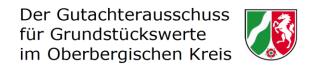


Wohnungsmarktbericht 2017

für den Oberbergischen Kreis



Impressum

Die im Wohnungsmarktbericht 2017 veröffentlichten Zahlen beziehen sich regelmäßig auf den Stichtag 31.12.2016; 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 Homepage: www.gars.nrw.de

Bearbeitung und Layout

Andreas Nefzger Arno Heedt Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Download

Kostenlos

Rechte und Hinweise

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

Die Inhalte der Wohnungsmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2017 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

Beispiel: © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2017, dl-de/by-2-0 (<u>www.govdata.de/dl-de/by-2-0</u>)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Oktober 2017

Inhalt

Ar	nmerkungen		4
В	evölkerungszahlen 2016		4
"△	sylsuchende in Oberberg"		4
Μ	ietspiegel 2017 und 2019		5
Ζŧ	ensus 2011		5
W	esentliche Aussagen auf einen Blick		6
	Einleitung		
	Wohnungsangebot		
	2.1 Wohnungsbestand		
	2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen		
	2.3 Wohnungsleerstand		
	2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	2	9
	2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	. 3	3
	2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)	. 3	6
3.	Wohnungsnachfrage	. 3	7
	3.1 Demografische Faktoren	. 3	7
	3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	. 3	7
	3.1.2 Pendler	4	6
	3.1.3 Zu- und Abwanderung		
	3.1.4 Haushalte		
	3.2 Ökonomische Faktoren		
	3.2.1 Einkommen der Privathaushalte		
	3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte		
	3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten		
	3.2.4 Arbeitslosigkeit		
	3.2.5 Transferleistungsempfänger		
	3.2.6 Wohnungslose Personen		
	Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung		
	4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete		
	4.2 Grundsteuer		
	4.3 Bodenrichtwerte		
	4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser		
	4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen		
	4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen		
	4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung		
Э.	Mieten		
	5.1 Mietwohnungsbestand		
	5.3 Angebotsmieten		
	_		
	5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen		
	5.6 Mietspiegel 2017		
	5.0 1 hctopicger 2017 mmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmm	J	J

6. Experten am Wohnungsmarkt	88
7. Städte und Gemeinden auf einen Blick	96
7.1 Bergneustadt	96
7.2 Engelskirchen	98
7.3 Gummersbach	100
7.4 Hückeswagen	102
7.5 Lindlar	
7.6 Marienheide	
7.7 Morsbach	
7.8 Nümbrecht	
7.9 Radevormwald	
7.10 Reichshof	114
7.11 Waldbröl	116
7.12 Wiehl	118
7.13 Wipperfürth	120
8. Strukturdaten und wichtige Adressen	122
9. Quellenverzeichnis	123
10. Abbildungsverzeichnis	124
11. Fragebogen	
12 Stichwortverzeichnis	

Anmerkungen

Bevölkerungszahlen 2016

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes lagen keine Bevölkerungszahlen für das Jahr 2016 vor. Aus diesem Grund wurden bei allen Kapiteln die Zahlen aus 2015 benutzt.

"Asylsuchende in Oberberg"

Der Wohnungsmarktbericht 2017 für den Oberbergischen Kreis basiert auf Bevölkerungszahlen aus den Jahren 2015 und älter (siehe oben). 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 i.d.R. 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.

Mietspiegel 2017 und 2019

Der aktuelle Mietspiegel für frei finanzierten Wohnraum im Oberbergischen Kreis ist im Juli 2017 veröffentlicht worden (Kap. 5.6). 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 2015 in Papierform durch den Online-Mietspiegel 2017 ersetzt (www.rio.obk.de/omix/omix.php).

Der Mietspiegel 2019 kann laut dem Gesetzgeber auf Basis des Mietspiegels 2017 fortgeschrieben werden, es ist jedoch eine neue Umfrage unter den Bürgern des Oberbergischen Kreises sinnvoll, um eventuelle Veränderungen auf dem Mietwohnungsmarkt darzustellen.

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, die den Markt sachgerecht wiederspiegelt und ggf. auch bei Streitigkeiten gerichtlich anerkannt wird.

Bei den beteiligten Institutionen kann der Fragebogen für den Mietspiegel 2019 ausgefüllt werden. Unter http://mietspiegelumfrage.obk.de ist das bis zum 31.12.2018 online möglich. Es werden keine personenbezogenen Daten erfragt. Alle Angaben werden zu jeder Zeit nach den geltenden datenschutzrechtlichen Vorgaben behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

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 Ungenauigkeiten 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 (amtliche Statistikstelle für NRW) korrigiert, so dass die Zahlen aus den Berichten 2015 bis 2017 <u>nicht</u> 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.

Wesentliche Aussagen auf einen Blick

Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises (Stand 31.12.2016)

	Fläche [km²]	Ein- wohner*	Alters- durch- schnitt*	Wohn- fläche pro Einwohner [m²]	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner
Bergneustadt	38	18 940	43,8	42,8	1,0
Engelskirchen	63	19 307	45,7	49,8	1,1
Gummersbach	95	50 412	43,8	46,1	2,9
Hückeswagen	51	15 275	45,1	43,6	1,6
Lindlar	86	21 382	44,2	46,3	6,7
Marienheide	55	13 560	42,6	45,1	0,7
Morsbach	56	10 402	44,4	48,8	1,0
Nümbrecht	72	17 002	43,6	49,5	3,1
Radevormwald	54	22 386	45,8	43,8	0,9
Reichshof	115	18 837	43,3	48,3	1,2
Waldbröl	63	19 194	41,8	44,6	2,2
Wiehl	53	25 274	45,5	50,6	2,1
Wipperfürth	118	21 481	44,0	44,9	2,4
Mittelwert	71	21 035	44,1	46,4	2,3

Oberbergischer Kreis und seine Nachbarn (Stand 31.12.2016)

	Fläche [km²]	Ein- wohner*	Alters- durch- schnitt*	Wohn- fläche pro Einwohner [m²]	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner
Oberbergischer Kreis	919	273 452	44,1	46,4	2,3
Ennepe-Ruhr-Kreis	410	325 954	46,0	44,4	2,0
Märkischer Kreis	1061	416 171	44,7	44,2	0,9
Kreis Olpe	712	136 365	43,5	47,4	2,7
Kreis Altenkirchen	642	129 171	44,8	51,1	1,6
Rhein-Sieg-Kreis	1153	596 213	44,0	47,0	3,7
Rheinisch-BergKreis	437	282 729	45,5	47,9	2,8
Stadt Remscheid	75	109 499	45,1	43,0	1,0
Stadt Wuppertal	168	350 046	44,0	42,2	0,9
Mittelwert	620	291 067	44,6	46,0	2,0

^{* 31.12.2015}

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

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

	2015		2016
Bevölkerung	273 452		*
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	48 103		*
Bevölkerung 18 bis 65 Jahre alt	168 763		*
Bevölkerung über 65 Jahre alt	56 586		*
Durchschnittsalter (Jahre)	44,1		*
Wanderungssaldo (Personen)	3655		*
Arbeitslosenquote (%)	5,3	7	5,5
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	(%) 3,5	Ä	3,3
Wohnungslose Personen (am 30.06.)	164	7	190
Wohnungsbestand	124 027	7	124424
Wohnfläche pro Einwohner	46,3	7	46,4
Preisgebundene Mietwohnungen	**		6351
Baugenehmigungen (Wohnungen)	499	7	618
Baufertigstellungen (Wohnungen)	357	7	416
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,20	Ä	2,17

^{*} Zahlen standen nicht zur Verfügung

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

^{**} Zahlen von 2015 und früher waren fehlerhaft

1. Einleitung

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

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

Oberberg ist zwar Teil des hochverdichteten Ballungsraumes an Rhein und Ruhr, ist jedoch deutlich anders strukturiert als die ballungskernnahen Kreise. Derzeit weist der Oberbergische Kreis bei einer Fläche von 919 km² rund 273 000 Einwohner auf. Die Industrie ist größtenteils mittelständisch. Maschinen- und Fahrzeugbau, Edelstahlerzeugung, 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

EnnepeRuhrKreis

Wuppertal
Remscheid

Rheinisch
Bergischer
Kreis
Oberbergischer
Kreis

Rhein-Sieg-Kreis

Rhein-Sieg-Kreis

Rhein-Sieg-Kreis

Kreis
Altenkirchen

Radevormwald

Hückeswagen

Wipperfürth

Marienheide

Lindlar Gummersbach Bergneustadt

Engelskirchen

Wiehl Reichshof

Nümbrecht

Waldbrol Morsbach

Abb. 2: Gemeindeübersicht

Wohnungsmarktbericht 2017



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. 27 000 (36 %) Wohngebäude errichtet. Der hohe Anteil der Altbauten ist typisch für ländli-

che 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 46 % (Marienheide und 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%	9%	8%	7%	7%	7%	8%
Baujahr 1949 bis 1978	45%	40%	45%	41%	40%	46%	45%	33%	41%	40%	43%	42%	46%	42%
Baujahr 1979 bis 1986	9%	10%	8%	10%	13%	8%	12%	11%	9%	9%	7%	10%	8%	9%
Baujahr 1987 bis 1990	4%	4%	3%	3%	4%	3%	3%	6%	4%	2%	3%	3%	4%	3%
Bauahr 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 2016	2%	2%	2%	2%	2%	3%	1%	3%	3%	2%	2%	2%	3%	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 2001 in Nümbrecht erreicht. Dort gab es eine Steigerung von 22 %. Lindlar und Marienheide folgen mit 20 %. Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 2001 in Bergneustadt und Morsbach (je 8 %) erreicht.



Auch im 5-Jahresvergleich (2001-2006-2011-2016) 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 2001 und 2006 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2011 und 2016 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

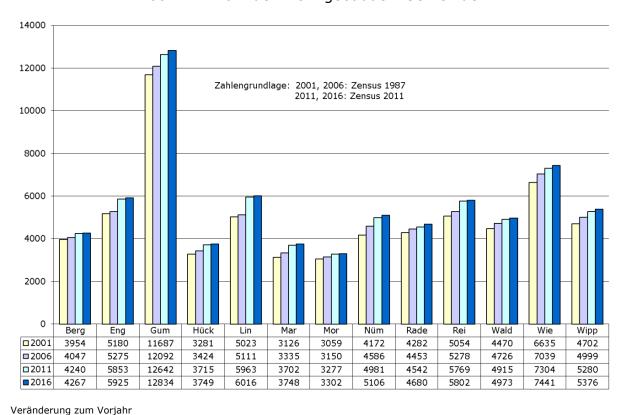
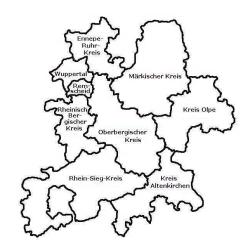


Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden

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 2001 einen Zuwachs von mindestens 8 % 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 13 % seit 2001 an zweiter Stelle, Spitzenreiter ist der Rhein-Sieg-Kreis mit 16 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2001 und 2006 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2011 und 2016 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

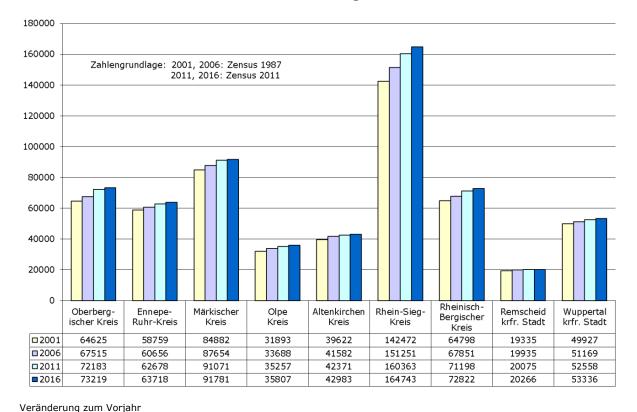


Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise

veranderding zum vorjam

+212 +204 +133 +93 +181 +785 +429 +70 +191

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 (12 834), die wenigsten in Morsbach (3302). Dazwischen liegen Wiehl (7441), Lindlar (6016), Engelskirchen (5925), Reichshof (5802), Wipperfürth (5376), Nümbrecht (5106), Waldbröl (4973), Radevormwald (4680), Bergneustadt (4267), Hückeswagen (3749) und Marienheide (3748).



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

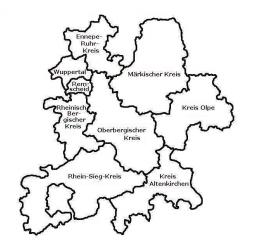
8000 Prozentualer Anteil der Gebäude mit 1 Wohnung 61% 7000 6000 67% 5000 69% 68% 71% 75% 4000 69% 59% 63% 3000 68% 73% 52% 62% 2000 1000 0 Eng Gum Hück Mor Nüm Rade Wald Berg Lin Wipp □mit 1 Wohnung 2675 4112 7891 2335 4088 2549 2420 3832 2424 4141 3456 5011 3154 □mit 2 Wohnungen 1037 1293 2988 854 1392 888 664 943 1126 1300 1013 1800 1520 ■3 oder mehr Woh. 520 1955 560 536 311 218 331 1130 361 504 630 702

Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden

Veränderung zum Vorjahr

- -	- ,-												
mit 1 Wohnung	-1	+8	+16	+5	+17	+2	+7	+27	+18	+3	+2	+22	+13
mit 2 Wohnungen	+4	0	+3	+2	+3	0	0	+7	+3	+1	+1	+5	+5
3 oder mehr Woh.	-4	+8	+9	-1	+1	0	+1	+5	+6	0	+4	+8	+2

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



Als flächenmäßig größter Landkreis besitzt der Rhein-Sieg-Kreis die meisten Gebäude im Wohnungsbau (164 743). Es folgen der Märkische Kreis (91 781), der Oberbergische Kreis (73 219) und der Rheinisch-Bergische Kreis (72 822). Der Ennepe-Ruhr-Kreis (63 718) liegt knapp vor Wuppertal (53 336), danach der Kreis Altenkirchen (42 983) und der Kreis Olpe (35 807), zum Schluss kommt Remscheid (20 266).

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.

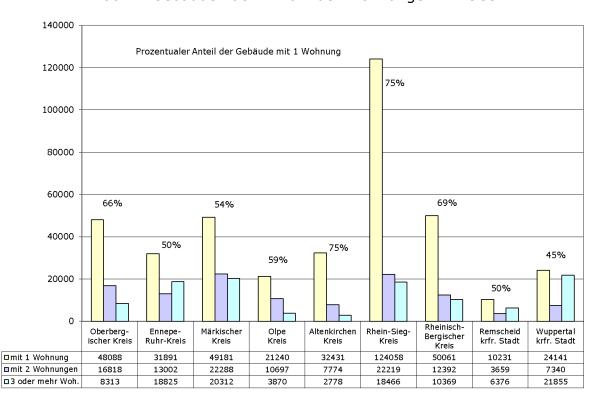


Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise

Veränderung zum Vorjahr

mit 1 Wohnung	+139	+163	+114	+50	+149	+558	+291	+61	+160
mit 2 Wohnungen	+34	+15	+17	+28	+23	+92	+60	+4	+10
3 und mehr Woh.	+39	+26	+2	+15	+9	+135	+78	+5	+21

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 2006 im Durchschnitt um 5 % erhöht. Lindlar liegt mit einem Plus von 16 % weit darüber. Es folgen Nümbrecht (11 %) und Marienheide (8 %).



Die meisten Wohnungen gab es in 2016 in Gummersbach (24 149). Das entspricht einem Anstieg von 569 Wohnungen seit dem Jahr 2006. In Wiehl (11 782) und Radevormwald (10 802) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Da jedoch die Zahlen von 2006 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2011 und 2016 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

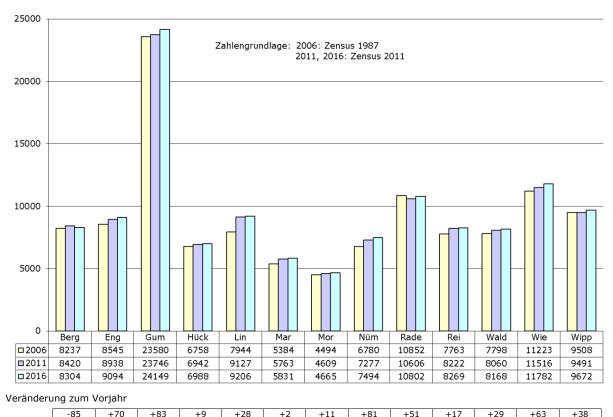


Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden

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



Bei den Landkreisen liegt die durchschnittliche Steigerung seit dem Jahr 2006 bei 2%. Der Rhein-Sieg-Kreis (7 %) hatte die größte Steigerung.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einer Steigerung von 5 % über dem Durchschnittsniveau, dort gab es im Jahr 2016 insgesamt 124 424 Wohnungen.

Die meisten Wohnungen gab es im Rhein-Sieg-Kreis (267 641) und im Märkischen Kreis (202 655), was sich jedoch relativiert, wenn man die Anzahl der

Wohnungen ins Verhältnis zu den Einwohnern setzt (Abb. 11).

Da jedoch die Zahlen von 2006 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2011 und 2016 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

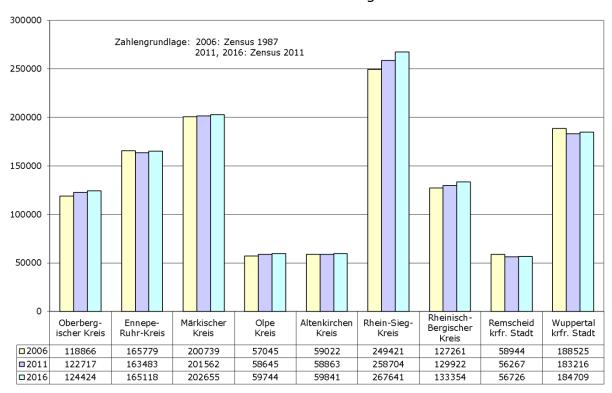


Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise

Veränderung zum Vorjahr

+397 +455 +190 +213 +255 +1739 +1002 +193 +276

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

Wohnungen pro 1000 Einwohner

Im Jahr 2006 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 412 Wohnungen pro 1000 Einwohner, im Jahr 2011 bei 451 Wohnungen und im Jahr 2015 bei 455 Wohnungen. Die größten prozentualen Steigerungen gab es in Lindlar mit 22 % und in Morsbach mit 15 %. Die geringsten Steigerungen hatten Radevormwald (5 %), Gummersbach und Waldbröl (je 7 %). Der Mittelwert der Steigerungen beträgt 10 %. Im gleichen Zeitraum ist jedoch die Bevölkerung im Oberbergischen um 5 % geschrumpft



(Abb. 34), so dass diese Zahlen nicht alleine auf die Bautätigkeit zurückzuführen sind.

In Radevormwald gab es im Jahr 2016 die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (483), Gummersbach (479) und Engelskirchen (471) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen gibt es in Waldbröl (426) und Marienheide (430).

Da jedoch die Zahlen von 2006 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2011 und 2016 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

(Bevölkerungszahlen aus 2015, siehe Anmerkung Seite 4)

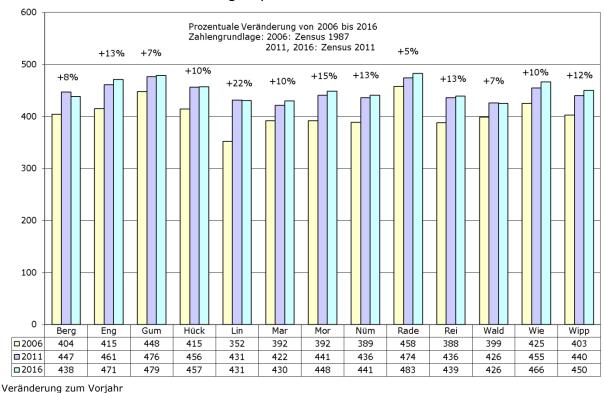
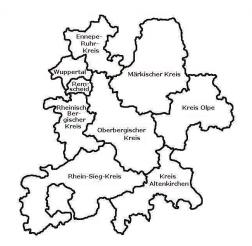


Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden

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

+2



In den neun Landkreisen ist die Anzahl der Wohnungen pro 1000 Einwohner seit dem Jahr 2006 um rd. 5 % gestiegen. Damals lag der Durchschnitt noch bei 456 Wohnungen, im Jahr 2011 bei 475 und im Jahr 2016 bei 480 Wohnungen.

