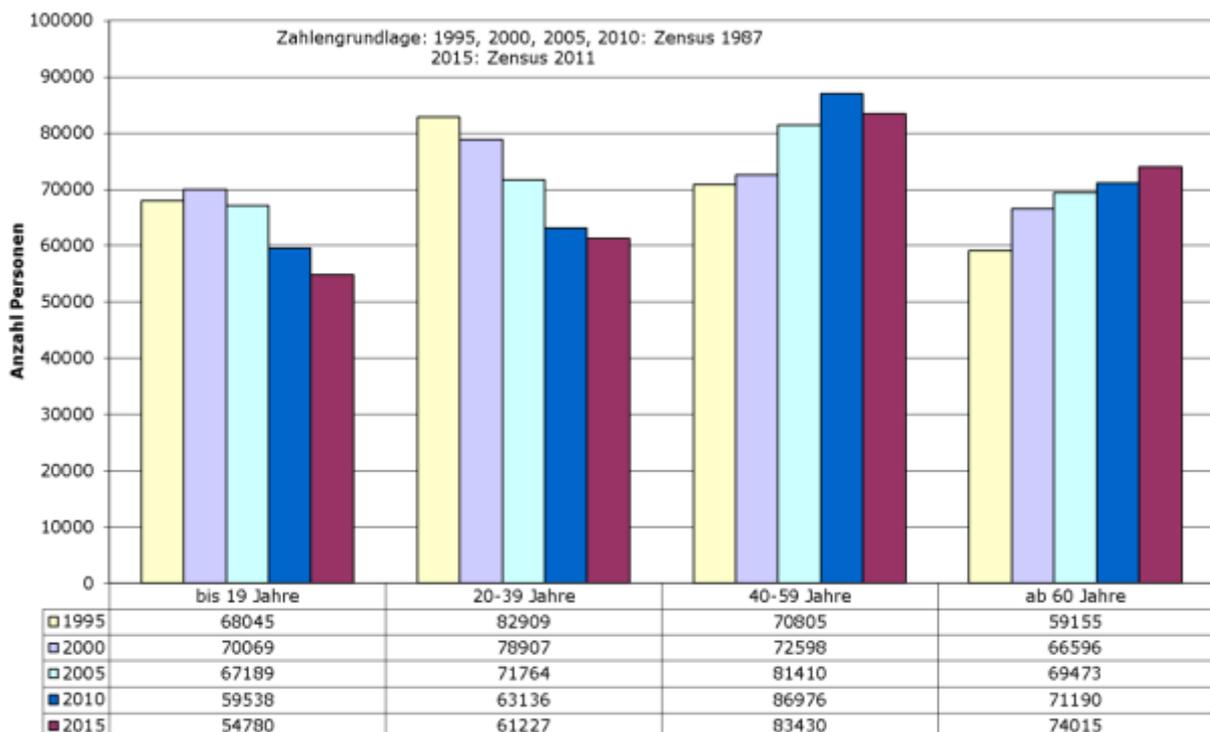
##### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

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 1995 und 2015 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 19 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 26 % (siehe auch Kap. 3.1.3, Abwanderung). Die Zahl der 40-59-Jährigen ist jedoch im gleichen Zeitraum um 18 % und die ab 60-Jährigen um 25 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 1995 bis 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 33: Bevölkerungsentwicklung - OBK



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

519	1994	-1861	1182
-----	------	-------	------

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

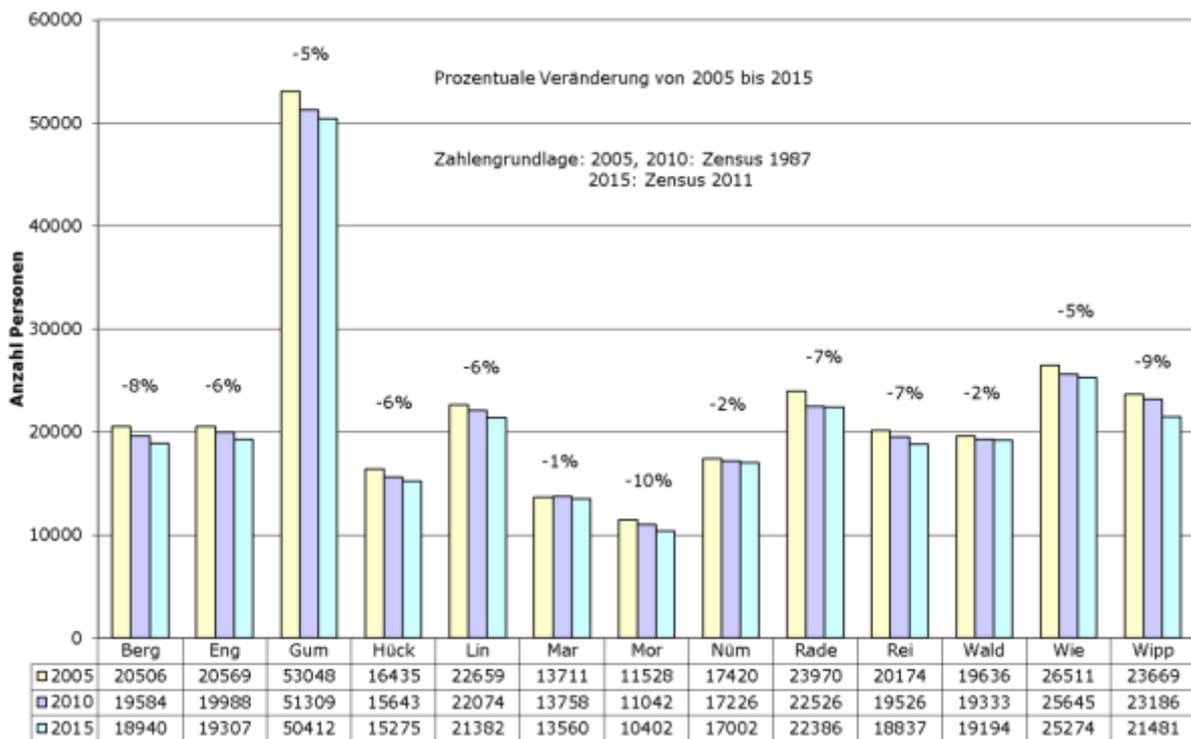
Alle 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Nur Marienheide (-1 %) ist fast ausgeglichen. Den stärksten Rückgang hat Morsbach (-10 %), gefolgt von Wipperfürth (-9 %) und Bergneustadt (-8 %).



Die Stadt Gummersbach ist mit 50 412 Einwohnern in 2015 die bevölkerungsreichste Kommune; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2005 um 2636 Personen gesunken. Morsbach hat mit 10 402 Personen die wenigsten Einwohner.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



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

75	65	678	246	160	58	140	254	271	110	505	125	147
----	----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

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

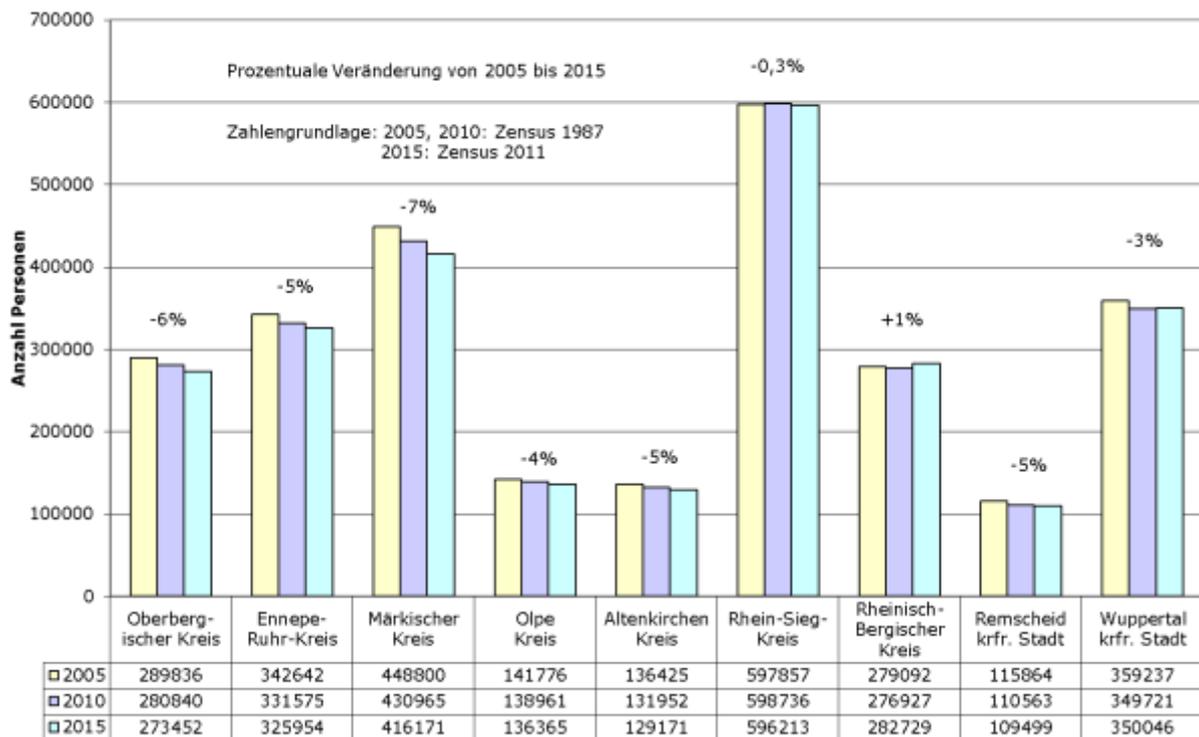


Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 1644 Personen (-0,3 %) geschrumpft.

Die größten prozentualen Verluste seit 2004 hatten der Märkische Kreis mit 7 % (-32 629 Personen), gefolgt vom Oberbergischen Kreis (-16 384) mit einem Minus von 6 %. Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 4 %. Der Rheinisch-Bergische Kreis hat als einziger Kreis ein Plus (1 %) zu verzeichnen.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 35: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



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

2834	3038	2351	1606	943	10432	3232	490	4621
------	------	------	------	-----	-------	------	-----	------

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

## Bevölkerungsalter

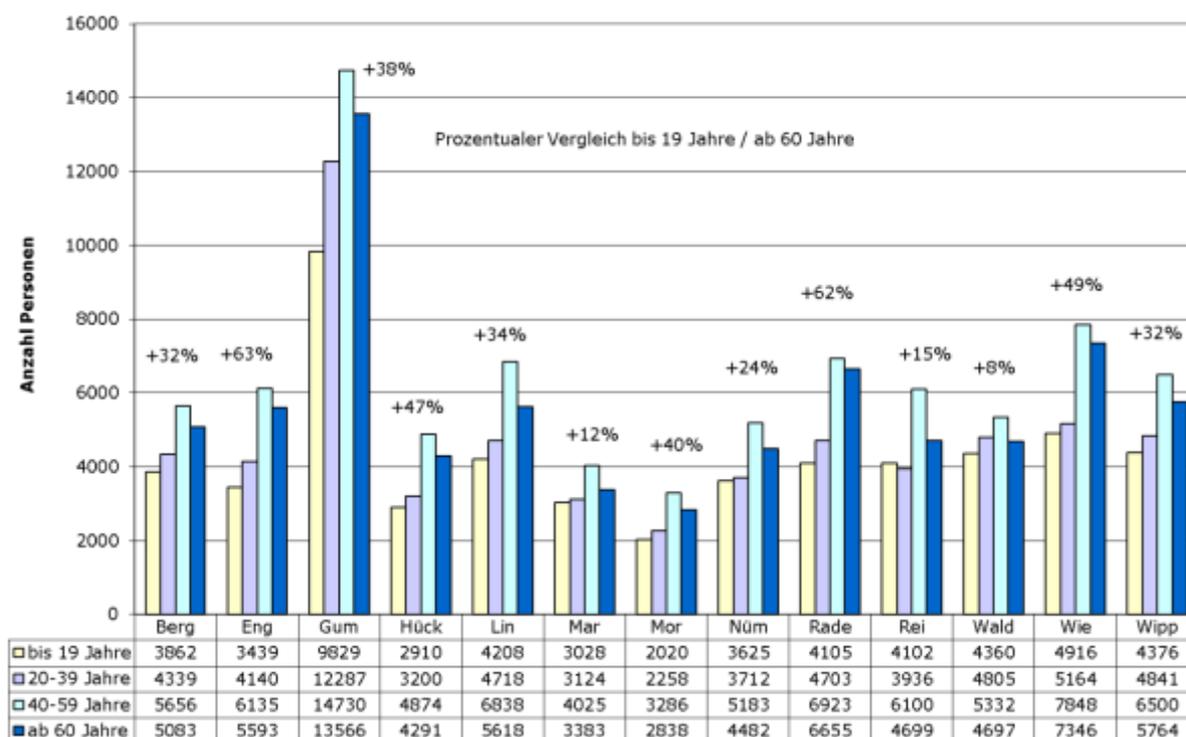
In allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die 40- bis 59-Jährigen (83 430 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.

Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Engelskirchen (63 %) und Radevormwald (62 %) am größten. In Wiehl (+49 %), Hückeswagen (+47 %) und Morsbach (+40 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 35 %. Nur in Waldbröl, Marienheide und Reichshof ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen nahezu ausgeglichen. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.



In fünf von 13 Städten und Gemeinden ist die Gruppe der unter 20-Jährigen von 2014 nach 2015 kleiner geworden, in allen ist die der über 60-Jährigen größer geworden. Die Altersverteilung, die früher einer Pyramide entsprach, entwickelt sich immer mehr zur Zwiebelform.

Abb. 36: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	-26	45	143	112	-57	60	-3	67	26	-31	164	-20	39
20-39 Jahre	138	70	504	61	164	9	125	91	216	129	269	113	105
40-59 Jahre	-51	-162	-106	18	-24	-13	-38	-21	-100	-76	16	-175	-129
ab 60 Jahre	14	112	137	55	77	2	56	117	129	88	56	207	132

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

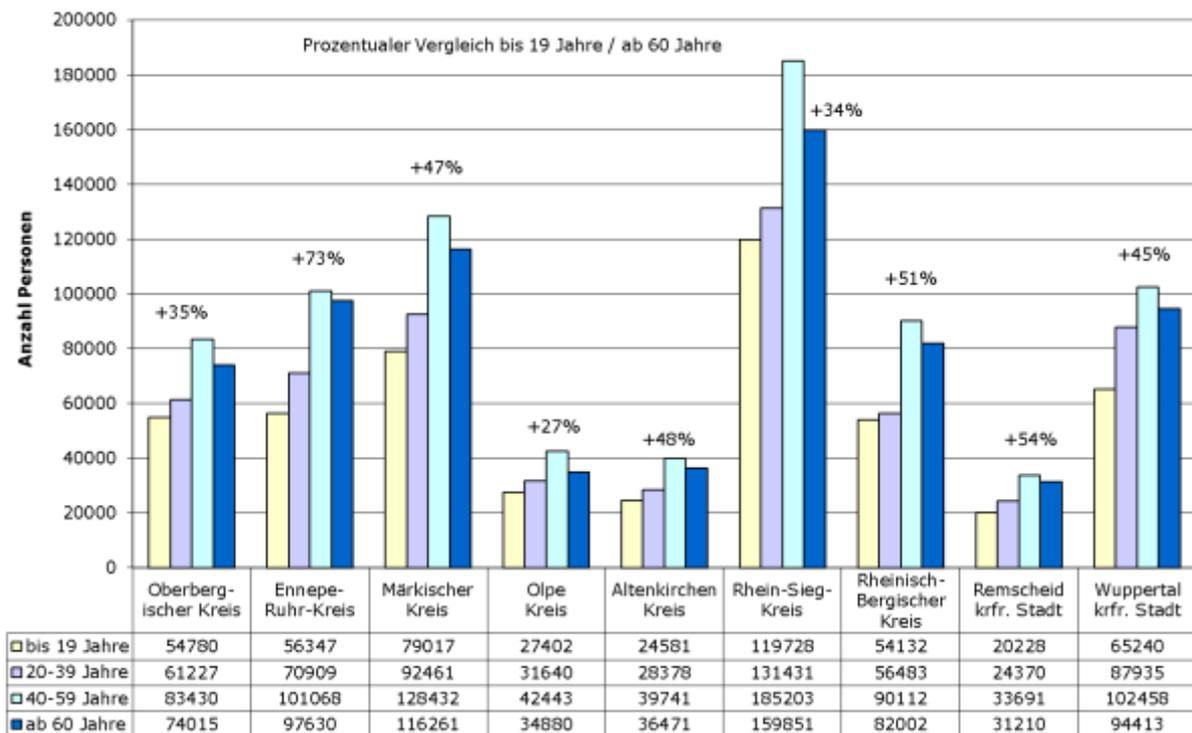


Auch in den Landkreisen unserer Region bilden die 40- bis 59-Jährigen fast immer den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Im Ennepe-Ruhr-Kreis ist der Abstand zu den ab 60-Jährigen bereits auf 3 % geschrumpft, in Remscheid auf 7 %.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 35 %. Lediglich der Kreis Olpe weist mit 27 % ein besseres Verhältnis auf.

Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 73 % zu verzeichnen. Auch in Remscheid (+54 %), Rhein-Berg (+51 %), Altenkirchen (+48 %) und im Märkischen (+47 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 46 %.

Abb. 37: Bevölkerungsalter - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	519	1172	730	613	283	3159	665	354	2082
20-39 Jahre	1994	2577	1811	936	685	5038	1863	517	2491
40-59 Jahre	-861	-1527	-1663	-680	-405	-666	-734	-401	-436
ab 60 Jahre	1182	816	1473	737	380	2901	1438	20	484

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

## Altersdurchschnitt

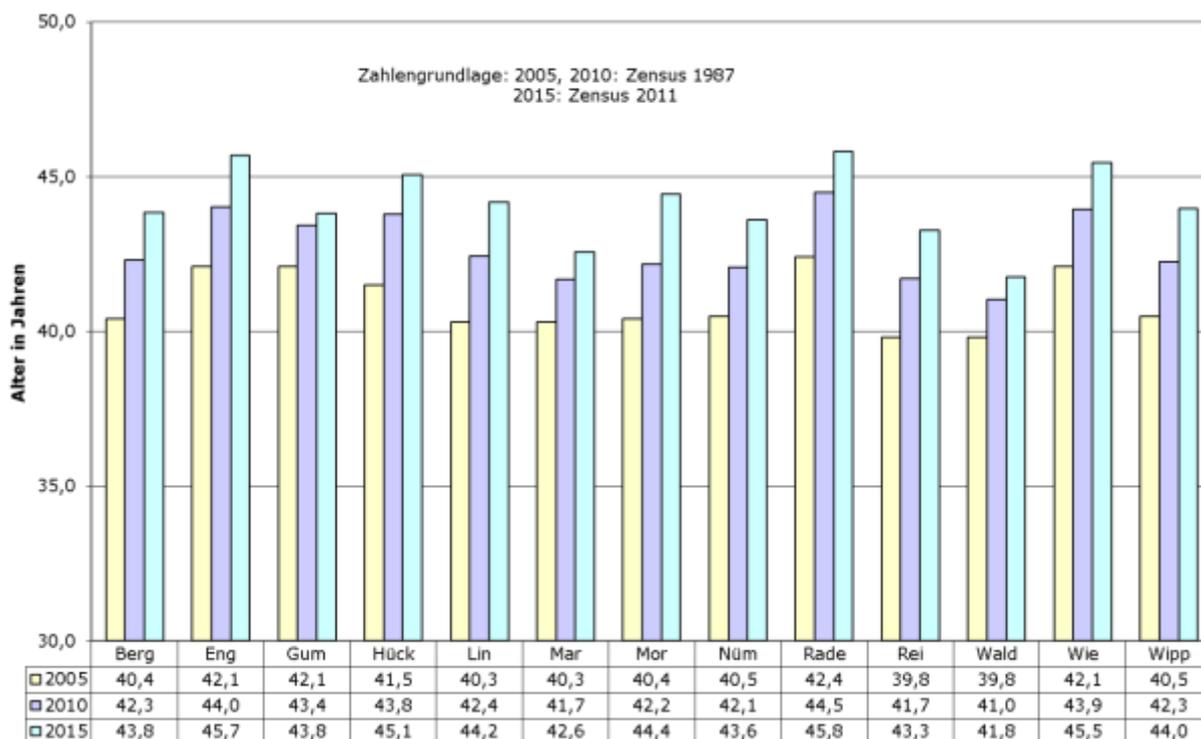
Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um 3,0 Jahre auf 44,1 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum Über-60-Jährige zugewandert sind.



Im Jahr 2005 lebte die jüngste Bevölkerung in Reichshof und Waldbröl (Ø je 39,8 Jahre), 2015 in Waldbröl (Ø 41,8). Die älteste Bevölkerung fand man 2004 und 2014 in Radevormwald (Ø 42,4 bzw. 45,8 Jahre).

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 38: Altersdurchschnitt - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-0,1	0	-0,2	-0,2	0,1	-0,1	-0,1	0	-0,1	0,1	-0,3	0,3	0
------	---	------	------	-----	------	------	---	------	-----	------	-----	---

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



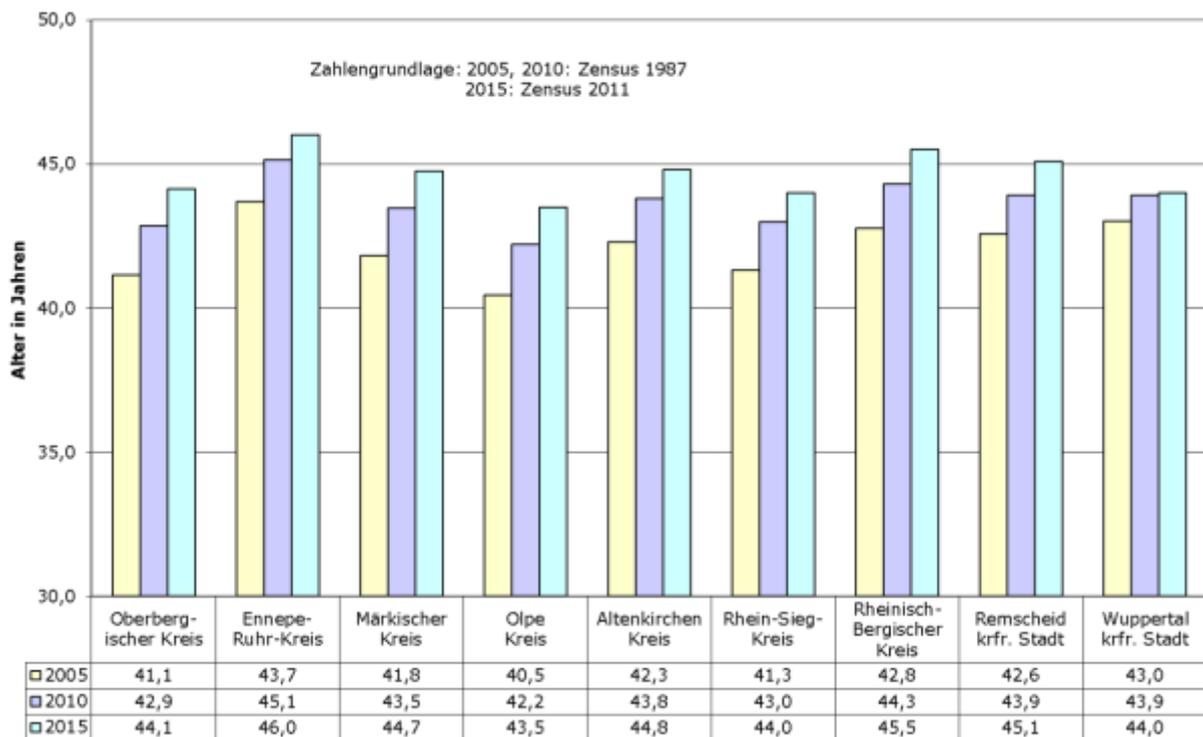
Der Oberbergische Kreis hatte im Jahr 2015 die viertjüngste Bevölkerung (44,1 Jahre), lediglich im Kreis Olpe (43,5), im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Wuppertal (je 44,0) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 46,0 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 44,6 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2005 beträgt durchschnittlich 2,5 Jahre, im Oberbergischen Kreis 3,0 Jahre.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 39: Altersdurchschnitt - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

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

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

## Bevölkerungsdichte

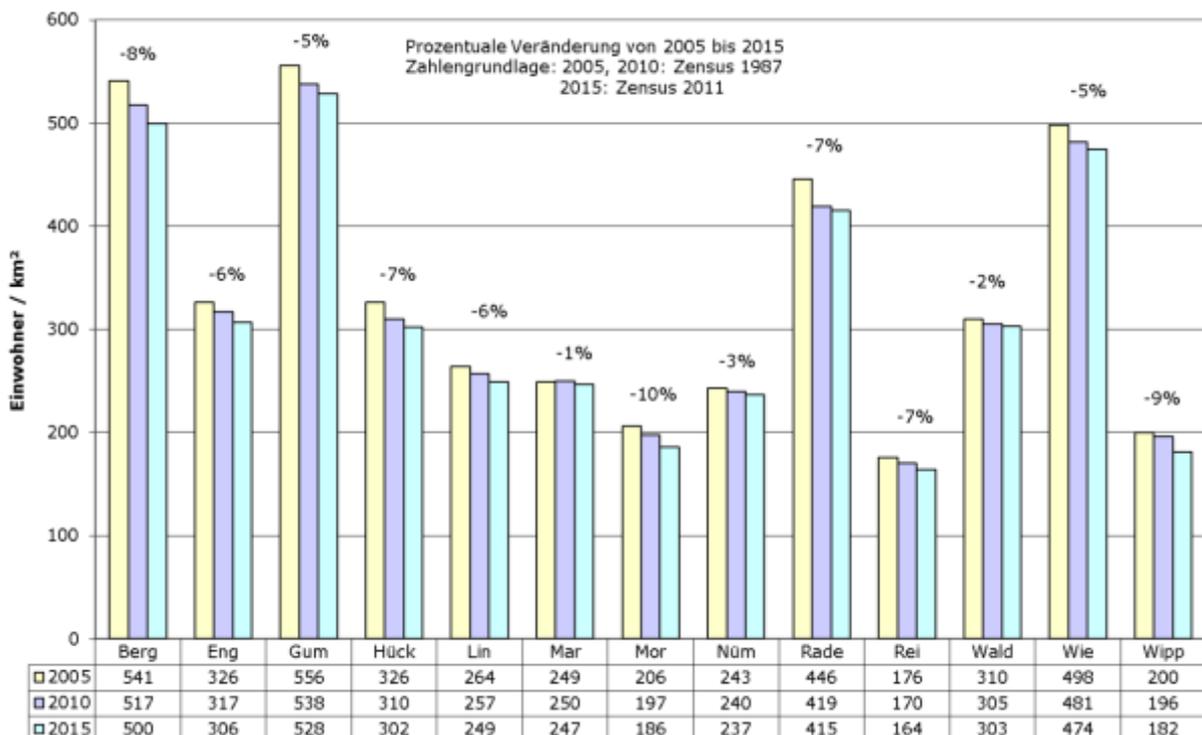
Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km<sup>2</sup>) hat neben Gummersbach (528) Bergneustadt (500). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2005 gesunken, in Gummersbach um 5 % und in Bergneustadt um 8 %. Die größte Veränderung fand in Morsbach (-10 %) statt. Nur in Marienheide ist der Wert fast konstant geblieben (-1 %).