Die größten prozentualen Steigerungen gab es im Oberbergischen Kreis (10 %), im Märkischen Kreis, Olpe und Rhein-Sieg (je 8 %). In den kreisfreien

Städten Remscheid und Wuppertal gab es mit 1 % bzw. 0,3 % die geringste Steigerung. Trotzdem hatten diese Städte die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (Remscheid 518, Wuppertal 528). Im Oberbergischen Kreis standen 1000 Einwohnern 455 Wohnungen zur Verfügung.

Da jedoch die Zahlen von 2006 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2011 und 2016 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

(Bevölkerungszahlen aus 2015, siehe Anmerkung Seite 4)

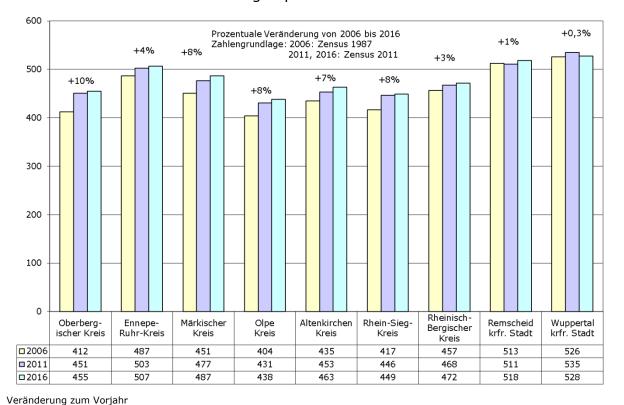


Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise

+1 +2 +1

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

+2

+3

+1

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 Lindlar (44), Gummersbach (37), Wiehl (33) und Nümbrecht (31) wurden in den Jahren 2015/2016 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Morsbach (10) hatte die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Bergneustadt und Marienheide (je 12). Alle anderen Städte und Gemeinden hatten höhere Werte.

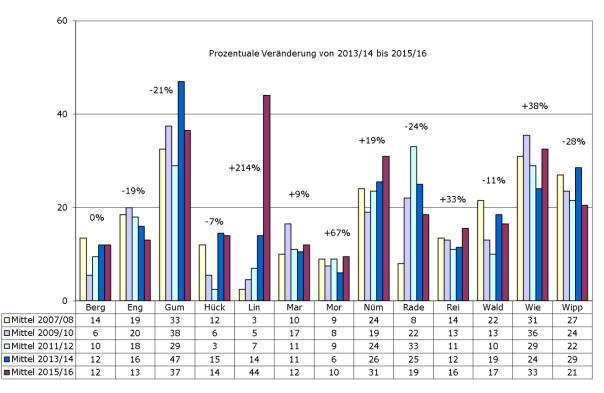


Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden

Veränderung zum Vorjahr

 +1
 0
 -2
 -2
 +21
 0
 +1
 +4
 -6
 +2
 0
 +7
 -4

Quelle: www.it.nrw.de



Beim Vergleich der Kreise stellt man fest, dass in Oberberg in 2015/2016 rd. 9 % mehr Baugenehmigungen erteilt wurden wie in den Jahren 2013/2014. Den größten Zuwachs hatte der Kreis Altenkirchen (+50 %), gefolgt vom Kreis Olpe (+27 %) und dem Märkischen Kreis (+23 %). Nur die kreisfreie Stadt Wuppertal hatte einen Rückgang zu verzeichnen (-30 %).

Im Oberbergischen wurden in den letzten zwei Jahren im Mittel 276 Genehmigungen erteilt, 2013/2014 waren es durchschnittlich 254. In den Jahren 2007/2008 lag der Mittelwert noch bei 223 Baugenehmigungen. Das entspricht einer Steigerung von 24 % zwischen in den letzten zehn Jahren.

1200 +13% Prozentuale Veränderung von 2013/14 bis 2015/16 800 +5% 400 +17% +9% +23% -30% +50% +8% Rheinisch-Oberberg-Altenkirchen Rhein-Sieg-Märkischer Wuppertal Ennepe-Olpe Beraischer ischer Kreis Ruhr-Kreis Kreis Kreis Kreis krfr. Stadt Kreis ☐ Mittel 2007/08 883 223 316 239 169 116 51 196 415 ■Mittel 2009/10 37 223 254 183 161 136 901 331 158 ■Mittel 2011/12 244 137 35 135 214 169 146 1016 351 ■Mittel 2013/14 254 227 162 134 108 898 386 51 211 ■Mittel 2015/16 276 170 1018 406 55 266 200 162 148

+19

+12

+49

+73

Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise

+11 Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Wohnungsmarktbericht 2017

Veränderung zum Vorjahr

-41

Baugenehmigungen, Wohnungen

Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2015/2016 in Gummersbach und Lindlar (je 100) erteilt. Dahinter lagen Wiehl (65) und Nümbrecht (63).

Vergleicht man die Abbildungen 12 und 14 miteinander, so zeigt sich, dass in Engelskirchen im Durchschnitt 2,8 Wohnungen pro Wohngebäude genehmigt wurden, in Gummersbach 2,7 und in Waldbröl 2,6 Wohnungen.

Radevormwald

Hückeswagen

Wipperfürth

Marienheide

Lindlar Gummersbach Bergneuslad

Engelskirchen

Wiehl Reichshof

Nümbrecht

Waldbrol Morsbach

In Marienheide, Morsbach (je 1,1) und Bergneustadt bzw. Hückeswagen (je 1,3) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt.

Prozentuale Veränderung von 2013/14 bis 2015/16 -5% +91% +525% +26% +45% -32% +13% -25% -19% Rade Rei ☐ Mittel 2007/08 ■ Mittel 2009/10 ■Mittel 2011/12 ■ Mittel 2013/14 ■Mittel 2015/16

+5

Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden

Quelle: www.it.nrw.de

Veränderung zum Vorjahr



Betrachtet man die Anzahl der durchschnittlich erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen zwischen 2013/2014 und 2015/2016, so erkennt man, das außer der kreisfreien Stadt Wuppertal (-13 %) und dem Rheinisch-Bergischem Kreis (-0,2 %) alle Kreise Steigerungen zu verzeichnen hatten. Die kreisfreien Stadt Remscheid (+105 %), der Kreis Olpe (+49 %) und der Ennepe-Ruhr-Kreis (+47 %) hatten dabei die größten Anstiege.

Der Oberbergische Kreis (+30 %) liegt an fünfter Stelle. Hier wurden im Schnitt in den letzten zwei Jahren 559 Wohnungen genehmigt, das entspricht 2,0 Wohnungen pro genehmigtem Wohngebäude.

2500 Prozentuale Veränderung von 2013/14 bis 2015/16 +16% 2000 1500 -0,2% 1000 +47% +30% +37% -13% +49% 500 +10% +105% Märkischer Altenkirchen Rhein-Sieg-Remscheid Oberbera-Olpe Wuppertal Ennepe-Bergischer Ruhr-Kreis Kreis krfr. Stadt krfr. Stadt ischer Kreis Kreis Kreis Kreis Kreis □Mittel 2007/08 435 604 424 305 180 1362 793 165 443 ■Mittel 2009/10 382 337 157 346 414 402 162 1704 623 ■Mittel 2011/12 342 370 254 225 176 1734 645 69 224 ■Mittel 2013/14 429 404 278 225 184 1856 856 93 373 ■Mittel 2015/16 559 595 380 335 203 2153 854 191 323

+78

+278

Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise

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

+86

Veränderung zum Vorjahr

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 (38) hatte in 2015/2016 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Hückeswagen, Marienheide und Reichshof (je 7) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2013/2014 zu 2015/2016, so hat Hückeswagen (-50 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Morsbach hingegen den größten Zuwachs (+150 %), gefolgt von Nümbrecht mit einem Plus von 45 %. Das Niveau ist jedoch in Morsbach sehr niedrig.

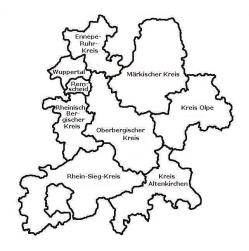
Prozentuale Veränderung von 2013/14 bis 2015/16 -25% 0% +37% +45% -21% -13% -28% -50% +38% +150% Eng Gum Hück Mar Mor Nüm Rade Rei Wald Wie □ Mittel 2007/08 ■Mittel 2009/10 □Mittel 2011/12 ■ Mittel 2013/14 ■Mittel 2015/16

Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden

Veränderung zum Vorjahr

 -1
 -5
 -23
 -8
 +5
 -9
 +3
 +3
 -3
 -1
 -7
 +7
 0

Quelle: www.it.nrw.de



Im Kreisvergleich liegt Oberberg (2013/2014 zu 2015/2016, -4 %) bei den fertig gestellten Wohngebäuden an fünfter Stelle (Landkreisdurchschnitt: -2 %). Der Mittelwert lag im Oberbergischen in 2013/2014 noch bei 232 Wohngebäuden, in 2015/2016 bei 222. Die größten prozentualen Verluste erlebten der Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Minus von 23 % und der Rhein-Sieg-Kreis mit 20 %. Das Niveau ist in den beiden Kreisen jedoch sehr unterschiedlich.

Die Jahre 2007/2008 waren im Durchschnitt gesehen die Jahre mit den meisten Baufertigstellungen (alle Kreise: 3818). Vergleicht man diese Zahl mit der von 2015/2016 (2217), so entspricht dies einem Minus von 42 %.

Der Oberbergische Kreis steht hier mit einem Minus von 19 % im Vergleich zu den anderen Kreisen gut da. Lediglich der Kreis Altenkirchen hatte in diesem Zeitraum weniger Verluste (17 %).

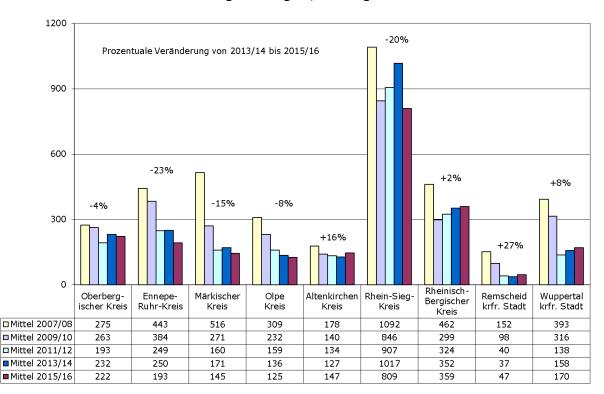


Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise

Veränderung zum Vorjahr

-37 -5 -3 -3 +4 -119 +33 +9 +3

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

Baufertigstellungen, Wohnungen

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2015/2016 in Gummersbach (77) und in Nümbrecht (56) fertig gestellt. Dahinter folgen Wiehl (44), Wipperfürth (41) und Radevormwald (34). Schlusslicht ist Hückeswagen mit 7 Wohnungen.

Vergleicht man die Abbildungen 16 und 18 miteinander, so zeigt sich, dass in 2015/2016 im Durchschnitt in Engelskirchen 2,5 und in Gummersbach bzw. Waldbröl 2,0 Wohnun-

Radevormwald

Hückeswagen

Wipperfürth

Marienheide

Lindlar Gummersbach Gergneustad

Engelskirchen

Wiehl Reichshof

Nümbrecht

Waldbrol (Morsbach

gen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Hückeswagen (1,0), Reichshof (1,3), Bergneustadt, Lindlar und Marienheide (je 1,4) wurden dagegen fast nur Einfamilienhäuser gebaut.

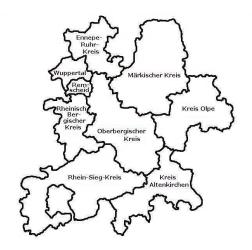
Prozentuale Veränderung von 2013/14 bis 2015/16 -14% +22% +37% +107% -19% +20% Nüm Rade Rei Wald Wipp Berg Eng Gum □Mittel 2007/08 ■Mittel 2009/10 ■Mittel 2011/12 ■Mittel 2013/14 ■Mittel 2015/16

Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden

Veränderung zum Vorjahr

 -2
 +4
 -23
 -10
 +8
 -13
 +2
 +17
 -6
 -2
 -2
 +8
 +2

Quelle: www.it.nrw.de



Im Oberbergischen Kreis wurden in 2015/2016 im Mittel 387 Wohnungen fertig gestellt, das sind 10 % mehr als in den Jahren 2013/2014 (351 Wohnungen). Das ist der vierthöchste Wert im Vergleich mit den anderen Landkreisen. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei einem Plus von 4 %.

So wurden in den Jahren 2015/2016 im Durchschnitt in Oberberg 1,7 Wohnungen pro Wohngebäude gebaut (2013/2014: 1,5 Wohnungen). In der kreisfreien

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

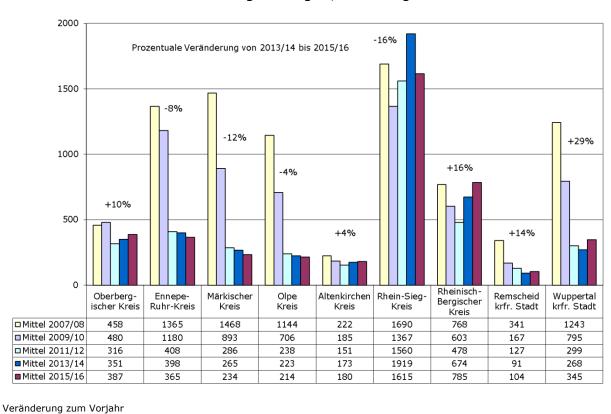


Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise

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

+53

In den meisten Städten und Gemeinden bzw. 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.

+2

-12

-239

+107

+21

+33

Baufertigstellungen, Wohnungen / 1000 Einwohnern

In den Jahren 2007/2008 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 1,6 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. 2011/2012 waren es 1,2 Wohnungen, 2015/2016 dann 1,4 Wohnungen. Nümbrecht (3,3) lag hier an der Spitze, gefolgt von Waldbröl (1,9), Gummersbach, Morsbach und Wiehl (je 1,7). Hückeswagen und Reichshof (je 0,5) konnten die wenigsten Baufertigstellungen in 2015/2016 verzeichnen.



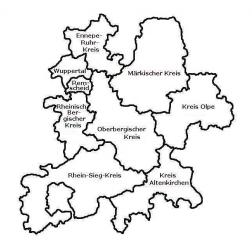
Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2013/2014 und 2015/2016 schneidet Hückeswagen mit einem Minus von 59 % am schlechtesten ab. Morsbach liegt mit einem Plus von 255 % klar an erster Stelle. (Bevölkerungszahlen aus 2015, siehe Anmerkung Seite 4)

4,0 Prozentuale Veränderung von 2013/14 bis 2015/16 +21% +104% +36% 3,0 -16% -45% -9% -20% +255% 2,0 -11% +17% -59% 1,0 0.0 Wipp Eng Gum □ Mittel 2007/08 1,5 0,5 1,5 1,8 1,2 1,3 1,3 1,1 2,2 1.5 2,6 2.0 2,7 ■Mittel 2009/10 1,0 1,3 2,5 0,9 0,4 2,1 0,8 2,4 1,2 1,5 1,4 2,7 2,2 ☐Mittel 2011/12 0,4 2,0 0,7 0,3 0,2 0,8 0,6 2,7 1,5 0,7 0,6 3,1 1,3 ■Mittel 2013/14 0,7 1,8 1,8 1,1 0,6 1,3 0,5 1,6 1,9 0,5 1,1 1,4 1,4 ■Mittel 2015/16 1,7 1,5 0,5 1,1 0,7 3,3 1,5 0,5 1,3 1,7 1,9

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

Veränderung zum Vorjahr

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



In den Jahren 2007/2008 wurden in den 9 Landkreisen im Durchschnitt 3,4 Wohnungen pro 1000 Einwohnern fertig gestellt. 2011/2012 waren es noch 1,4 Wohnungen, 2014/2015 dann 1,5 Wohnungen.

Der Oberbergische Kreis hat im Mittel 2015/2016 rd. 9 % mehr Wohnungen pro 1000 Einwohner fertig gestellt als in den Jahren 2013/2014. Das ist der vierthöchste Zuwachs im Vergleich aller Kreise. Der Mit-

telwert bei den Landkreisen liegt bei einem Plus von 3 %.

Oberberg lag in 2015/2016 mit 1,4 Wohnungen leicht unter dem Landkreisdurchschnitt (1,5 Wohnungen). Hier hoben sich Rhein-Berg (2,8) und Rhein-Sieg (2,7) klar von den anderen Kreisen ab. Die wenigsten Fertigstellungen pro 1000 Einwohner wurden im Märkischen Kreis (0,6) und in der Stadt Remscheid (0,9) registriert. (Bevölkerungszahlen aus 2015, siehe Anmerkung Seite 4)

10,0 Prozentuale Veränderung von 2013/14 bis 2015/16 8,0 -5% 6,0 -9% +27% -18% 4,0 +15% +14% -12% +9% 2,0 0.0 Rheinisch-Ennepe-Rhein-Sieg-Oberberg-Märkischer Altenkirchen Remscheid Wuppertal Bergischer ischer Kreis Ruhr-Kreis Kreis Kreis Kreis krfr. Stadt krfr. Stadt ☐ Mittel 2007/08 2.8 4.0 3.3 8.1 1.7 3.0 3.5 1.6 2,8 ■Mittel 2009/10 3,5 2,1 5,1 2,3 2,2 2,3 ■Mittel 2011/12 2.7 1.2 1.3 0.7 1,8 1,2 1.7 1.2 0.9 ■Mittel 2013/14 1,3 1,2 0,6 1,7 1,3 3,3 2,4 0,8 0,8 ■ Mittel 2015/16 1,1 0,6 1,6 1,4 2,7 2,8 0,9 1,0

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

 Veränderung zum Vorjahr
 -0,1
 +0,1
 0
 0
 -0,1
 -0,4
 +0,4
 +0,1
 +0,1

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

2.3 Wohnungsleerstand

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

Bergneustadt	7,3 %
Engelkirchen	4,5 %
Gummersbach	4,7 %
Hückeswagen	4,7 %
Lindlar	3,1 %
Marienheide	4,1 %
Morsbach	4,4 %
Nümbrecht	3,8 %
Radevormwald	4,6 %
Reichshof	4,8 %
Waldbröl	5,1 %
Wiehl	4,0 %
Wipperfürth	3,6 %

Oberbergischer Kreis	4,5 %
Ennepe-Ruhr-Kreis	4,7 %
Märkischer Kreis	5,3 %
Kreis Olpe	3,5 %
Kreis Altenkirchen	
Rhein-Sieg-Kreis	2,8 %
Rheinisch-Bergischer Kreis	3,2 %
Stadt Remscheid	6,4 %
Stadt Wuppertal	5,7 %
Mittelwert aller Kreise	4,5 %

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 2017 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 3,3 % (2016: 3,1 %) ermittelt, im Nordkreis 8,0 % (2016: 7,0 %). Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft aktuell eine Leerstandsquote von 8,9 %. Davon sind viele aufgrund von Modernisierungsrückständen bzw. Entmietung (für Rückbau) nicht vermietbar, so das der "echte" Leerstand aktuell 2,3 % (2016: 4,4 %) beträgt.

Eine weitere Wohnungsgenossenschaft im Oberbergischen Kreis hatte im Jahr 2008 noch eine Leerstandsquote von 12,5 %, in 2010 nur noch 8,6 % und Mitte 2017 3,8 %. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die stetige Modernisierung ihres Wohnungsbestandes zurückzuführen.

Aus Datenschutzgründen können diese Genossenschaften und Gemeinden nicht genannt werden.

2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt zinsgünstige Darlehen für den Neubau oder den Ersterwerb von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen grundsätzlich nur noch in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau. Dies sind im Oberbergischen Kreis 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 bestehenden Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird in allen Kommunen gefördert.

Insgesamt wurden im Jahr 2016 1,1 Milliarden Euro für das Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt (2017 ebenfalls 1,1 Mrd. Euro). Die Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017 sind preiswerten Wohnraum zu schaffen, die Quartiere demografiefest und sozial adäquat weiter zu entwickeln, die Unterstützung der Neuschaffung von qualitätvollem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum. Die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes und die Schaffung von Wohnraum für Studenten, Flüchtlinge und Asylbewerber 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-				
Fersonenanzani	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	78.000 €
barrierefrei	+10.000 €
je Kind	+10.000 €
zusätzlich Starterdarlehen	10.000 €

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

Kostenkategorie 1
Kostenkategorie 2
Kostenkategorie 3
Wipperfürth

Marienheide

Engelskirchen
Wiehl

Kostenkategorie 3

Kostenkategorie 3

Kostenkategorie 4

Kostenkategorie 3

Wipperfürth

Marienheide

Reichshof

Wiehl

Wiehl

Mimbrecht

Waldbröl

Morsbach

Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht

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

Die Herstellungskosten für einen Neubau sind zwischen den Jahren 2004 und 2013 von 1.800 €/m² auf 2.060 €/m² gestiegen, in 2014 auf 1.740 €/m² gefallen und in 2015 auf 2.280 €/m² gestiegen. In 2016 wurden im Durchschnitt im Oberbergischen Kreis 2.560 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, 2015 waren es noch 12 % weniger.

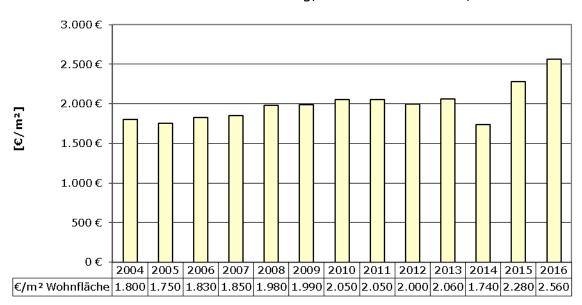


Abb. 25: Wohnraumförderung, Wohnflächenkosten, OBK

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

Die folgenden Abbildung gibt eine Übersicht über alle Förderprojekte, die seit dem Jahr 2007 in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 26: Wohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bergneustadt	6	18	18	15	25	1)	2	2	1	
Engelskirchen	7	7	8	8	2	1)	1			
Gummersbach	22	27	26	20	7	1)	62	2	3	
Hückeswagen	6	6	13	2	1	1)	0	1		4
Lindlar	11	10	7	9	9	1)	4	2	1	
Marienheide	13	9	8	11	6	1)	5			
Morsbach	1	8	2	5		1)			12	
Nümbrecht	8	8	6	6	8	1)	1			
Radevormwald	6	9	14	4	6	1)	2			
Reichshof	10	9	10	9	4	1)	1			
Waldbröl	4	11	12	13	6	1)	1	1		11
Wiehl	11	17	12	14	7	1)		2	1	1
Wipperfürth	6	11	16	16	6	1)	9		17	12
Oberberg. Kreis	111	150	152	132	87	1)	88	10	35	28

Mill. € Förderung	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bergneustadt	0,3	0,8	1,2	0,8	2,0	1)	0,1	0,1	2)	
Engelskirchen	0,3	0,4	0,4	0,6	0,1	1)	2)			
Gummersbach	1,3	1,4	1,6	1,2	0,3	1)	2,0	0,1	0,1	
Hückeswagen	0,3	0,3	1,1	0,2	2)	1)		2)		0,4
Lindlar	0,5	0,6	0,5	0,6	0,8	1)	0,2	0,1	2)	
Marienheide	0,7	0,6	0,5	0,8	0,5	1)	0,2			
Morsbach	2)	0,4	0,1	0,2		1)			0,5	
Nümbrecht	0,4	0,5	0,3	0,4	0,4	1)	2)			
Radevormwald	0,4	0,5	0,9	0,3	0,6	1)	0,1			
Reichshof	0,5	0,6	0,6	0,5	0,3	1)	2)			
Waldbröl	0,2	0,7	0,8	1,0	0,2	1)	2)	2)		1,1
Wiehl	0,5	1,0	0,6	0,9	0,4	1)		0,1	2)	2)
Wipperfürth	0,3	0,6	1,0	1,0	0,4	1)	1,0		1,5	1,4
Oberberg. Kreis	5,8	8,3	9,6	8,5	6,1	1)	3,5	0,4	2,1	2,9

m² Wohnfläche	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bergneustadt	726	2351	2823	2197	2088	1)	150	144	2)	
Engelskirchen	846	979	1158	1035	239	1)	2)			
Gummersbach	2911	3922	3389	3261	897	1)	1864	304	320	
Hückeswagen	853	777	1784	297	2)	1)		2)		429
Lindlar	1370	1195	832	1236	775	1)	361	269	2)	
Marienheide	1793	1233	964	1499	779	1)	488			
Morsbach	2)	1013	239	686		1)			620	
Nümbrecht	1152	1130	1040	910	1047	1)	2)			
Radevormwald	703	944	1844	441	825	1)	1)			
Reichshof	1443	1139	1433	1072	470	1)	2)			
Waldbröl	473	1514	1678	2088	709	1)	2)	2)		695
Wiehl	1766	2148	1653	2051	822	1)		121	2)	2)
Wipperfürth	833	1234	2151	2015	775	1)	785		856	696
Oberberg. Kreis	14869	19579	20988	18788	9426	1)	3648	838	1796	1820

¹⁾ keine Zahlen vorhanden

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

²⁾ keine Angabe aus Datenschutzgründen

2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Mit diesem Förderprogramm des Landes NRW (2017: 700 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.

	М	odell A	Modell B			
Personenanzahl	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 €		

Abb. 28: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen

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

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

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

Werden die Einkommensgrenzen eingehalten, so ist die Höhe des Darlehens (€/m², Abb. 29) abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, Abb. 30, M1 wurde nicht vergeben).

MietenniveauEinkommensgruppe AEinkommensgruppe BM 1 $1.180 \in$ $535 \in$ M 2 $1.390 \in$ $695 \in$ M 3 $1.605 \in$ $965 \in$ M 4 $1.765 \in$ $1.180 \in$

Abb. 29: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

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

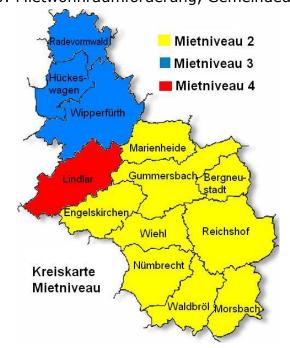


Abb. 30: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht

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

Die folgenden Abbildung gibt eine Übersicht über alle Projekte in der Mietwohnraumförderung, die seit dem Jahr 2007 im Oberbergischen Kreis beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 31: Mietwohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bergneustadt	4		15		22	1)				
Engelskirchen		2)				1)				
Gummersbach	12	17	12	2)		1)	59			
Hückeswagen				2)		1)				
Lindlar		4		2	7	1)				
Marienheide						1)				
Morsbach						1)			12	
Nümbrecht						1)				
Radevormwald						1)				
Reichshof						1)				
Waldbröl						1)				11
Wiehl						1)				
Wipperfürth		7	6			1)	8		17	12
Oberberg. Kreis	16	2)	33	2)	29	1)	67	0	29	23

Mill. € Förderung	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bergneustadt	0,3		0,9		1,8	1)				
Engelskirchen		2)				1)				
Gummersbach	1,0	2)	1,1	2)		1)	1,8			
Hückeswagen				2)		1)				
Lindlar		0,2		2)	0,7	1)				
Marienheide						1)				
Morsbach						1)			0,5	
Nümbrecht						1)				
Radevormwald						1)				
Reichshof						1)				
Waldbröl						1)				1,1
Wiehl						1)				
Wipperfürth		0,5	0,6			1)	0,9		1,5	1,4
Oberberg. Kreis	1,3	2)	2,5	2)	2,5	1)	2,7	0	2,0	2,4

m² Wohnfläche	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bergneustadt	360		918		1732	1)				
Engelskirchen		495				1)				
Gummersbach	791	1470	807	1660		1)	1484			
Hückeswagen				2)		1)				
Lindlar		188		462	550	1)				
Marienheide						1)				
Morsbach						1)			620	
Nümbrecht						1)				
Radevormwald						1)				
Reichshof						1)				
Waldbröl						1)				695
Wiehl						1)				
Wipperfürth	·	373	501			1)	670	·	856	696
Oberberg. Kreis	1151	2526	2226	2)	2282	1)	2154	0	1476	1391

¹⁾ keine Zahlen vorhanden

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

²⁾ Wert stand nicht zur Verfügung

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.

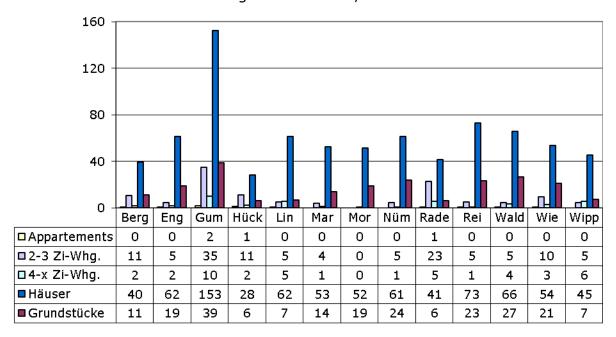


Abb. 32: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt

Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2016 jeden Monat durchschnittlich 4 Appartements, 124 2-3-Zimmer-Wohnungen, 42 4-x-Zimmer-Wohnungen, 790 Häuser und 223 Baugrundstücke zum Verkauf angeboten. Gegenüber 2015 wurden 11 % weniger Häuser und 32 % weniger Grundstücke angeboten.

3. Wohnungsnachfrage

3.1 Demografische Faktoren

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

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

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

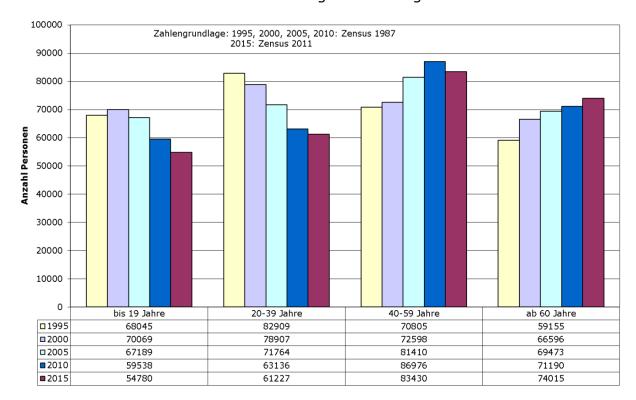


Abb. 33: Bevölkerungsentwicklung - OBK

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.

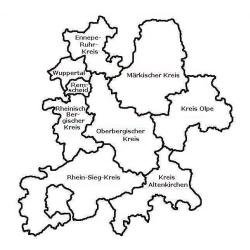
60000 -5% Prozentuale Veränderung von 2005 bis 2015 50000 Zahlengrundlage: 2005, 2010: Zensus 1987 2015: Zensus 2011 40000 Anzahl Personen 00000 -5% -7% -9% -6% -6% -6% -2% 20000 -1% -10% 10000 0 Hück Wald Wie Wipp Berg Gum Nüm Rade Eng Lin 2005 20506 20569 53048 16435 22659 13711 11528 17420 23970 20174 19636 26511 23669 □2010 19584 19988 51309 15643 22074 13758 11042 17226 22526 19526 19333 25645 23186 □2015 18940 19307 50412 15275 21382 13560 10402 17002 22386 18837 19194 25274 21481

Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden

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

678 246 160 271 110 505

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 Bevölkerungs-

rückgang 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.

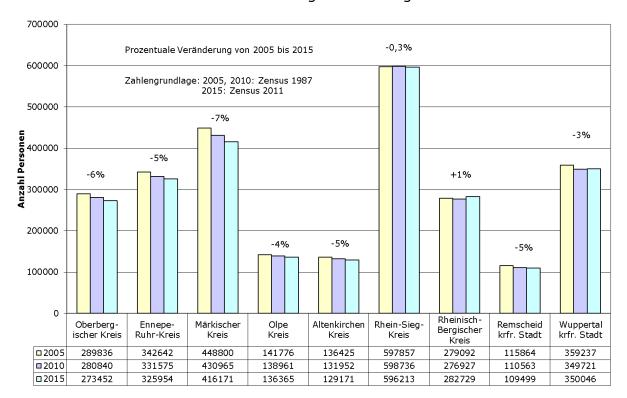


Abb. 35: Bevölkerungsentwicklung - Kreise

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.

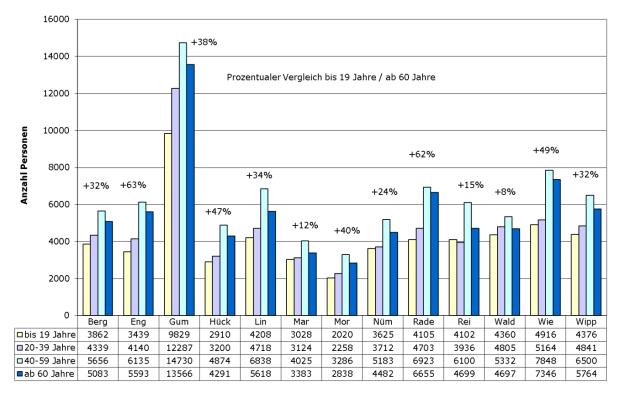
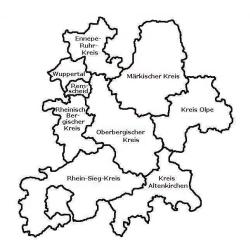


Abb. 36: Bevölkerungsalter - Gemeinden 2015

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 %.

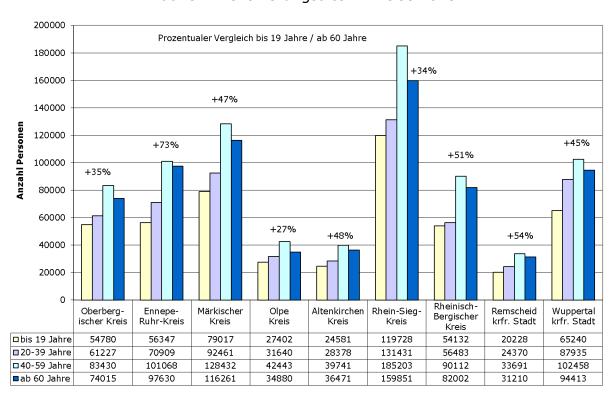


Abb. 37: Bevölkerungsalter - Kreise 2015

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.

Radevormwald

Hückeswagen

Wipperfürth

Marienheide

Lindlar Gummersbach Bergneustads

Engelskirchen

Wiehl Reichshof

Nümbrecht

Waldbrol Morsbach

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.

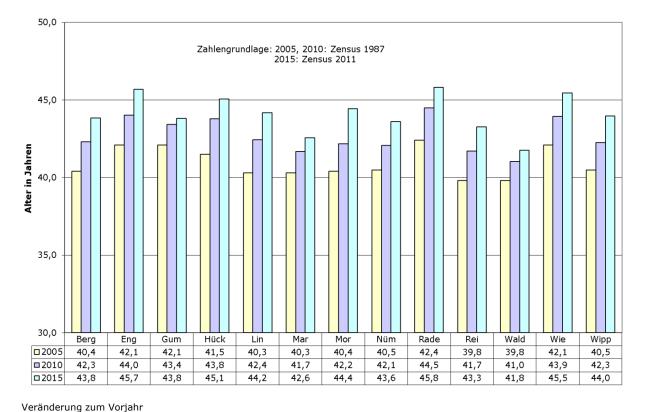


Abb. 38: Altersdurchschnitt - Gemeinden

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

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.

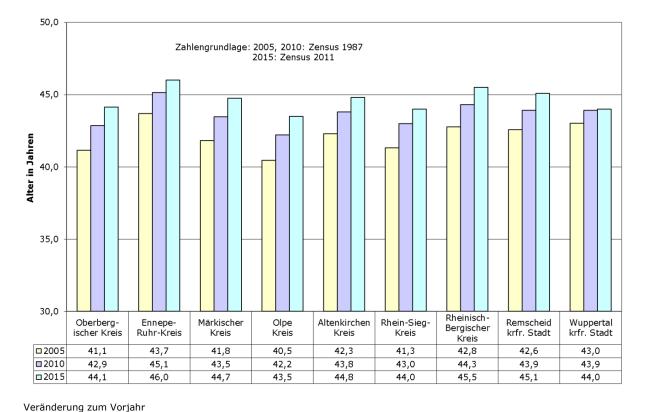


Abb. 39: Altersdurchschnitt - Kreise

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

0,1

-0,1

-0,1

-0,2

Bevölkerungsdichte

Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) 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.

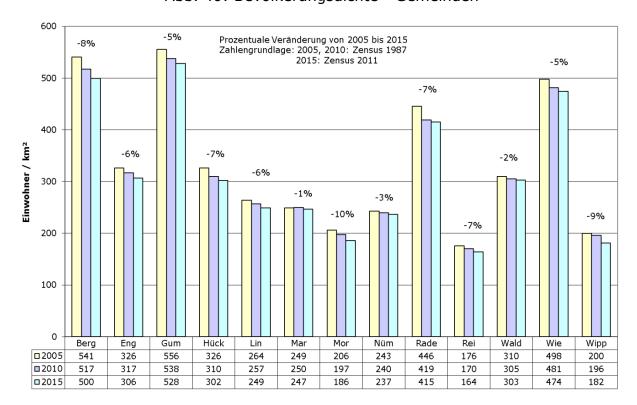


Abb. 40: Bevölkerungsdichte - Gemeinden

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 Ober-

berg 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.

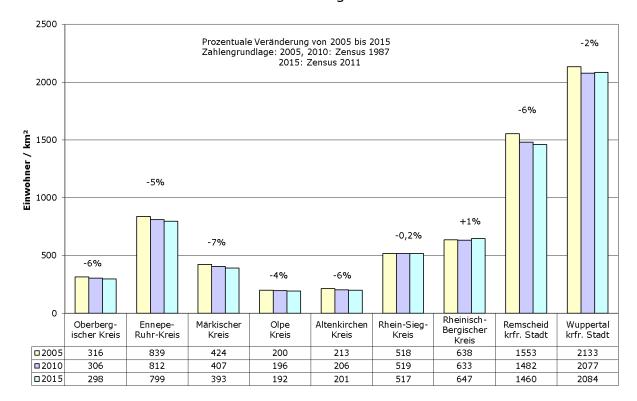


Abb. 41: Bevölkerungsdichte - Kreise

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 bis Juni 2015 zur Verfügung.



Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2011 waren es durchschnittlich 9430 Personen pro Tag, vier Jahre später 10 723. Nur Wiehl (1918 Personen) hat ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Nümbrecht mit durchschnittlich 3073 Personen pro Tag.

-4000 -2000 2000 4000 6000 8000 10000 12000 Berg Eng Gum Hück Lin Mar Mor Nüm Rade Rei Wald Wie Wipp

Abb. 42: Pendler - Gemeinden

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□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
■Juni 2015	-2419	-1162	10723	-1844	-2957	-2143	-51	-3073	-834	-1779	-1992	1918	-1404

Quelle: www.it.nrw.de



Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2015 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (77 440 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 34 985 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 7017 Auspendler, vier Jahre vorher waren es noch 8938. Nur die kreisfreien Städte Remscheid (5043 Personen) und Wuppertal (391) hatten 2015 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.

-80000 -70000 -60000 -50000 -40000 -30000 -20000 -10000 10000 Oberbergischer Kreis Ennepe-Ruhr-Kreis Märkischer Kreis Olpe, Kreis Altenkirchen, Kreis Rhein-Sieg-Kreis Rheinisch-Bergischer Kreis Remscheid, krfr. Stadt Wuppertal, krfr. Stadt Rheinisch-Oberberg-Ennepe-Märkischer Olpe Altenkirchen Rhein-Sieg-Remscheid, Wuppertal, Bergischer ischer Kreis Ruhr-Kreis Kreis Kreis Kreis Kreis krfr. Stadt krfr. Stadt Kreis □Juni 2011 -74536 -8938 -20929 -5265 -534 -16814 -334212389 3641 ■Juni 2012 -8606 -22293 -4947 -376 -17318 -75417 -32139 4211 2163 □Juni 2013 -7997 -21716 -4039 133 -17016 -77765 -33473 4197 1264 ■Juni 2014 -7164 -3293 -376 -17309 -76778 1447 -22004 -34845 4602

Abb. 43: Pendler - Kreise

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

-3173

-467

-17813

-77440

-34985

5043

-21356

-7017

■Juni 2015

391

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.

-100 100 200 400 Bera Ena Gum Hück Lin Mar Mor Nüm Rade Wald Wie Wipp

Abb. 44: Wanderungen nach Alter - Gemeinden 2015

	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

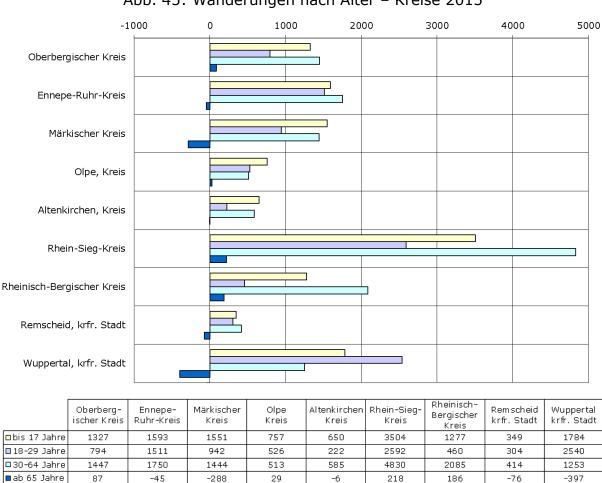


Die Tendenz ist bei den Landkreisen ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden. Die meisten zugewanderten Personen haben ein Alter zwischen 30 und 64 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Zuwanderung im Rhein-Sieg-Kreis (+4830 Personen) und im Rheinisch-Bergischen Kreis (+2085) besonders hoch.