Die geringste Bevölkerungsdichte in 2015 findet sich in Reichshof (164), Wipperfürth (182) und Morsbach (186). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 298 Personen pro Quadratkilometer.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 40: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



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

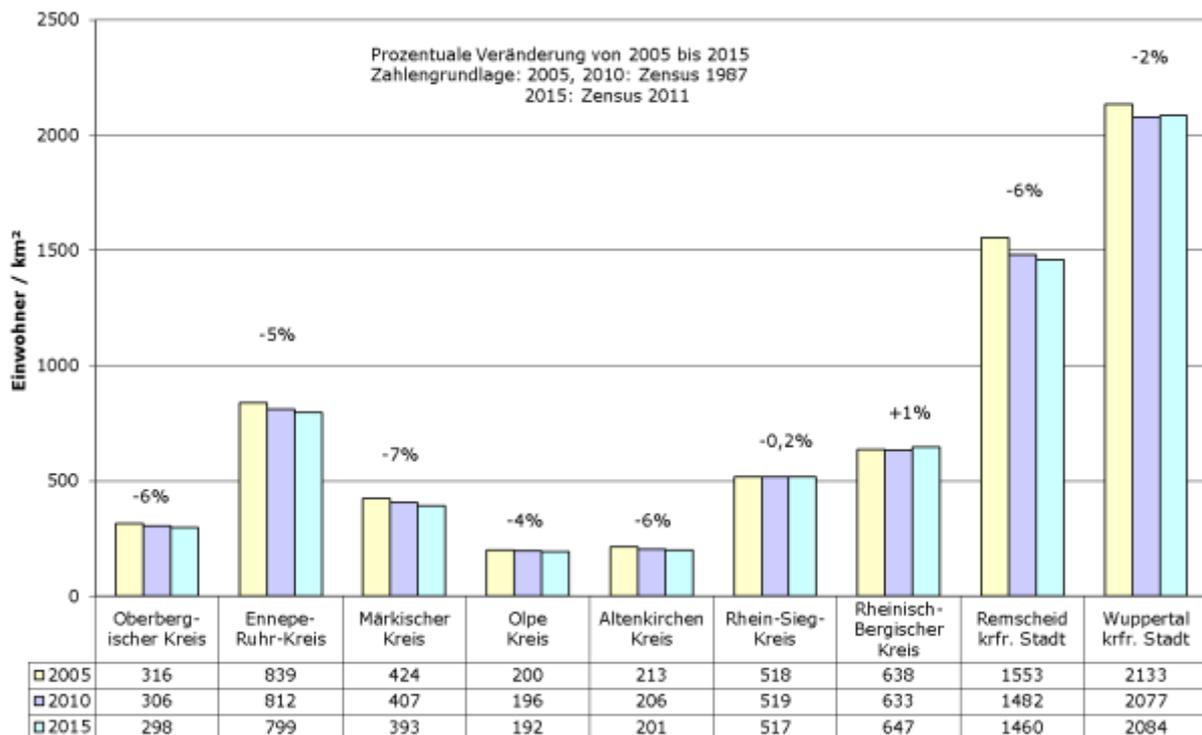


Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (298 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (192) und Altenkirchen (201) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1460) und Wuppertal (2084) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

Jedoch hatten beide Städte seit dem Jahr 2005 einen Rückgang von 6 % (-93) bzw. 2 % (-49). In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte um 6 % (-18), der Rheinisch-Bergischer Kreis konnte um 1 % (+9) zulegen. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 4 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 41: 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.

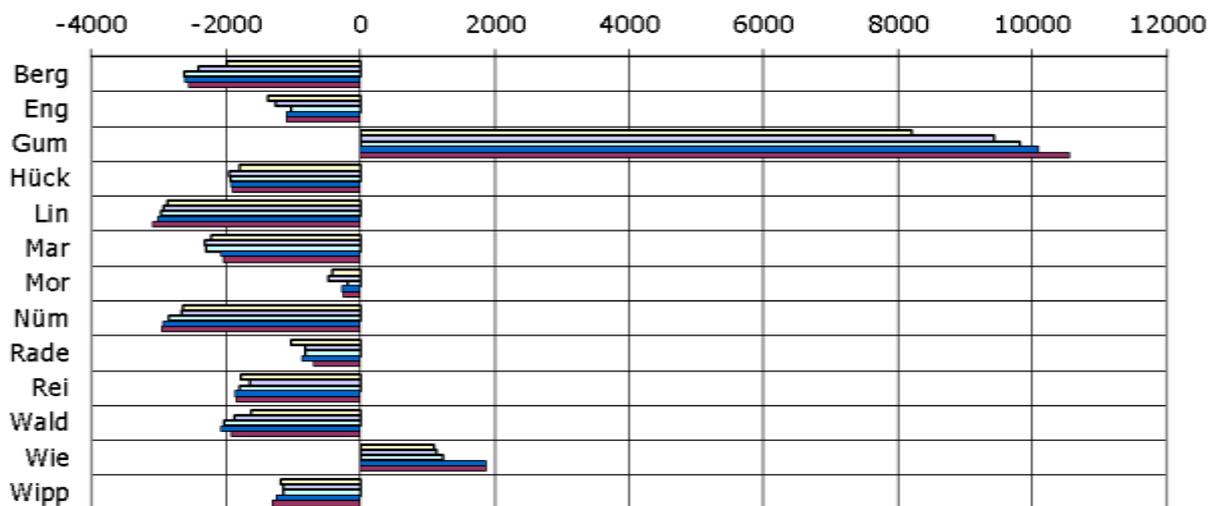
### 3.1.2 Pendler

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 2014 zur Verfügung.



Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2010 waren es durchschnittlich 8202 Personen pro Tag, vier Jahre später 10 561. Nur Wiehl (1878 Personen) hat ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Lindlar mit durchschnittlich 3080 Personen pro Tag.

Abb. 42: 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
■ Juni 2014	-2557	-1089	10561	-1892	-3080	-2034	-247	-2952	-697	-1835	-1917	1878	-1303

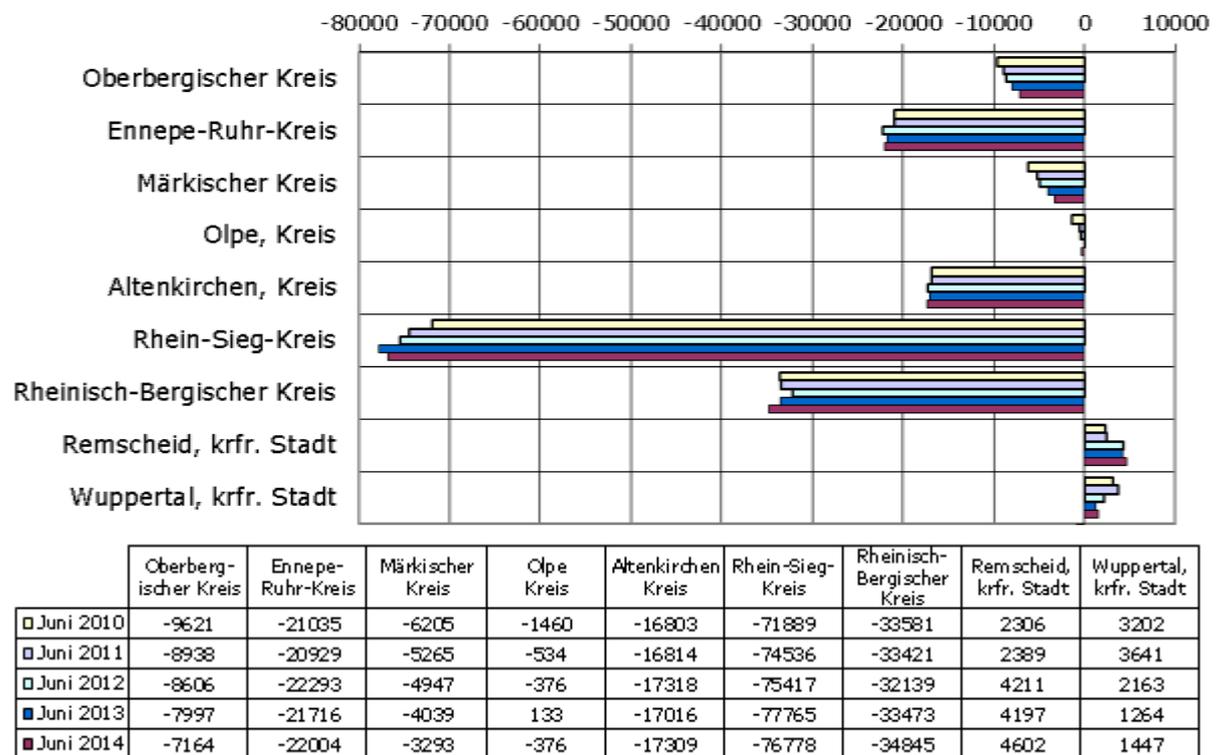
Quelle: www.it.nrw.de



Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2014 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (76 778 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 34 845 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 7164 Auspendler, vier Jahre vorher waren es noch 9621. Nur die kreisfreien Städte Remscheid (4602 Personen) und Wuppertal (1447) hatten 2014 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. 43: Pendler - Kreise



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

### 3.1.3 Zu- und Abwanderung

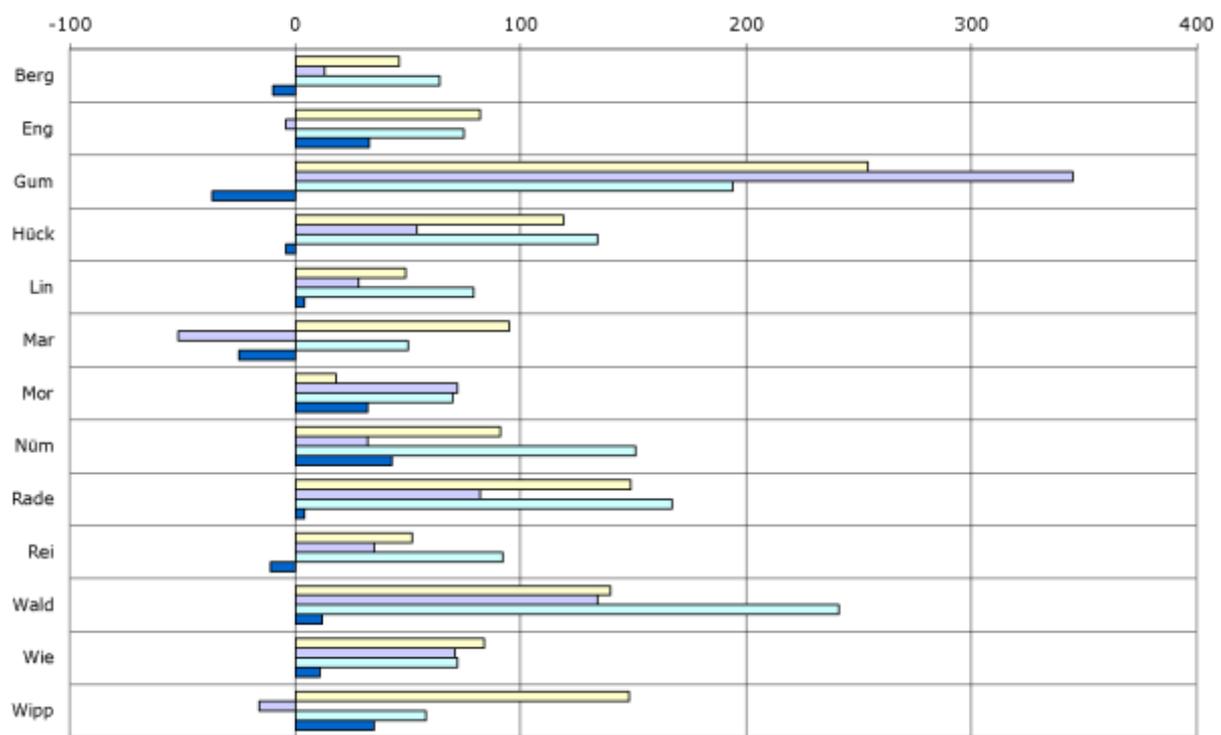
Unter dem Begriff „Wanderung“ versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen (44 bis 47) zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.



In 11 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2015 die meisten zugewanderten Personen ein Alter zwischen 30 und 64 Jahren, in Waldbröl waren dies 241 Personen, in Radevormwald 167 und in Nümbrecht 151 Personen. Gummersbach profitiert von der technischen Hochschule. Hier war in der Gruppe der 18-29-Jährigen eine Zuwanderung von 345 Personen zu verzeichnen.

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

Abb. 44: Wanderungen nach Alter - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
■ bis 17 Jahre	46	82	254	119	49	95	18	91	149	52	140	84	148
■ 18-29 Jahre	13	-4	345	54	28	-52	72	32	82	35	134	71	-16
■ 30-64 Jahre	64	75	194	134	79	50	70	151	167	92	241	72	58
■ ab 65 Jahre	-10	33	-37	-4	4	-25	32	43	4	-11	12	11	35

Quelle: www.it.nrw.de

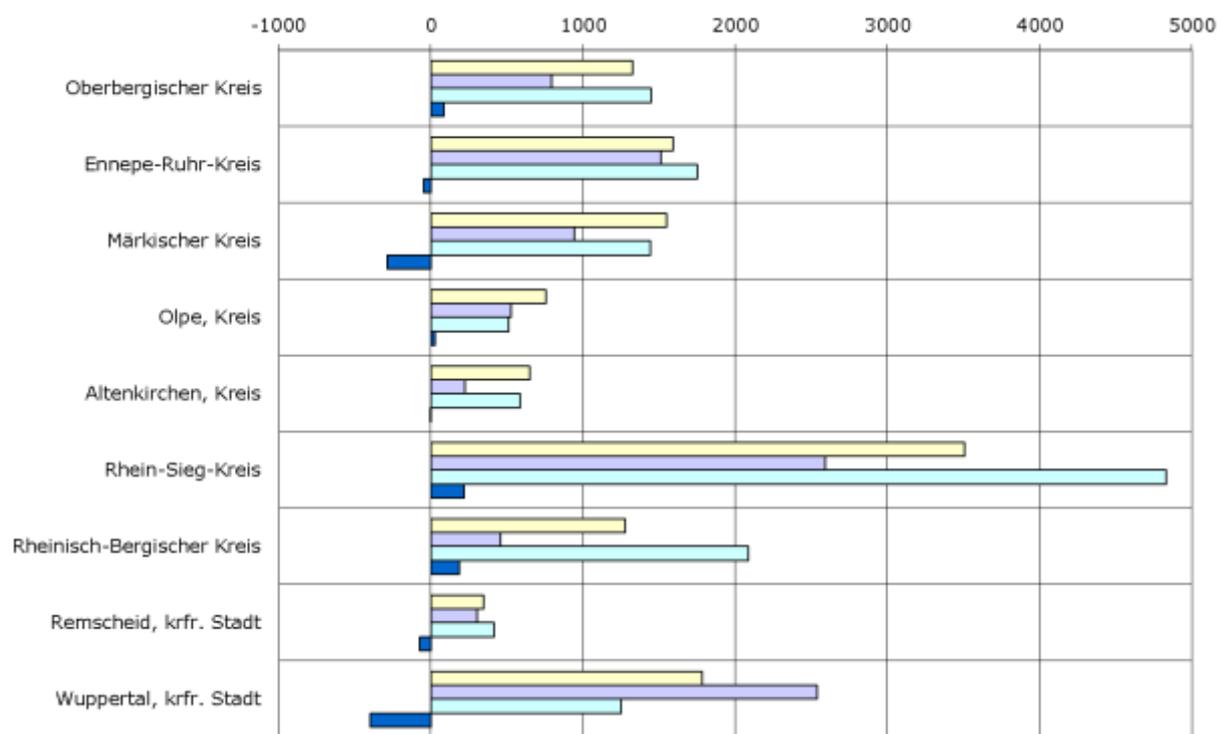


Die Tendenz ist bei den Landkreisen ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden. Die meisten zugewanderten Personen haben ein Alter zwischen 30 und 64 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Zuwanderung im Rhein-Sieg-Kreis (+4830 Personen) und im Rheinisch-Bergischen Kreis (+2085) besonders hoch.

Der Oberbergische Kreis hatte in dieser Altersgruppe einen Zuwachs von 1447 Personen, bei den bis 17-Jährigen ein Plus von 1327 und bei den 18-29-Jährigen ein Plus von 794 Personen.

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

Abb. 45: Wanderungen nach Alter - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□ bis 17 Jahre	1327	1593	1551	757	650	3504	1277	349	1784
□ 18-29 Jahre	794	1511	942	526	222	2592	460	304	2540
□ 30-64 Jahre	1447	1750	1444	513	585	4830	2085	414	1253
■ ab 65 Jahre	87	-45	-288	29	-6	218	186	-76	-397

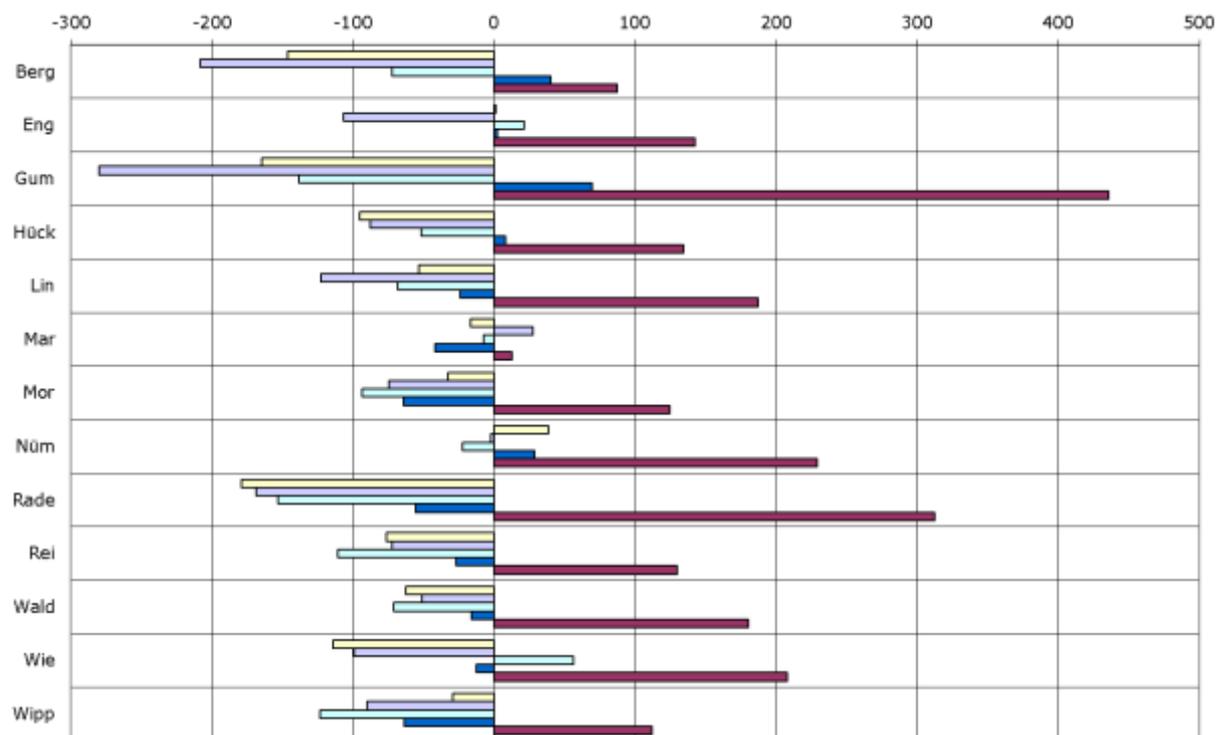
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegt hier die Gemeinde Nümbrecht mit 542 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze. Es folgen Engelskirchen (+121) und Wiehl (+78 Personen). Alle anderen haben negative Wanderungszahlen. Aus Bergneustadt sind in diesem Zeitraum 601 Personen abgewandert, aus Radevormwald 488 und aus Wipperfürth 389 Personen.



Der Mittelwert der Jahre 2014/2015 ist bei allen Gemeinden positiv, da den Kommunen im Jahr 2015 jedoch rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen wurden, ist ein direkter Vergleich mit den Vorjahren nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 46: Wanderungen - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Mittel 2006/07	-147	1	-165	-95	-54	-17	-33	39	-179	-77	-63	-114	-30
□ Mittel 2008/09	-209	-107	-280	-88	-123	28	-75	-3	-169	-72	-51	-99	-90
□ Mittel 2010/11	-73	21	-138	-52	-69	-8	-94	-23	-153	-111	-71	57	-124
■ Mittel 2012/13	40	3	70	8	-24	-42	-64	29	-56	-27	-16	-13	-64
■ Mittel 2014/15	87	143	436	135	187	13	125	229	312	130	181	208	112

Quelle: www.it.nrw.de

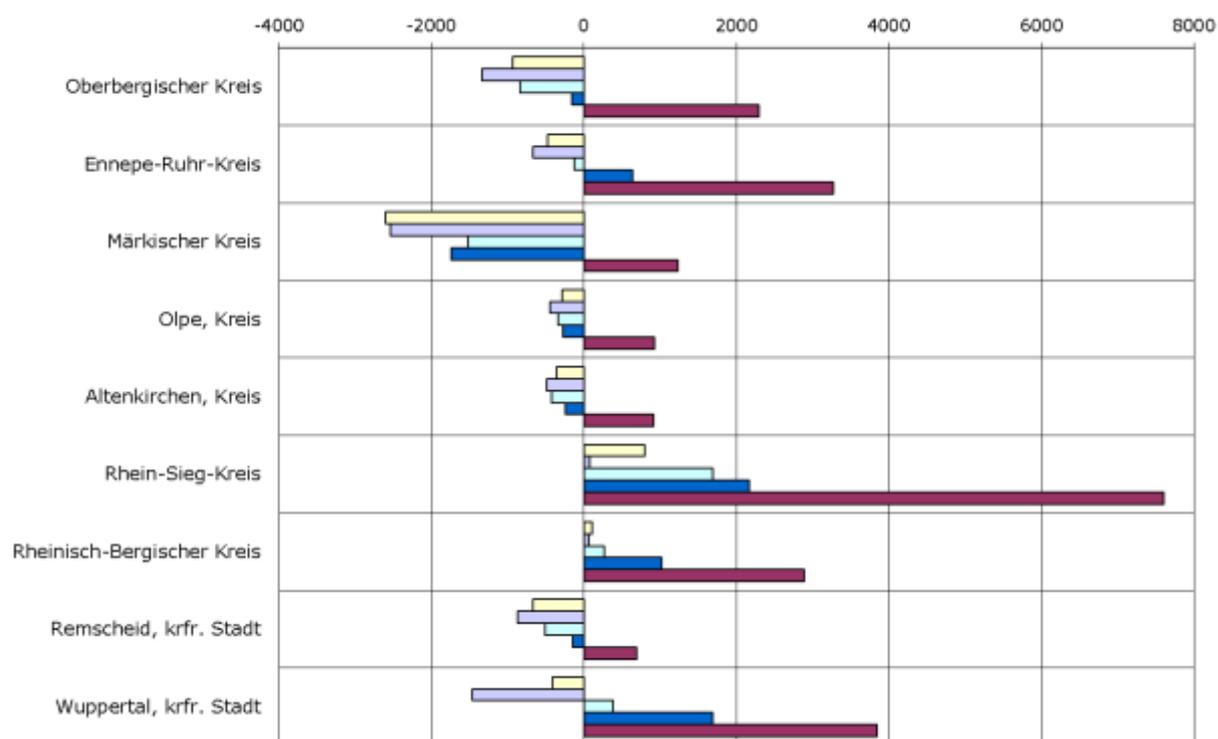


Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+24 648 zugewanderte Personen), gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis (+8706) und der kreisfreien Stadt Wuppertal (+8091) und dem Ennepe-Ruhr-Kreis (+5258). Bei allen anderen Kreisen überwiegen die Abwanderungen.

Aus dem Oberbergische Kreis sind seit den Jahren 2008/2009 (-1336) kontinuierlich immer weniger Personen abgewandert. So waren es 2010/2011 noch 835 und 2012/2013 nur noch 156 Personen. Ohne die rd. 3500 zugewiesenen Asylsuchenden wären es im Mittel 2014/2015 ca. 500 zugewanderte Personen.

Der Mittelwert der Jahre 2014/2015 ist bei allen Kreisen positiv, da jedoch den Kreisen im Jahr 2015 Asylsuchende zugewiesen wurden, ist ein direkter Vergleich mit den Vorjahren nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 47: Wanderungen - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe, Kreis	Altenkirchen, Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid, krfr. Stadt	Wuppertal, krfr. Stadt
□ Mittel 2006/07	-931	-480	-2597	-284	-357	799	111	-663	-407
□ Mittel 2008/09	-1336	-670	-2534	-443	-489	76	68	-868	-1460
□ Mittel 2010/11	-835	-128	-1516	-342	-418	1690	265	-506	381
■ Mittel 2012/13	-156	637	-1739	-275	-242	2164	1020	-146	1689
■ Mittel 2014/15	2295	3269	1230	926	912	7596	2890	693	3843

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

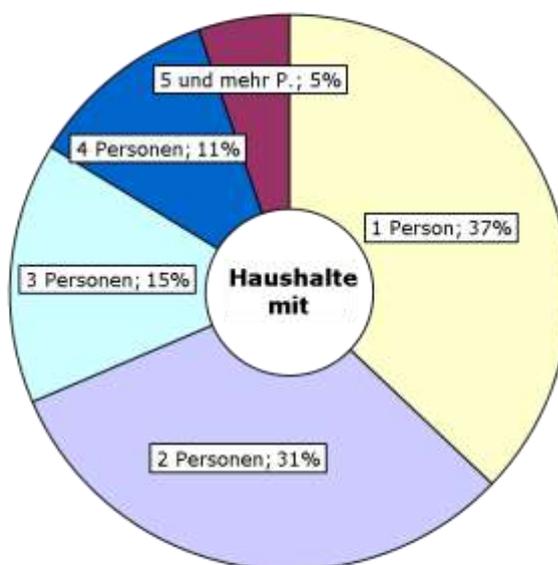
### 3.1.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es am 31.12.2015 insgesamt 130 997 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

		Diff. zu 31.12.2014
Haushalte mit 1 Person	48 611	+1022 $\triangle$ +2,1 %
Haushalte mit 2 Personen	41 184	+547 $\triangle$ +1,3 %
Haushalte mit 3 Personen	19 931	+51 $\triangle$ +0,3 %
Haushalte mit 4 Personen	14 383	-159 $\triangle$ -1,1 %
Haushalte mit 5 und mehr Personen	6888	+74 $\triangle$ +1,1 %

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. 48: Haushalte - OBK



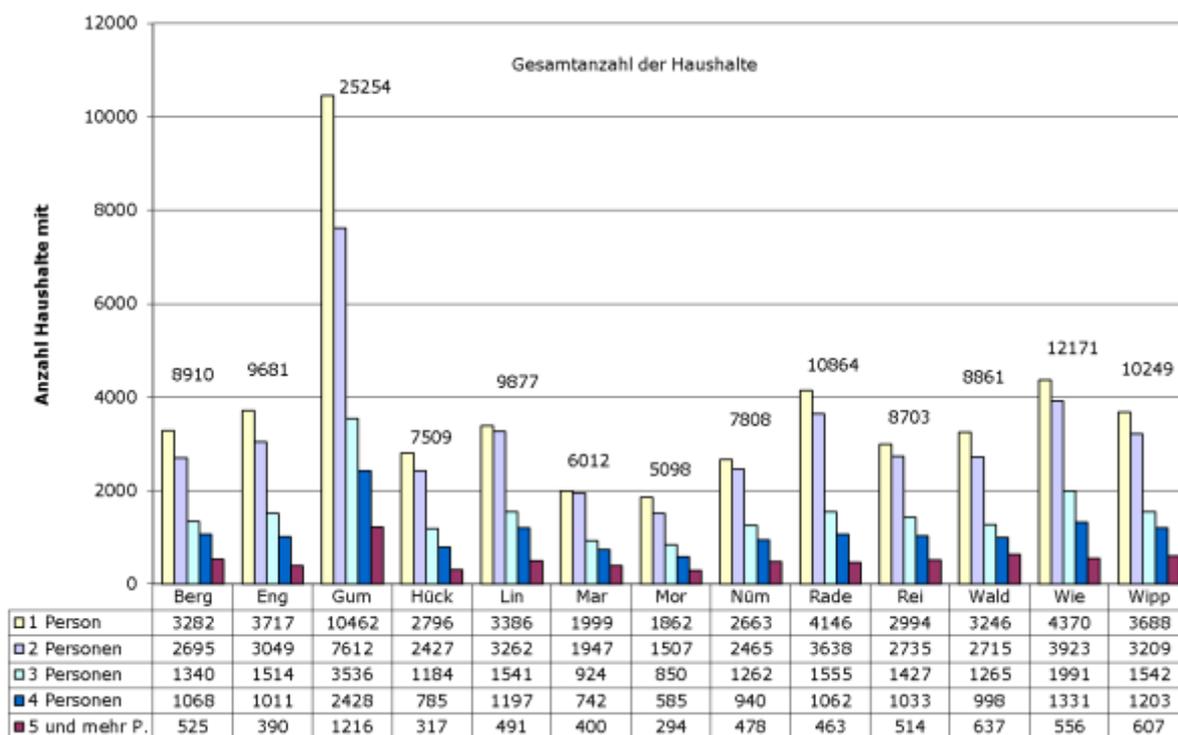
Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Anzahl der Personen, die 2015 in den vorhandenen Häusern und Wohnungen in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wohnten.