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.



-6

218

186

-76

Abb. 45: Wanderungen nach Alter – Kreise 2015

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

-45

-397

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 Gemeiden positiv, da den Kommunen im Jahr 2015 jedoch rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen wurden, ist ein direkter Vergleich mit den Vorjahren nur bedingt aussagekräftig.

-300 -200 -100 100 200 300 400 500 Berg Eng Gum Hück Lin Mar Mor Nüm Rade Rei Wald Wie Wipp

Abb. 46: Wanderungen - Gemeinden

■Mittel 2008/09 -209 -107 -280 -88 -123 28 -75 -169 -72 -51 -99 ☐Mittel 2010/11 -73 -71 21 -138 -52 -69 -8 -94 -23 -153 -111 57 ■Mittel 2012/13 70 8 -24 -42 -64 29 -56 -27 -16 -13 ■Mittel 2014/15 87 143 436 135 187 13 125 229 312 130 181 208

Lin

-54

Mar

-17

Mor

-33

Nüm

39

Rade

-179

Rei

-77

Hück

-95

Gum

-165

Quelle: www.it.nrw.de

Berg

-147

Eng

Wald

-63

Wie

-114

Wipp

-30

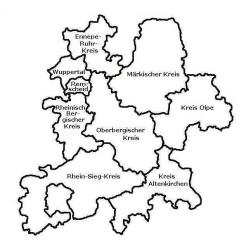
-90

-124

-64

112

☐Mittel 2006/07

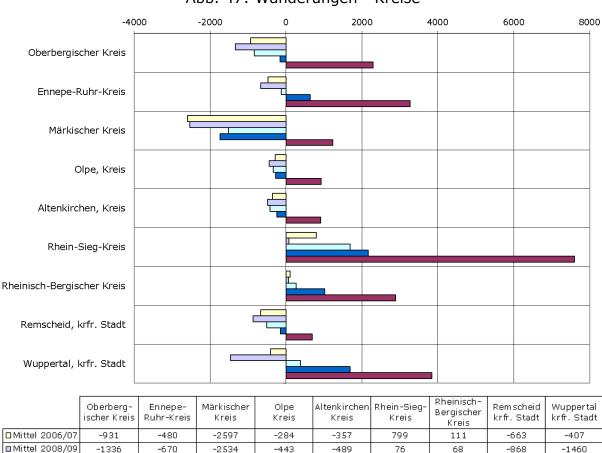


Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+24 648 zugewanderte Personen), gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis (+8706) und der kreisfreien Stadt Wuppertal (+8091) und dem Ennepe-Ruhr-Kreis (+5258). Bei allen anderen Kreisen überwiegen die Abwanderungen.

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.



-342

-275

926

-418

-242

912

1690

2164

7596

265

1020

2890

-506

-146

693

Abb. 47: Wanderungen - Kreise

·

-128

637

3269

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

-1516

-1739

1230

-835

-156

2295

■Mittel 2010/11

■Mittel 2012/13

■Mittel 2014/15

381

1689

3843

3.1.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es am 31.12.2016 insgesamt 131 295 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

		Diff. zu 31.12.2015
Haushalte mit 1 Person	49 052	+441 ≙ +0,9 %
Haushalte mit 2 Personen	41 476	+292 ≙ +0,7 %
Haushalte mit 3 Personen	19 685	-246 ≙ <i>-</i> 1,2 %
Haushalte mit 4 Personen	14 262	-121 ≙ -0,8 %
Haushalte mit 5 und mehr Personen	6820	-68 ≙ <i>-</i> 1,0 %

Die Aufzählung der Haushalte entspricht <u>nicht</u> 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.

5 und mehr P.; 5%

4 Personen; 11%

1 Person; 37%

Haushalte mit

2 Personen; 31%

Abb. 48: Haushalte - OBK

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Anzahl der Personen, die 2016 in den vorhandenen Häusern und Wohnungen in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wohnten.

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 25 114 Haushalte, davon werden 10 368 (41 %) von einer Person und 1192 (5 %) von fünf und mehr Personen bewohnt. Im Vergleich dazu Morsbach mit den wenigsten Haushalten (5136), 1931 (38 %) mit einer Person und 297 (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.

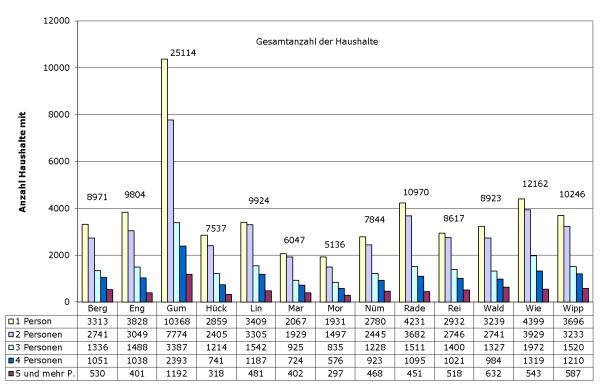


Abb. 49: Haushalte - Gemeinden

Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
1 Person	31	111	-94	63	23	68	69	117	85	-62	-7	29	8
2 Personen	46	0	162	-22	43	-18	-10	-20	44	11	26	6	24
3 Personen	-4	-26	-149	30	1	1	-15	-34	-44	-27	62	-19	-22
4 Personen	-17	27	-35	-44	-10	-18	-9	-17	33	-12	-14	-12	7
5 und mehr P.	5	11	-24	1	-10	2	3	-10	-12	4	-5	-13	-20

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

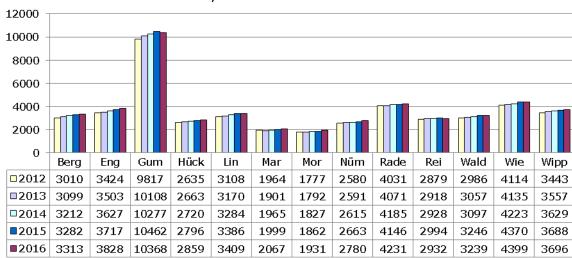


Abb. 50: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Kreisgebiet gibt es aktuell 49 052 Haushalte mit einer Person (37 % aller Haushalte), davon sind 13 635 bis 39 Jahre (28 %), 15 066 zwischen 40 und 59 Jahre (31 %) und 20 351 über 60 Jahre alt (41 %).

In Gummersbach leben 4068 Personen über 60 Jahre alleine in Ihrer Wohnung bzw. Haus, in Radevormwald 1879 und in Wiehl 1873.

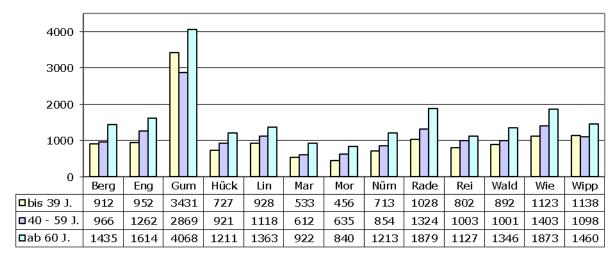


Abb. 51: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden

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

In sechs der 13 Gemeinden im Oberbergischen Kreis ist die Gruppe der ab 80-Jährigen größer als die der 60-69-Jährigen. Die größte Differenz findet man in Radevormwald mit 29 %, gefolgt von Wiehl mit 13 %. In allen Gemeinden (au-Ber Reichshof) ist die Gruppe der ab 80-Jährigen im Vergleich zum Vorjahr gewachsen, am stärksten in Gummersbach (+76 Personen), in Engelskirchen (+34) und in Nümbrecht (+33).

Die Gruppe der alleinwohnenden Person ab 80 Jahren unterteilt sich in 79 % Frauen und 21 % Männer. Hier wird deutlich, dass die Lebenserwartung der Männer in Deutschland bei 78 Jahren und der Frauen bei 83 Jahren liegt.

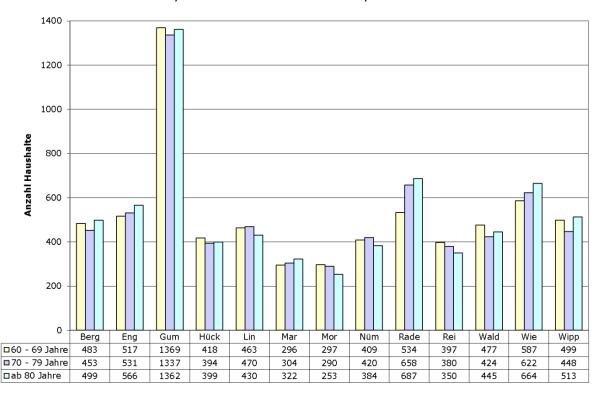


Abb. 52: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 - Gemeinden

veranderung zun	ii vorjaii												
60 - 69 Jahre	23	42	67	42	38	28	6	33	12	21	17	14	29
70 - 79 Jahre	-12	-30	-69	1	2	-12	2	15	-12	-29	-15	-29	-29
ab 80 Jahre	26	34	76	16	4	17	29	33	18	-10	4	25	32

Auch die Haushalte mit zwei Personen spielen auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle. Im Kreisgebiet gibt es davon aktuell 41 476 Haushalte (31 % aller Haushalte), davon sind 6375 bis 39 Jahre (15 %), 11 651 zwischen 40 und 59 Jahre (28 %) und 23 450 über 60 Jahre alt (57 %).

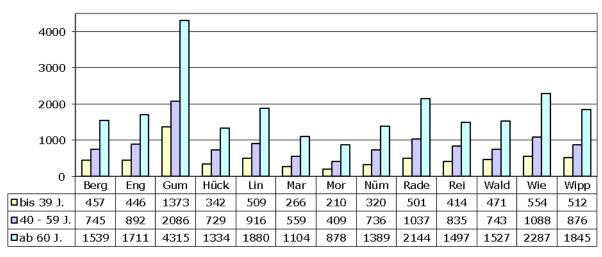
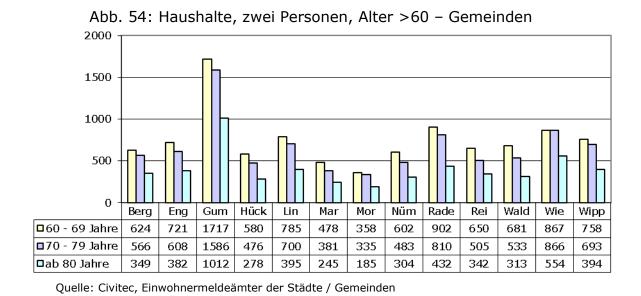


Abb. 53: Haushalte, zwei Personen, Alter - Gemeinden

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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



Im Oberbergischen Kreis wohnen in 103 191 Haushalten (79 %) keine Kinder (jünger als 18 Jahre), in 13 691 (10 %) ein Kind und in 10 441 (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 (81 %), Gummersbach, Hückeswagen und Radevormwald (je 80 %) liegt der Anteil der kinderlosen Haushalte am höchsten, in Marienheide und Waldbröl mit 76 % am niedrigsten. In Gummersbach sind davon viele Studenten der Technischen Hochschule Köln – Campus Gummersbach.

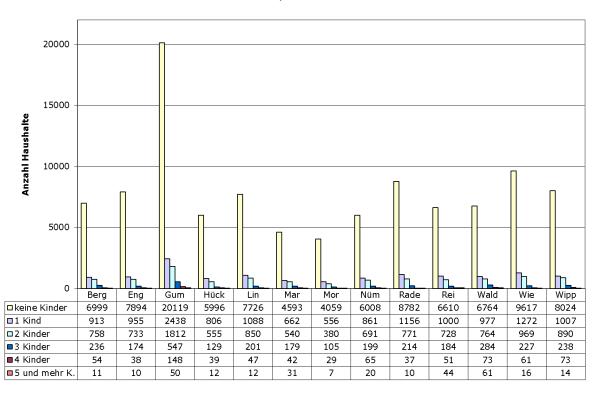


Abb. 55: Haushalte, Kinder - Gemeinden

Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
keine Kinder	61	116	-67	50	89	42	61	50	105	-65	20	36	36
1 Kind	10	-28	-68	-23	-18	-1	-17	12	15	21	7	-57	-42
2 Kinder	-14	19	-5	-3	-28	-7	-8	-33	-31	-34	34	20	-1
3 Kinder	5	14	-7	0	-2	9	1	-1	15	-8	1	-3	-9
4 Kinder	0	-1	3	3	6	-6	0	9	-1	-4	-2	-4	10
5 und mehr K.	-1	3	4	1	0	-2	1	-1	3	4	2	-1	3

3.2 Ökonomische Faktoren

3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

Die Zahlen für die Jahre 2015 bis 2016 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 2007/2008 und 2013/2014 gestiegen, am meisten in Nümbrecht mit 19 %, am wenigsten in Marienheide mit 5 %. In Wiehl ist es sogar gesunken (-1 %). Dort lag das Mittel im Jahr 2007/2008 noch bei 24.456 Euro, in 2013/2014 bei 24.119 Euro, ein Minus von 337 Euro. In Nümbrecht wuchs das Einkommen im gleichen Zeitraum um 4.457 Euro.

Auch Wipperfürth (+3.724 €) und Radevormwald (+3.342 €) profitierten überdurchschnittlich vom Wirtschaftswachstum, Morsbach (+1.918 €), Gummersbach (+1.101 €) und Marienheide (+928 €) dagegen nicht so stark.

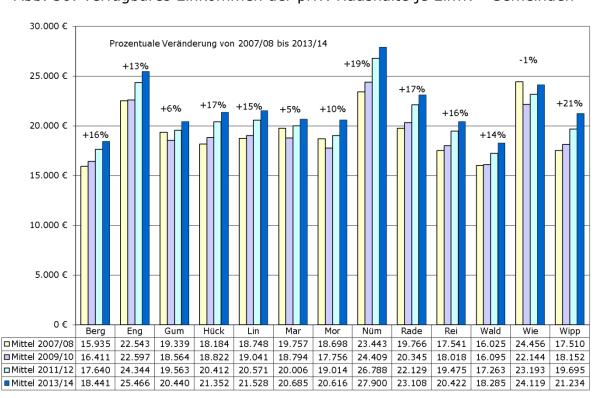
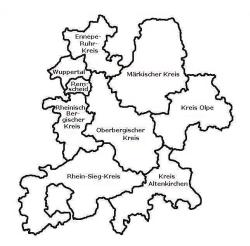


Abb. 56: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden

Quelle: www.it.nrw.de



Vergleicht man das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner auf Kreisebene, so lag die prozentuale Steigerung zwischen den Jahren 2007/2008 und 2013/2014 bei 9 % in den kreisfreien Städten Remscheid bzw. Wuppertal und 18 % im Kreis Olpe.

Das Mittel betrug im Jahr 2013/2014 im Kreis Olpe 26.879 Euro, 6.466 Euro mehr als im Kreis Altenkirchen (20.413 €). Oberberg lag mit einem Durchschnittseinkommen von 21.739 Euro auf dem drittletzten Platz und damit 1.189 Euro unter dem Mittelwert aller Kreise (22.928 Euro).

30.000 € Prozentuale Veränderung von 2007/08 bis 2013/14 +18% 25.000 € +13% +17% +9% +12% +13% +9% 20.000 € 15 000 € 10.000 € 5.000 € 0 € Rheinisch-Märkischer Altenkirchen Rhein-Sieg-Oberberg-Remscheid Wuppertal Ennepe-Olpe Bergischer ischer Kreis Ruhr-Kreis Kreis krfr. Stadt krfr. Stadt Kreis ☐ Mittel 2007/08 21.232 22.713 18.896 20.255 18.660 19.460 21.483 18.052 21.344 ■ Mittel 2009/10 19.317 21.359 21.588 23.604 18.437 19.527 21.656 19.873 18.627 ☐ Mittel 2011/12 20.724 22.923 23.269 25.764 19.339 21.011 23.292 21.180 19.673 ■ Mittel 2013/14 21.739 23.910 24.368 20.413 22.105 24.434 22.076 20.429

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

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

3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte

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

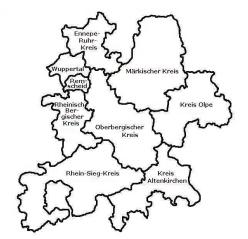


Für Wiehl sieht es da im Oberbergischen Kreis schon viel besser aus. Die Gemeinde hat mit 1.725 Euro die niedrigsten Schulden im Jahr 2015, gefolgt von Morsbach mit 2.159 Euro und Radevormwald mit 2.377 Euro Schulden pro Einwohner.

8.000 € Prozentuale Veränderung von 2011 bis 2015 +19% 6.000 € +1% +13% +19% +37% +29% +10% +94% 4.000 € +14% 2.000 € Wipp Berg Eng Gum Rade □2012 □2013 ■2015

Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden

Quelle: www.it.nrw.de



Am stärksten sind in den letzten fünf Jahren die Schulden der Einwohner im 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.

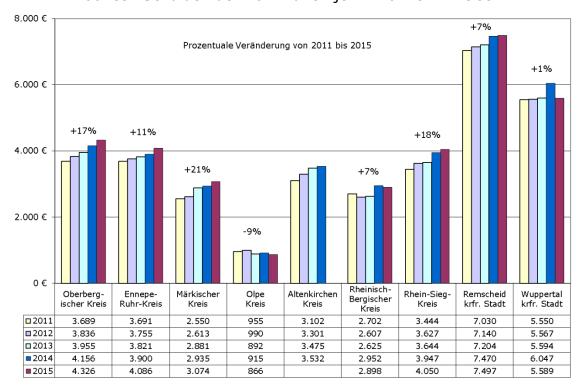


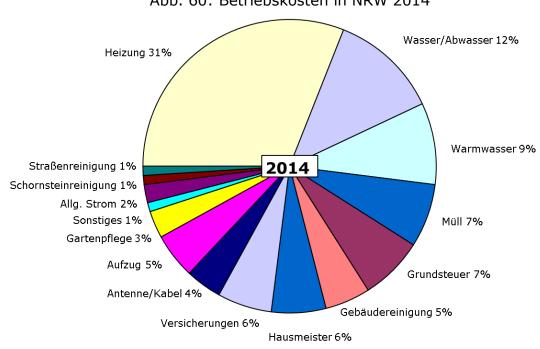
Abb. 59: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise

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

3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten

Seit vielen Jahren steigen die Gas- und Ölpreise. Aus diesem Grund sind die Kosten für die Heizung (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.



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.

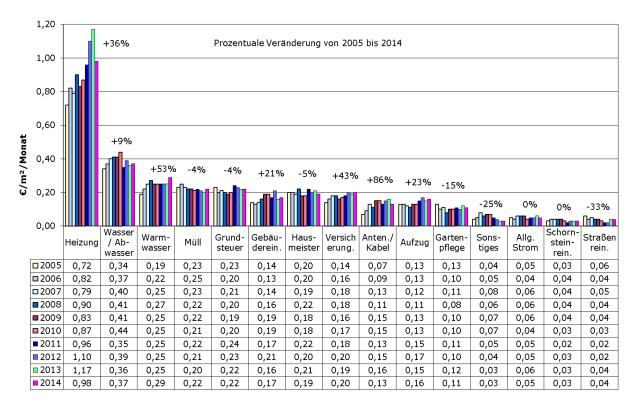


Abb. 61: Betriebskosten in NRW 2005 bis 2014

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 %), Waldbröl (-29 %) und Nümbrecht (-26 %) verzeichnen hierbei die stärksten Rückgänge. Hückeswagen bildet mit einem Plus von 27 % die Ausnahme.

Radevormwald

Hückeswagen

Wipperfürth

Marienheide

Lindlar

Gummersbach Bergneustad

Engelskirchen

Wiehl Reichshof

Nümbrecht

Waldbroll Morsbach

In Gummersbach waren im Dezember 2015/2016 durchschnittlich 1791 Personen arbeitslos gemeldet, in Radevormwald 806. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 229 arbeitslose Personen registriert.

Prozentuale Veränderung von 2007/08 bis 2015/16 -9% -16% -29% -2% -13% -16% +27% -26% -42% Eng Gum Hück Lin Mar Mor Nüm Rade Rei Wald Wipp ☐Mittel 2007/08 ■Mittel 2009/10 ■Mittel 2011/12 ■ Mittel 2013/14 ■Mittel 2015/16 Veränderung zum Vorjahr

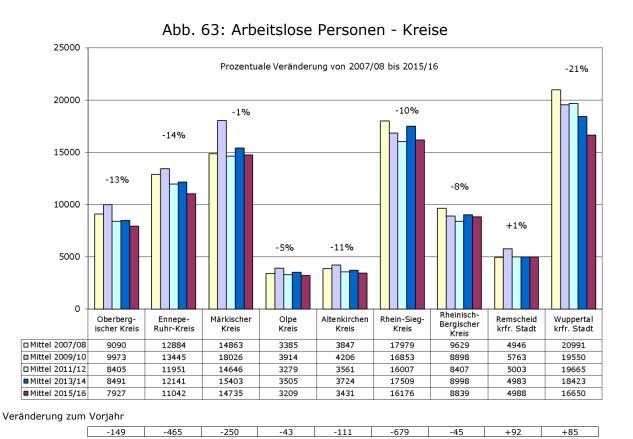
Abb. 62: Arbeitslose Personen - Gemeinden

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Seit dem Jahr 2007/2008 sind im Oberbergischen Kreis die Arbeitslosenzahlen um 13 % zurückgegangen, das ist der dritthöchste Wert im Vergleich mit den Nachbarkreisen (Wuppertal: -21 %). Im Jahresmittel 2015/2016 waren im Oberbergischen 7927 Personen arbeitslos gemeldet, vor zehn Jahren waren es noch 9090 Personen.

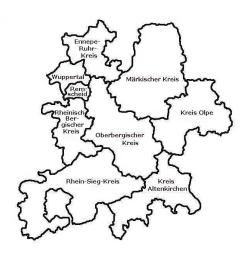
Der positive Trend war auch bei allen benachbarten Städten und Kreisen zu beobachten. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 9 %.



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 2007/2008 eine Arbeitslosenquote von 6,3 %. In den darauffolgenden zwei Jahren ist diese auf 7,0 % gefallen und stand in den Jahren 2015/2016 bei 5,4 %. Die geringste Arbeitslosenquote gab es im Kreis Olpe mit 4,1 %, gefolgt vom Kreis Altenkirchen mit 4,9 % und dem Oberbergischen Kreis. Die höchste Quote hatte die Stadt Wuppertal mit 9,6 %. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei 6,4 %.

14,0% 12,0% 10,0% 8,0% 6,0% 4.0% 2,0% 0,0% Rheinisch-Oberberg-Altenkirchen Rhein-Sieg-Ennepe-Märkischer Olpe Remscheid Wuppertal Bergischer Ruhr-Kreis Kreis ischer Kreis Kreis krfr. Stadt krfr. Stadt Kreis Kreis Kreis ■Mittel 2007/08 6,3% 7,7% 6,5% 4,5% 5,6% 6,2% 8,3% 11,8% 6,9% ■Mittel 2009/10 7,0% 8,0% 8,0% 5,2% 6,1% 5.7% 6,4% 9.8% 11,1% ■Mittel 2011/12 5,9% 7,1% 6,6% 4,4% 5,2% 5,4% 6,0% 8,6% 11,3% Mittel 2013/14 5,9% 7,5% 7,3% 4,8% 5,4% 6,1% 6,7% 9,0% 10,9% ■Mittel 2015/16 6,7% 4,1% 4,9% 5,4% 6,2% 8,7% 9,6%

Abb. 64: Arbeitslosenquote - Kreise

Veränderung zum Vorjahr

-0,2 -0,5 -0,5 -0,4 -0,2 -0,5 -0,4 -0,2 -0,4

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



3.2.5 Transferleistungsempfänger

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

Mit den Leistungen wird das soziokulturelle Existenzminimum gesichert. Hierzu gehören angemessene Unterkunftskosten. Angemessen sind Unterkünfte, die nach Lage, Bausubstanz und Ausstattung einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Die angemessene Größe der Wohnung richtet sich in Nordrhein-Westfalen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen. Danach ist für eine Person eine Wohnfläche bis 50 m² angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m². 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:	Typ II:
	Eng, Gum, Hück, Lin,	Berg, Mor, Nüm,
	Mar, Rade, Wald, Wipp	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 (Bevölkerungszahlen aus 2015, siehe Anmerkung Seite 4):

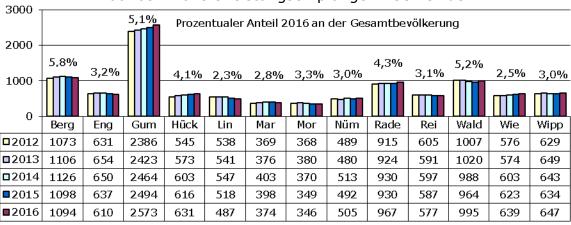


Abb. 65: Transferleistungsempfänger - Gemeinden

Quelle: OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

3.2.6 Wohnungslose Personen

Am 30. Juni 2016 gab es im Oberbergischen Kreis 190 wohnungslose Personen. Ein Jahr zuvor waren es noch 164 Personen. Nur der Kreis Olpe (50 Personen) hatte 2016 bessere Zahlen aufzuweisen.

Seit dem Jahr 2012 ist im Durchschnitt bei allen Kreisen die Anzahl der wohnungslosen Personen um 51 % gestiegen. Der Oberbergische Kreis liegt hier mit 32 % darunter. Den größten Anstieg hatten die Stadt Wuppertal mit 109 % und der Ennepe-Ruhr-Kreis mit

EmepeRuhrKreis

Wuppertal

Agent
Scheid

Rheinisch
Bergischer
Kreis
Oberbergischer
Kreis

Rhein-Sieg-Kreis

Altenkirchen

105 % zu verzeichnen. Der Kreis Olpe (-14 %) konnte als einziger Kreis seine Wohnungslosenstatistik verbessern.

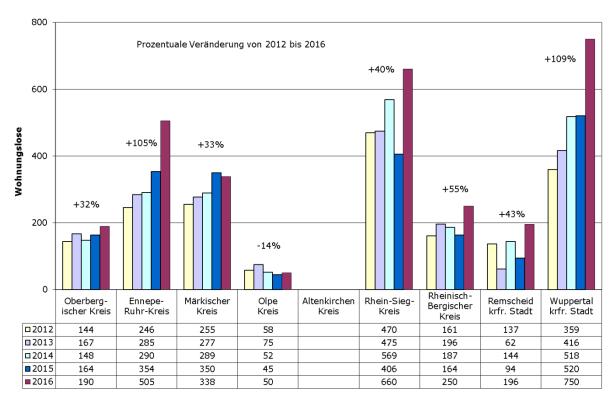


Abb. 66: Wohnungslose Personen - Kreise

Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW



Um die einzelnen Kreise besser vergleichen zu können, werden in der folgenden Abbildung die Anzahl der wohnungslosen Personen in Relation zur Einwohnerzahl gesetzt (Bevölkerungszahlen aus 2015, siehe Anmerkung Seite 4).

Der Oberbergische Kreis hat mit 6,9 wohnungslosen Personen pro 10 000 Einwohnern in 2016 nach dem Kreis Olpe (3,7) die geringste Anzahl. Die höchsten Werte haben die kreisfreien Städte Wuppertal (21,4) und Remscheid (17,9). Der Mittelwert aller Kreis liegt

bei 11,7 Personen (2015: 8,1).

Im Oberbergischen Kreis waren im Jahr 2015 6,0 Personen pro 10 000 Einwohner wohnungslos gemeldet, 2016 waren es 6,9 Personen (+16 %). Einzig der Märkische Kreis hatte im gleichen Zeitraum eine Verbesserung (-3 %).

25,0 20,0 Wohnungslose / 10 000 Einwohner 15,0 10,0 5,0 0.0 Rheinisch-Oberberg-Ennepe-Märkischer Olpe Altenkirchen Rhein-Sieg Remscheid Wuppertal Bergischer krfr. Stadt Ruhr-Kreis ischer Kreis Kreis Kreis Kreis krfr. Stadt **2012** 5.3 7.6 4.3 12 5 10,5 6.1 8,1 5.8 **2013** 6,2 8,8 6,7 5,6 8,2 7,0 12,1 □2014 3,9 5,5 9,0 9,7 6,7 13,2 15,0 7,0 ■2015 6,0 10,9 8,4 3,3 6,8 5,8 8,6 14,9 ■2016 3,7 11,1 17,9 6,9 15,5 8,1 8,8 21,4

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

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

4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung

4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete

In den meisten Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises sind in den vorhandenen Baugebieten noch 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

Kölner Straße Wiehagen

Lindlar

Altenlinde Frielingsdorf Jugenherberge Böhl

Marienheide

Am Wüllenberg Baumschule Kotthausen Griemeringhausen

Morsbach

Alzen Eichenhöhe Erblingen Hemmerholz

Nümbrecht

Bierenbachtal Grötzenberg Harscheid Holunderweg Niederbröl Sohnius Weide Winterborn

Radevormwald

Jahnplatz

Reichshof

Denklingen - Auf der Hardt Eckenhagen - Vor der Gemeinde Hahnbuche

Waldbröl

Heidberg-Süd

Wiehl

z.Z. keine aktuelle Planungen

Wipperfürth

Agathaberg-Stationsweg Kreuzberg - Lehmkulen Neyetal Wipperfeld-Felderweg

4.2 Grundsteuer

Generell wird zwischen Grundsteuer A und Grundsteuer B unterschieden. Die Grundsteuer A (agrarisch) 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 2017 in Bergneustadt mit 959 % am höchsten und in Wiehl mit 430 % am niedrigsten. Der Mittelwert liegt bei 588 %, der Median bei 570 %. Die Steuereinnahmen liegen im Jahr 2016 zwischen 1,6 Millionen Euro in Morsbach und 8,7 Millionen in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 50,1 Millionen Euro (2015: 47,5 Mill., 2014: 41,5 Mill.).

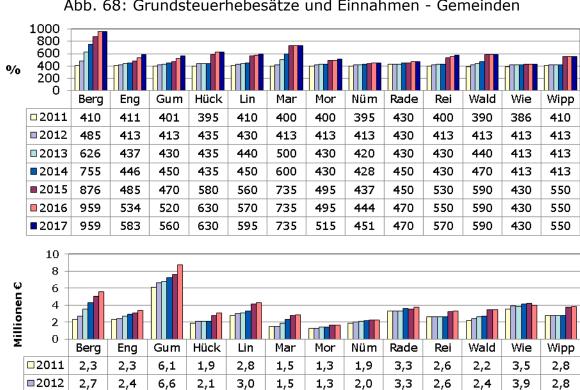


Abb. 68: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden

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

6,8

7,2

7,6

8,7

2,1

2,1

2,8

3,0

3,1

3,3

4,2

4,3

1,9

2,3

2,8

2,9

1,4

1,4

1,6

1,6

2,1

2,2

2,2

2,3

3,3

3,6

3,5

3,7

2,6

2,6

3,2

3,3

2,6

2,7

3,4

3,5

3,8

4,1

4,2

4,0

2,8

2,8

3,8

3,9

2,7

2,9

3,1

3,4

3,5

4,3

5,0

5,6

□2013

■2014

■2015

2016

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 2017).

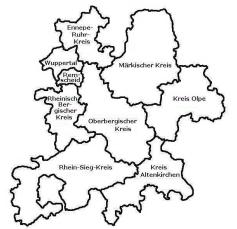


Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau.

Abb. 69: Bodenrichtwerte - Gemeinden

	gute	Lage [€	/m²]	mittl. Lage [€/m²]		mäßig	e Lage [€/m²]	
Jahr	2007	2012	2017	2007	2012	2017	2007	2012	2017
Bergneustadt	110	105	105	100	95	90	75	70	70
dörfl. Lage	70	80	80	50	55	55	35	45	45
Engelskirchen	130	135	145	100	110	110	80	80	85
dörfl. Lage	95	95	95	90	80	80	70	70	70
Gummersbach	125	125	180	85	85	110	65	70	80
dörfl. Lage	95	100	100	80	80	80	65	65	65
Hückeswagen	140	155	165	120	125	140	110	80	120
dörfl. Lage	-	140	140	130	110	110	75	80	80
Lindlar	140	165	165	125	130	130	90	-	-
dörfl. Lage	100	135	135	80	105	110	65	70	70
Marienheide	110	110	110	85	95	85	65	70	-
dörfl. Lage	105	100	100	60	75	70	55	50	50
Morsbach	75	70	75	70	60	60	60	55	55
dörfl. Lage	60	65	60	50	50	50	40	40	40
Nümbrecht	120	120	120	95	105	110	-	90	85
dörfl. Lage	85	85	85	75	70	70	45	50	50
Radevormwald	145	145	165	115	120	140	100	130	130
dörfl. Lage	95	120	120	70	95	95	50	70	70
Reichshof	90	80	100	85	65	75	65	60	
(Eckenh./Denkl.)	90	80	100	65	05	75	05	00	-
dörfl. Lage	65	70	75	60	60	60	45	45	45
Waldbröl	85	90	105	75	80	80	65	70	65
dörfl. Lage	75	75	75	65	60	60	45	45	45
Wiehl	110	120	160	85	95	115	75	85	80
dörfl. Lage	115	110	95	75	80	75	60	65	65
Wipperfürth	135	140	140	115	120	120	90	90	90
dörfl. Lage	110	110	110	110	90	90	50	65	65
OBK	105	110	115	90	90	90	65	70	70

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK ($_{"}$ -" = keine Werte vorhanden)



Im Jahr 2017 hatte der Oberbergische Kreis im überregionalen Vergleich für die guten Wohnlagen den zweitniedrigsten, für die mittleren und mäßigen Lagen den drittniedrigsten Wert bei den Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus. Die Preise lagen zwischen 70 €/m² in den mäßigen Lagen und 115 €/m² in den guten Lagen.

Die höchsten Preise wurden in der kreisfreien Stadt Wuppertal bei den guten Lagen mit 360 €/m² und bei den mittleren Lagen mit 270 €/m² registriert. Die niedrigsten Werte findet man im Kreis Altenkirchen mit 85 €/m² bei den guten und mit 35 €/m² bei den mäßigen Lagen.

Abb. 70: Bodenrichtwerte - Kreise

	gute Lage [€/m²]		mittl. Lage [€/m²]			mäßige Lage [€/m²]			
Jahr	2007	2012	2017	2007	2012	2017	2007	2012	2017
Oberbergischer Kreis	105	110	115	90	90	90	65	70	70
Ennepe-Ruhr-Kreis	225	215	220	155	180	185	0	148	145
Märkischer Kreis	120	120	120	105	105	105	100	90	90
Olpe, Kreis	115	130	120	80	85	80	50	50	55
Altenkirchen, Kreis	75	80	85	40	45	50	30	30	35
Rhein-Sieg-Kreis	215	215	240	170	175	190	120	120	130
Rheinisch-Bergischer Kreis	260	260	290	215	215	240	150	180	200
Remscheid, krfr. Stadt	230	230	230	160	160	170	140	140	145
Wuppertal, krfr. Stadt	335	320	360	250	240	270	-	-	-

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 2012 bis 2016. Im Jahr 2016 wurden für das gesamte Kreisgebiet 230 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern. In den Gemeinden Hückeswagen, Marienheide, Morsbach, Nümbrecht, Radevormwald, Reichshof 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 170.400 Euro (±71.600) und damit über dem Niveau von 2015. Es wurden hauptsächlich Objekte der Baujahresgruppe 1950 bis 1994 verkauft (siehe Grundstücksmarktbericht 2017). Die Spanne reichte im Jahr 2016 von 219.300 Euro in Radevormwald bis 104.200 Euro in Morsbach. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

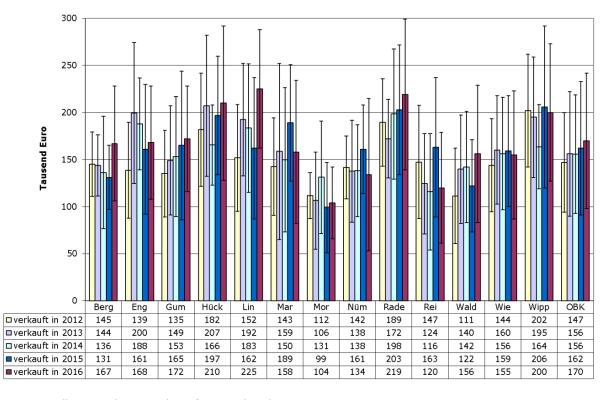


Abb. 71: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2016 bei 149 (±42) Quadratmetern. Im Jahr 2015 waren es noch 146 (±41) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnflächen reichte im Jahr 2016 von 123 m 2 (± 44) in Morsbach bis 177 m 2 (± 40) in Radevormwald. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

ш □verkauft in 2012 □verkauft in 2013 □verkauft in 2014 ■verkauft in 2015 ■verkauft in 2016

Abb. 72: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg zwischen den Jahren 2015 und 2016 im Durchschnitt um 10 %. 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 2016 zwischen 933 €/m² (55 Jahre alt) und 1.926 Euro (5 Jahre alt). Diese Werte sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage mittels Korrekturfaktoren angepasst werden (siehe Grundstücksmarktbericht 2017).

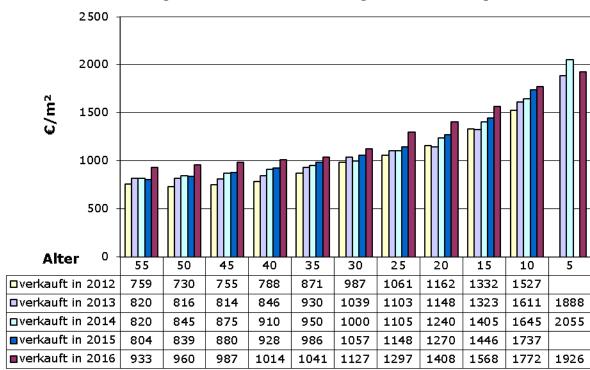


Abb. 73: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Durchschnitt im Jahr 2016 im Oberbergischen Kreis bei 2.635 Euro (±256) pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Wohnungsgröße von 98 Quadratmetern. Es konnten dafür 49 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 60 bis 165 Quadratmetern. Der Wert für Garagen, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.

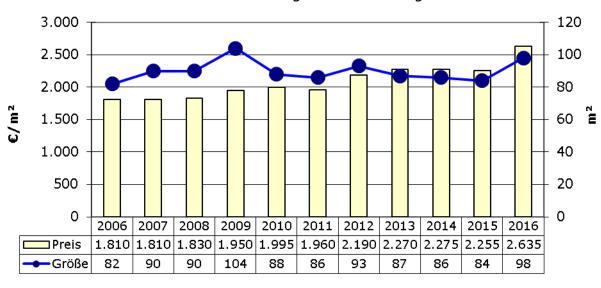
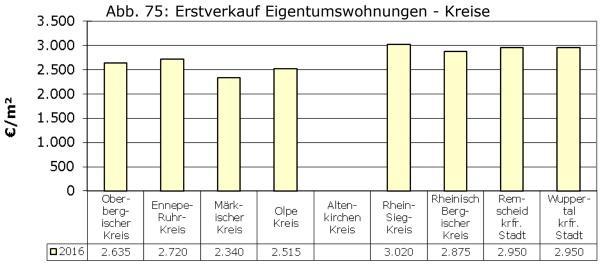


Abb. 74: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Im Märkischen Kreis waren die Eigentumswohnungen im Erstverkauf 2016 mit 2.340 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am günstigsten. Es folgten der Kreis Olpe (2.515 €) und der Oberbergische Kreis (2.635 €). Der Mittelwert aller Kreise lag bei 2.750 Euro. Die höchsten Preise wurden im Rhein-Sieg-Kreis $(3.020 €/m^2)$ erzielt.



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 Finanzkriese 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 Oktober 2016 das dritte mit 1,0 %. Es folgte ein leichter Anstieg, aktuell liegen die Zinssätze bei 1,3 %.

Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2017 und 2018 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.



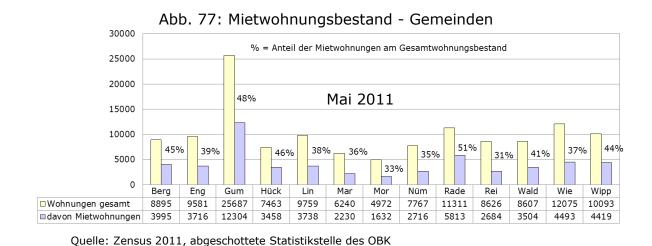
Abb. 76: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

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.



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.