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 25 254 Haushalte, davon werden 10 462 (41 %) von einer Person und 1216 (5 %) von fünf und mehr Personen bewohnt. Im Vergleich dazu Morsbach mit den wenigsten Haushalten (5098), 1862 (37 %) mit einer Person und 294 (6 %) mit fünf und mehr Personen. Marienheide und Waldbröl haben 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. 49: Haushalte - Gemeinden



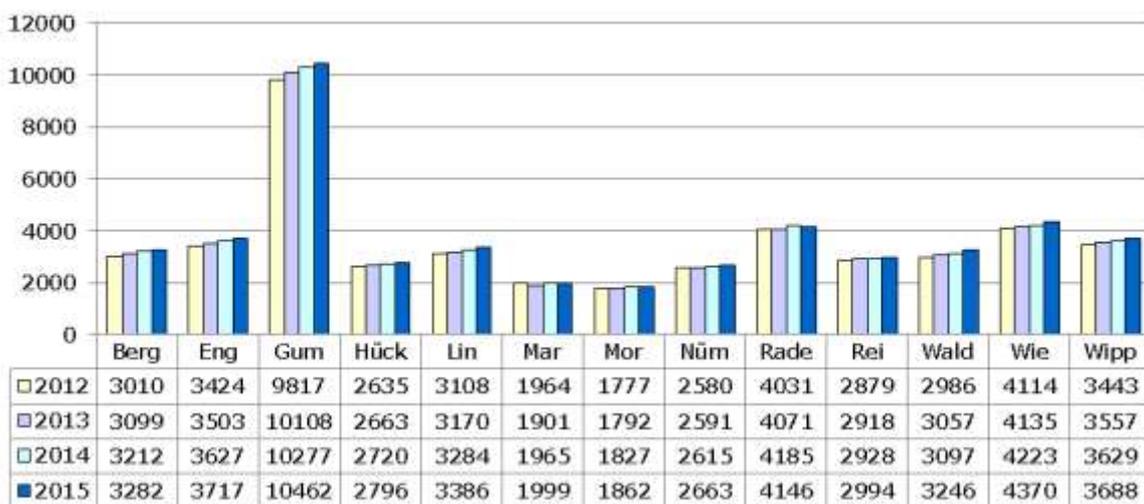
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
1 Person	70	90	185	76	102	34	35	48	-39	66	149	147	59
2 Personen	20	13	106	28	29	15	27	29	90	33	38	55	65
3 Personen	3	-19	28	11	9	6	36	38	-76	48	6	-52	13
4 Personen	25	-9	-7	10	13	-28	-9	16	-92	-43	12	-9	-38
5 und mehr P.	-29	4	32	-4	-22	14	-8	-10	28	17	32	2	18

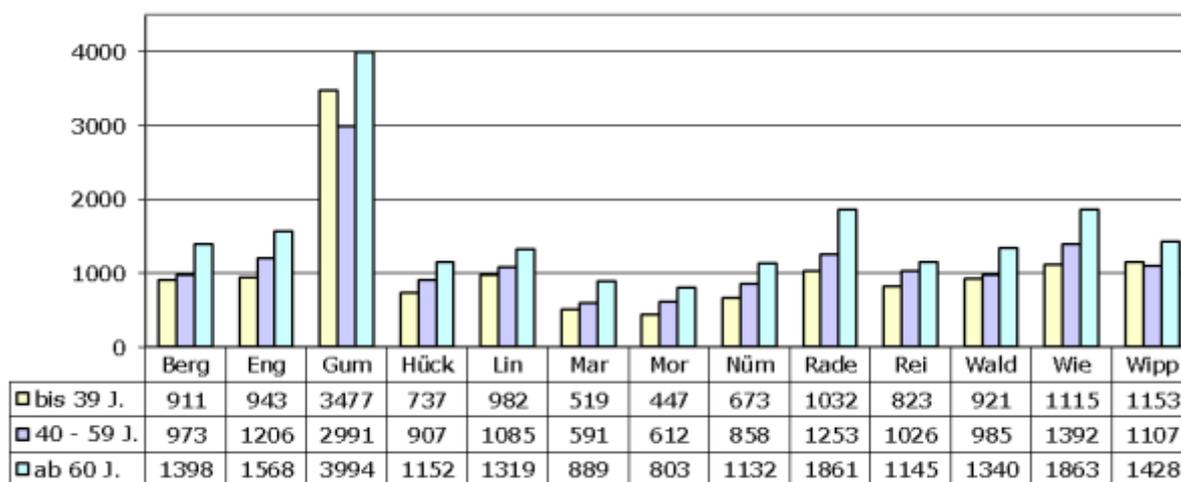
Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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

Abb. 50: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden



Im Kreisgebiet gibt es aktuell 48 611 (37 % aller Haushalte), davon sind 13 733 bis 39 Jahre, 14 986 zwischen 40 und 59 Jahre und 19 892 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	460	475	1302	376	425	268	291	376	522	376	460	573	470
70 - 79 Jahre	465	561	1406	393	468	316	288	405	670	409	439	651	477
ab 80 Jahre	473	532	1286	383	426	305	224	351	669	360	441	639	481

Veränderung zum Vorjahr

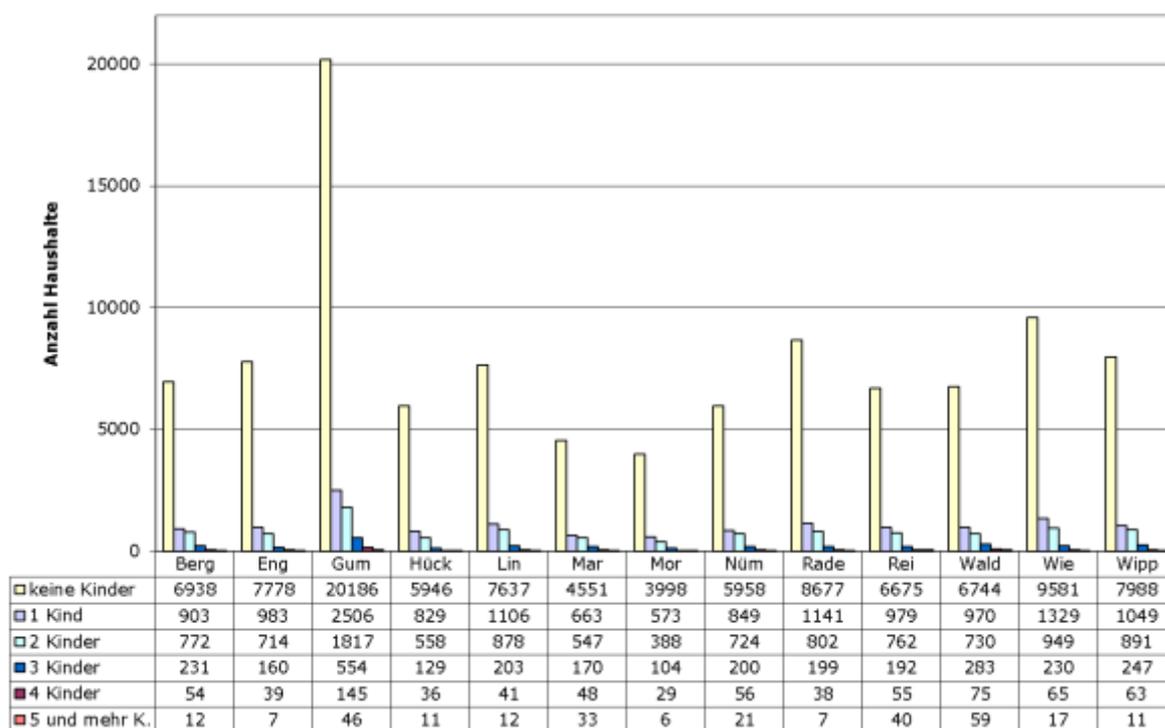
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
60 - 69 Jahre	50	51	77	34	30	32	14	25	2	24	39	48	37
70 - 79 Jahre	-6	10	-56	-29	-24	-15	3	-10	17	-10	-22	-11	-9
ab 80 Jahre	21	8	22	24	20	10	-6	5	41	-8	11	15	-10

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Oberbergischen Kreis wohnen in 102 657 Haushalten (78 %) keine Kinder (jünger als 18 Jahre), in 13 880 (11 %) ein Kind und in 10 532 (8 %) zwei Kinder. Drei Kinder wohnen nur noch in 2 % aller Haushalte. Der Durchschnitt beträgt 1,7 Kinder pro Haushalt (nur HH mit Kindern).

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

Abb. 51: Haushalte, Kinder - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
keine Kinder	141	90	335	105	166	36	93	120	-59	170	190	223	153
1 Kind	-44	-28	-10	-2	-17	4	15	-4	-21	-24	45	-62	-41
2 Kinder	-9	7	-21	18	-14	-21	-20	10	-35	-36	-24	-22	1
3 Kinder	3	6	3	-8	-5	10	-3	-10	24	3	20	-7	7
4 Kinder	-3	3	36	3	-5	7	-6	1	0	6	-3	9	-5
5 und mehr K.	1	1	1	5	6	5	2	4	2	2	9	2	2

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

### 3.2 Ökonomische Faktoren

#### 3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

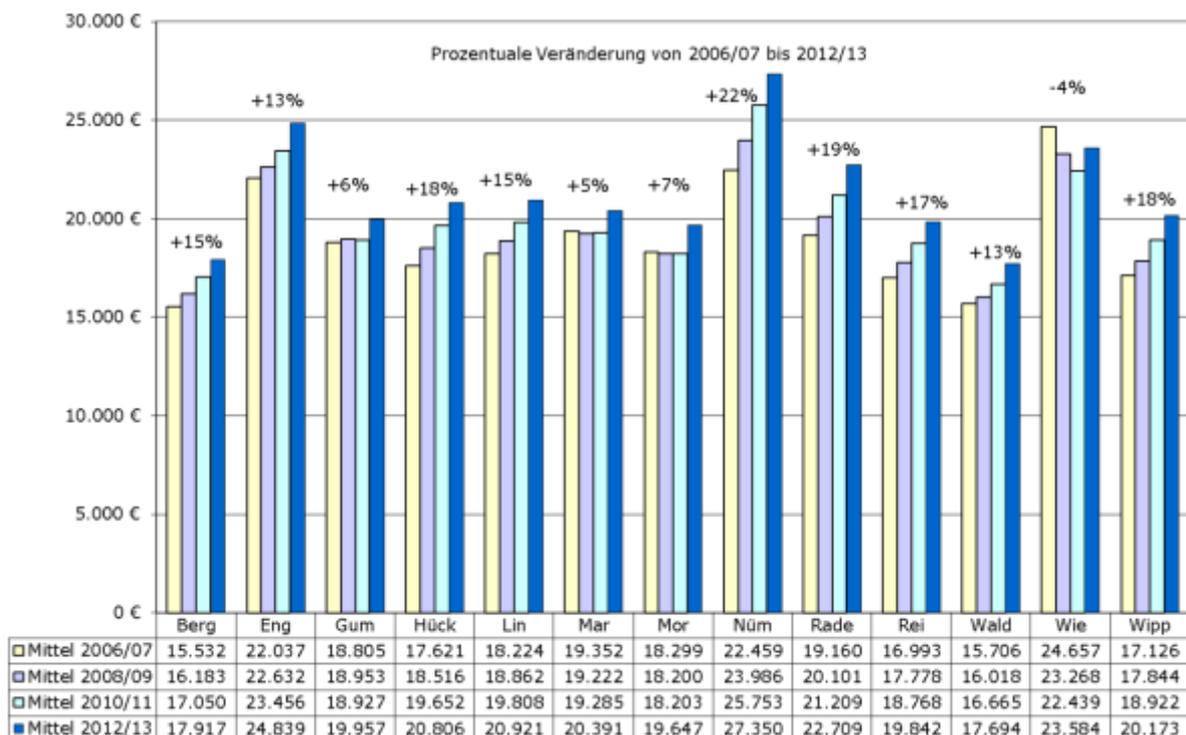
Die Zahlen für die Jahre 2014 bis 2015 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar, für die Jahre 2006 bis 2011 wurden die Werte durch it.nrw korrigiert und sind somit nicht identisch mit denen aus dem Wohnungsmarktbericht 2014.



Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ist in fast allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises zwischen den Jahren 2006/2007 und 2012/2013 gestiegen, am meisten in Nümbrecht mit 22 %, am wenigsten in Marienheide mit 5 %. In Wiehl ist es sogar gesunken (-4 %). Dort lag das Mittel im Jahr 2006/2007 noch bei 24.657 Euro, in 2012/2013 bei 23.584 Euro, ein Minus von 1.073 Euro. In Nümbrecht wuchs das Einkommen im gleichen Zeitraum um 4.891 Euro.

Auch Radevormwald (+3.549 €) und Hückeswagen (+3.186 €) profitierten überdurchschnittlich vom Wirtschaftswachstum, Gummersbach (+1.152 €), Marienheide (+1.039 €) und Morsbach (+1.348 €) dagegen nicht so stark.

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



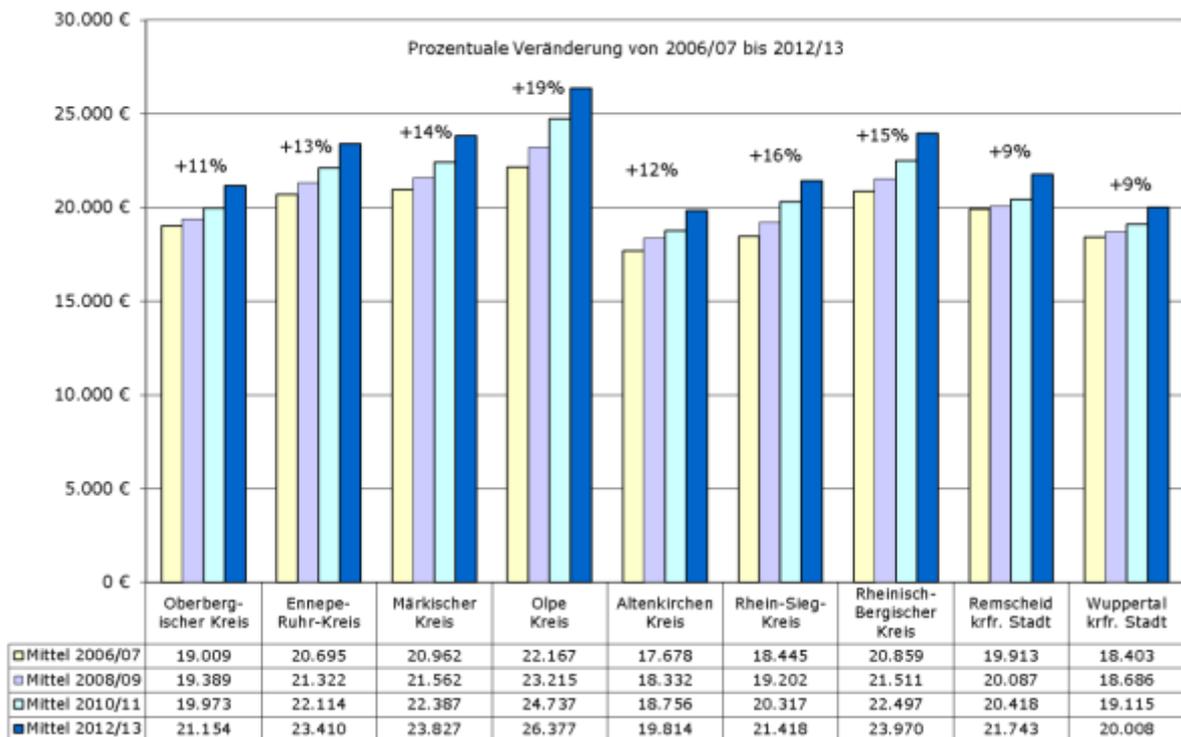
Quelle: www.it.nrw.de



Vergleicht man das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner auf Kreisebene, so lag die prozentuale Steigerung zwischen den Jahren 2006/2007 und 2012/2013 bei 9 % in der kreisfreien Stadt Wuppertal und 19 % im Kreis Olpe.

Das Mittel betrug im Jahr 2012/2013 im Kreis Olpe 26.377 Euro, 6.563 Euro mehr als im Kreis Altenkirchen (19.814 €). Oberberg lag mit einem Durchschnittseinkommen von 21.154 Euro auf dem drittletzten Platz und damit 1.259 Euro unter dem Mittelwert aller Kreise (22.413 Euro).

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



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

### 3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte

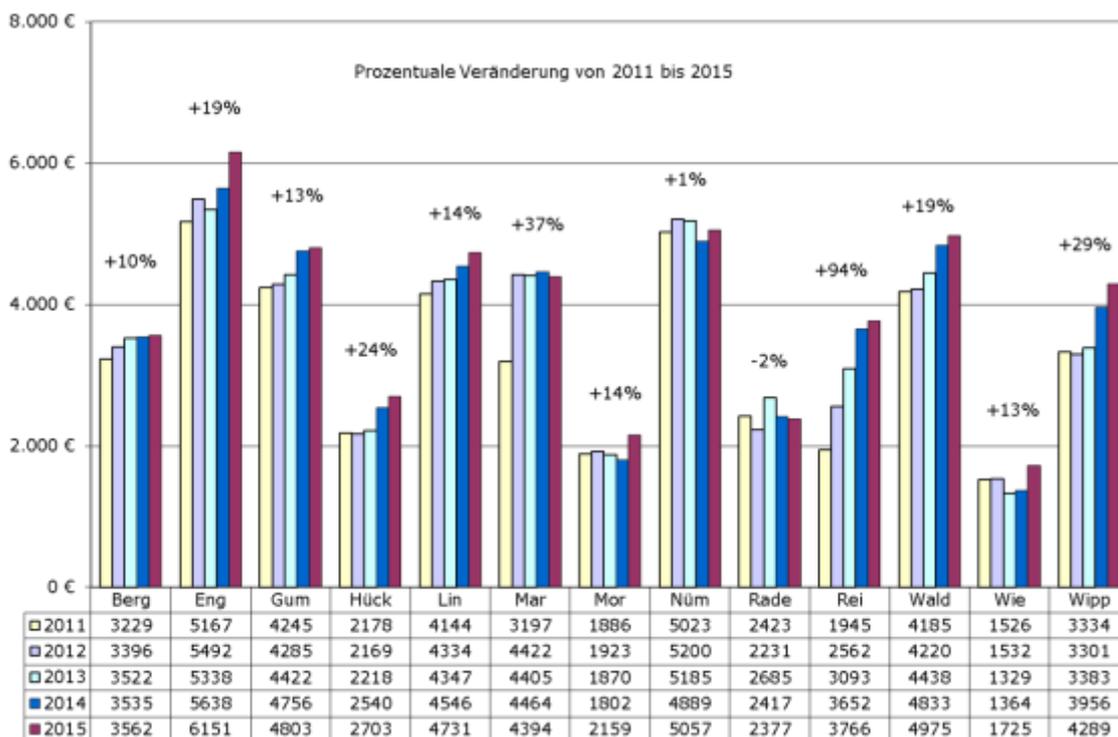
Die Kommunen als auf dem Wohnungsmarkt handelnde Teilnehmer können nur im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten agieren. Im Jahr 2015 lag Engelskirchen an erster Stelle mit 6.151 Euro Schulden pro Einwohner, gefolgt von Nümbrecht mit 5.057 Euro und Waldbröl mit 4.975 Euro. Die größte Steigerung in den letzten fünf Jahren hatte Reichshof mit einem Plus von 94 %, von 1.945 auf 3.766 Euro Schulden pro Einwohner.



Für Wiehl sieht es da im Oberbergischen Kreis schon viel besser aus. Die Gemeinde hat mit 1.725 Euro die niedrigsten Schulden im Jahr 2015, gefolgt von Morsbach mit 2.159 Euro und Radevormwald mit 2.377 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. 54: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de

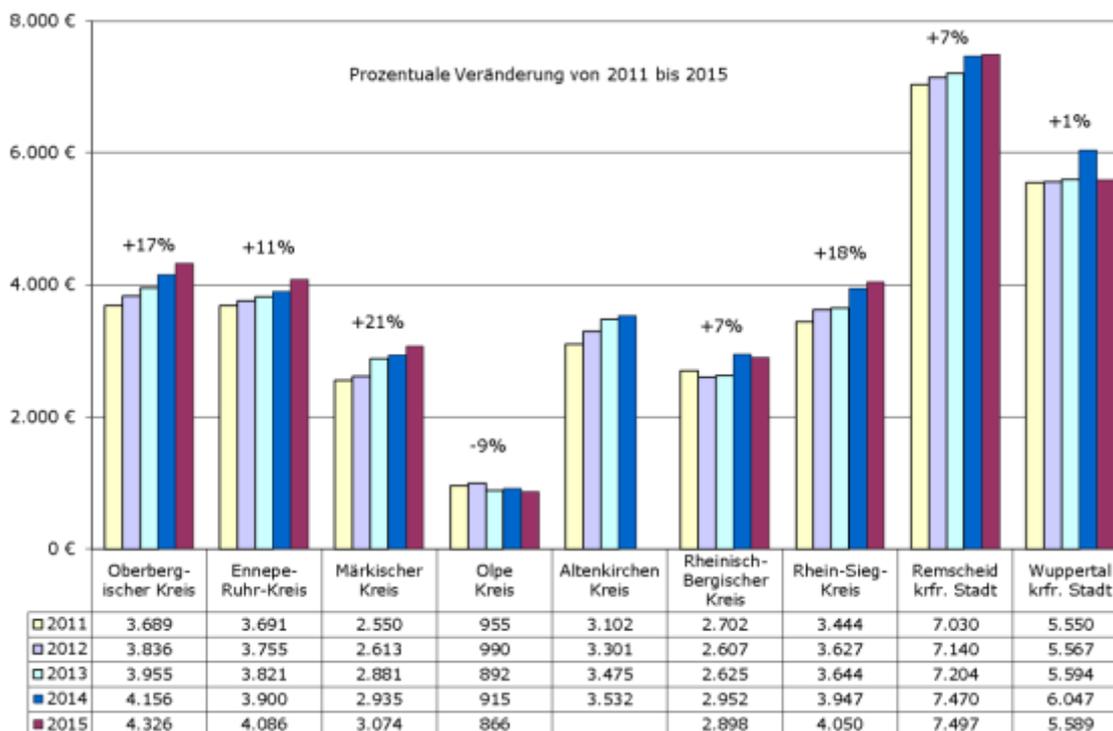


Am stärksten sind in den letzten fünf Jahren die Schulden der Einwohner im Märkischen Kreis gestiegen (+21 %), dahinter folgen der Rhein-Sieg-Kreis (+18 %) und der Oberbergische Kreis (+17 %). Nur der Kreis Olpe konnte seine Schulden abbauen (-9 %). Der Durchschnitt bei den Landkreisen liegt hier bei einem Plus von 9 % seit dem Jahr 2011.

Im Oberbergischen Kreis sind die Schulden auf 4.326 Euro pro Einwohner angestiegen und sind damit die dritthöchsten im Kreisvergleich. Nur die Städte Remscheid (7.497 €) und Wuppertal (5.589 €) liegen noch darüber. Die geringsten Schulden haben die Einwohner des Landkreises Olpe, sie belaufen sich dort auf 866 Euro. Für den Landkreis Altenkirchen standen in 2015 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. 55: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise



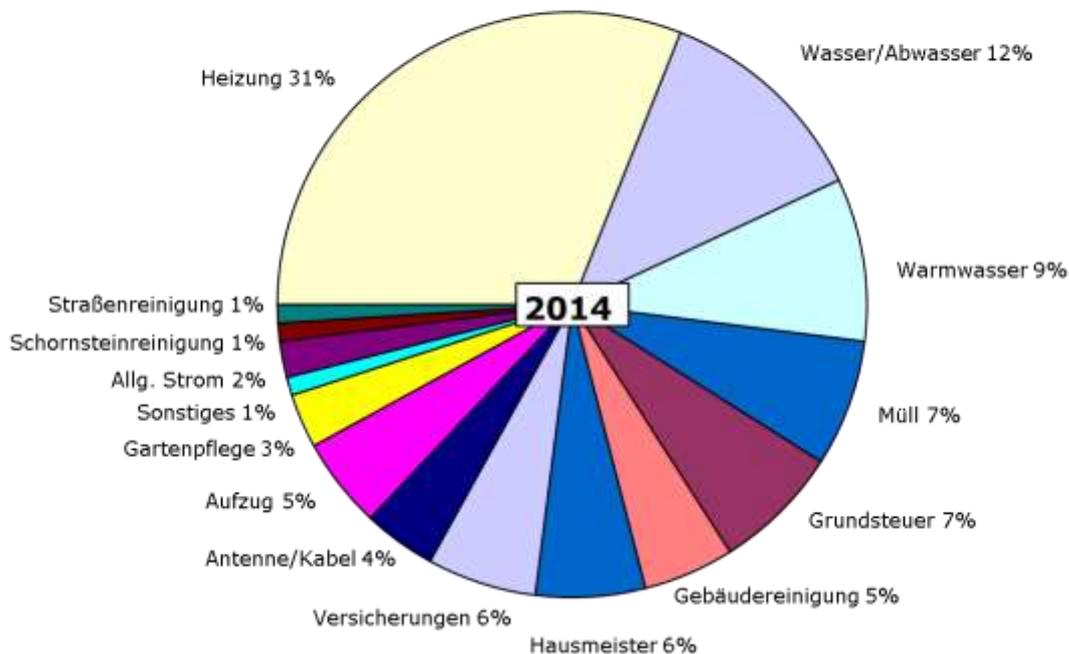
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

### 3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten

Seit vielen Jahren steigen die Gas- und Ölpreise. Aus diesem Grund sind die Kosten für die Heizung (31 %) und die Warmwasserversorgung (9 %) zwei der größten Positionen bei den Nebenkosten. Zusammen mit den Wasser- und Abwassergebühren (12 %) belaufen sich diese drei Positionen auf 52 % der jährlichen Betriebskosten, die für ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlen sind. Weitere große Posten sind die Grundsteuer und die Müllgebühren (je 7 %).

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

Abb. 56: Betriebskosten in NRW 2014



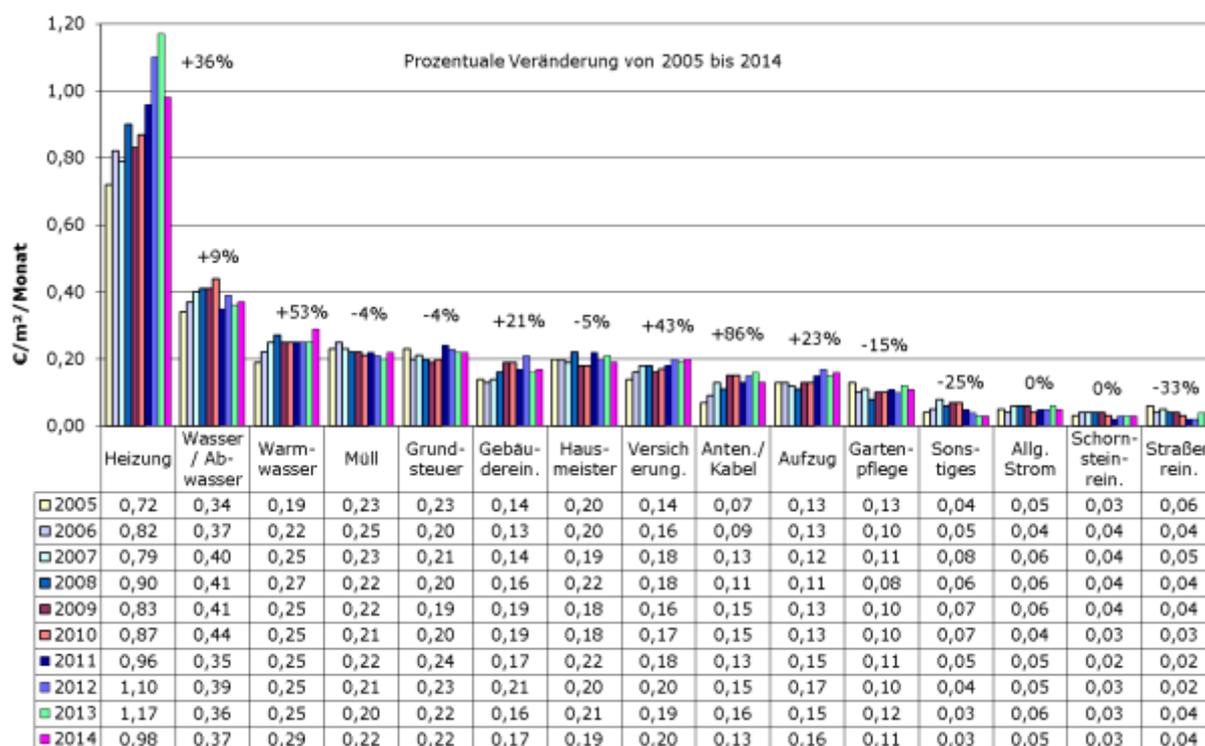
Quelle: Deutscher Mieterbund e.V. (Zahlen gerundet)

Ein großer Anstieg bei den Nebenkosten erfolgte seit dem Jahr 2005 bei den Heizkosten, sie erhöhten sich um 26 Cent auf 98 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat, ein Plus von 36 % (2013 – 2014: -16 %). Die Kosten der Warmwasserbereitung sind ebenfalls gestiegen (+53 %). 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 neun Jahren noch bei 2,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so waren es im Jahr 2014 schon 3,19 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 18 % 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. 57: Betriebskosten in NRW 2005 bis 2014



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

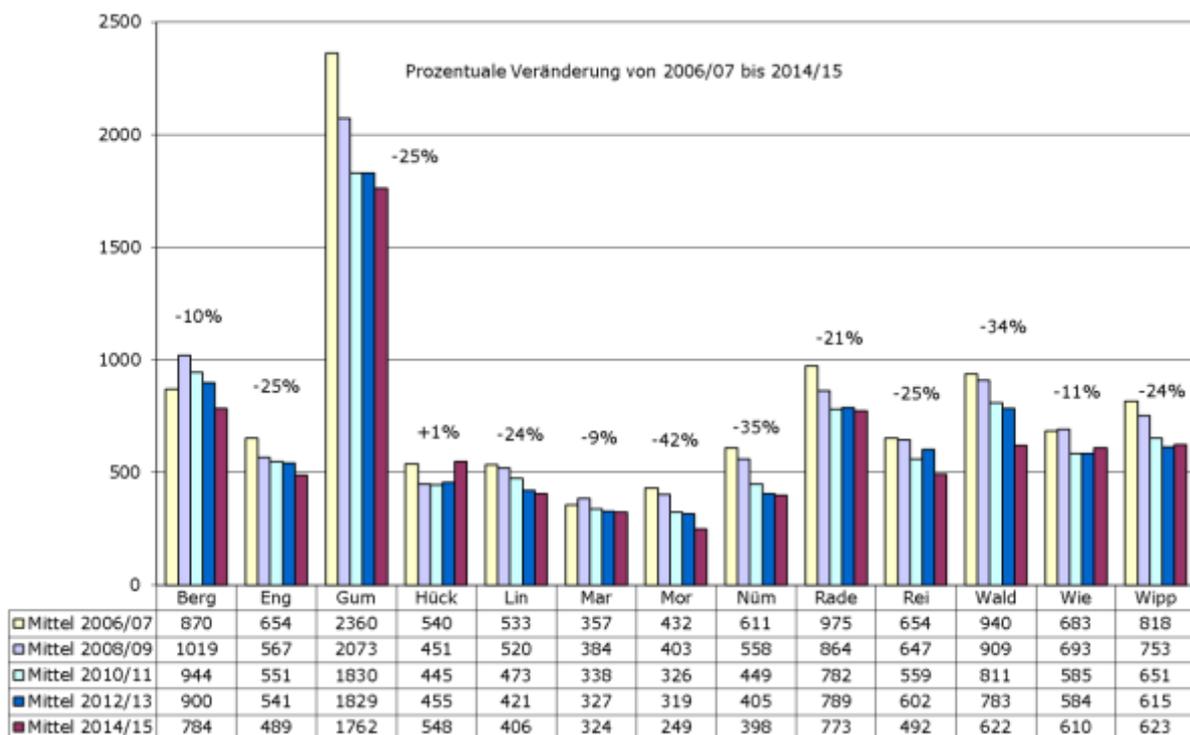
### 3.2.4 Arbeitslosigkeit

In fast allen Städten und Gemeinden waren die Arbeitslosenzahlen (SGB II und III) in den letzten zehn Jahren rückläufig. Morsbach (-42 %), Nümbrecht (-35 %) und Waldbröl (-34 %) verzeichnen hierbei die stärksten Rückgänge. Hückeswagen bildet mit einem Plus von 1 % die Ausnahme.



In Gummersbach waren im Dezember 2014/2015 durchschnittlich 1762 Personen arbeitslos gemeldet, in Bergneustadt 784. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 249 arbeitslose Personen registriert.

Abb. 58: Arbeitslose Personen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-60	-43	-66	+31	-30	-11	-51	-20	+5	-72	-92	+2	-6
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	----	----

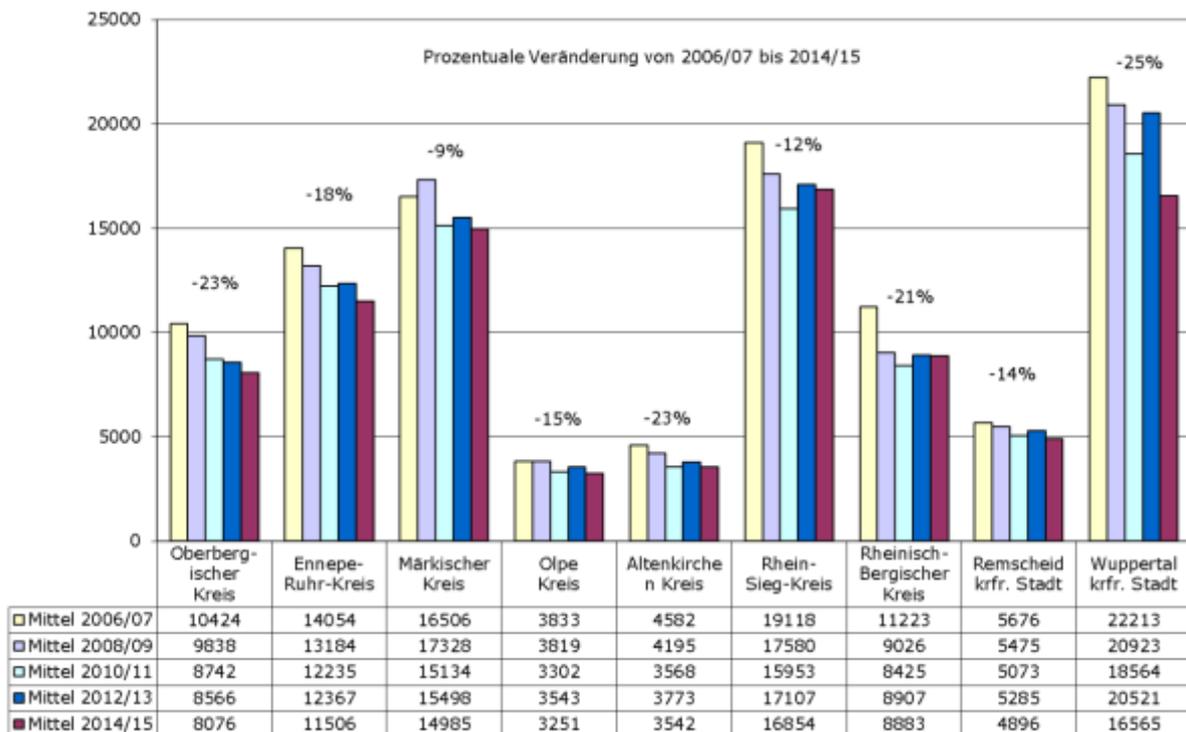
Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Seit dem Jahr 2006/2007 sind im Oberbergischen Kreis die Arbeitslosenzahlen um 23 % zurückgegangen, das ist der zweithöchste Wert im Vergleich mit den Nachbarkreisen (Wuppertal: -25 %). Im Jahresmittel 2014/2015 waren im Oberbergischen 8076 Personen arbeitslos gemeldet, vor zehn Jahren waren es noch 10 424 Personen.

Der positive Trend war auch bei allen benachbarten Städten und Kreisen zu beobachten. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 18 %.

Abb. 59: Arbeitslose Personen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-415	-635	-418	-254	-182	-655	-115	-87	-1858
------	------	------	------	------	------	------	-----	-------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

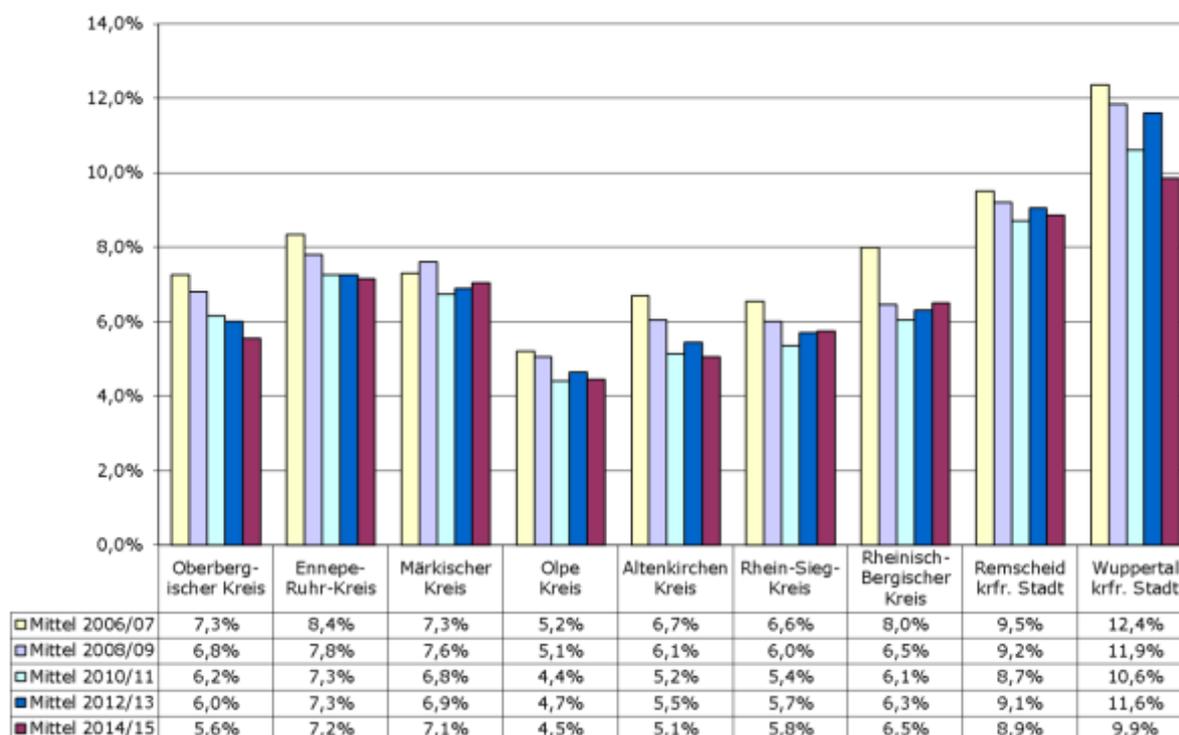
## Arbeitslosenquote

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 2006/2007 eine Arbeitslosenquote von 7,3 %. In den darauffolgenden vier Jahren ist diese auf 6,2 % gefallen und stand in den Jahren 2014/2015 bei 5,6 %. Die geringste Arbeitslosenquote gab es im Kreis Olpe mit 4,5 %, gefolgt vom Kreis Altenkirchen mit 5,1 % und dem Oberbergischen Kreis. Die höchste Quote hatte die Stadt Wuppertal mit 9,9 %. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei 6,7 %.

Abb. 60: Arbeitslosenquote - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-0,3	-0,3	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,2	-0,1	-1,0
------	------	------	------	------	------	------	------	------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



### 3.2.5 Transferleistungsempfänger

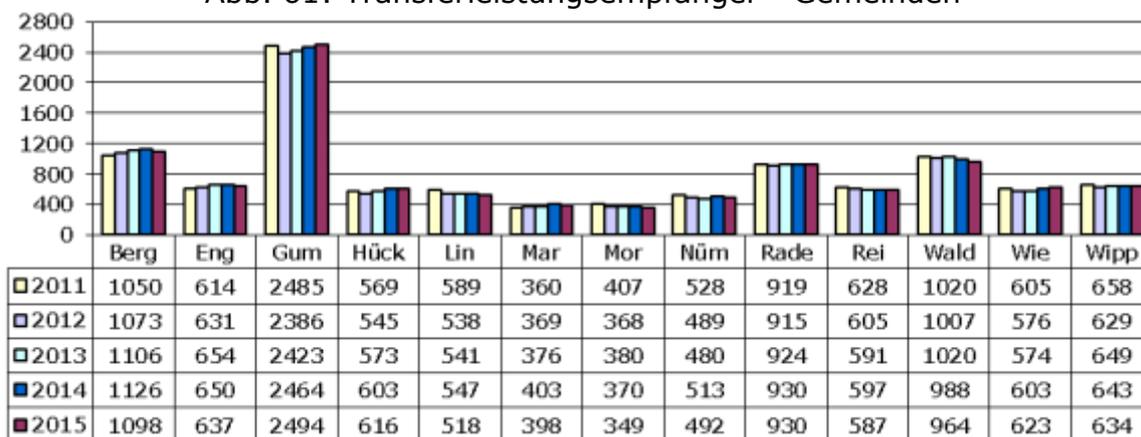
Das Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) – Grundsicherung für Arbeitssuchende – und das Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) – Sozialhilfe – sind das unterste Netz der sozialen Sicherung. Erwerbsfähige Personen und die mit ihnen zusammen lebenden Angehörigen erhalten Leistungen nach dem SGB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

Mit den Leistungen wird das soziokulturelle Existenzminimum gesichert. Hierzu gehören angemessene Unterkunftskosten. Angemessen sind Unterkünfte, die nach Lage, Bausubstanz und Ausstattung einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Die angemessene Größe der Wohnung richtet sich in Nordrhein-Westfalen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen. Danach ist für eine Person eine Wohnfläche bis 50 m<sup>2</sup> angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup>. 2014 wurde eine Mietwerterhebung nach den Anforderungen des Bundessozialgerichtes durchgeführt (sog. schlüssiges Konzept). Die ermittelten Richtwerte wurde Anfang 2016 indexbasiert fortgeschrieben. Das schlüssige Konzept weist für den Oberbergischen Kreis zwei Wohnungsmarkttypen aus. Die Richtwerte umfassen jeweils die Grundmiete sowie die kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete) und betragen seit 01.01.2016:

	Typ I: Eng, Gum, Hück, Lin, Mar, Rade, Wald, Wipp	Typ II: Berg, Mor, Nüm, Rei, Wie
Ein-Personen-Haushalt	340,00 €	328,00 €
Zwei-Personen-Haushalt	422,50 €	395,85 €
Drei-Personen-Haushalt	514,40 €	488,80 €
Vier-Personen-Haushalt	609,90 €	611,80 €
Fünf-Personen-Haushalt	675,40 €	656,70 €
für jede weitere Person	+92,10 €	+89,55 €

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

Abb. 61: Transferleistungsempfänger - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

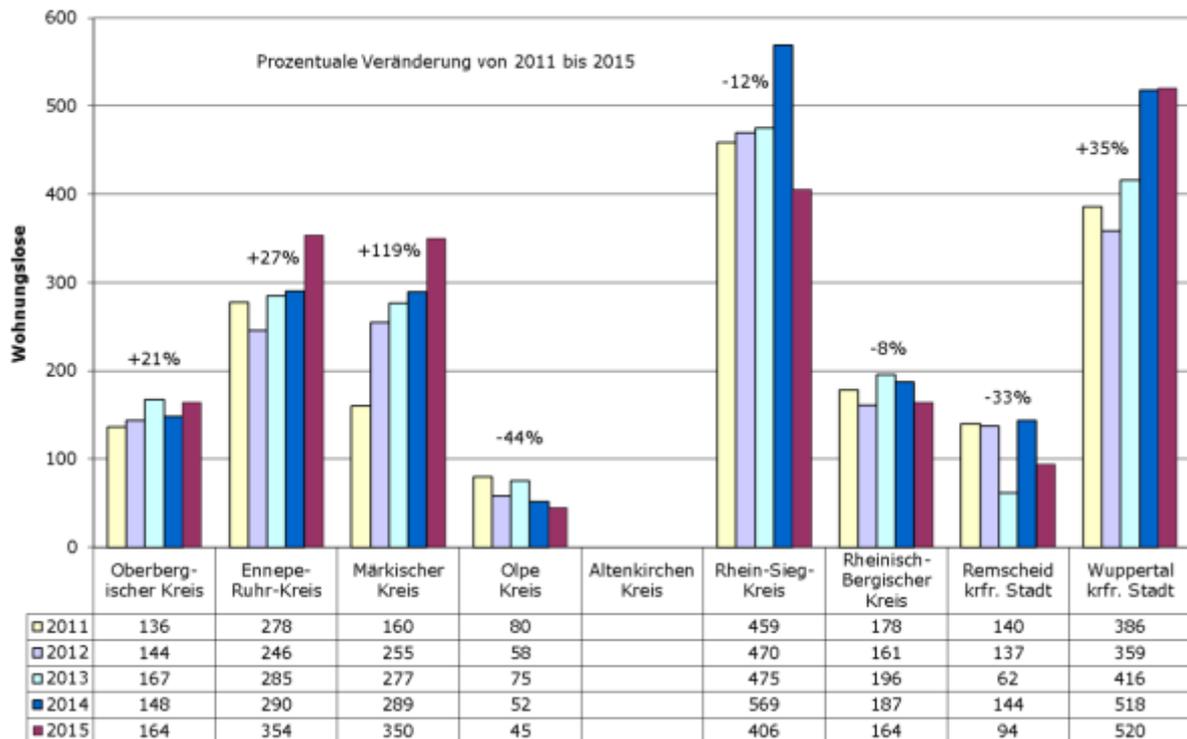
### 3.2.6 Wohnungslose Personen

Am 30. Juni 2015 gab es im Oberbergischen Kreis 164 wohnungslose Personen. Ein Jahr zuvor waren es noch 148 Personen. Nur der Kreis Olpe (45 Personen) und die kreisfreie Stadt Remscheid (94) hatten 2015 bessere Zahlen aufzuweisen.

Seit dem Jahr 2011 ist im Durchschnitt bei allen Kreisen die Anzahl der wohnungslosen Personen um 14 % gestiegen. Der Oberbergische Kreis liegt hier mit 21 % darüber. Den größten Anstieg hatten der Märkische Kreis mit 119 % und die Stadt Wuppertal mit 35 % zu verzeichnen. Der Kreis Olpe (-44 %) und die Stadt Remscheid (-33 %) konnten Ihre Wohnungslosenzahl am stärksten verbessern.



Abb. 62: Wohnungslose Personen - Kreise



Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW



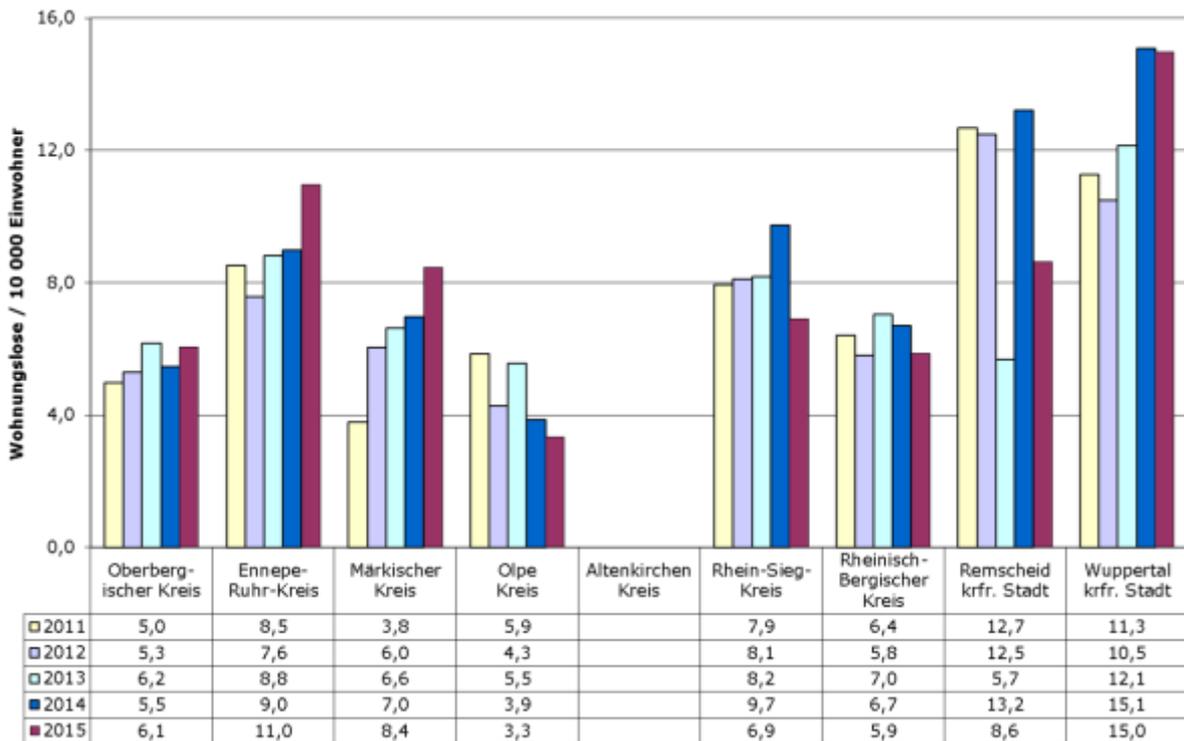
Um die einzelnen Kreise besser vergleichen zu können, werden in der folgenden Abbildung die Anzahl der wohnungslosen Personen in Relation zur Einwohnerzahl gesetzt.

Der Oberbergische Kreis hat mit 6,1 wohnungslosen Personen pro 10 000 Einwohnern in 2015 nach dem Kreis Olpe (3,3) und dem Rheinisch-Bergischen Kreis (5,9) die geringste Anzahl. Die höchsten Werte haben die kreisfreien Städte Wuppertal (15,0) und der Ennepe-Ruhr-Kreis (11,0). Der Mittelwert aller Kreis

liegt bei 8,1 Personen (2014: 8,7).

Im Oberbergischen Kreis waren im Jahr 2014 5,5 Personen pro 10 000 Einwohner wohnungslos gemeldet, 2015 waren es 6,2 Personen (+11 %). Die kreisfreie Stadt Remscheid hatte im gleichem Zeitraum die stärkste Verbesserung (-35 %).

Abb. 63: 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**

Eichendorfschule

Hardt Hohlweg

#### **Gummersbach**

Ackermann-Gelände

Berstig - Belvedere

Windhagen-West

#### **Hückeswagen**

Weierbachblick

#### **Lindlar**

Frielingsdorf - Scheel

Lindlar

Lindlar-West

Schmitzhöhe

#### **Marienheide**

Am Wüllenberg

Baumschule Kotthausen

Griemeringhausen

Lohmannsweide

#### **Morsbach**

Alzen

Eichenhöhe

Erblingen

Hemmerholz

#### **Nümbrecht**

Bierenbachtal

Grötzenberg

Harscheid

Holunderweg

Marienberghausen

Niederbröl

Rommelsdorf

Sohnius Weide

Winterborn

#### **Radevormwald**

Jahnplatz

#### **Reichshof**

Denklingen - Auf der Hardt

Eckenhagen - Vor der Gemeinde

Hahnbuche

#### **Waldbröl**

Bitzenweg

Büscherhof

#### **Wiehl**

z.Z. keine aktuelle Planungen

#### **Wipperfürth**

Felderhofer Kamp

Kreuzberg - Lehmkulen

Neyemündung

Neyetal

Siebenborn-West 2

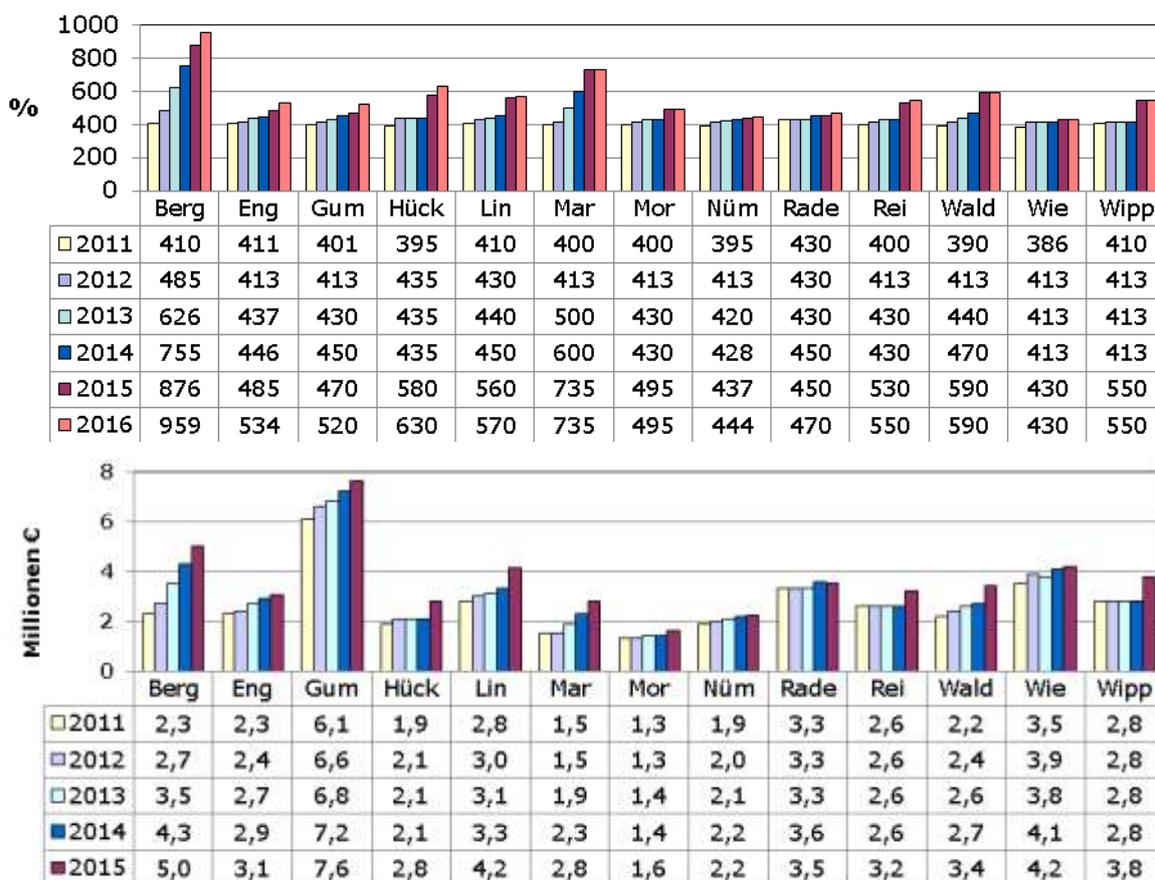
## 4.2 Grundsteuer

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 2016 in Bergneustadt mit 959 % am höchsten und in Wiehl mit 430 % am niedrigsten. Der Mittelwert liegt bei 575 %, der Median bei 550 %. Die Steuereinnahmen liegen im Jahr 2015 zwischen 1,6 Millionen Euro in Morsbach und 7,6 Millionen in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 47,5 Millionen Euro (2014: 41,5 Mill., 2013: 38,6 Mill.).

Abb. 64: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden



Quelle: Gemeinden OBK, [www.it.nrw.de](http://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 2016).