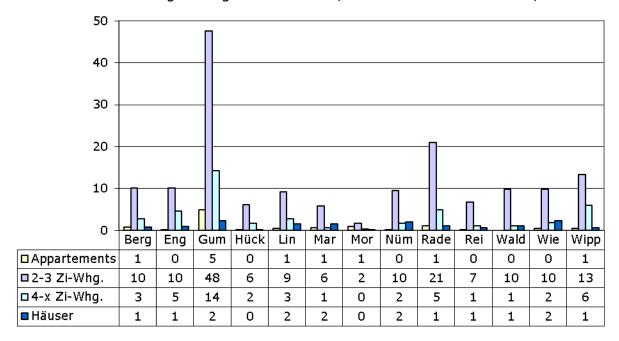


Abb. 78: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Zimmer

Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2016 jeden Monat durchschnittlich 11 Appartements, 162 2-3-Zimmer-Wohnungen, 45 4-x-Zimmer-Wohnungen und 16 Häuser zur Miete angeboten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 44 % weniger Appartements und 30 % weniger 2-3-Zimmer-Wohnungen angeboten; insgesamt reduzierte sich das Angebot spürbar.

Der abgelaufene Mietspiegel 2015 für den Oberbergischen Kreis hat drei Wohnungsgrößen unterschieden. Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen im Internet in diesen Größenklassen. Die Werte wurden im Jahr 2016 ermittelt.

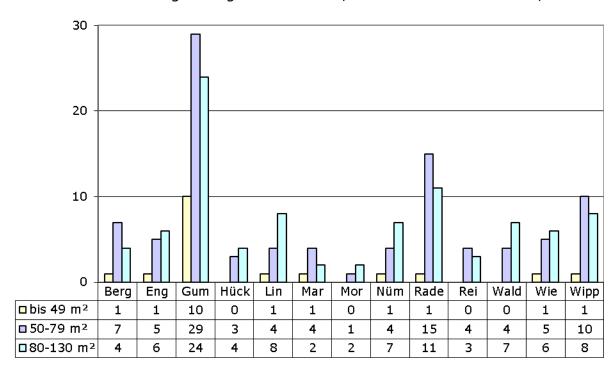


Abb. 79: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Größe

Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden jeden Monat durchschnittlich 18 Wohnungen bis 49 $\rm m^2$, 95 Wohnungen zwischen 50 und 79 $\rm m^2$ und 92 Wohnungen zwischen 80 und 130 $\rm m^2$ zur Miete angeboten. Bei den angebotenen 16 Häusern lag die Wohnfläche zwischen 75 und 204 $\rm m^2$ und die Grundstücksfläche zwischen 184 und 2409 $\rm m^2$.

5.3 Angebotsmieten

Im Internet gibt es verschiedene Portale, welche die aktuellen durchschnittlichen Monatsmieten (\mathfrak{C}/m^2) der Angebote berechnen. Da bei einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises jedoch sehr wenige Angebote vorhanden sind (Ergebnis wird verfälscht), werden in der folgenden Abbildung die Angebotsmieten für den ganzen Kreis dargestellt. Diese müssen nicht der wirklich bezahlten Miete entsprechen, in der Regel sind sie jedoch gleich.

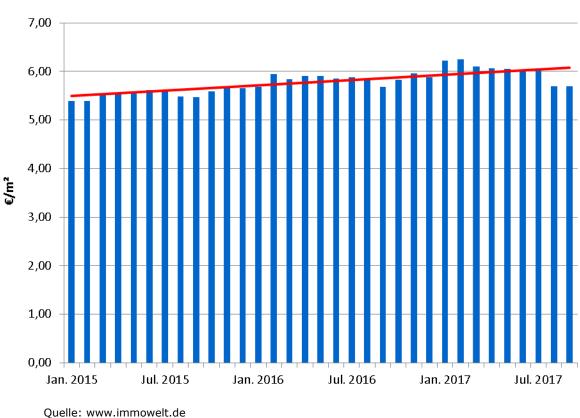


Abb. 80: Angebotsmieten

Zwischen Januar 2015 und August 2017 sind die Angebotsmieten im Internet im Durchschnitt um 0,66 €/m² Wohnfläche gestiegen, das entspricht einem jährlichen Zuwachs von 0,25 €/m² Wohnfläche (+4 %).

5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

Die Höhe der Miete (€/m²) 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. 81: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen

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

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

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

5.5 Mietspiegel 1992 bis 2015

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 m², 40 - 60 m², 60 - 80 m², > 80 m²) 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.

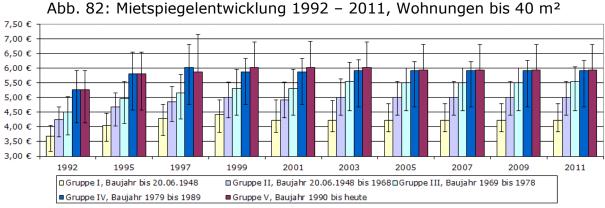
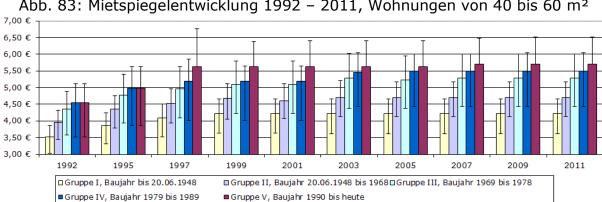


Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m² 1995 1997 1999 2001 2003 2005 2007 2011



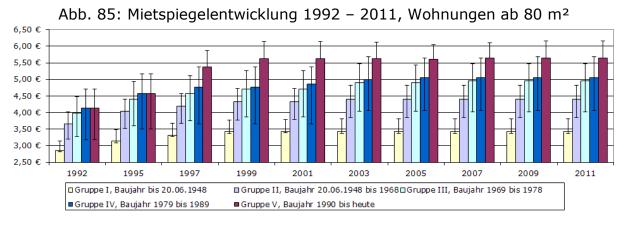
7,00 € 6,50 € 6,00 € 5,50 € 5,00 € 4.50 € 4,00 € 3.50 € 3.00 € 2,50 € 1992 2011 1995 1997 1999 2001 2003 ☐ Gruppe I, Baujahr bis 20.06.1948 □ Gruppe II, Baujahr 20.06.1948 bis 1968 □ Gruppe III, Baujahr 1969 bis 1978

Gruppe V, Baujahr 1990 bis heute

Abb. 84: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m²

Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Gruppe IV, Baujahr 1979 bis 1989



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

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

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

In der Sozialhilfe richtet sich die angemessene Größe der Wohnung in Nordrhein-Westfalen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen. Danach ist für eine Person eine Wohnfläche bis 50 m² angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m². Der Mietspiegel 2013 wurde an diese Werte angepasst. Zusätzlich wurde noch die Verkehrsanbindung (ÖPNV) in der Lageeinstufung berücksichtigt, da diese im ländlichen Raum eine besondere Rolle spielt. Außerdem wurde der Oberbergische Kreis in zwei verschiedene Mietpreisregionen unterteilt. Eine Fortschreibung des Mietspiegels 2013 erfolgte im Januar 2015.

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

5.6 Mietspiegel 2017

Auszug aus der Pressemitteilung vom 30.06.2017:

Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter haben erstmals für jede einzelne der 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises unterschiedliche Mietspiegel veröffentlicht. Wer hier jedoch Tabellen und Listen in kostenpflichtiger Papierform erwartet, wird überrascht sein. Die Mietspiegel stehen im Internet frei zur individuellen Auskunft bereit.

Zu finden sind diese unter dem Oberbergischen-Mieten-Index OMIX, der erreichbar ist über die Internetseiten des Mietervereins Oberberg, der örtlichen Vereine von Haus & Grund, der Rheinischen Immobilienbörse, des Gutachterausschusses und des Oberbergischen Kreises.

Über www.rio.obk.de/omix/omix.php ist eine direkte Adressierung möglich.

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

Nutzer von OMIX erfahren nach Eingabe der gewünschten Stadt oder Gemeinde zuerst das zugehörige mittlere Mietniveau. Ergänzen sie dies durch Straße und Hausnummer, so erhalten sie eine adressenscharfe Mietangabe. Wenn dann noch Baujahr, Größe, weitere Wohnungsmerkmale und die Zahl der zugehörigen Garagen, Carports oder Stellplätzen zugeordnet werden, kann abschließend eine exakte Mietpreisberechnung unter Angabe der ortsüblichen Mietpreisspanne stattfinden. Auch eine Kartenansicht sowie ein Ausdruck der Daten ist möglich. Die einfache Handhabung von OMIX, die auch mobil auf Smartphone oder Tablet-PC möglich ist, lässt sich aber am besten selbst erfahren.

Die Grundlage für die Online-Mietenauskunft hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gelegt, indem er 2016 annähernd 20 000 Personen mit der Bitte um Angabe von Wohnungs- und Mietdaten angeschrieben und im gleichen Zeitraum für 80 000 Adressen im Kreisgebiet eine Wohnlagenanalyse durchgeführt hat. Mit fast 3000 Antworten konnte eine gute statistische Basis geschaffen werden, deren Ergebnisse vom Mieterverein Oberberg und den örtlichen Haus-&-Grund-Vereinen anerkannt und zur Veröffentlichung am 1.Juli freigegeben wurde.

Die folgende Abbildung zeigt die Startseite des Online-Mietspiegels und das Ergebnisprotokoll für eine fiktive Wohnung in der Moltkestr. 42 in Gummersbach (Kreishaus).

Abb. 86: Mietspiegel 2017





Mietspiegel 2017 Oberbergischer Kreis

Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen

Der "Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen" dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt.

Die Grundlage für diesen Mietspiegel bildet eine repräsentative Umfrage im Oberbergischen Kreis aus dem Jahr 2016. Die hier zugrunde liegenden rd. 2300 Datensätze sind Mieten, die in den Jahren 2013 bis 2016 neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen errechnet und erfüllt methodisch die Voraussetzungen eines "einfachen Mietspiegels" nach 8558c des BGB.

Es gehört zu den wesentlichen Merkmalen des Wohnungsmarktes, dass die Mietpreise gleichartiger Wohnungen im Einzelfall erheblich voneinander abweichen. Dies liegt zum einen am individuellen Gestaltungswillen der am freien Wohnungsmarkt handelnden Mietparteien und zum anderen an nicht systematisch fassbaren Unterschieden der Wohnwertmerkmale. Deshalb gilt die Miete einer konkreten Wohnung auch dann als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beträgt im Oberbergischen Kreis ± 15 % um die durchschnittliche Vergleichsmiete, d.h. ohne Betriebskosten/Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung.

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von den Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter im Oberbergischen Kreis als einfacher Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 1. Juli 2017 in Kraft.

Mietpreisberechnung beginnen

Ihre Eingaben:

Gemeinde: Gummersbach

Straße: Moltkestraße (Gummersbach)

Hausnummer: 42

Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:	5,60 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietopje	ekt: 5,76 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?	nein
Größe des Mietobjekts in m²	110
Baujahr	1990
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75% wurde modernisiert)	nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?	
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?	nein
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung	nein
der Modernisierungsstand?	
der Modernisierungsstand?	
Aufzug	ja
Solaranlage für Heizung	nein
Erdwärme	nein
Lüftungsanlage (Zwangsbelüftung)	nein
bodengleiche Dusche	ja
Elektroinstallation auf neuzeitlichem Standard	ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor,)	nein
neue Fenster (ab 2002)	ja
Balkon, Terrasse, Loggia	ja
separates WC / Gäste WC	ja
Einbauküche	nein
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Carports	0
Anzahl Garagen	1

Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m²:	6,76 € +/	- 1,01 €
Gesamtmiete:	743 €	
Gesamtmiete ggf. inklusive Stellplätze und Einbauküche:	783 €	

6. Experten am Wohnungsmarkt

Um aktuelle und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, wurde im Jahr 2017 eine Expertenbefragung im Oberbergischen Kreis durchgeführt. Diese Experten können aufgrund ihrer Marktnähe und Markterfahrung wertvolle Hinweise für eine Angebotsgestaltung und eine wohnungspolitische Ausrichtung der Angebotssteuerung geben.

Im Mai 2017 wurde ein Fragebogen (Seite 87 bis 92) an 72 bekannte Marktakteure geschickt. Trotz einer Nachfrage im Folgemonat konnte lediglich eine Rücklaufquote von 29 % (21 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 21 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 19, für den Mittelkreis 18 und für den Südkreis 16 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 2016 und dann aus 2017 dargestellt).

1. Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Oberbergischen Wohnungsmarktes ein? (1 = entspannter Wohnungsmarkt bis 5 = angespannter Wohnungsmarkt)5 □Nordkreis 2016/2017 ■Mittelkreis 2016/2017 □Südkreis 2016/2017 Mietobjekte 4 3 2 1 Neubau Neubau Neubau **Bestand** Bestand Bestand mittleres mittleres unteres oberes unteres oberes Preissegment Preisseg. Preisseg. Preisseg. Preisseg. Preisseg. 5 □ Nordkreis 2016/2017 ■Mittelkreis 2016/2017 □Südkreis 2016/2017 wohnungen Eigentums-4 3 2 1 Neubau Neubau Neubau **Bestand Bestand** Bestand unteres mittleres oberes unteres mittleres oberes Preissegment Preisseg. Preisseg. Preisseg. Preisseg. Preisseg. 5 □Nordkreis 2016/2017 ■Mittelkreis 2016/2017 □Südkreis 2016/2017 Eigentums-4 häuser 3 2 1 Neubau Neubau Neubau **Bestand** Bestand Bestand unteres mittleres oberes unteres mittleres oberes Preissegment Preisseg. Preisseg. Preisseg. Preisseg. Preisseg. 5 □Nordkreis 2016/2017 ■Mittelkreis 2016/2017 □Südkreis 2016/2017 Baugrund-4 stücke 3 2 Neubaugeb. Neubaugeb. Neubaugeb. Baulücken Baulücken Baulücken

unteres

Preissegment

mittleres

Preisseg.

oberes

Preisseg.

unteres

Preisseg.

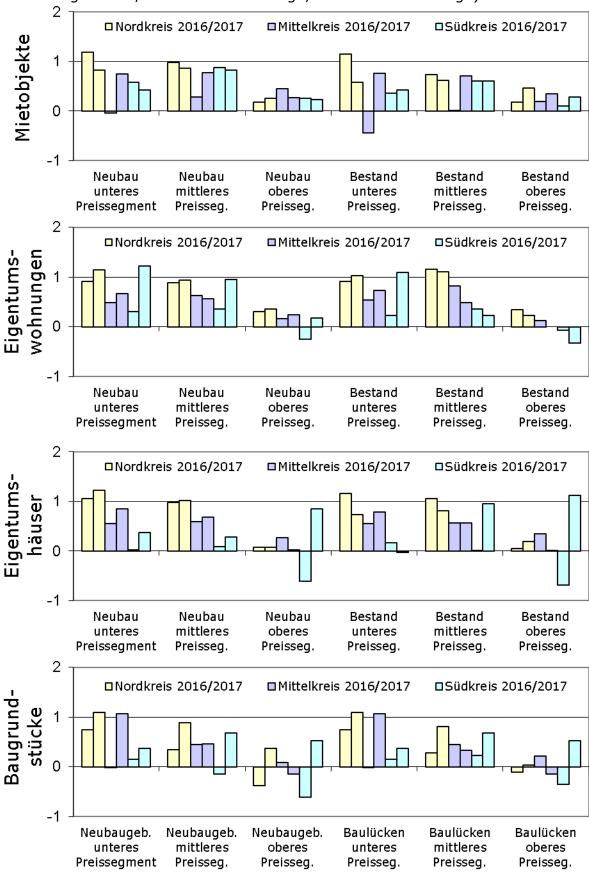
oberes

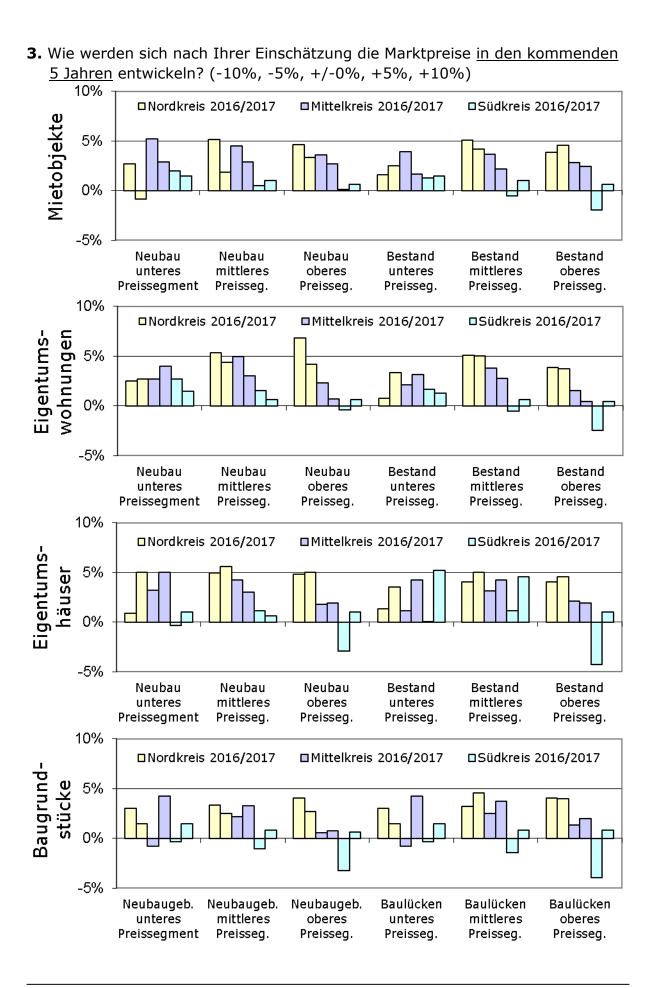
Preisseg.

mittleres

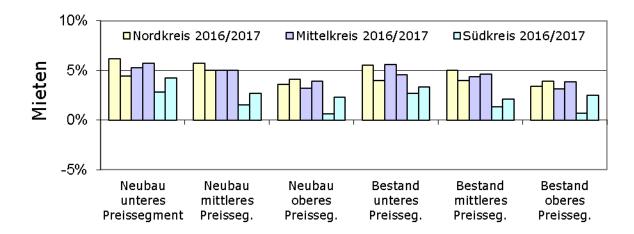
Preisseg.

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)





4. Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Mieten <u>in den kommenden</u> <u>5 Jahren</u> 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	61% ¥ 37%	30% ¥ 0%
gleich bleibend	30% 7 53%	57% 7 68%
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	9% 7 11%	13% 7 32%

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

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

	heute				künftig		
	niedrig	mittel	hoch	niedrig	mittel	hoch	
langfristige Wertanlage (Alterssicherung)	5% ¥ 0%	27% 7 45%	68% ¥ 55%	10% ¥ 0%	14% 7 47%	76% ¥ 53%	
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	0% 7 20%	77% ¥ 60%	23% ¥ 20%	0%718%	65% ¥ 47%	35% → 35%	
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	9% ¥ 0%	35% 7 40%	57% 7 60%	5% ¥ 0%	45% ¥ 38%	50% 7 63%	
Renditeobjekt (gewinn- orientierte Verwertung)	23% 7 50%	45% ¥ 20%	32% ¥ 30%	10% 7 31%	48% ¥ 38%	43% ¥ 31%	

(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
↑ Fehlen geeigneter Grundstücke	4,4 🔰 4,0	4,3 ¥ 3,2	2,9 7 4,6	3,9 → 3,9
◆ Infrastrukturdefizite	3,6 → 3,6	4,0 ¥ 3,5	4,5 → 4,5	4,0 ¥ 3,8
↑ Niedrige Renditen	2,8 → 2,8	3,3 7 3,9	3,3 7 4,7	3,1 7 3,8
↑ Wohnumfeldprobleme	2,8 7 2,9	2,9 7 3,3	4,1 7 4,5	3,3 7 3,6
◆ Modernisierungsstau bei älteren Gebäuden	3,3 ¥ 2,6	4,2 ¥ 3,1	4,3 ¥ 4,1	3,9 ¥ 3,3
↑ Geringe Kaufkraft	2,6 7 2,7	2,6 7 3,1	3,9 ¥ 3,8	3,0 ¥ 3,2
↑ Stagnierende Nachfrage	2,6 7 2,7	3,0 → 3,0	3,6 7 3,9	3,1 7 3,2
◆ Langsame Genehmigungsverfahren	3,4 ¥ 3,0	3,3 ¥ 2,8	3,9 ¥ 3,3	3,5 ¥ 3,0
↓ Langsame Planungsverfahren	3,4 ¥ 3,0	3,3 ¥ 2,7	4,0 ¥ 3,3	3,6 ¥ 3,0
◆ Hohe Baukosten	3,5 ¥ 3,4	4,1 ¥ 2,4	4,2 ¥ 3,0	3,9 ¥ 2,9
◆ Fehlende Innovation im Wohnungsbau	3,1 ¥ 2,3	2,7 ¥ 2,5	3,3 7 3,5	3,0 ¥ 2,8
↑ Praxis der Grundstücksvergabe	2,7 7 2,8	2,3 → 2,3	3,1 ¥ 2,9	2,6 → 2,6
◆ Hohe Grundstückspreise	2,8 🔰 2,7	3,4 🔰 2,0	2,6 🔰 2,4	3,0 🔰 2,4

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

4,3 7 4,4
4,5 🔰 4,3
3,8 ¥ 3,7
3,9 ¥ 3,7
3,7 ¥ 3,5
3,5 ¥ 3,3
3,6 ¥ 3,3
3,2 → 3,2
3,0 → 3,0
3,1 ¥ 3,0
3,0 🔰 2,8
3,0 🔰 2,8
2,7 🔰 2,6
2,3 7 2,4
2,5 🔰 2,2
2,4 🔰 2,2
2,4 🔰 2,1

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

↑ Zentrales Informationsangebot des Kreises bzw. der Gemeinden	65% ¥ 62%
(z.B. Internetportal)	
◆ Koordinierte Zusammenarbeit mit Anbietern am Wohnungsmarkt	87% ¥ 57%
(Wohnbauforum)	
→ Verstärkte Wohnberatung durch eine Kontaktstelle	39% ¥ 19%
(Agentur als PPP-Modell)	

weiterhin wurden genannt:

- durch Makler/Hausverwalter
- Ohr am Markt
- Apps der Gemeinden mit Informationen über Neuigkeiten (z.B. Wohngebieten)

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

→ weiter steigende Bau- und Betriebskosten	78% ¥ 71%
→ der Wohnungsmarkt wird sich weiter aufspalten (wachsendes	700/ \$ 670/
Hochpreissegment, Rückgang an preisgünstigen Mietwohnungen)	70% 🔰 67%
→ Vermarktungsprobleme bei überalterten Wohnungsbeständen mit	F70/ \$\ 400/
Modernisierungsstau (Nachkriegsjahre, 50er bis 70er Jahre)	57% 🔰 48%
↑ hohe Grundstückspreise	35% ¥ 29%
↑ Entwicklung zu Käufermarkt (Angebot größer als Nachfrage)	13% 7 29%
◆ Anpassungsprobleme des Wohnungsbestandes (Grundrisse,	
Architekturen) an neue Nachfrageentwicklungen	52% 🔰 24%
(Wohnflächenansprüche, neuartige Wohnwünsche)	

weiterhin wurde genannt:

• zu wenig Neubauten

Vielen Dank an die Beteiligten:

3 x Anonym

Domicil Erschließungsträger GmbH

FALC Immobilien

Gaul Immobilien

Hans Werner Günther Immobilien

Hensel & Hensel Immobilien

Kalbertodt Immobilien

Kalkkuhl Walter Sachverständigenbüro

KSK Immobilien GmbH

Matschke Immobilien

Möller Immobilien

Pruin Immobilien

Schmitz Immobilienservice

Simicic Immobilienbewertung

Sohlbach Immobilienservice

Stadt Wiehl, Abt. Demografie & Statistik

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt

Stennmanns Immobilienvermittlung

Volksbank Immobilien Service GmbH Wipperfürth

7. Städte und Gemeinden auf einen Blick

7.1 Bergneustadt

Wohnbestand			
	2006*	2011**	2016**
Wohngebäude	4067	4240	4267
Wohnungen	8237	8420	8304
Whg./1000 Einw.	404	447	438



Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude** 14 %	6 %	45 %	9 %	4 %
-				_

Baujahr 1991	1995 1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2016
Wohngebäude** 6 %	8 %	4 %	2 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	
Wohngebäude**	2675	1037	555	

Baustatistik					
	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	14	6	10	12	12
Wohnungen	23	14	32	20	15
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	15	13	4	8	11
Wohnungen	25	27	8	13	15
Whg./1000 Einw.	1,2*	1,0*	0,4**	0,7**	0,8**

Wohnraumförderung					
Mit	tel 2007-2014	2015	2016		
Fördermittel (Mill. €)	0,7	***	0		
Wohnfläche (m²)	1497	***	0		
Wohneinheiten	12	1	0		
davon Mietwohnraum					
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0	0		
Wohnfläche (m²)	430	0	0		
Wohneinheiten	6	0	0		

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	11	2	40	11
<u>Vermietungsanzeig</u>	<u>en</u>				
ø/Monat	1	10	3	1	

Bevölkerung 2015	5			
	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3862	4339	5656	5083
	2005*	2010*	2015**	
Einwohner	20506	19584	18940	
Altersdurchschnitt	40,4	42,3	43,8	
Einwohner/km ²	541	517	500	

Comparison	
keine Kinder 1 Kind 2 Kinder 3 Kinder 4 Kinder 5 u. mehr K 6999 913 758 236 54 11 Alleinstehende Pers. 60-69 Jahre 70-79 Jahre ab 80 Jahre 483 453 499 Pendler Juni 2011 Juni 2012 Juni 2013 Juni 2014 2014 2017 208 Alleinstehende 30 64 Juni 2014 2012/13 2014 2012/13 2014 2012/13 2014 2015 20 2017/14 2015 20 2011/12 2013/14 2015 20 2011/12 2013/14 2015 20	
Alleinstehende Pers. 60-69 Jahre 70-79 Jahre ab 80 Jahre 483 453 499	
Alleinstehende Pers. 60-69 Jahre 70-79 Jahre ab 80 Jahre 483 453 499	/indor
Alleinstehende Pers. 60-69 Jahre 483 70-79 Jahre 499 ab 80 Jahre 499 Pendler Juni 2011 Juni 2012 Juni 2013 Juni 2014 Juni 2014 -2415 -2615 -2601 -2557 -24 Wanderungen 2015 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 -147 -209 -73 40 8 Arbeitslose Personen 2007/08 2009/10 2011/12 2013/14 2015 883 1039 928 844 74 Transferleistungsempfänger 2012 2013 2014 2015 20 1073 1106 1126 1098 10 Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 15.935 16.411 17.640 18. Schulden der Kommune je Einwohner (€) 3.229 3.396 3.522 3.535 35 Freistehende	<u> </u>
Pendler Juni 2011 Juni 2012 Juni 2013 Juni 2014 Juni 2014 -2415 -2415 -2615 -2601 -2557 -24 Wanderungen 2015 bis 17 Jahre 46 18-29 Jahre 46 30-64 Jahre 4-10 46 5 Jahre 46 2006/07 2008/09 2010/11 2012/13 2014 2012/13 2014 2012/13 2014 2012/13 2014 2012/13 2014 2012/13 2014 2015 2013 2011/12 2013/14 2015 2015 2013 2014 2015 2015 20 2013 2014 2015 2016/14 2015 </td <td></td>	
Pendler Juni 2011 Juni 2012 Juni 2013 Juni 2014 Juni 2014 Juni 2014 Juni 2013 Juni 2014 Juni 2013 Juni 2013 Juni 2014 Juni 2012/13 Juni 2012/13 Juni 2012/13 Zuni 2012/13 Zuni 2013/14 Zuni 2013/14 Zuni 2013/14 Zuni 2013/14 Zuni 2013/14 Zuni 2015/2 Zuni 2014 Zuni 2014 Zuni 2015/2 Zuni 2014/2 Zuni 2013/14	

7.2 Engelskirchen

Wohnbestand			
	2006*	2011**	2016**
Wohngebäude	5275	5853	5925
Wohnungen	8545	8938	9094
Whg./1000 Einw.	415	461	471



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	2009-2016
Wahnaahäuda** 6.0/	10.0/-	2.0/	2.0/.	2.0/

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	4112	1293	520

Baustatistik					
	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	19	20	18	16	13
Wohnungen	31	36	38	32	36
_					
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	21	18	17	18	13
Wohnungen	27	27	38	35	32
Whg./1000 Einw.	1,3*	1,3*	2,0**	1,8**	1,7**

el 2007-2014	2015	2016
0,3	0	0
608	0	0
5	0	0
?	0	0
71	0	0
?	0	0
		el 2007-2014 2015 0,3 0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	5	2	62	19
<u>Vermietungsanzeig</u>	<u>en</u>				
ø/Monat	0	10	5	11	

Bevölkerung 2015	;			
	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 ²	326	317	306	

Haushalte					
1 Perso	n 2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	_
3828	3049	1488	1038	401	<u> </u>
keine Kin	der 1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder 5	u. mehr Kinder
7894	955	733	174	38	10
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahr				
	517	531	56	00	
Pendler					
	Juni 2011	Juni 2012	Juni 201		
	-1266	-1029	-1105	-1089	-1162
Wanderungen 201!		40.00 - :	20.5:-:	:	
	bis 17 Jahre	18-29 Jahr			<u>e</u>
	82	-4	75	33	
	2006/07	2008/09	2010/1	1 2012/13	2014/15
	1	-107	21	3	143
Arbeitslose Person	en				
Albertologe i cison	2007/08	2009/10	2011/12	2 2013/14	2015/16
	530	592	533	532	463
Transferleistungse	2012	2013	2014	2015	2016
	631	654	650	637	610
Einkommen und Sc	hulden				
		2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
Verfügbares Einkomr priv. Haushalte je Eir		22.543	22.597	24.344	25.466
priv. Hausilaite je Eli	iwonner (c)	22.343	22.337	24.544	23.400
	2011	2012	2013	2014	2015
Schulden der Kommu		F 400	F 222	5 600	c 4=4
je Einwohner (€)	5.167	5.492	5.338	5.638	6.151
Freistehende wiede		Einzelhäuse			
	verkauft 12	verkauft 13			
Grundstückswert (€)	139.000	200.000	188.000		168.000
Wohnfläche (m²)	130	136	137	159	138
Bodenrichtwerte (E/m²)				
gute Lage			re Lage		äßige Lage
2007 2012	2017		012 2017	2007	2012 2017
dörfliche Lage	145	100 1	.10 110	80	80 85
<u>dörfliche Lage</u> 95 95	95	90	80 80	70	70 70
		- -		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , 	- · · ·

7.3 Gummersbach

Wohnbestand			
	2006*	2011**	2016**
Wohngebäude	12092	12642	12834
Wohnungen	23580	23746	24149
Whg./1000 Einw.	448	476	479



Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude** 16 %	11 %	45 %	8 %	3 %
-				_
Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2016
Wohngebäude** 4 %	6 %	3 %	2 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	
Wohngebäude**	7891	2988	1955	

Baustatistik					
	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	33	38	29	47	37
Wohnungen	83	59	41	105	100
_					
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	37	62	25	51	38
Wohnungen	69	127	35	90	77
Whg./1000 Einw.	1,3*	2,5*	0,7**	1,8**	1,5**

Wohnraumförderun	ıg		
Mit	tel 2007-2014	2015	2016
Fördermittel (Mill. €)	1,1	0,1	0
Wohnfläche (m²)	2364	320	0
Wohneinheiten	24	3	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,6	0	0
Wohnfläche (m²)	887	0	0
Wohneinheiten	14	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whq.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen	• •	-	_		
ø/Monat	2	35	10	153	39
Vermietungsanzeig	en				
ø/Monat	 5	48	14	2	

Bevölkerung 2015	5			
	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 ²	556	538	528	

	ehr Kinder 50
keine Kinder 1 Kind 2 Kinder 3 Kinder 4 Kinder 5 u. me 20 119 2438 1812 547 148 Alleinstehende Pers. 60-69 Jahre 70-79 Jahre ab 80 Jahre	
20 119 2438 1812 547 148 Alleinstehende Pers. 60-69 Jahre 70-79 Jahre ab 80 Jahre	
20 119 2438 1812 547 148 Alleinstehende Pers. 60-69 Jahre 70-79 Jahre ab 80 Jahre	
Alleinstehende Pers. 60-69 Jahre 70-79 Jahre ab 80 Jahre	50
Pendler Juni 2011 Juni 2012 Juni 2013 Juni 2014	Jun: 2015
<u>Juni 2011 Juni 2012 Juni 2013 Juni 2014</u> 9430 9815 10086 10561	<u>Juni 2015</u> 10723
9430 9013 10000 10301	10723
Wanderungen 2015	
bis 17 Jahre 18-29 Jahre 30-64 Jahre ab 65 Jahre	
254 345 194 -37	
2006/07 2000/00 2016/11 2016/12	2014/15
	2014/15
-165 -280 -138 70	436
Arbeitslose Personen	
2007/08 2009/10 2011/12 2013/14	2015/16
<u> 1972 </u>	1791
Transforloistungsomnfänger	
	2016
2012 2013 2014 2015	2016 2573
2012 2013 2014 2015	2016 2573
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494	
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden	2573
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12	
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12 Verfügbares Einkommen der	2573
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12 Verfügbares Einkommen der	2573
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12 Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 19.339 18.564 19.563	2573 2013/14 20.440
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12 Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 19.339 18.564 19.563 2011 2012 2013 2014	2573
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 19.339 18.564 19.563 2011 2012 2013 2014 Schulden der Kommune	2573 2013/14 20.440
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 19.339 18.564 19.563 2011 2012 2013 2014 Schulden der Kommune	2573 2013/14 20.440 2015
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12 Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 19.339 18.564 19.563 2011 2012 2013 2014 Schulden der Kommune je Einwohner (€) 4.245 4.285 4.422 4.756	2573 2013/14 20.440 2015
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12 Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 19.339 18.564 19.563 2011 2012 2013 2014 Schulden der Kommune je Einwohner (€) 4.245 4.285 4.422 4.756 Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	2573 2013/14 20.440 2015 4.803
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12 Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 19.339 18.564 19.563 2011 2012 2013 2014 Schulden der Kommune je Einwohner (€) 4.245 4.285 4.422 4.756 Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser verkauft 12 verkauft 13 verkauft 14 verkauft 15 v	2573 2013/14 20.440 2015 4.803
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12 Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 19.339 18.564 19.563 2011 2012 2013 2014 Schulden der Kommune je Einwohner (€) 4.245 4.285 4.422 4.756 Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser Verkauft 12 verkauft 13 verkauft 14 verkauft 15 v Grundstückswert (€) 135.000 149.000 153.000 165.000	2573 2013/14 20.440 2015 4.803 erkauft 16 172.000
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12 Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 19.339 18.564 19.563 2011 2012 2013 2014 Schulden der Kommune je Einwohner (€) 4.245 4.285 4.422 4.756 Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser Verkauft 12 verkauft 13 verkauft 14 verkauft 15 v Grundstückswert (€) 135.000 149.000 153.000 165.000	2573 2013/14 20.440 2015 4.803
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12 Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 19.339 18.564 19.563 2011 2012 2013 2014 Schulden der Kommune je Einwohner (€) 4.245 4.285 4.422 4.756 Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser verkauft 12 verkauft 13 verkauft 14 verkauft 15 v Grundstückswert (€) 135.000 149.000 153.000 165.000	2573 2013/14 20.440 2015 4.803 erkauft 16 172.000
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12 Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 19.339 18.564 19.563 2011 2012 2013 2014 Schulden der Kommune je Einwohner (€) 4.245 4.285 4.422 4.756 Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser verkauft 13 verkauft 14 verkauft 15 verkauft 12 verkauft 13 verkauft 14 verkauft 15 verkauft 15 verkauft 15 verkauft 165.000 Wohnfläche (m²) 144 157 121 143 Bodenrichtwerte (€/m²)	2013/14 20.440 2015 4.803 erkauft 16 172.000 153
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494	2573 2013/14 20.440 2015 4.803 erkauft 16 172.000 153
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12 Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 19.339 18.564 19.563 2011 2012 2013 2014 Schulden der Kommune je Einwohner (€) 4.245 4.285 4.422 4.756 Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser verkauft 12 verkauft 13 verkauft 14 verkauft 15 v Grundstückswert (€) 135.000 149.000 153.000 165.000 Wohnfläche (m²) 144 157 121 143 Bodenrichtwerte (€/m²) qute Lage mäßige 2007 2012 2017 2007 2012 2017 2007 2012	2573 2013/14 20.440 2015 4.803 erkauft 16 172.000 153 Lage 2 2017
Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12 Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 19.339 18.564 19.563 2011 2012 2013 2014 Schulden der Kommune je Einwohner (€) 4.245 4.285 4.422 4.756 Freistehende wiederverkaufte verkauft 12 verkauft 13 verkauft 14 verkauft 15 v Grundstückswert (€) 135.000 149.000 153.000 165.000 Wohnfläche (m²) 144 157 121 143 Bodenrichtwerte (€/m²) gute Lage mittlere Lage mäßige 2007 2012 2017 2007 2012 2017 2007 2012 125 125 180 85 85 110 65 70	2573 2013/14 20.440 2015 4.803 erkauft 16 172.000 153
2012 2013 2014 2015 2386 2423 2464 2494 Einkommen und Schulden 2007/08 2009/10 2011/12 Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€) 19.339 18.564 19.563 2011 2012 2013 2014 Schulden der Kommune je Einwohner (€) 4.245 4.285 4.422 4.756 Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser verkauft 12 verkauft 13 verkauft 14 verkauft 15 verkauft 12 verkauft 15 verkauft 12 verkauft 13 verkauft 14 verkauft 15 verkauft 165.000 Wohnfläche (m²) 144 157 121 143 Bodenrichtwerte (€/m²) qute Lage mäßige 2007 2012 2017 2007 2012 2017 2007 2012	2573 2013/14 20.440 2015 4.803 erkauft 16 172.000 153 Lage 2 2017 80

7.4 Hückeswagen

Wohnbestand			
	2006*	2011**	2016**
Wohngebäude	3424	3715	3749
Wohnungen	6758	6942	6988
Whg./1000 Einw.	415	456	457



Baujahr vor 1919	<u> 1919-1948</u>	<u> 1949-1978</u>	1979-1986	<u> 1987-1990</u>
Wohngebäude** 15 %	8 %	41 %	10 %	3 %
Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2016
Malana ala # d a # #	0.0/	Ε 0/	2.0/	2.0/

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	
Wohngebäude**	2335	854	560	

Baustatistik					
	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	12	6	3	15	14
Wohnungen	22	10	3	23	18
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	11	10	5	14	7
Wohnungen	18	14	5	17	7
Whg./1000 Einw.	1,1*	0,9*	0,3**	1,1**	0,5**

Wohnraumförderung	3		
Mitt	el 2007-2014	2015	2016
Fördermittel (Mill. €)	0,3	0	0,4
Wohnfläche (m²)	530	0	429
Wohneinheiten	4	0	4
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	?	0	0
Wohnfläche (m²)	?	0	0
Wohneinheiten	?	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>		_	_		
ø/Monat	1	11	2	28	6
<u>Vermietungsanzeig</u>	<u>en</u>				
ø/Monat	0	6	2	0	

bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
2910	3200	4874	4291
2005*	2010*	2015**	
16435	15643	15275	
41,5	43,8	45,1	
326	310	302	
	2910 2005* 16435 41,5	bis 19 Jahre 20-39 Jahre 2910 3200 2005* 2010* 16435 15643 41,5 43,8	bis 19 Jahre 20-39 Jahre 40-59 Jahre 2910 3200 4874 2005* 2010* 2015** 16435 15643 15275 41,5 43,8 45,1

Haushalte					
1 Perso	n 2 Pers.	3 Pers.	4 Pers. 5	u. mehr Pers.	_
2859	2405	1214	741	318	<u> </u>
keine Kin	der 1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder 5	u. mehr Kinder
5996	806	555	129	39	12
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahr				
	418	394	399		
Pendler					
	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	
	-1956	-1931	-1916	-1892	-1844
Wanderungen 201!					
	bis 17 Jahre	18-29 Jahre			<u>e</u>
	119	54	134	-4	
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
	-95	-88	-52	8	135
Arbeitslose Person	en				
Albeitsiose i erson	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
	411	477	442	517	522
Transferleistungse	2012	2013	2014	2015	2016
	545	573	603	616	631
Einkommen und Sc	hulden	2007/00	2000/10	2011/12	2012/14
Verfügbares Einkomr	nen der	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14
priv. Haushalte je Eir		18.184	18.822	20.412	21.352
-					
C-11-1	2011	2012	2013	2014	2015
<u>Schulden der Kommu</u> je Einwohner (€)	<u>ine</u> 2.178	2.169	2.218	2,540	2.703
je Emwormer (e)	2.170	2.105	2.210	2,310	2.703
Freistehende wiede				4 - اعتداد ا	
Grundstückswert (€)	verkauft 12 182.000	verkauft 13 207.000	verkauft 14 166.000	verkauft 1 197.000	5 verkauft 16 210.000
Wohnfläche (m²)	146	150	172	164	151
	0	250	± / <u>←</u>	10 1	±3±
B. J	2 (2)				
Bodenrichtwerte (2/m²)	mittle	re Lage	m	äßige Lage
2007 2012	2017)12 2017	2007	2012 2017
140 155	165		25 140	110	80 120
dörfliche Lage - 140	140		10 110	75	80 80
-		_	-		