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

Abb. 65: Bodenrichtwerte - Gemeinden

Jahr	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]			mittl. Lage [€/m <sup>2</sup> ]			mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]		
	2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
<b>Bergneustadt</b>	105	105	105	100	100	90	75	75	70
dörtl. Lage	65	80	80	50	50	55	35	35	45
<b>Engelskirchen</b>	125	130	145	95	100	110	75	75	85
dörtl. Lage	95	95	95	90	80	80	65	70	70
<b>Gummersbach</b>	120	120	180	85	85	110	65	65	80
dörtl. Lage	95	95	100	80	80	80	65	65	65
<b>Hückeswagen</b>	140	140	160	120	120	140	95	110	120
dörtl. Lage	-	-	140	130	125	110	75	75	80
<b>Lindlar</b>	140	140	165	125	120	130	85	90	-
dörtl. Lage	100	105	135	80	85	110	60	65	70
<b>Marienheide</b>	110	110	110	80	85	85	60	65	-
dörtl. Lage	105	105	100	80	80	70	-	-	50
<b>Morsbach</b>	75	70	70	65	65	60	55	60	55
dörtl. Lage	55	60	60	50	50	50	40	40	40
<b>Nümbrecht</b>	115	120	120	90	95	110	-	-	85
dörtl. Lage	85	85	85	75	75	70	45	50	50
<b>Radevormwald</b>	145	145	165	115	120	140	90	105	130
dörtl. Lage	95	105	120	70	80	95	50	55	70
<b>Reichshof</b> (Eckenh./Denkl.)	90	90	100	85	85	75	65	65	-
dörtl. Lage	65	65	75	60	60	60	45	45	45
<b>Waldbröl</b>	85	85	105	75	75	80	65	70	65
dörtl. Lage	75	75	75	65	65	60	45	45	45
<b>Wiehl</b>	110	110	160	85	85	115	75	75	80
dörtl. Lage	115	115	110	75	80	75	60	65	65
<b>Wipperfürth</b>	135	135	140	110	115	120	90	95	90
dörtl. Lage	115	115	110	110	105	90	50	55	65
<b>OBK</b>	105	110	115	90	90	90	65	70	70

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



Im Jahr 2016 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 €/m<sup>2</sup> in den mäßigen Lagen und 115 €/m<sup>2</sup> in den guten Lagen.

Die höchsten Preise wurden in der kreisfreien Stadt Wuppertal bei den guten Lagen mit 340 €/m<sup>2</sup> und bei den mittleren Lagen mit 255 €/m<sup>2</sup> registriert. Die niedrigsten Werte findet man im Kreis Altenkirchen mit 80 €/m<sup>2</sup> bei den guten und mit 30 €/m<sup>2</sup> bei den mäßigen Lagen.

Abb. 66: Bodenrichtwerte - Kreise

Jahr	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]			mittl. Lage [€/m <sup>2</sup> ]			mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]		
	2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
Oberbergischer Kreis	105	110	115	90	90	90	65	70	70
Ennepe-Ruhr-Kreis	225	215	220	150	180	185	-	135	145
Märkischer Kreis	120	120	120	105	105	105	100	90	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	230	170	175	180	115	120	120
Rheinisch-Bergischer Kreis	260	260	270	215	215	225	180	180	185
Remscheid, krfr. Stadt	230	230	225	160	160	155	140	140	135
Wuppertal, krfr. Stadt	335	320	340	250	240	255	-	-	-

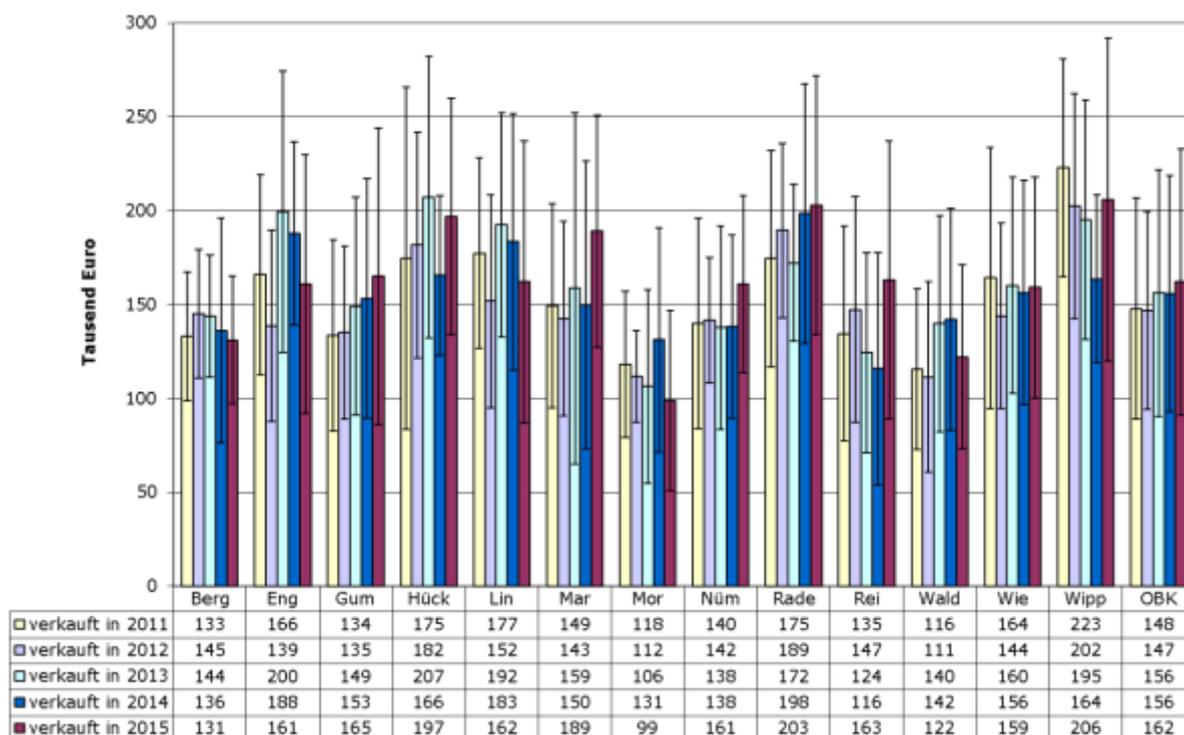
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte („-“ = keine Werte vorhanden)

#### 4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser

Die folgenden Abbildungen zeigen die Werte (mit Standardabweichung) für freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser in den Jahren 2011 bis 2015. Im Jahr 2015 wurden für das gesamte Kreisgebiet 251 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern. In den Gemeinden Bergneustadt, Hückeswagen, Morsbach, Radevormwald 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 2015 für freistehende Einzelhäuser bei 161.800 Euro ( $\pm 70.500$ ) und damit über dem Niveau von 2014. Es wurden hauptsächlich Objekte der Baujahresgruppe 1951 bis 2015 verkauft (siehe Grundstücksmarktbericht 2016). Die Spanne reichte im Jahr 2015 von 202.900 Euro in Radevormwald bis 98.700 Euro in Morsbach. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 67: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

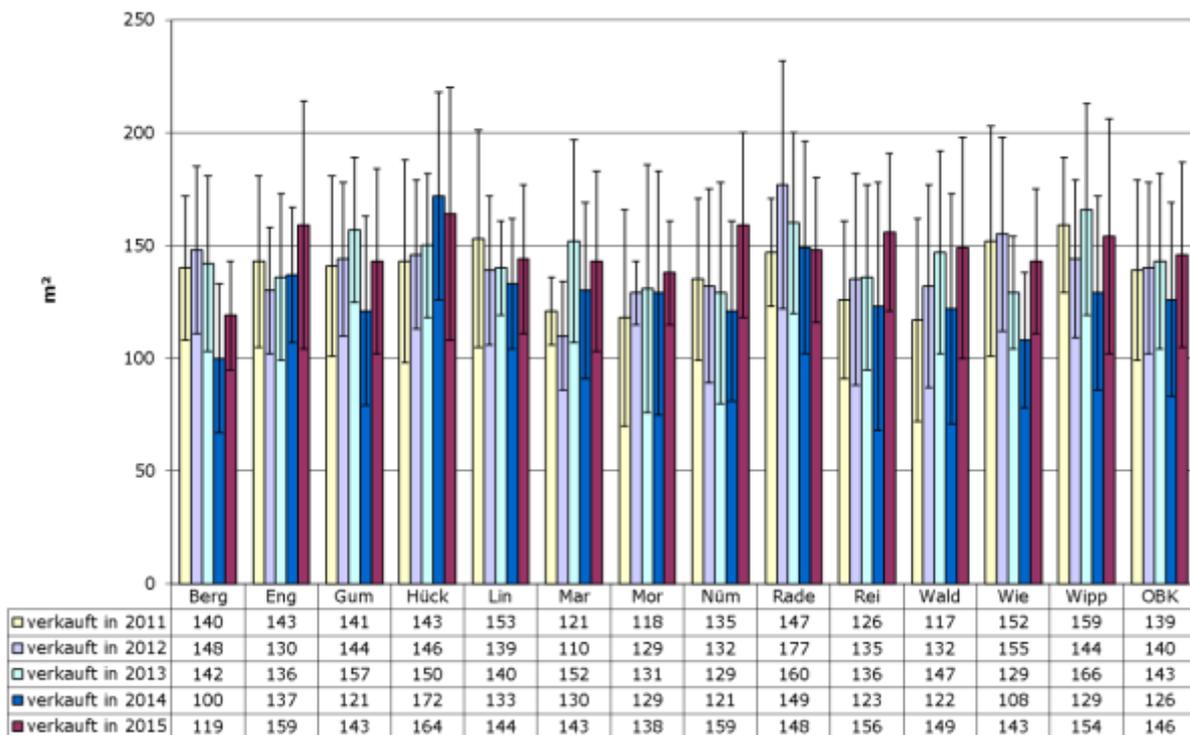


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2015 bei 146 ( $\pm 41$ ) Quadratmetern. Im Jahr 2014 waren es noch 126 ( $\pm 43$ ) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnflächen reichte im Jahr 2015 von 119 m<sup>2</sup> ( $\pm 24$ ) in Bergneustadt bis 164 m<sup>2</sup> ( $\pm 56$ ) in Hückeswagen. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 68: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser



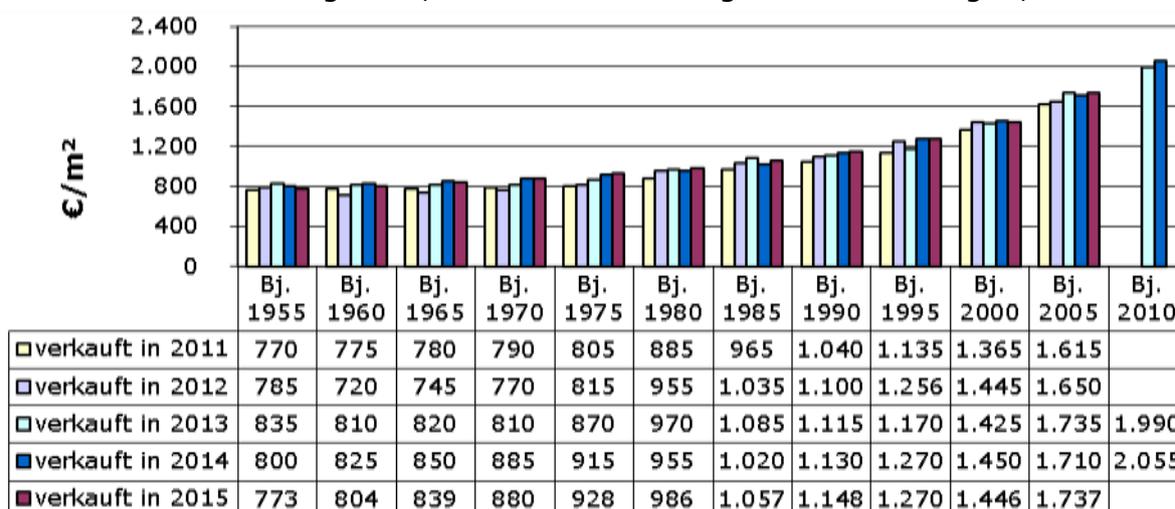
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

#### 4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg zwischen den Jahren 2014 und 2015 im Durchschnitt um 0,3 %. Es wurden lediglich baujahrestypische Wohnungen ohne Modernisierungen ausgewertet. Allerdings ist bei den älteren Wohnungen bis 1975 nicht auszuschließen, dass die Durchschnittswerte durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinflusst sind.

Der durchschnittliche Preis einer wiederverkauften Eigentumswohnung lag 2015 zwischen 773 €/m<sup>2</sup> (Baujahr 1955) und 1.737 Euro (Baujahr 2005). Diese Werte sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage mittels Korrekturfaktoren angepasst werden (siehe Grundstücksmarktbericht 2016).

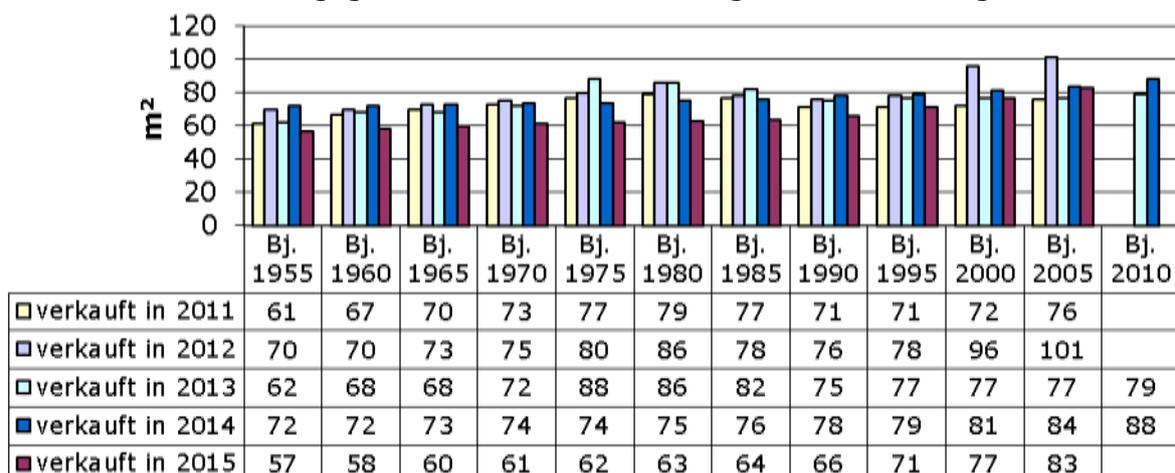
Abb. 69: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag im Verkaufsjahr 2015 zwischen 57 m<sup>2</sup> (Bj. 1955) und 83 m<sup>2</sup> (Bj. 2005).

Abb. 70: Wohnungsgröße, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

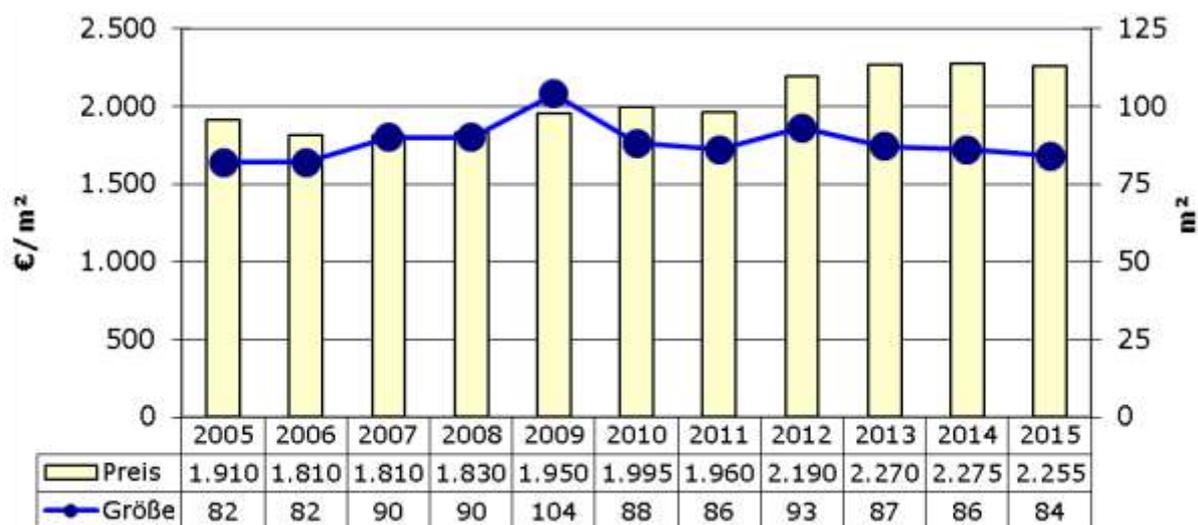


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

#### 4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Durchschnitt im Jahr 2015 im Oberbergischen Kreis bei 2.255 Euro ( $\pm 225$ ) pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Wohnungsgröße von 84 Quadratmetern. Es konnten dafür 33 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 45 bis 174 Quadratmetern. Der Wert für Garagen, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.

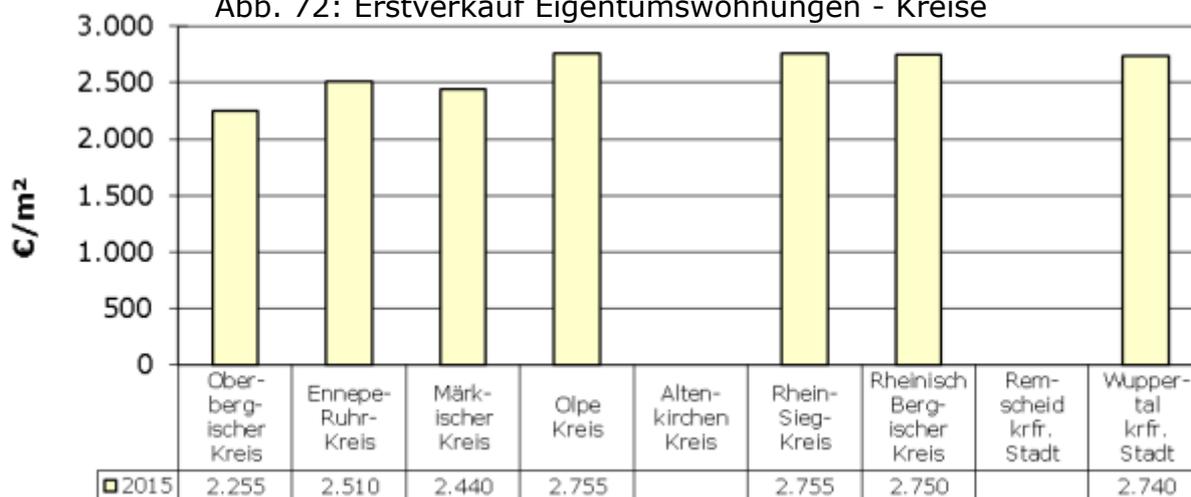
Abb. 71: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Im Oberbergischen Kreis waren die Eigentumswohnungen im Erstverkauf 2015 mit 2.255 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am günstigsten. Es folgten Märkische Kreis (2.440 €) und der Ennepe-Ruhr-Kreis (2.510 €). Der Mittelwert aller Kreise lag bei 2.600 Euro. Die höchsten Preise wurden im Kreis Olpe und im Rhein-Sieg-Kreis (je 2.755 €) erzielt.

Abb. 72: 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 %, im Mai 2015 das dritte mit 1,6 %. Es folgte ein kurzer Anstieg, aktuell liegen die Zinssätze wieder auf dem Vorjahresniveau

Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2016 mit schwankenden Zinssätzen, jedoch wird generell vermutet, dass in den folgenden Jahren die Zinssätze in der Baufinanzierung leicht 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. 73: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

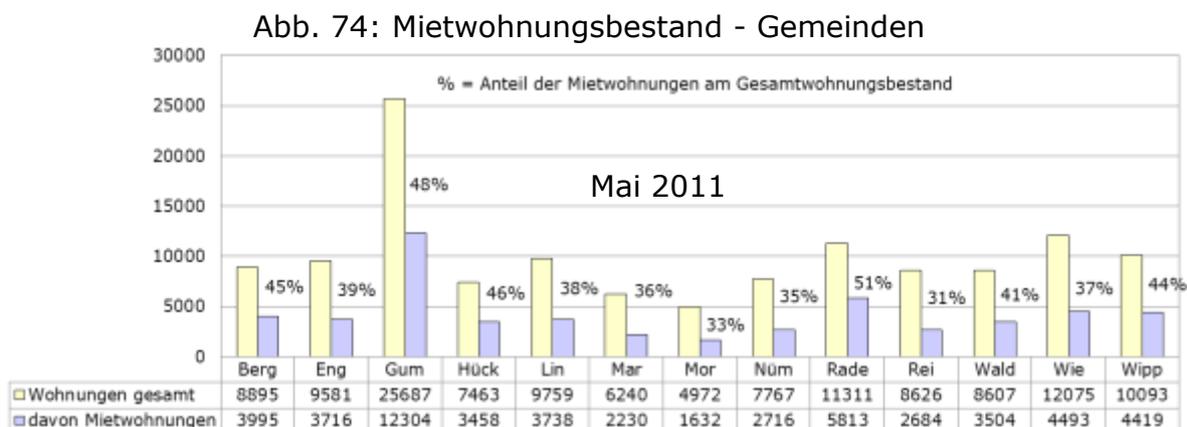


Quelle: www.fmh.de

## 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.gars.nrw.de/ga-oberbergischer-kreis/>

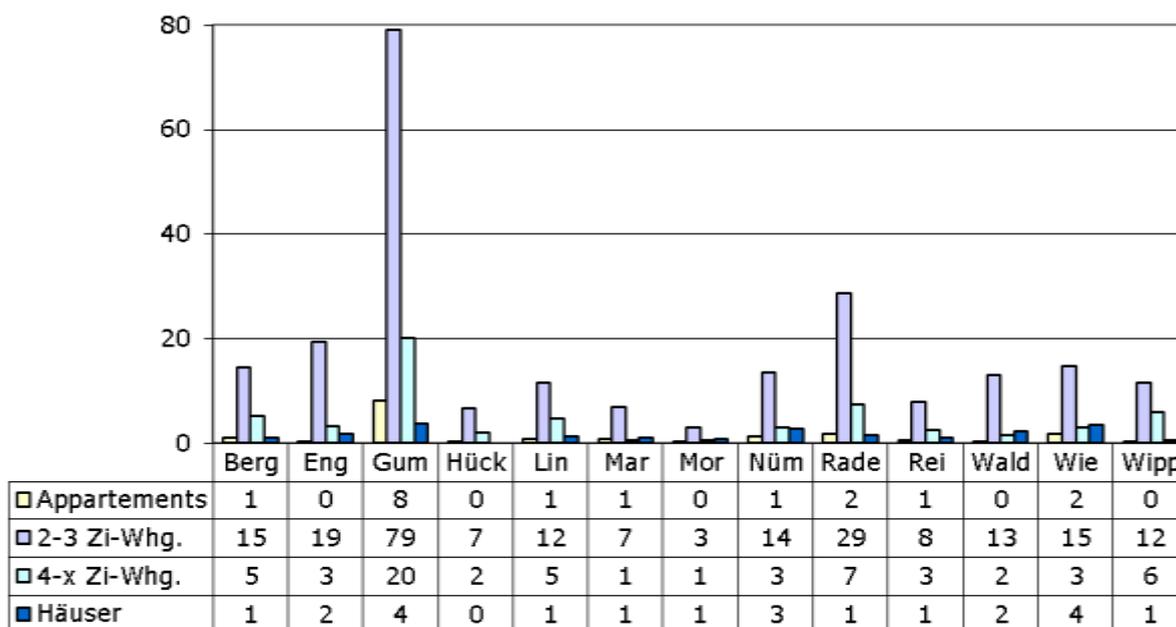
## 5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)

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

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

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

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

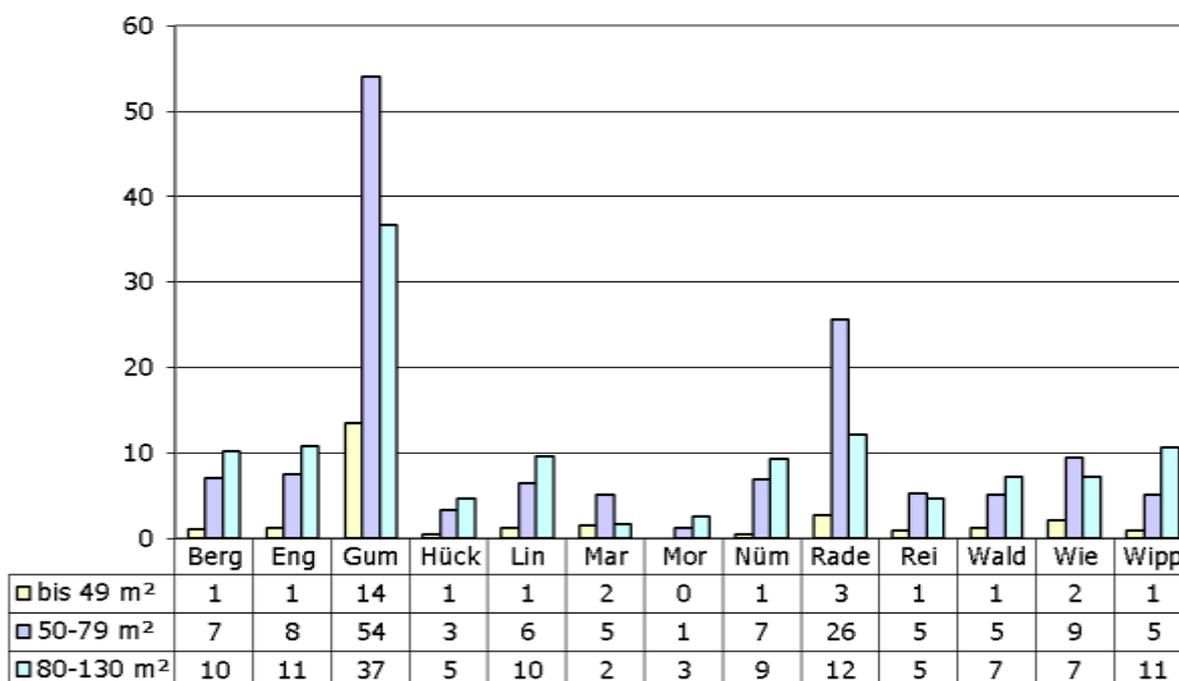


Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2015 jeden Monat durchschnittlich 18 Appartements, 231 2-3-Zimmer-Wohnungen, 60 4-x-Zimmer-Wohnungen und 21 Häuser zur Miete angeboten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 5 % mehr Appartements und 18 % weniger 2-3-Zimmer-Wohnungen angeboten; insgesamt reduzierte sich das Angebot aber spürbar.

Der Mietspiegel 2015 für den Oberbergischen Kreis (Abb. 82) unterscheidet drei Wohnungsgrößen. Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen im Internet in diesen Größenklassen. Die Werte wurden im Jahr 2015 ermittelt.

Abb. 76: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Größe



Quelle: [www.immopionier.de](http://www.immopionier.de)

Im gesamten Kreisgebiet wurden jeden Monat durchschnittlich 27 Wohnungen bis 49 m<sup>2</sup>, 142 Wohnungen zwischen 50 und 79 m<sup>2</sup> und 127 Wohnungen zwischen 80 und 130 m<sup>2</sup> zur Miete angeboten. Bei den angebotenen 21 Häusern lag die Wohnfläche zwischen 82 und 262 m<sup>2</sup> und die Grundstücksfläche zwischen 164 und 1850 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

Die Höhe der Miete (€/m<sup>2</sup>) ist begrenzt und abhängig vom Einkommen des Mieterhaushaltes (Abb. 28) und vom Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, nachfolgend mit M1 bis M4 bezeichnet, Abb. 30). 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. 77: 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 €/m<sup>2</sup> überschritten werden.

## 5.4 Mietenvergleich

Im Internet gibt es verschiedene Portale, welche die aktuellen durchschnittlichen Monatsmieten (€/m<sup>2</sup>) der Angebote berechnen. Dabei sind jedoch die Größenspannen der Wohnungen (z.B. 40 bis 79 m<sup>2</sup>) vorgegeben und können nicht verändert werden. Die u.a. Werte wurden zwischen September 2015 und August 2016 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.

		<b>Region 1</b>	<b>Region 2</b>
<b>Internet</b>	(40 bis 79 m <sup>2</sup> )	6,00 €/m <sup>2</sup>	5,54 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietspiegel</b>	(50 bis 79 m <sup>2</sup> )	5,49 €/m <sup>2</sup>	4,89 €/m <sup>2</sup>
<b>Internet</b>	(80 bis 119 m <sup>2</sup> )	5,88 €/m <sup>2</sup>	5,26 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietspiegel</b>	(80 bis 130 m <sup>2</sup> )	5,34 €/m <sup>2</sup>	4,75 €/m <sup>2</sup>

Quelle: www.immowelt.de, Mietspiegel 2015

Zwischen September 2015 und August 2016 sind die Angebotsmieten (alle Wohnungsgrößen) im Internet in beiden Regionen um 1 % gestiegen.

## 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 m<sup>2</sup>, 40 - 60 m<sup>2</sup>, 60 - 80 m<sup>2</sup>, > 80 m<sup>2</sup>) 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. 78: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup>

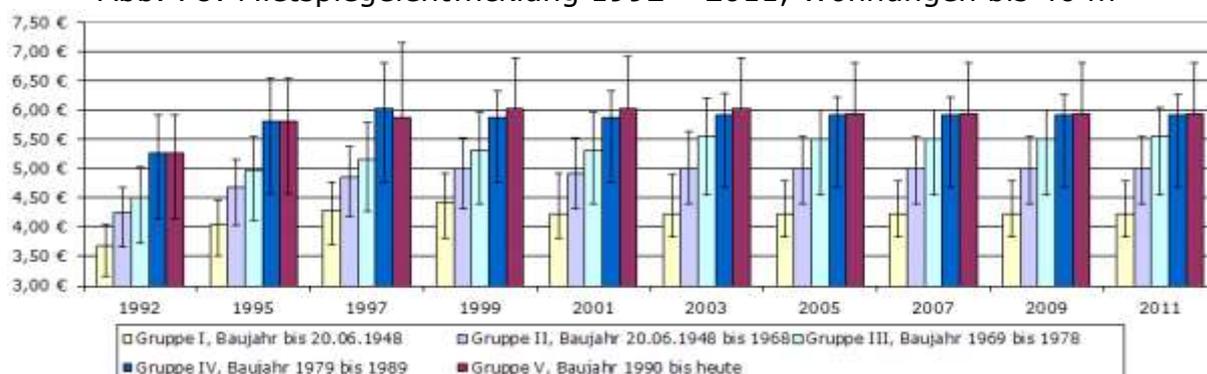


Abb. 79: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m<sup>2</sup>

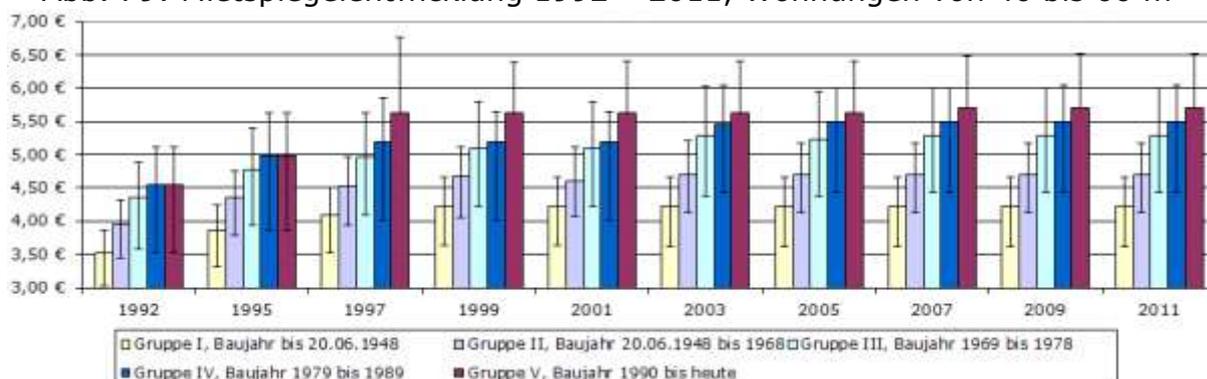
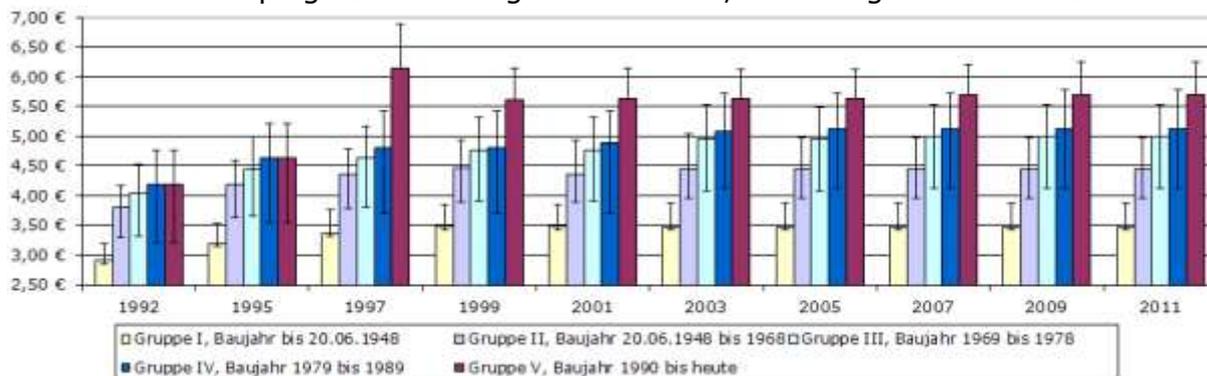
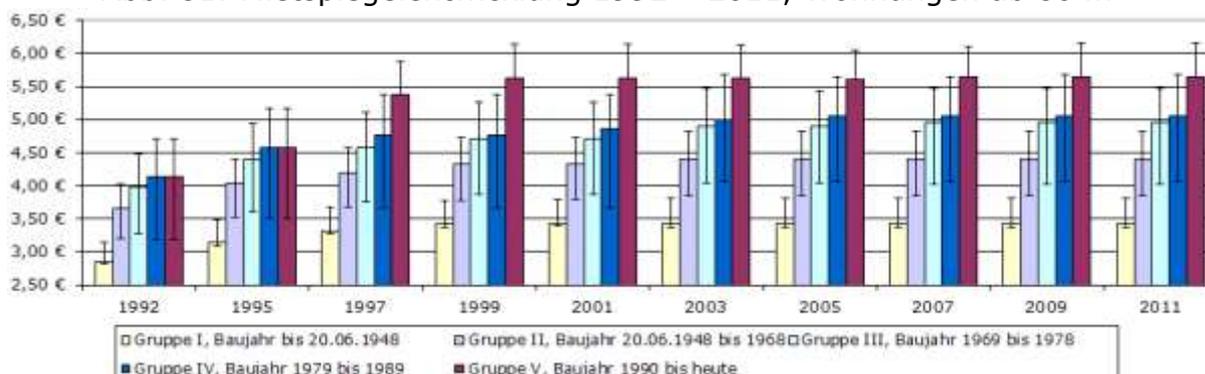


Abb. 80: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m<sup>2</sup>



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup> angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup>. Der Mietspiegel 2013 wurde an diese Werte angepasst. Zusätzlich wurde noch die Verkehrsanbindung (ÖPNV) in der Lageinstufung 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. 82: Mietspiegel 2015

Mietspiegel		Stand: 01.01.2015	Seite 1 von 2
für frei finanzierte Wohnungen im Kreisgebiet		Zusätzliche Informationen geben:	
<b>Oberbergischer Kreis</b>		<b>Mieterverein Oberberg e. V.</b> Dieringhauser Str. 45, 51645 Gummersbach Tel.: 02261 77955, Fax: 02261 72655 mieterverein-oberberg@arcor.de	
Zusammengestellt bei der:		<b>Haus &amp; Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953</b> Kaiserstr. 15, 51643 Gummersbach Tel.: 02261 24372, Fax: 02261 919951 info@hug-oberberg.de	
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis		<b>Haus &amp; Grund Oberberg e. V.</b> Ludwig-Jahn-Str. 5, 51545 Waldbröl Tel.: 02291 807899, Fax: 02291 807898 info@hausundgrund-oberberg.de	
durch:		<b>Haus &amp; Grund Hückeswagen e. V.</b> August-Lütgenau-Str. 1, 42499 Hückeswagen Tel.: 02192 92420, Fax: 02192 924242 info@hug-hueckeswagen.de	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieterverein Oberberg e. V.</li> <li>• Haus &amp; Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953</li> <li>• Haus &amp; Grund Oberberg e. V.</li> <li>• Haus &amp; Grund Hückeswagen e. V.</li> <li>• Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln</li> <li>• Oberbergischer Kreis, Der Landrat</li> </ul>			
<b>Allgemeine Erläuterungen:</b>			
<p>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 Miethöhe 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</p>		<p>den größeren Nebenorten der Städte und Gemeinden, getrennt nach Region R1 und R2. Dorflogen müssen separat betrachtet werden. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m<sup>2</sup> 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.</p>	
<b>Besondere Erläuterungen:</b>			
<p><b>1. Größe der Wohnung</b> Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu ¼ angerechnet werden.</p>		<p><b>5. Ausstattung der Wohnung</b> <b>a) Heizung</b> 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 %. <b>b) besondere Ausstattung</b> Eine besondere Ausstattung der Wohnung liegt vor, wenn z. B. - die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht, - Fassadendämmung, Dachdämmung, 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.</p>	
<p><b>2. Baualtersgruppen</b> 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.</p>			
<p><b>3. Lageeinstufung</b> Für die Wohnung muss eine Lageeinstufung (L1 bis L3) vorgenommen werden, die von der Verkehrsanbindung und der Wohnlage abhängig ist.</p>			
<p><b>4. Dorflogen</b> Unter Dorflogen 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.</p>			
		<p><b>6. Stellplatzmieten</b> Stellplatzmieten für Pkw haben keinen Einfluss auf die Höhe der eigentlichen Wohnungsmiete. Werden Stellplatzmieten als separate Beträge vereinbart, zeigen sich folgende Spannen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garage: 20 bis 40 Euro</li> <li>• Carport: 15 bis 35 Euro</li> <li>• Stellplatz: bis 20 Euro</li> </ul>	

**Region R1:** Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Inderl, Marienheide, Raadevormwald, Wiehl, Wipperfürth

**Region R2:** Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

**\*Wohnlage**  
 einfach: regelmäßig störender Lärm durch Verkehr/Gewerbe ohne besondere Vor- oder Nachteile, die meisten Wohnungen innerhalb einer Gemeinde liegen in diesen Wohngebieten geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- oder mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger Grünlage  
 mittel:  
 gut:

**\*\*Verkehrsanbindung**  
 schlecht: längere Fahrwege ohne ausreichenden öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)  
 mittel: mittlere Fahrwege, Anbindung an ÖPNV vorhanden, Busse fahren in ausreichenden Abständen  
 gut: kurze Fahrwege bzw. gute Anbindung an ÖPNV, Busse fahren in regelmäßigen Abständen  
 sehr gut: fußläufig sind die sehr guten Anbindungen an den ÖPNV (Bahnhof, Busbahnhof) erreichbar

Verkehrs-anbindung**	Lageeinstufung			
	einfach	Wohnlage*		gut
schlecht	L3	L2	L2	L1
mittel	L3	L2	L2	L1
gut	L2	L2	L2	L1
sehr gut	L2	L1	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 Etagenheizung 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.

## 6. Experten am Wohnungsmarkt

### 6.1 Befragung

Um aktuelle und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, wurde im Jahr 2016 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 2016 wurde ein Fragebogen (Seite 87 bis 92) an 72 bekannte Marktakteure geschickt. Trotz einer Nachfrage im Folgemonat konnte lediglich eine Rücklaufquote von 32 % (23 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 Antwort bei 23 Teilnehmern zustande gekommen ist, wurden diese Antworten zu Nord-, Mittel- und Südkreis zusammengefasst. Der Kreis wurde dabei wie folgt unterteilt:

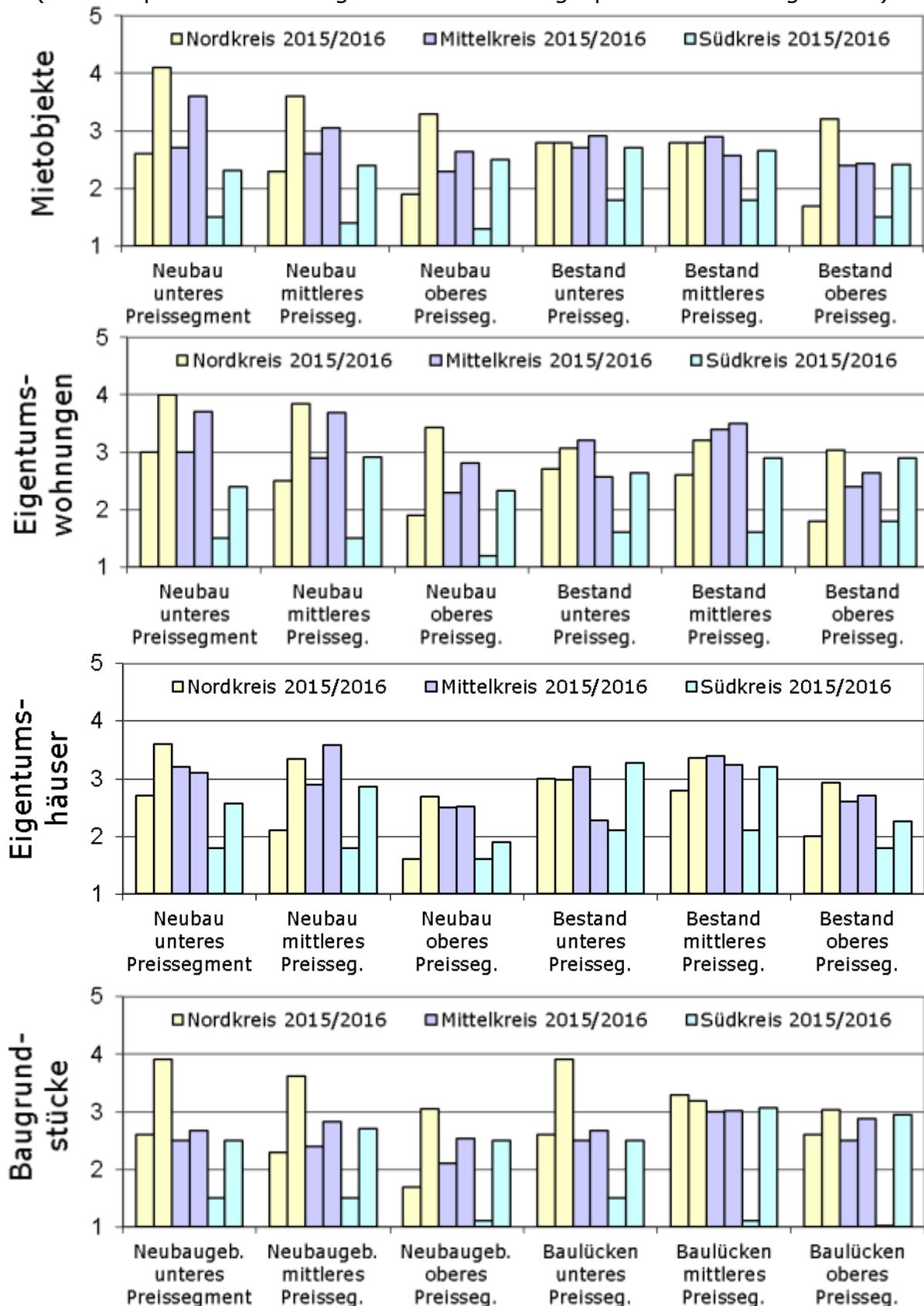
- Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
- Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
- Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Im Durchschnitt wurden durch diese Zusammenfassung für den Nordkreis 17, für den Mittelkreis 21 und für den Südkreis 15 Bewertungen pro Frage abgegeben.

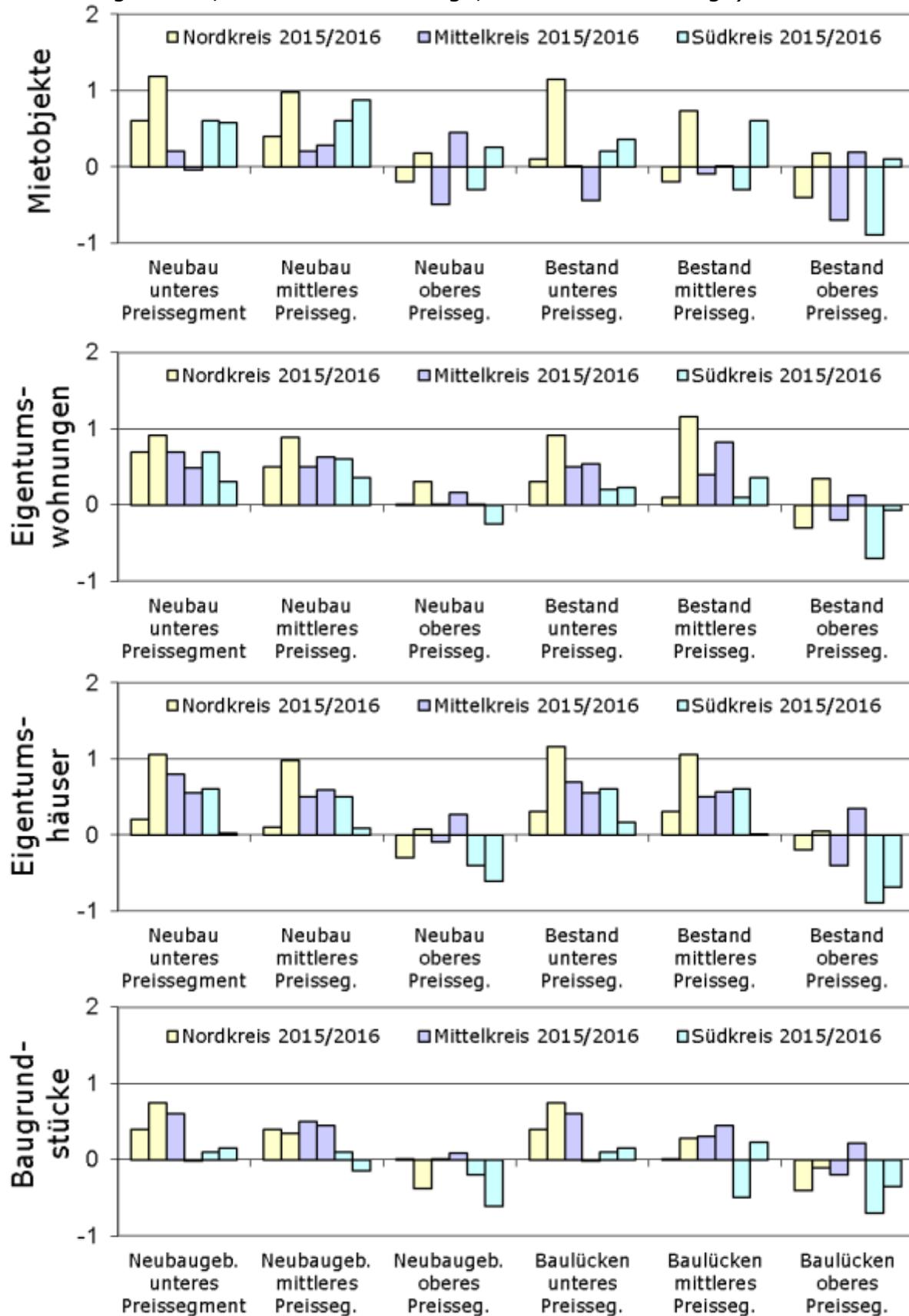
Auch wenn Einzelergebnisse aufgrund subjektiver Auskünfte mitunter unscharf bleiben müssen und nicht empirisch begründ- und belegbar sind, sollte aus dem Blickwinkel von Experten ein möglichst genaues Meinungsbild des heutigen Wohnungsmarktgeschehens sowie zur Wohnungsmarktperspektive gezeichnet werden.

Die folgenden Seiten geben einen Überblick über die momentane Marktsituation im Oberbergischen Kreis **(bei allen Fragen wird erst der Wert aus der Umfrage in 2015 und dann aus 2016 dargestellt).**

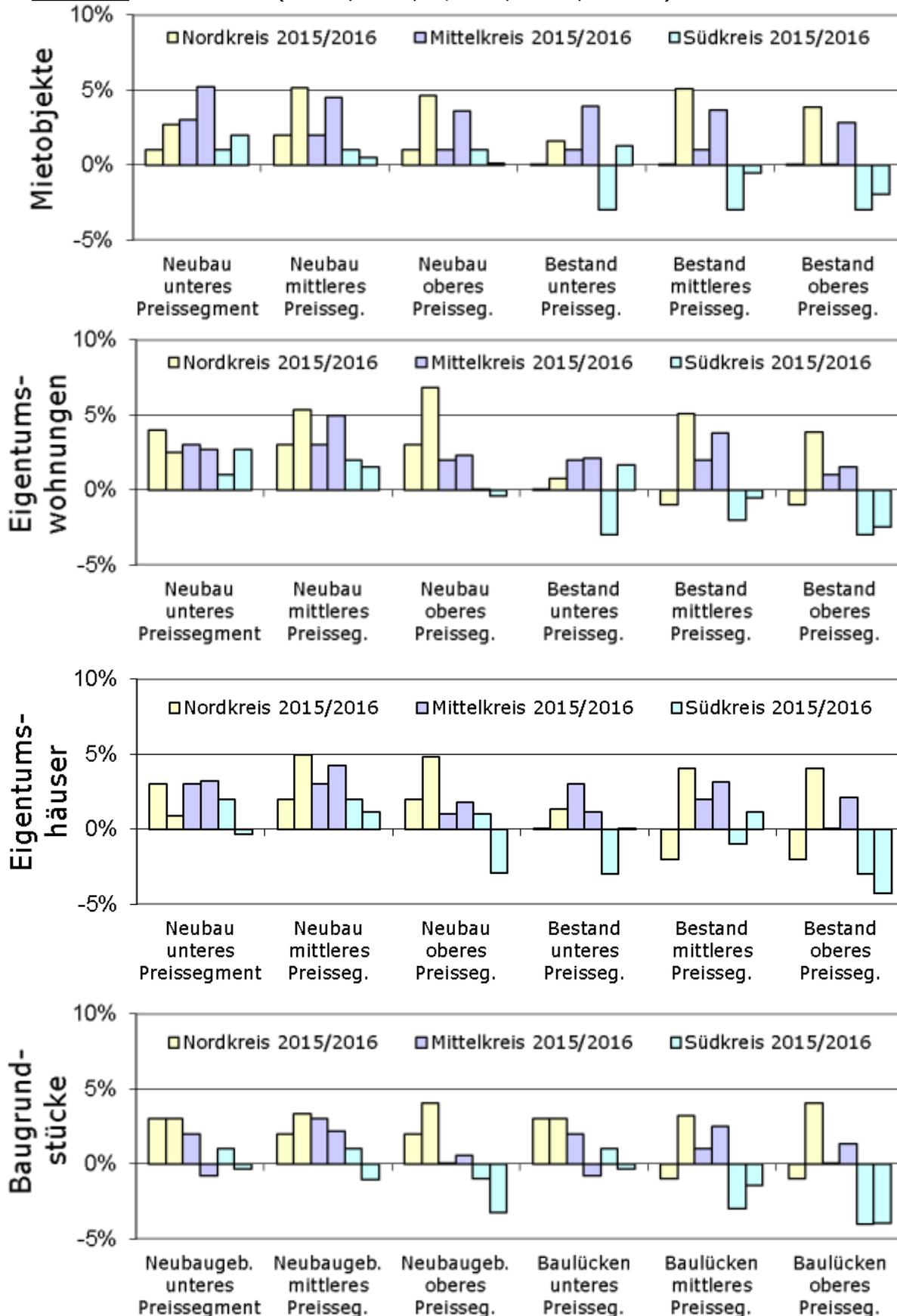
1. Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Oberbergischen Wohnungsmarktes ein?  
 (1 = entspannter Wohnungsmarkt bis 5 = angespannter Wohnungsmarkt)



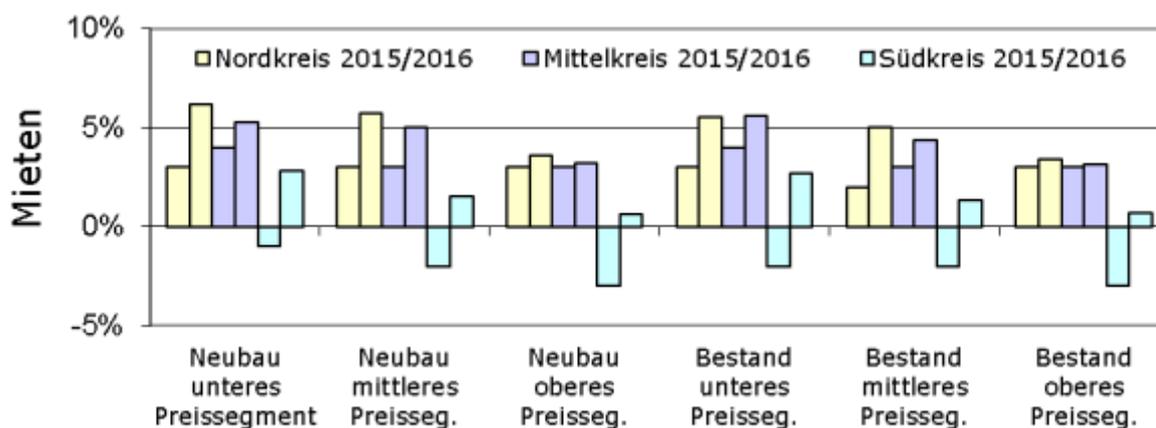
2. Welche generelle Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren bei der Wohnungsnachfrage? (-2 = starker Rückgang, -1 = leichter Rückgang, 0 = stagnierend, 1 = leichte Nachfrage, 2 = starke Nachfrage)



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



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



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

	bis in 5 Jahren	bis in 10 Jahren
noch zunehmende Fertigstellungszahlen	35% ↗ 61%	29% ↗ 30%
gleich bleibend	35% ↘ 30%	24% ↗ 57%
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	29% ↘ 9%	47% ↘ 13%

(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% ↗ 5%	29% ↘ 27%	71% ↘ 68%	6% ↗ 10%	18% ↘ 14%	76% → 76%
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	6% ↘ 0%	76% ↗ 77%	18% ↗ 23%	12% ↘ 0%	41% ↗ 65%	47% ↘ 35%
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	6% ↗ 9%	53% ↘ 35%	41% ↗ 57%	6% ↘ 5%	35% ↗ 45%	59% ↘ 50%
Renditeobjekt (gewinnorientierte Verwertung)	24% ↘ 23%	65% ↘ 45%	12% ↗ 32%	35% ↘ 10%	24% ↗ 48%	41% ↗ 43%

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

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

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

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

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

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

→ Koordinierte Zusammenarbeit mit Anbietern am Wohnungsmarkt (Wohnbauforum)	76% ↗ 87%
→ Zentrales Informationsangebot des Kreises bzw. der Gemeinden (z.B. Internetportal)	59% ↗ 65%
→ Verstärkte Wohnberatung durch eine Kontaktstelle (Agentur als PPP-Modell)	29% ↗ 39%

weiterhin wurden genannt:

- Ratsmitglieder
- Makler
- IVD, DIA
- Schwerpunkt öffentl. Förderung
- freier Markt mit weniger Bürokratie

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

↑ weiter steigende Bau- und Betriebskosten	65% ↗ 78%
↑ der Wohnungsmarkt wird sich weiter aufspalten (wachsendes Hochpreissegment, Rückgang an preisgünstigen Mietwohnungen)	47% ↗ 70%
↓ Vermarktungsprobleme bei überalterten Wohnungsbeständen mit Modernisierungstau (Nachkriegsjahre, 50er bis 70er Jahre)	77% ↘ 57%
↓ Anpassungsprobleme des Wohnungsbestandes (Grundrisse, Architekturen) an neue Nachfrageentwicklungen (Wohnflächenansprüche, neuartige Wohnwünsche)	71% ↘ 52%
↑ hohe Grundstückspreise	24% ↗ 35%
↓ Entwicklung zu Käufermarkt (Angebot größer als Nachfrage)	29% ↘ 13%

weiterhin wurden genannt:

- staatlich ausgelöste Wohnkostensteigerung, z.B. Grundsteuer B
- zu hohe Baukosten durch die Einhaltung der Energieeinsparverordnung
- Mietrechtsänderungen
- übermäßige Anforderungen an Altbauten

**Vielen Dank an die Beteiligten:**

Adam Immobilien  
Allgemeine Wohnungsbau AVG  
Gaul Immobilien  
Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen Hückeswagen  
Hans Werner Günther Immobilien  
Hildebrandt Immobilien  
Huland Sachverständigenbüro  
Immobilien Andrea Asbach  
Kalbertodt Immobilien  
Kalkkuhl Walter Sachverständigenbüro  
KSK Immobilien GmbH  
LBS Gummersbach  
Pruin Immobilien  
Schmitz Immobilienservice  
Simicic Sachverständigenbüro  
Sohlbach Immobilienservice  
Stenmanns Immobilienvermittlung  
Volksbank Immobilien Service GmbH

## 6.2 Meinung

### Daseinsvorsorge in den Dörfern aus der Perspektive einer Quartiersentwicklerin (Karin Piesch)



Die Gemeinde Lindlar ist in der glücklichen Lage, gleich zwei Quartiersentwickler als Unterstützer an ihrer Seite zu haben. Welche Aufgaben nehmen Personen wahr, die mit dieser sperrigen Berufsbezeichnung unterwegs sind? Was haben sie gelernt? Welche Themen beschäftigen sie?

Grundsätzlich beschäftigen wir uns mit den Themen:

- Was hält unsere Gesellschaft zusammen?
- Wie wollen wir künftig miteinander leben?
- Wie kann gesellschaftliche Teilhabe gesichert werden?

Diese Themen wiederum werden in den verschiedenen Handlungsfeldern bearbeitet:

- Wohnen und Wohnumfeld
- Gesundheit, Service und Pflege
- Partizipation und Kommunikation
- Bildung, Kunst und Kultur

In unserem Fall ging die Initiative zur Quartiersentwicklung von der evangelischen Kirchengemeinde Lindlar aus, die sich auf neue und visionäre Weise seit 2011 ihrer Verantwortung stellt. Auch heute noch beschäftigt sie die aktuellen Quartiersentwickler, Christoph Ronecker, Dipl.-Geograph und Karin Piesch, Dipl.-Ing. Architektin. Inzwischen ist die Gemeinde Lindlar Träger für einen der beiden Quartiersentwickler, die diese Aufgabe der ev. Kirchengemeinde übertragen hat. Gefördert werden sie zum einen von der Stiftung Wohlfahrtspflege und zum anderen vom Gesundheitsministerium des Landes NRW im Rahmen der Altengerechten Quartierentwicklung NRW, dem Oberbergischen Kreis und dem Pflegedienst Lebensbaum.

Die Kirchengemeinde war und ist ein Ort der Begegnung, der Teilhabe und Anteilnahme, aber auch der gemeinschaftlichen Fürsorge. Dafür braucht es nicht nur einen physischen Raum, sondern auch ein soziales Gefüge. Um dieses Netzwerk zu pflegen und auszubauen, um Strukturen weit über die unmittelbare Umgebung der Kirche hinaus zu stärken und um in einer zusätzlichen und zeitgemäßen Weise „Gemeinde“ zu leben, wurden und werden hier Quartiersentwickler beschäftigt.

Nicht erst seit der Bereitstellung der Förderlinie „Altengerechte Quartiersentwicklung“ des Landes NRW liegt ein besonderer Fokus der Arbeit auf der alternden Bevölkerung im ländlichen Raum. Die Aufgaben der Quartiersentwickler sind so vielfältig wie die Herausforderungen, z.B. wie kann die Versorgung mit den Din-

gen des täglichen Bedarfs sicher gestellt werden? Können Veranstaltungen der Begegnung auch noch ohne Auto erreicht werden? Wie können Betroffene zu Beteiligten gemacht werden?

Es geht jedoch nie allein um ältere Menschen, es geht immer um ein ausgewogenes und aufmerksames Miteinander aller Bürger. Und natürlich arbeiten die Quartiersentwickler für alle Bürger Lindlars, unabhängig von ihrer Konfessionszugehörigkeit.

### **Daseinsvorsorge im Handlungsfeld Wohnen, Wohnumfeld und Mobilität**

Was verstehen Quartiersentwickler unter Daseinsvorsorge im ländlichen Raum? Dem demografischen Wandel geschuldet, wie es auch im Wohnungsmarktbericht ausführlich untersucht wird, haben wir es mit vielen älteren Menschen zu tun, die über unsere fünf Kirchdörfer und über hundert kleine und kleinste Dörfer und Weiler verstreut leben. Solange sie selbständig mobil sind, ist das Leben in unserer wunderschönen Landschaft ein Vergnügen. Sobald diese Möglichkeit wegfällt, schlagen Infrastrukturdefizite mit voller Härte zu.



Der letzte Dorfladen hat schon vor 30 Jahren geschlossen, auch der letzte mobile Kaufladen konnte nicht an die nächste Generation übergeben werden. Ein Bus fährt, wenn überhaupt, nur selten und nicht an allen Tagen. Alle diese Faktoren schlagen sich außerdem 1:1 auf den Immobilienwert nieder.

Nicht nur die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs wird zur Herkulesaufgabe, auch soziale Kontakte leiden schwer unter der abgelegenen Wohnlage. Einsamkeit ist trotz guten Willens der Familie und Freunde eine häufige Folge.

Hier konnte durch Unterstützung des Quartiersmanagements und der im ländlichen Raum seit je her sehr aktiven Bürgervereine ein Angebot an zusätzlicher Mobilität geschaffen werden, um genau diesen unangenehmen Auswirkungen zu begegnen. Mit viel ehrenamtlichen Engagement wurde Lindlar Mobil (Limo) eingeführt. Limo fährt für einen symbolischen Betrag zu Orten der Begegnung oder bietet eine Fullservice-Einkaufshilfe.



Der hier alljährlich vorliegende Wohnungsmarktbericht beleuchtet in einer beeindruckenden Detailtiefe demografische Entwicklungen und bereits messbare sowie möglich Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Er beschäftigt sich auch mit Wanderungen von künftigen Seniorinnen und Senioren, denn diese zeigen ein anderes Verhalten als vergangene Generationen.

## **Die neuen Alten**

Die neuen Alten, diejenigen, die jetzt zwischen 55 und 65 Jahre alt sind, bringen ganz andere Biographien mit als die heute betagte Generation. Sie haben oft in verschiedenen Orten gelebt und gearbeitet, haben mehrmals ihre Arbeitsstelle gewechselt, manchmal sogar den Beruf, haben sich weitergebildet und sich als Bürger für ihre Anliegen engagiert. Manchmal hat auch die Familie verschiedene Formen angenommen. Insbesondere Frauen haben in einem meisterhaften Spagat Familie und Beruf, oftmals als Alleinverdiener, unter einen Hut bringen müssen. Und die meisten von Ihnen werden wahrscheinlich wesentlich kleinere Renten beziehen als die heutigen Rentner.

Wir sind und werden also zunehmend als Gesellschaft und in Ihrem Fall, liebe Leser, als Geschäftsführer kommunaler Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienmakler und / oder Immobilienbesitzer mit einer neuen Generation von Mietern konfrontiert, man könnte auch sagen, beglückt. Denn sie sind mobil, vielseitig interessiert, vielfach gut ausgebildet, verantwortungsbewusst, oft mit einem ausgeprägten Gemeinschaftssinn. Sie können eine Bereicherung für jede Nachbarschaft sein. Sie zeichnen sich aus durch eine hohe Eigenverantwortung, sind kreativ im Aufbau von Hilfenetzwerken und werden geleitet von dem Wunsch nach aktiver Teilhabe und dem Aufbau aktiver Nachbarschaftsstrukturen.

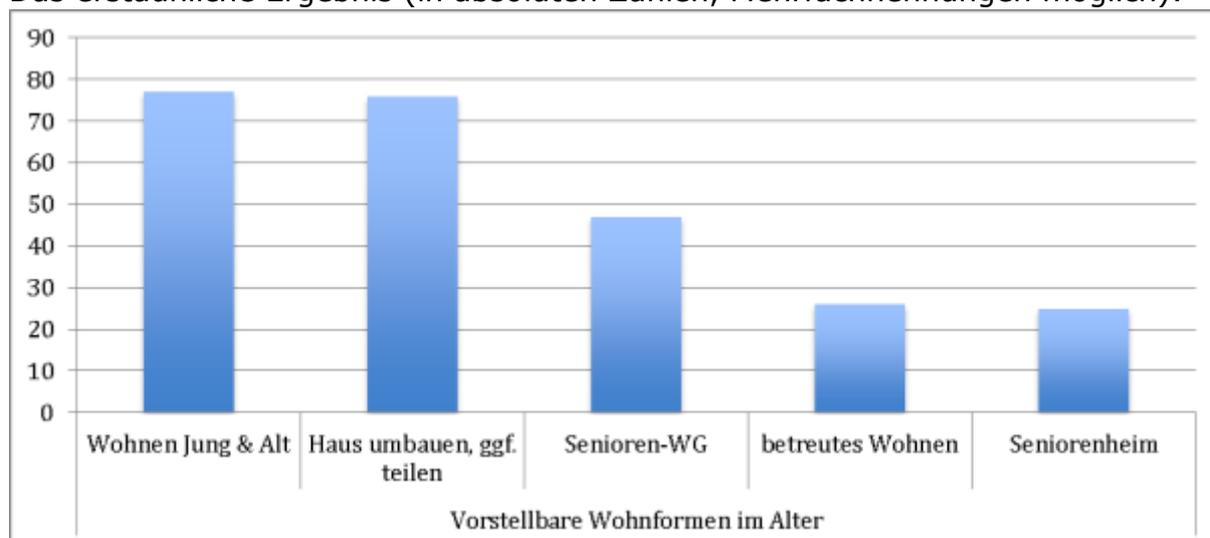
## **Die Verantwortung behalten**

Aus den verschiedenen Gründen sind sie daher kreativ in der Gestaltung ihres Lebensabschnitts nach der Berufs- und Familienphase. Sie überlassen es nicht dem Zufall, wo und wie sie altern, sondern bleiben auch hier die Gestalter ihrer Lebensumstände und behalten die Verantwortung. Gemeinschaftliche Wohnformen erleben gerade wieder einen starken Zulauf, junge Familien schließen sich zu Baugruppen zusammen, Wohnprojekte für Alt und Jung entstehen. Interessierte gibt es viel mehr als Angebote von geeigneten Immobilien oder Grundstücken.

Im August und September 2016 führten wir bei 135 Haushalten in Lindlar-West eine Befragung in ausführlichen face-to-face-Gesprächen durch. Eine Frage lud zu einer Fantasiereise ein:

Stellen Sie sich vor, Sie sind auf Hilfe angewiesen beim Einkaufen, im Garten, im Haushalt ... und Ihre Mobilität ist so weit eingeschränkt, dass Sie nicht mehr mit dem Auto fahren können und sich nicht mehr alleine über mehrere Etagen im Haus bewegen können. Welche Möglichkeiten sehen Sie für sich?

Das erstaunliche Ergebnis (in absoluten Zahlen, Mehrfachnennungen möglich):



oder in Prozent (bei Mehrfachnennungen):

Wohnen Jung & Alt:	57%
Haus umbauen u. ggf. teilen:	56%
Senioren-Wohngemeinschaft:	35%
Betreutes Wohnen:	19%
Seniorenheim:	19%

Das hat selbst unsere kühnsten Erwartungen übertroffen. Es zeigt, dass auch im ländlichen Raum gemeinschaftliche Wohnformen sich immer größerer Beliebtheit erfreuen. Die Befragung, die quer durch alle Altersgruppen durchgeführt wurde, zeigt, dass die Menschen sich in jedem Alter Gedanken machen über angemessene und hilfreiche Wohnformen. Das Einfamilienhaus ist zwar immer noch sehr beliebt, insbesondere in der Familienphase, danach aber wird diese Wohnform einer kritischen Prüfung unterzogen.

Was könnte für eine größere Wohn-Gruppe eine interessante Bestands-Immobilie sein?

Es könnte eine alte Schule sein, ein aufgegebenes landwirtschaftliches Gehöft, ein ehemaliges Hotel, Verwaltungsgebäude oder Krankenhaus, die ansonsten nur schwer umzunutzen und zu vermarkten wären. Mit etwas Unterstützung durch die Gemeinde und der Eigentümer, insbesondere bei der Genehmigung einer Umnutzung, können hier langfristig neue Zentren für soziale, kulturelle und nachbarschaftsbildende Impulse entstehen. Mit Hilfe von kommunalen Wohnungsbauunternehmen können bezahlbare Mietwohnungen in innovativen Wohnformen geschaffen werden.

Eine Kultur des Ermöglichens von Seiten der Genehmigungsbehörden wünschen sich alle Initiativen, die bereits Erfahrungen in der Durchführung ihrer gemeinschaftlichen Bauprojekte sammeln konnten.

Das Quartiersmanagement ist nicht das Allheilmittel für vernachlässigte (Stadt-) Quartiere. Ohne Investitionen seitens der Städte und Gemeinden in Infrastruktur, Bildung und Instandhaltung von bezahlbarem Wohnraum geht es leider nicht. Aber die soziale Komponente der Quartiersentwicklung ist nicht zu unterschätzen. Sozial stabile Nachbarschaften füllen integrative Ansätze mit Leben und stabilisieren nachweislich die Quartiere. Ländliche Räume und Strukturen werden gestützt bzw. erhalten und entlasten kommunale Hilfesysteme. Von vielen Wohnungsbauunternehmen oder Genossenschaften wurden die Vorteile einer professionellen Quartiersentwicklung erkannt und Quartiersentwickler oder Manager eingestellt.

Langfristig ist das ein wichtiger Teil zur Lösung der auf uns zu rollenden demografischen Entwicklung und der damit zu erwartenden Versorgungsprobleme. Es ist erklärtes Ziel auf allen Ebenen der Politik dass die Menschen möglichst lange selbständig in ihrer vertrauten Umgebung leben können sollen. Denn es ist die deutlich ökonomischere Lösung, wenn nicht sogar die einzig bezahlbare für unsere Gesellschaft. Es wird daher auch durch verschiedene Förderprogramme unterstützt.

### **Barrierefreiheit im Einfamilienhaus vorausschauend einplanen**

Wer heute eine Immobilie erwirbt oder neu baut, ist gut beraten, nicht nur ökonomische, ästhetische und energetische Aspekte zu bedenken und zu planen. Auch die eigene Daseinsvorsorge in Bezug auf ein langes selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden setzt einige frühzeitige Weichenstellungen voraus. Wenn in einer unbestimmten Zeit das Leben entspannter zu ebener Erde sein wird, anstatt des Treppensteigens, brauchen Sie im Erdgeschoss ein Duschbad. Das muss nicht von Anfang an schon eingebaut sein, aber Sie brauchen die Möglichkeit eines späteren Einbaus durch vorhandenen Raum, der abgeteilt oder vergrößert werden kann und vorhandene Zu- und Abwasserleitungen bzw. wenigstens einen entsprechenden Leitungsschacht.

Eine Türbreite von 90 cm ist auch ohne Mobilitätseinschränkungen angenehm, bodengleiche Duschen und schwellenlose Zugänge zu Balkon oder Garten ebenfalls. Hier gibt es inzwischen die attraktivsten Lösungen. Um eine nachträgliche Teilung und evtl. Untervermietung des oberen Geschosses zu ermöglichen, muss das Treppenhaus zumindest nachträglich abgetrennt werden können. Auf Schallschutz zwischen den Geschossen zu achten, befriedet auch schon das Familienleben.

Mit ein paar vorausschauenden Gedanken kann sich jeder bauwillige Laie mithilfe seines Architekten den Wunsch nach einem möglichst langen selbstbestimmten Leben im eigenen Heim erfüllen.

## **Design für Alle**

Während Barrierefreiheit in Deutschland in einem gesetzlichen Rahmen definiert und festgelegt ist (z.B. Landesbauordnungen und DIN 18040), ist „Design für Alle“ ein Konzept für die Planung und Gestaltung von Produkten, Dienstleistungen und Infrastrukturen, mit dem Ziel, allen Menschen deren Nutzung ohne individuelle Anpassung oder besondere Assistenz zu ermöglichen. „Design für Alle“ beschreibt einen Gestaltungsprozess, der darauf abzielt, Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Erlebbarkeit für möglichst alle Menschen zu erreichen. Dies bedeutet, dass die gebaute Umwelt, Produkte und Dienstleistungen so gestaltet sein sollen, dass sie die Bandbreite menschlicher Fähigkeiten, Fertigkeiten, Bedürfnisse und Vorlieben berücksichtigen, ohne Nutzer durch Speziallösungen zu stigmatisieren. (EDAD-Design für alle e.V. <http://www.design-fuer-alle.de/design-fuer-alle/>)

Dies steht nicht im Widerspruch zur Definition von Barrierefreiheit, sondern berücksichtigt zusätzlich gestalterische und ästhetische Aspekte.

Ein Beispiel für gelungenes Design für Alle in einer attraktiven Form sind die Entwicklungen moderner Sanitärgestaltungen. Im Bestreben, eine immer feinere und minimalistischere Formensprache zu erfinden, sind Badezimmer-einrichtungen entstanden, die beabsichtigt oder unbeabsichtigt zugleich sehr schöne barrierefreie Lösungen sind.

## **Barrierefreiheit im Geschosswohnungsbau und Neubau**

Die oben für das Einfamilienhaus genannten Kriterien gelten sinngemäß und in besonderem Maße auch für den Geschosswohnungsbau. Eine barrierefreie Ausstattung von Anfang an wird einen stetig wachsenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum bedienen. Da ein barrierefreier Umbau im Bestand hier besonderen Aufwand bedeutet und den Bedarf nicht im genügenden Umfang und in angemessener Zeit wird befriedigen können, ist es geradezu unverzichtbar, beim Neubau alle Kriterien des barrierefreien Bauens zu berücksichtigen.

In diesem Sinne möchte ich Sie, verehrte Leser, ermutigen, insbesondere im Neubau Barrierefreiheit selbstverständlich einzuplanen. Aber auch neuen, gemeinschaftlichen Wohnformen Ihre Unterstützung zu schenken. Damit die Daseinsvorsorge in der Stadt wie im Dorf keine erdrückende Last wird, sondern eine Gemeinschaftsaufgabe von verantwortungsvollen Bürgern und ihren gewählten Vertretern. Wir Quartiersentwickler vermitteln und unterstützen hier gerne.

Karin Piesch - Quartiersentwicklung Lindlar  
Jubilate Forum Lindlar, Auf dem Korb 21, 51789 Lindlar

Tel: 022 66 – 44 595, Fax: 022 66 – 38 20

Mail: [karin.piesch@quartier-lindlar.de](mailto:karin.piesch@quartier-lindlar.de)

Web: [www.jubilate-forum.de](http://www.jubilate-forum.de)

Facebook: [www.facebook.com/JubilateForumLindlar](http://www.facebook.com/JubilateForumLindlar)



## 7. Städte und Gemeinden auf einen Blick

### 7.1 Bergneustadt



<b>Wohnbestand</b>					
	2005*	2010*	2015**		
Wohngebäude	4036	4105	4269		
Wohnungen	8225	8315	8389		
Whg./1000 Einw.	401	425	443		
<b>Baujahr vor 1919</b>					
Wohngebäude**	14 %	6 %	45 %	9 %	4 %
<b>Baujahr 1919-1948</b>					
Wohngebäude**	6 %	8 %	4 %	2 %	1 %
<b>Baujahr 1949-1978</b>					
Wohngebäude**	mit 1 Wohnung		mit 2 Wohnungen		mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	2676		1033		559
<b>Baustatistik</b>					
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
<b>Baugenehmigungen</b>					
Wohngebäude	17	10	5	12	11
Wohnungen	29	15	16	35	14
<b>Baufertigstellungen</b>					
Wohngebäude	13	13	9	5	12
Wohnungen	20	19	19	6	17
Whg./1000 Einw.	1,0*	1,0*	1,0*	0,3**	0,9**
<b>Wohnraumförderung</b>					
	Mittel 2006-2013	2014	2015		
Fördermittel (Mill. €)	0,8	0,1	***		
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	1644	144	***		
Wohneinheiten	13	2	1		
<b>davon Mietwohnraum</b>					
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0	0		
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	430	0	0		
Wohneinheiten	6	0	0		
<b>Internet</b>					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<b>Verkaufsanzeigen</b>					
ø/Monat	0	12	4	40	20
<b>Vermietungsanzeigen</b>					
ø/Monat	1	15	5	1	
<b>Bevölkerung</b>					
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre	
Einwohner**	3862	4339	5656	5083	
<b>Einwohner</b>					
Einwohner	20506	19584	18940		
Altersdurchschnitt	40,4	42,3	43,8		
Einwohner/km <sup>2</sup>	541	517	500		

\* Basis Zensus 1987

\*\* Basis Zensus 2011

\*\*\* keine Angabe aus Datenschutzgründen

### Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3282	2695	1340	1068	525	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6938	903	772	231	54	12
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	460	465	473		

### Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014
-1995	-2415	-2615	-2601	-2557

### Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
46	13	64	-10	
2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
-147	-209	-73	40	87

### Arbeitslose Personen

2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
870	1019	944	900	784

### Transferleistungsempfänger

2011	2012	2013	2014	2015
1050	1073	1106	1126	1098

### Einkommen und Schulden

	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	15.532	16.183	17.050	17.917	
	2011	2012	2013	2014	2015
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	3.229	3.396	3.522	3.535	3562

### Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15
Grundstückswert (€)	133.000	145.000	144.000	136.000	131.000
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	140	148	142	100	119

### Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
105	105	105	100	100	90	75	75	70
dörfliche Lage								
65	80	80	50	50	55	35	35	45



## 7.2 Engelskirchen

<b>Wohnbestand</b>					
	2005*	2010*	2015**		
Wohngebäude	5230	5351	5909		
Wohnungen	8493	8646	9024		
Whg./1000 Einw.	413	433	467		
	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	2009-2015
Wohngebäude**	6 %	10 %	3 %	3 %	2 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	4104	1293	512		

<b>Baustatistik</b>					
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	26	18	24	15	13
Wohnungen	35	30	45	41	33
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	36	17	19	12	18
Wohnungen	45	26	35	30	28
Whg./1000 Einw.	2,2*	1,3*	1,8*	1,6**	1,5**

<b>Wohnraumförderung</b>			
	Mittel 2006-2013	2014	2015
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	880	0	0
Wohneinheiten	6	0	0
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (Mill. €)	?	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	71	0	0
Wohneinheiten	?	0	0

<b>Internet</b>					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	14	3	76	26
<u>Vermietungsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	19	3	2	

<b>Bevölkerung</b>				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3439	4140	6135	5593
	2005*	2010*	2015**	
Einwohner	20569	19988	19307	
Altersdurchschnitt	42,1	44,0	45,7	
Einwohner/km <sup>2</sup>	326	317	306	

\* Basis Zensus 1987

\*\* Basis Zensus 2011

\*\*\* keine Angabe aus Datenschutzgründen

### Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3717	3049	1514	1011	390	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7778	983	714	160	39	7
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	475	561	532		

### Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014
-1383	-1266	-1029	-1105	-1089

### Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
82	-4	75	33		
2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
1	-107	21	3	143	

### Arbeitslose Personen

2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
654	567	551	541	489

### Transferleistungsempfänger

2011	2012	2013	2014	2015
614	631	654	650	637

### Einkommen und Schulden

	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	22.037	22.632	23.456	24.839	
	2011	2012	2013	2014	2015
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	5.167	5.492	5.338	5.638	6.151

### Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15
Grundstückswert (€)	166.000	139.000	200.000	188.000	161.000
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	143	130	136	137	159

### Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
125	130	145	95	100	110	75	75	85
dörfliche Lage								
95	95	95	90	80	80	65	70	70

### 7.3 Gummersbach



<b>Wohnbestand</b>					
	2005*	2010*	2015**		
Wohngebäude	12047	12286	12806		
Wohnungen	23503	23953	24066		
Whg./1000 Einw.	443	467	477		
	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	2009-2015
Wohngebäude**	4 %	6 %	3 %	2 %	2 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	7875	2985	1946		

<b>Baustatistik</b>					
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
<b>Baugenehmigungen</b>					
Wohngebäude	52	31	30	38	39
Wohnungen	128	58	38	82	71
<b>Baufertigstellungen</b>					
Wohngebäude	45	28	64	23	61
Wohnungen	71	76	110	43	100
Whg./1000 Einw.	1,3*	1,5*	2,2*	0,9**	2,0**

<b>Wohnraumförderung</b>			
	Mittel 2006-2013	2014	2015
Fördermittel (Mill. €)	1,2	0,1	0,1
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	2703	304	320
Wohneinheiten	26	2	3
<b>davon Mietwohnraum</b>			
Fördermittel (Mill. €)	1,0	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	993	0	0
Wohneinheiten	19	0	0

<b>Internet</b>					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<b>Verkaufsanzeigen</b>					
ø/Monat	3	53	18	185	59
<b>Vermietungsanzeigen</b>					
ø/Monat	8	79	20	4	

<b>Bevölkerung</b>				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	9829	12287	14730	13566
	2005*	2010*	2015**	
Einwohner	53048	51309	50412	
Altersdurchschnitt	42,1	43,4	43,8	
Einwohner/km <sup>2</sup>	556	538	528	

\* Basis Zensus 1987      \*\* Basis Zensus 2011      \*\*\* keine Angabe aus Datenschutzgründen

### Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
10462	7612	3536	2428	1216	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
20186	2506	1817	554	145	46
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	1302	1406	1286		

### Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014
8202	9430	9815	10086	10561

### Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
254	345	194	-37	
2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
-165	-280	-138	70	436

### Arbeitslose Personen

2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
2360	2073	1830	1829	1762

### Transferleistungsempfänger

2011	2012	2013	2014	2015
2485	2386	2423	2464	2494

### Einkommen und Schulden

	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.805	18.953	18.927	19.957	
	2011	2012	2013	2014	2015
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.245	4.285	4.422	4.756	4.803

### Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15
Grundstückswert (€)	134.000	135.000	149.000	153.000	165.000
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	141	144	157	121	143

### Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
120	120	180	85	85	110	65	65	80
dörfliche Lage								
95	95	100	80	80	80	65	65	65



## 7.4 Hückeswagen

<b>Wohnbestand</b>					
	2005*	2010*	2015**		
Wohngebäude	3405	3470	3743		
Wohnungen	6748	6821	6979		
Whg./1000 Einw.	411	436	457		
	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	2009-2015
Wohngebäude**	4 %	9 %	5 %	2 %	2 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	2330	852	561		

<b>Baustatistik</b>					
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
<b>Baugenehmigungen</b>					
Wohngebäude	8	12	5	6	16
Wohnungen	20	18	8	13	19
<b>Baufertigstellungen</b>					
Wohngebäude	15	8	10	2	15
Wohnungen	16	12	14	2	17
Whg./1000 Einw.	1,0*	0,8*	0,9*	0,1**	1,1**

<b>Wohnraumförderung</b>			
	Mittel 2006-2013	2014	2015
Fördermittel (Mill. €)	0,4	***	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	844	***	0
Wohneinheiten	6	1	0
<b>davon Mietwohnraum</b>			
Fördermittel (Mill. €)	?	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	?	0	0
Wohneinheiten	?	0	0

<b>Internet</b>					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<b>Verkaufsanzeigen</b>					
ø/Monat	1	9	3	30	6
<b>Vermietungsanzeigen</b>					
ø/Monat	0	7	2	0	

<b>Bevölkerung</b>				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	2910	3200	4874	4291
	2005*	2010*	2015**	
Einwohner	16435	15643	15275	
Altersdurchschnitt	41,5	43,8	45,1	
Einwohner/km <sup>2</sup>	326	310	302	

\* Basis Zensus 1987

\*\* Basis Zensus 2011

\*\*\* keine Angabe aus Datenschutzgründen

### Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2796	2427	1184	785	317	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
5946	829	558	129	36	11
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	376	393	383		

### Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014
-1791	-1956	-1931	-1916	-1892

### Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
119	54	134	-4		
2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
-95	-88	-52	8	135	

### Arbeitslose Personen

2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
540	451	445	455	548

### Transferleistungsempfänger

2011	2012	2013	2014	2015
569	545	573	603	616

### Einkommen und Schulden

	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	17.621	18.516	19.652	20.806	
	2011	2012	2013	2014	2015
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.178	2.169	2.218	2.540	2.703

### Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15
Grundstückswert (€)	175.000	182.000	207.000	166.000	197.000
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	143	146	150	172	164

### Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
140	140	160	120	120	140	95	110	120
dörfliche Lage								
-	-	140	130	125	110	75	75	80



## 7.5 Lindlar

<b>Wohnbestand</b>					
	2005*	2010*	2015**		
Wohngebäude	5102	5131	5995		
Wohnungen	7935	7977	9178		
Whg./1000 Einw.	350	361	429		
	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	2009-2015
Wohngebäude**	7 %	10 %	6 %	3 %	2 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	4071	1389	535		

<b>Baustatistik</b>					
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	9	4	3	14	23
Wohnungen	21	15	5	16	36
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	8	4	5	7	12
Wohnungen	17	10	7	7	15
Whg./1000 Einw.	0,7*	0,4*	0,3*	0,3**	0,7**

<b>Wohnraumförderung</b>			
	Mittel 2006-2013	2014	2015
Fördermittel (Mill. €)	0,5	0,1	***
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	1037	269	***
Wohneinheiten	9	2	1
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (Mill. €)	?	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	171	0	0
Wohneinheiten	2	0	0

<b>Internet</b>					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	6	5	53	12
<u>Vermietungsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	12	5	1	

<b>Bevölkerung</b>				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4208	4718	6838	5618
	2005*	2010*	2015**	
Einwohner	22659	22074	21382	
Altersdurchschnitt	40,3	42,4	44,2	
Einwohner/km <sup>2</sup>	264	257	249	

\* Basis Zensus 1987

\*\* Basis Zensus 2011

\*\*\* keine Angabe aus Datenschutzgründen

### Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3386	3262	1541	1197	491	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7637	1106	878	203	41	12
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	425	468	426		

### Pendler

Juní 2010	Juní 2011	Juní 2012	Juní 2013	Juní 2014
-2874	-2923	-2962	-3011	-3080

### Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
49	28	79	4		
2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
-54	-123	-69	-24	187	

### Arbeitslose Personen

2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
533	520	473	421	406

### Transferleistungsempfänger

2011	2012	2013	2014	2015
589	538	541	547	518

### Einkommen und Schulden

	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.224	18.862	19.808	20.921	
	2011	2012	2013	2014	2015
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.144	4.334	4.347	4.546	4.731

### Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15
Grundstückswert (€)	177.000	152.000	192.000	183.000	162.000
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	153	139	140	133	144

### Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
140	140	165	125	120	130	85	90	-
dörfliche Lage								
100	105	135	80	85	110	60	65	70

## 7.6 Marienheide



<b>Wohnbestand</b>					
	2005*	2010*	2015**		
Wohngebäude	3307	3421	3746		
Wohnungen	5348	5503	5829		
Whg./1000 Einw.	390	400	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	2009-2015
Wohngebäude**	6 %	6 %	5 %	5 %	3 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	2547	888	311		

<b>Baustatistik</b>					
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
<b>Baugenehmigungen</b>					
Wohngebäude	15	17	17	8	12
Wohnungen	23	25	22	14	13
<b>Baufertigstellungen</b>					
Wohngebäude	26	25	13	6	16
Wohnungen	38	33	17	7	23
Whg./1000 Einw.	2,7*	2,4*	1,2*	0,5**	1,7**

<b>Wohnraumförderung</b>			
	Mittel 2006-2013	2014	2015
Fördermittel (Mill. €)	0,5	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	1137	0	0
Wohneinheiten	9	0	0
<b>davon Mietwohnraum</b>			
Fördermittel (Mill. €)	0,03	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	27	0	0
Wohneinheiten	0,4	0	0

<b>Internet</b>					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<b>Verkaufsanzeigen</b>					
ø/Monat	0	5	1	51	16
<b>Vermietungsanzeigen</b>					
ø/Monat	1	7	1	1	

<b>Bevölkerung</b>				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3028	3124	4025	3383
	2005*	2010*	2015**	
Einwohner	13711	13758	13560	
Altersdurchschnitt	40,3	41,7	42,6	
Einwohner/km <sup>2</sup>	249	250	247	

\* Basis Zensus 1987

\*\* Basis Zensus 2011

\*\*\* keine Angabe aus Datenschutzgründen

### Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
1999	1947	924	742	400	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
4551	663	547	170	48	33
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	268	316	305		

### Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014
-2219	-2310	-2303	-2081	-2034

### Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
95	-52	50	-25		
2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
-17	28	-8	-42	13	

### Arbeitslose Personen

2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
357	384	338	327	324

### Transferleistungsempfänger

2011	2012	2013	2014	2015
360	369	376	403	398

### Einkommen und Schulden

	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	19.352	19.222	19.285	20.391	
	2011	2012	2013	2014	2015
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	3.197	4.442	4.405	4.464	4.394

### Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15
Grundstückswert (€)	149.000	143.000	159.000	150.000	189.000
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	121	110	152	130	143

### Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
110	110	110	80	85	85	60	65	-
dörfliche Lage								
105	105	100	80	80	70	-	-	50

## 7.7 Morsbach



<b>Wohnbestand</b>					
	2005*	2010*	2015**		
Wohngebäude	3136	3188	3294		
Wohnungen	4475	4540	4654		
Whg./1000 Einw.	388	411	447		
	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	2009-2015
Wohngebäude**	6 %	7 %	4 %	3 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	2413	664	217		

<b>Baustatistik</b>					
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	14	7	8	8	9
Wohnungen	21	15	10	12	9
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	19	5	7	4	7
Wohnungen	24	6	11	4	16
Whg./1000 Einw.	2,1*	0,5*	1,0*	0,4**	1,5**

<b>Wohnraumförderung</b>			
	Mittel 2006-2013	2014	2015
Fördermittel (Mill. €)	0,2	0	0,5
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	433	0	620
Wohneinheiten	4	0	12
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0,5
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	0	0	620
Wohneinheiten	0	0	12

<b>Internet</b>					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	0	1	63	34
<u>Vermietungsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	3	1	1	

<b>Bevölkerung</b>				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	2020	2258	3286	2838
	2005*	2010*	2015**	
Einwohner	11528	11042	10402	
Altersdurchschnitt	40,4	42,2	44,4	
Einwohner/km <sup>2</sup>	206	197	186	

\* Basis Zensus 1987

\*\* Basis Zensus 2011

\*\*\* keine Angabe aus Datenschutzgründen

### Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
1862	1507	850	585	294	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
3998	573	388	104	29	6
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	291	288	224		

### Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014
-411	-477	-189	-264	-247

### Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
18	72	70	32		
2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
-33	-75	-94	-64	125	

### Arbeitslose Personen

2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
432	403	326	319	249

### Transferleistungsempfänger

2011	2012	2013	2014	2015
407	368	380	370	349

### Einkommen und Schulden

	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.299	18.200	18.203	19.647	
	2011	2012	2013	2014	2015
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.886	1.923	1.870	1.802	2.159

### Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15
Grundstückswert (€)	118.000	112.000	106.000	131.000	99.000
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	118	129	131	129	138

### Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
75	70	70	65	65	60	55	60	55
dörfliche Lage								
55	60	60	50	50	50	40	40	40

## 7.8 Nümbrecht



<b>Wohnbestand</b>					
	2005*	2010*	2015**		
Wohngebäude	4527	4693	5067		
Wohnungen	6705	6945	7413		
Whg./1000 Einw.	385	403	436		
	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	2009-2015
Wohngebäude**	8 %	9 %	5 %	4 %	3 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	3805	936	326		

<b>Baustatistik</b>					
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	32	18	22	27	27
Wohnungen	58	23	32	43	58
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	41	27	26	20	26
Wohnungen	59	41	37	37	39
Whg./1000 Einw.	3,4*	2,3*	2,2*	2,2**	2,3**

<b>Wohnraumförderung</b>			
	Mittel 2006-2013	2014	2015
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	1119	0	0
Wohneinheiten	7	0	0
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

<b>Internet</b>					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	8	1	63	34
<u>Vermietungsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	14	3	3	

<b>Bevölkerung</b>				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3625	3712	5183	4482
	2005*	2010*	2015**	
Einwohner	17420	17226	17002	
Altersdurchschnitt	40,5	42,1	43,6	
Einwohner/km <sup>2</sup>	243	240	237	

\* Basis Zensus 1987

\*\* Basis Zensus 2011

\*\*\* keine Angabe aus Datenschutzgründen

### Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2663	2465	1262	940	478	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
5958	849	724	200	56	21
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	376	405	351		

### Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014
-2639	-2658	-2841	-2945	-2952

### Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
91	32	151	43		
2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
39	-3	-23	29	229	

### Arbeitslose Personen

2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
611	558	449	405	398

### Transferleistungsempfänger

2011	2012	2013	2014	2015
528	489	480	513	492

### Einkommen und Schulden

	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	22.459	23.986	25.753	27.350	
	2011	2012	2013	2014	2015
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	5.023	5.200	5.185	4.889	5.057

### Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15
Grundstückswert (€)	140.000	142.000	138.000	138.000	161.000
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	135	132	129	121	159

### Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
115	120	120	90	95	110	-	-	85
dörfliche Lage								
85	85	85	75	75	70	45	50	50



## 7.9 Radevormwald

<b>Wohnbestand</b>					
	2005*	2010*	2015**		
Wohngebäude	4425	4515	4653		
Wohnungen	10804	10969	10751		
Whg./1000 Einw.	451	487	480		
	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	2009-2015
Wohngebäude**	4 %	6 %	4 %	3 %	3 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	2406	1123	1124		

<b>Baustatistik</b>					
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	16	11	34	24	25
Wohnungen	44	25	51	40	34
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	26	12	17	26	26
Wohnungen	60	26	31	34	40
Whg./1000 Einw.	2,5*	1,1*	1,4*	1,5**	1,8**

<b>Wohnraumförderung</b>			
	Mittel 2006-2013	2014	2015
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	853	0	0
Wohneinheiten	6	0	0
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

<b>Internet</b>					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	19	6	53	9
<u>Vermietungsanzeigen</u>					
ø/Monat	2	29	7	1	

<b>Bevölkerung</b>				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4105	4703	6923	6655
	2005*	2010*	2015**	
Einwohner	23970	22526	22386	
Altersdurchschnitt	42,4	44,5	45,8	
Einwohner/km <sup>2</sup>	446	419	415	

\* Basis Zensus 1987

\*\* Basis Zensus 2011

\*\*\* keine Angabe aus Datenschutzgründen

### Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
4146	3638	1555	1062	463	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
8677	1141	802	199	38	7
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	522	670	669		

### Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014
-1028	-821	-813	-857	-697

### Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
149	82	167	4		
2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
-179	-169	-153	-56	312	

### Arbeitslose Personen

2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
975	864	782	789	773

### Transferleistungsempfänger

2011	2012	2013	2014	2015
919	915	924	930	930

### Einkommen und Schulden

	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	19.160	20.101	21.209	22.709	
	2011	2012	2013	2014	2015
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.423	2.231	2.685	2.417	2.377

### Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15
Grundstückswert (€)	175.000	189.000	172.000	198.000	203.000
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	147	177	160	149	148

### Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
145	145	165	115	120	140	90	105	130
dörfliche Lage								
95	105	120	70	80	95	50	55	70



## 7.10 Reichshof

<b>Wohnbestand</b>					
	2005*	2010*	2015**		
Wohngebäude	5241	5355	5798		
Wohnungen	7713	7876	8252		
Whg./1000 Einw.	382	403	438		
	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	2009-2015
Wohngebäude**	6 %	10 %	5 %	3 %	1 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	4138	1299	361		

<b>Baustatistik</b>					
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	24	11	12	10	14
Wohnungen	37	29	15	11	21
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	31	15	12	11	8
Wohnungen	45	25	21	12	11
Whg./1000 Einw.	2,2*	1,2*	1,1*	0,6**	0,6**

<b>Wohnraumförderung</b>			
	Mittel 2006-2013	2014	2015
Fördermittel (Mill. €)	0,5	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	1101	0	0
Wohneinheiten	7	0	0
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

<b>Internet</b>					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	6	4	83	38
<u>Vermietungsanzeigen</u>					
ø/Monat	1	8	3	1	

<b>Bevölkerung</b>				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4102	3936	6100	4699
	2005*	2010*	2015**	
Einwohner	20174	19526	18837	
Altersdurchschnitt	39,8	41,7	43,3	
Einwohner/km <sup>2</sup>	176	170	164	

\* Basis Zensus 1987

\*\* Basis Zensus 2011

\*\*\* keine Angabe aus Datenschutzgründen

### Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
2994	2735	1427	1033	514	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6675	979	762	192	55	40
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	376	409	360		

### Pendler

	Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014
	-1774	-1644	-1793	-1854	-1835

### Wanderungen

	bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
	52	35	92	-11	
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
	-77	-72	-111	-27	130

### Arbeitslose Personen

	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
	654	647	559	602	492

### Transferleistungsempfänger

	2011	2012	2013	2014	2015
	628	605	591	597	587

### Einkommen und Schulden

	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	16.993	17.778	18.768	19.842	
	2011	2012	2013	2014	2015
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.945	2.562	3.093	3.652	3.766

### Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15
Grundstückswert (€)	135.000	147.000	124.000	116.000	163.000
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	126	135	136	123	156

### Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>)

	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
dörfliche Lage	90	90	100	85	85	75	65	65	-
	65	65	75	60	60	60	45	45	45



## 7.11 Waldbröl

<b>Wohnbestand</b>					
	2005*	2010*	2015**		
Wohngebäude	4685	4810	4966		
Wohnungen	7736	7911	8139		
Whg./1000 Einw.	394	409	424		
	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	2009-2015
Wohngebäude**	7 %	9 %	5 %	5 %	2 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	3454	1012	500		

<b>Baustatistik</b>					
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
<b>Baugenehmigungen</b>					
Wohngebäude	33	15	11	17	17
Wohnungen	54	24	14	26	35
<b>Baufertigstellungen</b>					
Wohngebäude	37	18	14	7	19
Wohnungen	56	27	18	8	26
Whg./1000 Einw.	2,8*	1,4*	0,9*	0,4**	1,4**

<b>Wohnraumförderung</b>			
	Mittel 2006-2013	2014	2015
Fördermittel (Mill. €)	0,5	***	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	1217	***	0
Wohneinheiten	8	1	0
<b>davon Mietwohnraum</b>			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

<b>Internet</b>					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<b>Verkaufsanzeigen</b>					
ø/Monat	0	5	2	75	38
<b>Vermietungsanzeigen</b>					
ø/Monat	0	13	2	2	

<b>Bevölkerung</b>				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4360	4805	5332	4697
	2005*	2010*	2015**	
Einwohner	19636	19333	19194	
Altersdurchschnitt	39,8	41,0	41,8	
Einwohner/km <sup>2</sup>	310	305	303	

\* Basis Zensus 1987

\*\* Basis Zensus 2011

\*\*\* keine Angabe aus Datenschutzgründen

### Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3246	2715	1265	998	637	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6744	970	730	283	75	59
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	460	439	441		

### Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014
-1624	-1878	-2028	-2065	-1917

### Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
140	134	241	12		
2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
-63	-51	-71	-16	181	

### Arbeitslose Personen

2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
940	909	811	783	622

### Transferleistungsempfänger

2011	2012	2013	2014	2015
1020	1007	1020	988	964

### Einkommen und Schulden

	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	15.706	16.018	16.665	17.694	
	2011	2012	2013	2014	2015
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.185	4.220	4.438	4.833	4.975

### Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15
Grundstückswert (€)	116.000	111.000	140.000	142.000	122.000
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	117	132	147	122	149

### Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
85	85	105	75	75	80	65	70	65
dörfliche Lage								
75	75	75	65	65	60	45	45	45



## 7.12 Wiehl

<b>Wohnbestand</b>					
	2005*	2010*	2015**		
Wohngebäude	6963	7165	7406		
Wohnungen	11093	11451	11719		
Whg./1000 Einw.	418	447	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	2009-2015
Wohngebäude**	7 %	9 %	4 %	3 %	2 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	4989	1795	622		

<b>Baustatistik</b>					
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
<b>Baugenehmigungen</b>					
Wohngebäude	36	39	33	25	26
Wohnungen	59	79	81	40	50
<b>Baufertigstellungen</b>					
Wohngebäude	50	34	33	35	17
Wohnungen	85	56	76	66	36
Whg./1000 Einw.	3,2*	2,1*	3,0*	2,6**	1,4**

<b>Wohnraumförderung</b>			
	Mittel 2006-2013	2014	2015
Fördermittel (Mill. €)	0,6	0,1	***
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	1579	121	***
Wohneinheiten	11	2	1
<b>davon Mietwohnraum</b>			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

<b>Internet</b>					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<b>Verkaufsanzeigen</b>					
ø/Monat	0	13	5	75	27
<b>Vermietungsanzeigen</b>					
ø/Monat	2	15	3	4	

<b>Bevölkerung</b>				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4916	5164	7848	7346
	2005*	2010*	2015**	
Einwohner	26511	25645	25274	
Altersdurchschnitt	42,1	43,9	45,5	
Einwohner/km <sup>2</sup>	498	481	474	

\* Basis Zensus 1987

\*\* Basis Zensus 2011

\*\*\* keine Angabe aus Datenschutzgründen

### Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
4370	3923	1991	1331	556	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
9581	1329	949	230	65	17
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	573	651	639		

### Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014
1106	1127	1227	1865	1878

### Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre	
84	71	72	11	
2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
-114	-99	57	-16	208

### Arbeitslose Personen

2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
683	693	585	584	610

### Transferleistungsempfänger

2011	2012	2013	2014	2015
605	576	574	603	623

### Einkommen und Schulden

	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	24.657	23.268	22.439	23.584	
	2011	2012	2013	2014	2015
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.526	1.532	1.329	1.364	1.725

### Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15
Grundstückswert (€)	164.000	144.000	160.000	156.000	159.000
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	152	155	129	108	143

### Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
110	110	160	85	85	115	75	75	80
dörfliche Lage								
115	115	110	75	80	75	60	65	65



## 7.13 Wipperfürth

<b>Wohnbestand</b>					
	2005*	2010*	2015**		
Wohngebäude	4943	5122	5356		
Wohnungen	9416	9725	9634		
Whg./1000 Einw.	398	419	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	2009-2015
Wohngebäude**	5 %	7 %	6 %	4 %	2 %
	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		
Wohngebäude**	3141	1515	700		

<b>Baustatistik</b>					
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
<b>Baugenehmigungen</b>					
Wohngebäude	44	30	20	24	25
Wohnungen	89	54	36	33	48
<b>Baufertigstellungen</b>					
Wohngebäude	41	32	24	17	26
Wohnungen	77	60	40	30	39
Whg./1000 Einw.	3,2*	2,6*	1,8*	1,4**	1,8**

<b>Wohnraumförderung</b>			
	Mittel 2006-2013	2014	2015
Fördermittel (Mill. €)	0,7	0	1,5
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	1207	0	856
Wohneinheiten	10	0	17
<b>davon Mietwohnraum</b>			
Fördermittel (Mill. €)	0,3	0	1,5
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	221	0	856
Wohneinheiten	3	0	17

<b>Internet</b>					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<b>Verkaufsanzeigen</b>					
ø/Monat	0	9	7	49	15
<b>Vermietungsanzeigen</b>					
ø/Monat	0	12	6	1	

<b>Bevölkerung</b>				
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4376	4841	6500	5764
	2005*	2010*	2015**	
Einwohner	23699	23186	21481	
Altersdurchschnitt	40,5	42,3	44,0	
Einwohner/km <sup>2</sup>	200	196	182	

\* Basis Zensus 1987

\*\* Basis Zensus 2011

\*\*\* keine Angabe aus Datenschutzgründen

### Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
3688	3209	1542	1203	607	
keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7988	1049	891	247	63	11
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre		
	470	477	481		

### Pendler

Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014
-1191	-1147	-1144	-1249	-1303

### Wanderungen

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre		
148	-16	58	35		
2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	
-30	-90	-124	-64	112	

### Arbeitslose Personen

2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
818	753	651	615	623

### Transferleistungsempfänger

2011	2012	2013	2014	2015
658	629	649	643	634

### Einkommen und Schulden

	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	17.126	17.844	18.922	20.173	
	2011	2012	2013	2014	2015
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	3.334	3.301	3.383	3.956	4.289

### Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 11	verkauft 12	verkauft 13	verkauft 14	verkauft 15
Grundstückswert (€)	223.000	202.000	195.000	164.000	206.000
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	159	144	166	129	154

### Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2006	2011	2016	2006	2011	2016	2006	2011	2016
135	135	140	110	115	120	90	95	90
dörfliche Lage								
115	115	110	110	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](http://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](http://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/](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](http://www.boris.nrw.de)

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 <https://www.mais.nrw/node/12291>

Die Fa. Prognos AG in Bremen hat eine Studie über die 14 Leit- und Wachstumsbranchen Deutschlands unter die Lupe genommen und in einem Zukunftsatlas 2016 veröffentlicht. Er ist unter <http://www.prognos.com/publikationen/zukunftsatlas-regionen/zukunftsatlas-2016/> als pdf-Datei herunter zu laden.

Das Wohnungsunternehmen LEG veröffentlicht seit 2010 regelmäßig einen Wohnungsmarktreport NRW. Den aktuelle Bericht finden Sie unter: [https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/presse/wohnungsmarktreporte/wohnungsmarktreport-nrw-2016/?no\\_cache=1](https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/presse/wohnungsmarktreporte/wohnungsmarktreport-nrw-2016/?no_cache=1)

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 auf der Seite des Gutachterausschusses <http://www.gars.nrw.de/ga-oberbergischer-kreis/> unter Produkte, Zensus 2011.

## 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](http://www.empirica-institut.de)  
[www.fmh.de](http://www.fmh.de)  
[www.immopionier.de](http://www.immopionier.de)  
[www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)  
[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)  
[www.statistik.rlp.de](http://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 .....	31
Abb. 26: Wohnraumförderung - Gemeinden.....	32
Abb. 27: Mietwohnraumförderung, Bedarfsniveau .....	33
Abb. 28: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen .....	33
Abb. 29: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe .....	34
Abb. 30: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht .....	34
Abb. 31: Mietwohnraumförderung - Gemeinden .....	35
Abb. 32: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt.....	36
Abb. 33: Bevölkerungsentwicklung - OBK.....	37
Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden .....	38
Abb. 35: Bevölkerungsentwicklung - Kreise .....	39
Abb. 36: Bevölkerungsalter - Gemeinden .....	40
Abb. 37: Bevölkerungsalter - Kreise .....	41
Abb. 38: Altersdurchschnitt - Gemeinden .....	42
Abb. 39: Altersdurchschnitt - Kreise .....	43
Abb. 40: Bevölkerungsdichte - Gemeinden .....	44
Abb. 41: Bevölkerungsdichte - Kreise .....	45

Abb. 42: Pendler - Gemeinden .....	46
Abb. 43: Pendler - Kreise .....	47
Abb. 44: Wanderungen nach Alter - Gemeinden .....	48
Abb. 45: Wanderungen nach Alter - Kreise .....	49
Abb. 46: Wanderungen - Gemeinden .....	50
Abb. 47: Wanderungen - Kreise .....	51
Abb. 48: Haushalte - OBK .....	52
Abb. 49: Haushalte - Gemeinden.....	53
Abb. 50: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden .....	54
Abb. 51: Haushalte, Kinder - Gemeinden.....	55
Abb. 52: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden....	56
Abb. 53: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise.....	57
Abb. 54: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden .....	58
Abb. 55: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise .....	59
Abb. 56: Betriebskosten in NRW 2014 .....	60
Abb. 57: Betriebskosten in NRW 2005 bis 2014.....	61
Abb. 58: Arbeitslose Personen - Gemeinden .....	62
Abb. 59: Arbeitslose Personen - Kreise.....	63
Abb. 60: Arbeitslosenquote - Kreise.....	64
Abb. 61: Transferleistungsempfänger - Gemeinden .....	65
Abb. 62: Wohnungslose Personen - Kreise.....	66
Abb. 63: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise.....	67
Abb. 64: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden .....	69
Abb. 65: Bodenrichtwerte - Gemeinden.....	70
Abb. 66: Bodenrichtwerte - Kreise.....	71
Abb. 67: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser .....	72
Abb. 68: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser.....	73
Abb. 69: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK .....	74
Abb. 70: Wohnungsgröße, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK.....	74
Abb. 71: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK .....	75
Abb. 72: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise.....	75
Abb. 73: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung .....	76
Abb. 74: Mietwohnungsbestand - Gemeinden .....	77
Abb. 75: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Zimmer	78
Abb. 76: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Größe ..	79
Abb. 77: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen.....	80
Abb. 78: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m <sup>2</sup> .....	82
Abb. 79: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m <sup>2</sup> ..	82
Abb. 80: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m <sup>2</sup> ..	82
Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m <sup>2</sup> .....	83
Abb. 82: Mietspiegel 2015.....	84

## 11. Fragebogen

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

<b>Fragebogen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis</b>												
Sie haben den <b>Wohnungsmarktbericht</b> 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 3 - Wohnungsnachfrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 4 - Grundstücks-/Wohnungsmarkt/Finanzierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 5 - Mieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 6.1 - Expertenbefragung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 6.2 - Expertenmeinung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 7 - Städte und Gemeinden auf eine Blick	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtwertung des Marktberichtes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weitere Anregungen ..... ..... ..... .....												
Ich bin (Wir sind):												
Immobilienmakler			<input type="checkbox"/> ja									
Mitarbeiter einer Bank / Sparkasse / Versicherung			<input type="checkbox"/> ja									
Mitarbeiter einer gewerblichen Liegenschafts- / Grundstücksverwaltung			<input type="checkbox"/> ja									
Mitarbeiter einer Stadt/Gemeinde/Körperschaft des öffentl. Rechts			<input type="checkbox"/> ja									
Privatperson			<input type="checkbox"/> ja									
Sachverständiger für Grundstücksbewertung			<input type="checkbox"/> ja									
Sonstige .....			<input type="checkbox"/> ja									
<u>Rückantwort an:</u> <b>An den</b> <b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte</b> <b>im Oberbergischen Kreis</b> <b>Moltkestr. 42</b> <b>51643 Gummersbach</b>												
Oder per E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@obk.de">gutachterausschuss@obk.de</a> Oder per Fax.: 02261-889726236												

## 12. Stichwortverzeichnis

<b>A</b>		<b>M</b>	
Altersdurchschnitt .....	42, 43	Marienheide .....	110
Arbeitslose Personen.....	62, 63	Mieten .....	77
Arbeitslosenquote.....	64	Mieten, öffentlich geförderten Wohnungen ..	80
<b>B</b>		Mietenvergleich .....	81
Baualtersklassen .....	9	Mietspiegel 2015 .....	84
Baufertigstellungen		Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011 .....	82
Wohngebäude .....	22, 23	Mietwohnraumförderung	
Wohnungen.....	24, 25	Bedarfsniveau .....	33
Wohnungen/1000 Einw.....	26, 27	Darlehenshöhe.....	34
Baugebiete .....	68	Einkommengrenzen.....	33
Baugenehmigungen		Gemeindeübersicht.....	34
Wohngebäude .....	18, 19	Gesamtsummen .....	35
Wohnungen.....	20, 21	Mietobergrenzen .....	80
Bergneustadt.....	100	Mietwohnungsbestand .....	77
Betriebskosten .....	60, 61	Morsbach .....	112
Bevölkerungsalter .....	40, 41	<b>N</b>	
Bevölkerungsdichte .....	44, 45	Nümbrecht.....	114
Bevölkerungsentwicklung .....	37, 38, 39	<b>O</b>	
Bodenrichtwerte.....	70, 71	Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ....	33
<b>D</b>		Öffentlich geförderter Wohnungsbau .....	29
Demografische Faktoren.....	37	Ökonomische Faktoren .....	56
<b>E</b>		<b>P</b>	
Eigentumswohnungen		Pendler.....	46, 47
Erstverkauf .....	75	<b>Q</b>	
Größe, Wiederverkauf.....	74	Quellenverzeichnis .....	127
Wert, Wiederverkauf .....	74	<b>R</b>	
Einkommen .....	56, 57	Radevormwald .....	116
Engelskirchen .....	102	Reichshof.....	118
Experten am Wohnungsmarkt .....	86, 94	<b>S</b>	
<b>F</b>		Schulden .....	58, 59
Fragebogen .....	130	Städte/Gemeinden, Übersicht.....	100
<b>G</b>		Strukturdaten und wichtige Adressen .....	126
Gemeinden/Städte, Übersicht .....	100	<b>T</b>	
Gemeindeübersicht.....	8	Transferleistungsempfänger .....	65
Grundsteuer und Einnahmen .....	69	<b>W</b>	
Gummersbach .....	104	Waldbröl .....	120
<b>H</b>		Wanderungen.....	50, 51
Häuser, Wiederverkauf		nach Alter .....	48, 49
Grundstückswert.....	72	Wiehl .....	122
Wohnfläche .....	73	Wipperfürth.....	124
Haushalte.....	52	Wohngebäude, Anzahl .....	10, 11
Anzahl Alleinstehende.....	54	Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen ..	12, 13
Anzahl Kinder .....	55	Wohnraumförderung	
Anzahl Personen .....	53	Darlehenshöhe.....	30
Hückeswagen.....	106	Einkommengrenzen.....	29
<b>I</b>		Gemeindeübersicht.....	30
Immobilienangebot Presse / Internet		Gesamtsummen .....	32
Mietobjekte .....	78	Wohnflächenkosten .....	31
Verkaufsobjekte.....	36	Wohnungen pro 1000 Einwohnern.....	16, 17
<b>K</b>		Wohnungen, Anzahl .....	14, 15
Kreisübersicht .....	8	Wohnungsangebot .....	9
<b>L</b>		Wohnungsbestand .....	9
Leerstand .....	28	Wohnungslose Personen .....	66, 67
Lindlar .....	108	Wohnungsnachfrage.....	37
		<b>Z</b>	
		Zinsentwicklung.....	76
		Zu- und Abwanderung .....	48