7.5 Lindlar

Wohnbestand			
	2006*	2011**	2016**
Wohngebäude	5111	5963	6016
Wohnungen	7944	9127	9206
Whg./1000 Einw.	352	431	431



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

Baujah	nr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2016
Wohngebäude**	7 %	10 %	6 %	3 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	4088	1392	536

Baustatistik					
	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	3	5	7	14	44
Wohnungen	9	17	8	16	100
_					
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	5	4	4	12	17
Wohnungen	11	9	5	13	23
Whg./1000 Einw.	0,5*	0,4*	0,2**	0,6**	1,1**

Wohnraumförderung					
Mit	tel 2007-2014	2015	2016		
Fördermittel (Mill. €)	0,5	***	0		
Wohnfläche (m²)	863	***	0		
Wohneinheiten	7	1	0		
davon Mietwohnraum					
Fördermittel (Mill. €)	0,1	0	0		
Wohnfläche (m²)	171	0	0		
Wohneinheiten	2	0	0		
	2	0	Ö		

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>		_	_		
ø/Monat	0	5	5	62	7
<u>Vermietungsanzeig</u>	<u>en</u>				
ø/Monat	1	9	3	2	

Bevölkerung 2015	5			
	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 ²	264	257	249	

Haushalte	۵.						
Haushait	1 Pers	on 2 Pers.	3 Pers.	4	4 Pers. 5	u. mehr Pers.	
	3409		1542		1187	481	
				_			
	keine Kii		2 Kinder	r 3	Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
	7726	1088	850		201	47	12
Alleinstehe	ende Pers.	60-69 Jah	re 70-79	Jahre	ab 80 J	lahre	
,		463	47		430		
Pendler		Jun: 2011	Juni 2011	1	Jun: 2012		14 1 2015
		Juni 2011 -2923	Juni 201: -2962		Juni 2013 -3011	3 Juni 20: -3080	
		-2923	-2902		-3011	-3060	-2937
Wanderu	ngen 201	.5					
		bis 17 Jahre	18-29 Jah	re	30-64 Jahı	re ab 65 Ja	hre_
		49	28		79	4	
		2026/27	2000/00		2010/11	2012/1	2014/45
		<u>2006/07</u> -54	2008/09 -123)	<u>2010/11</u> -69	<u>2012/1</u> -24	.3 <u>2014/15</u> 187
		-34	-123		-09	-24	107
Arbeitslo	se Persor	nen					
		2007/08	2009/10)	2011/12	2013/1	4 2015/16
		466	541		417	436	391
Transferi	eistungse	empfänger					
		2012	2013		2014	2015	
		538	541		547	518	487
Einkomm	en und S	chulden					
			2007/08	3	2009/10	2011/1	2 2013/14
Verfügbare							
<u>priv. Haus</u>	<u>halte je Ei</u>	nwohner (€)	18.748		19.041	20.57	1 21.528
		2011	2012		2012	2014	2015
Schulden o	d a 1/ a ma ma	2011	2012		2013	2014	2015
je Einwohr		<u>une</u> 4.144	4.334		4.347	4.546	4.731
<u>je Liliwolli</u>	iei (e)	7.177	7.554		7.57/	7.540	7./31
Freistehe	nde wied	erverkaufte	Einzelhäus	er			
		verkauft 12	verkauft 1	13	verkauft 1		
Grundstüc			192.000)	183.000		
Wohnfläch	e (m²)	139	140		133	144	154
Podoreid	hturauta /	6/m2\					
Bodenric	ntwerte (gute Lage	C/III*)	mitt	lere L	200		mäßige Lage
2007	2012	2017		2012	<u>aye</u> 2017	2007	
140	165	165	125	130	130	90	
dörfliche L						20	
100	135	135	80	105	110	65	70 70

7.6 Marienheide

Wohnbestand			
	2006*	2011**	2016**
Wohngebäude	3335	3702	3748
Wohnungen	5384	5763	5831
Whg./1000 Einw.	392	422	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	2009-2016
Wohngebäude** 6 %	6 %	5 %	5 %	3 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	
Wohngebäude**	2549	888	311	

Baustatistik					
	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	10	17	11	11	12
Wohnungen	16	21	16	16	13
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	22	20	10	13	7
Wohnungen	31	30	11	18	10
Whg./1000 Einw.	2,2*	2,1*	0,8**	1,3**	0,7**

Wohnraumförderung					
2007-2014	2015	2016			
0,5	0	0			
965	0	0			
7	0	0			
0	0	0			
0	0	0			
0	0	0			
		0,5 0			

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>		_	_		
ø/Monat	0	4	1	53	14
<u>Vermietungsanzeig</u>	<u>en</u>				
ø/Monat	1	6	1	2	

bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
3028	3124	4025	3383
2005*	2010*	2015**	
13711	13758	13560	
40,3	41,7	42,6	
249	250	247	
	bis 19 Jahre 3028 2005* 13711 40,3	bis 19 Jahre 20-39 Jahre 3028 3124 2005* 2010* 13711 13758 40,3 41,7	bis 19 Jahre 20-39 Jahre 40-59 Jahre 3028 3124 4025 2005* 2010* 2015** 13711 13758 13560 40,3 41,7 42,6

Haushalte								
Haushaite	1 Perso	on 2 Pers.	3 Pers	5.	4 Pers.	5 u. mehr Pers		
	2067		925		724	402		
	keine Kin		2 Kind		<u>3 Kinder</u>	4 Kinder		hr Kinder
	4593	662	540		179	42		31
Alleinstehen	ndo Porc	60-69 Jahr	o 70-70	9 Jahre	n ah 90	Jahre		
Allemsterien	iue reis.	296		9 Janie 804		22		
				0 1		<u></u>		
Pendler								
		Juni 2011	Juni 20		Juni 20			luni 2015
		-2310	-2303	3	-2081	-2034	1	-2143
Wandarus	aon 201	E						
Wanderung	gen zur:	bis 17 Jahre	18-29 Ja	hro	30-64 Ja	hre ab 65 Ja	hra	
		95	-52	1111 C	<u> </u>	-25	<u>. </u>	
						25	 -	
		2006/07	2008/0)9	2010/1	.1 2012/:	13	2014/15
		-17	28		-8	-42		13
	_							
Arbeitslose	e Person		2000/:	1.0	2011/1	2012/	. 4	2015/16
		2007/08 311	2009/1 388		<u>2011/1</u> 333	. <u>2 2013/:</u> 335	L4	<u>2015/16</u> 318
		311	300			333		310
Transferlei	stungse	mpfänger						
		2012	2013	3	2014	2015	I	2016
		369	376		403	398		374
Einkomme	n und Sc	hulden	2007//	20	2000/1	0 2011/:	12	2012/14
Verfügbares	Finkomr	mon dor	2007/0	<u> </u>	2009/1	.0 2011/:	12	2013/14
priv. Hausha			19.75	7	18.79	4 20.00	6	20.685
priv. Haasii	arce je En	IWOITHET (C)		'	10.75	1 20.00	<u> </u>	20.003
		2011	2012	<u>)</u>	2013	2014		2015
Schulden de	r Kommı							
je Einwohne	er (€)	3.197	4.442	2	4.405	4.464	1	4.394
Freistehen	de wied	erverkaufte			voula	14 ,	. 1 -	autau£ 10
Grundstücks	cwort (E)	verkauft 12 143.000	verkauft 159.00		verkauft 150.00			erkauft 16 158.000
Wohnfläche		110	159.00	<u> </u>	130.00	143		146
vvoiiiiiaciie	<u> (111-)</u>		132		130	143		140
Bodenricht	werte (f	E/m²)						
gı	ute Lage	· •		ttlere L			mäßige	
2007	2012	2017	2007	2012	2017	2007	2012	2017
110	110	110	85	95	85	65	70	-
dörfliche Lad	<u>ge</u>							
105	100	100	60	75	70	55	55	50

7.7 Morsbach

Wohnbestand								
	2006*	2011**	2016**					
Wohngebäude	3150	3277	3302					
Wohnungen	4494	4609	4665					
Whg./1000 Einw.	392	441	448					



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	2009-2016

Bau	<u>jahr 1991-1995 </u>	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2016
Wohngebäude**	6 %	7 %	4 %	3 %	1 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	2420	664	218

Baustatistik					
	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	9	8	9	6	10
Wohnungen	13	15	13	7	11
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	14	5	7	4	10
Wohnungen	18	9	7	5	18
Whg./1000 Einw.	1,5*	0,8*	0,6**	0,5**	1,7**

Wohnraumförderung								
Mit	tel 2007-2014	2015	2016					
Fördermittel (Mill. €)	0,1	0,5	0					
Wohnfläche (m²)	277	620	0					
Wohneinheiten	2	12	0					
davon Mietwohnraum								
Fördermittel (Mill. €)	0	0,5	0					
Wohnfläche (m²)	0	620	0					
Wohneinheiten	0	12	0					

Internet						
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke	
<u>Verkaufsanzeigen</u>		_	_			
ø/Monat	0	0	0	52	19	
<u>Vermietungsanzeigen</u>						
ø/Monat	1	2	0	0		

;			
bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
2020	2258	3286	2838
2005*	2010*	2015**	
11528	11042	10402	
40,4	42,2	44,4	
206	197	186	
	bis 19 Jahre 2020 2005* 11528 40,4	bis 19 Jahre 20-39 Jahre 2020 2258 2005* 2010* 11528 11042 40,4 42,2	bis 19 Jahre 20-39 Jahre 40-59 Jahre 2020 2258 3286 2005* 2010* 2015** 11528 11042 10402 40,4 42,2 44,4

Haushalte							
Hausharte	1 Pers	on 2 Pers	s. 3 Pe	rs.	4 Pers.	5 u. mehr Pers) .
	193				576	297	
	keine Ki				<u>3 Kinder</u>	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
	4059	9 556	38	0	105	29	7
Alleinstehe	nda Dars	. 60-69 Ja	hro 70-	79 Jahre	ah 80	Jahre	
Allematerie	iluc i ci s	<u>. 00 03 34</u> 297	iiiic 70	290		53	
					-		
Pendler							
		Juni 2011	Juni 2		Juni 20		
		-477	-18	<u> </u>	-264	-247	<u>' -51</u>
Wanderun	gen 201	15					
	. 	bis 17 Jahre	18-29	Jahre	30-64 Ja	hre ab 65 Ja	ahre
		18	72		70	32	
		2006/07	2008	,	2010/1		
		-33	-7	5	-94	-64	125
Arbeitslos	a Darso	nen					
Ai Deitsios	e reisu	2007/08	2009	/10	2011/1	.2 2013/	14 2015/16
		397	39		302	300	•
Transferle	eistungs	empfänger		_			
		2012	201		2014		
		368	38	0	370	349	346
Einkomme	en und S	Schulden					
	uu o		2007	/08	2009/1	.0 2011/	12 2013/14
Verfügbare	s Einkom	nmen der		•		-	
priv. Haush	nalte je E	inwohner (€)	18.6	98	17.75	5 19.01	4 20.616
		2011	201	.2	2013	2014	2015
Schulden d			1.0	22	1 070	1 00	2 1 5 0
<u>je Einwohn</u>	<u>er (€)</u>	1.886	1.92	23	1.870	1.802	2 2.159
Freisteher	nde wied	derverkaufte	e Einzelhä	user			
		verkauft 12			verkauft	14 verkauft	t 15 verkauft 16
Grundstück	swert (€		106.		131.00		
Wohnfläche	e (m²)	129	13	1	129	138	123
	-						
	_						
Bodenrich							
	ute Lage			<u>nittlere l</u>		200-	<u>mäßige Lage</u>
2007 75	2012	2017 75	2007	2012			7 2012 2017 55 55
75 dörfliche La	70	/3	70	60	60	60	<u> </u>
60	<u>19e</u> 65	60	50	50	50	40	40 40
	- 55	- 00	50	50	50	70	-10 -10

7.8 Nümbrecht

Wohnbestand									
	2006*	2011**	2016**						
Wohngebäude	4586	4981	5106						
Wohnungen	6780	7277	7494						
Whg./1000 Einw.	389	436	441						



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

Baujahı	1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2016
Wohngebäude**	8 %	9 %	5 %	4 %	3 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	3832	943	331

Baustatistik					
	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	24	19	24	26	31
Wohnungen	44	25	30	50	63
_					
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	27	27	27	20	29
Wohnungen	45	42	45	27	56
Whg./1000 Einw.	2,6*	2,4*	2,7**	1,6**	3,3**

Wohnraumförderung							
Mit	tel 2007-2014	2015	2016				
Fördermittel (Mill. €)	0,3	0	0				
Wohnfläche (m²)	754	0	0				
Wohneinheiten	5	0	0				
davon Mietwohnraum							
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0				
Wohnfläche (m²)0	0	0	0				
Wohneinheiten	0	0	0				

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>			_		
ø/Monat	0	5	1	61	24
<u>Vermietungsanzeig</u>	<u>en</u>				
ø/Monat	0	10	2	2	

Bevölkerung 2015	5			
	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 ²	243	240	237	

Haushalte	a							
- Industration	1 Perso	on 2 Pers.	3 Per	s.	4 Pers.	5 u. mehr Pers	S	
	2780	2445	122	8	923	468		
	lenima IV:		2 1/:	J	2 1/: d	4 17:55	F	
	<u>keine Kir</u> 6008		2 Kind 691		<u>3 Kinder</u> 199	<u>4 Kinder</u> 65	5 u. i	<u>mehr Kinder</u> 20
	0000	001	091	-	199	65		20
Alleinstehe	ende Pers.	60-69 Jah	re 70-7	9 Jahre	e ab 80) Jahre		
		409	4	420	3	884		
Dandlan								
Pendler		Juni 2011	Juni 20	112	Juni 20	13 Juni 20	114	Juni 2015
		-2658	-284		-294!			-3073
		2030	201	_	251.	<u> </u>		3073
Wanderu	ngen 201							
		bis 17 Jahre	18-29 J	<u>ahre</u>	30-64 Ja		<u>ahre</u>	
		91	32		151	43		
		2006/07	2008/	na	2010/:	11 2012/	12	2014/15
		39	<u>2006/</u> -3	09	-2010/.	<u>2012/</u> 29	13	2014/13
			<u>J</u>					223
Arbeitslos	se Person							
		2007/08	2009/		2011/:			2015/16
		537	547	<u>'</u>	398	418		395
Transferle	eistunase	empfänger						
Transieri.	ciocarigo	2012	201	3	2014	201	5	2016
		489	480		513	492		505
Einkomm	en und S	chulden	2007/	00	2000/	10 2011/	10	2012/14
Verfügbare	oc Einkom	mon dor	2007/	08	2009/	10 2011/	12	2013/14
		nwohner (€)	23.44	13	24.40	9 26.78	18	27.900
priv. ridus	naite je Ei	ilwolliler (e)	23.7	1	27.70	20.70	, o	27.300
		2011	201	2	2013	3 2014	4	2015
Schulden o	der Komm					-		
je Einwohr	ner (€)	5.023	5.20	0	5.185	4.88	9	5.057
Fuelstale:	mala suda d	erverkaufte	Cincolle"					
Freistene	nae wiea	verkauft 12	verkauf		verkauft	: 14 verkauf	+ 1 5	verkauft 16
Grundstüc	kswert (€)		138.0		138.00			134.000
Wohnfläch		132	129		121	159		131
	- \ /	_ 			_			
Bodenrich		€/m²)						
	gute Lage	2017		ittlere I				e Lage
2007	2012	2017	2007	2012				012 2017
120 dörfliche L	120	120	95	105	110	-		00 85
85	<u>age</u> 85	85	75	70	70	45	5	50 50
			,,,	, ,	, 0			



Wohnbestand			
	2006*	2011**	2016**
Wohngebäude	4453	4542	4680
Wohnungen	10852	10606	10802
Whg./1000 Einw.	458	474	483



Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude** 17 %	9 %	41 %	9 %	4 %
-				
Raujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2016

Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2016
Wohngebäude** 4 %	6 %	4 %	3 %	3 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	
Wohngebäude**	2424	1126	1130	

Baustatistik					
	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	8	22	33	25	19
Wohnungen	33	43	41	38	26
-					
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	19	12	23	29	23
Wohnungen	46	28	34	42	34
Whg./1000 Einw.	2,0*	1,2*	1,5**	1,9**	1,5**

Wohnraumförderun	g		
Mit	tel 2007-2014	2015	2016
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0	0
Wohnfläche (m²)	680	0	0
Wohneinheiten	6	0	0
<u>davon Mietwohnraum</u>			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0
	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>		_	_		
ø/Monat	1	23	5	41	6
<u>Vermietungsanzeig</u>	<u>en</u>				
ø/Monat	1	21	5	1	

Bevölkerung 2015	5			
	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 ²	446	419	415	

Haushalte								
	1 Person	2 Pers.	3 Pers		4 Pers.	5 u. mehr Pers	i <u>. </u>	
	4231	3682	1511		1095	451		
ادما	ina Kindar	1 1/ind	2 Kinda) Kindor	4 Kindor	F.,	abu Kindau
ке	ine Kinder 8782	1 Kind 1156	2 Kinde 771	er s	3 Kinder 214	4 Kinder 37	5 u. m	<u>ehr Kinder</u> 10
	0702	1130	//1		214	37		10
Alleinstehende	Pers. 6	0-69 Jahre	2 70-79	Jahre	ab 80) Jahre		
		534	6.	58	- 6	87		
Pendler								
rendiei	Jur	ni 2011	Juni 201	12	Juni 20	13 Juni 20	14	Juni 2015
-		-821	-813	<u> </u>	-857			-834
	2215							
Wanderunge		17 Jahre	18-29 Ja	hro	30-64 Ja	ahre ab 65 Ja	hro	
	DIS .	149	10-29 Ja 82	iii C	30-64 Ja 167		1111 E	
		<u> </u>	02		107	т_		
	20	06/07	2008/0	9	2010/	11 2012/:	13	2014/15
		-179	-169		-153	-56		312
Arbeitslose F								
Arbeitsiose F		07/08	2009/1	0	2011/:	12 2013/:	1.4	2015/16
		819	200 <u>9/1</u> 895	0	756	•		806
		010	0,55		730	700		000
Transferleist	ungsempf	änger						
		2012	2013		2014			2016
		915	924		930	930		967
Einkommen :	und Schule	len						
Lilikolililleli	una Schan	1 C11	2007/0	8	2009/:	10 2011/:	12	2013/14
Verfügbares E	inkommen	der						
priv. Haushalt			19.766	5	20.34	5 22.12	9	23.108
		2011	2012		2013	2014		2015
Schulden der		2.423	2 221		2 (01	- 2.41	7	2 277
<u>je Einwohner (</u>	€) ∠	2.423	2.231		2.685	5 2.417	<u>/</u>	2.377
Freistehende	wiederve	rkaufte E	inzelhäus	ser				
		kauft 12	verkauft		verkauft			verkauft 16
Grundstücksw		39.000	172.00	0	198.00			219.000
Wohnfläche (n	n²)	177	160		149	148		177
Bodenrichtw	arta (£/m	21						
	erte (€/m Lage		mit	tlere L	age		mäßige	Lage
	012 201	.7	2007	2012		2007		
	45 16		115	120	140	100	13	
dörfliche Lage								
	20 12	0	70	95	95	50	70	70



Wohnbestand			
	2006*	2011**	2016**
Wohngebäude	5278	5769	5802
Wohnungen	7763	8222	8269
Whg./1000 Einw.	388	436	439



Baujahr vor 1919	<u> 1919-1948</u>	<u> 1949-1978</u>	<u> 1979-1986</u>	<u> 1987-1990</u>
Wohngebäude** 16 %	8 %	40 %	9 %	2 %
-				
Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2016
Wohngehäude** 6 %	10 %	5 %	3 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	4141	1300	361

Baustatistik					
	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	14	13	10	19	17
Wohnungen	25	29	12	15	23
_					
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	23	12	11	8	7
Wohnungen	30	29	13	10	9
Whg./1000 Einw.	1,5*	1,5*	0,7**	0,5**	0,5**

Wohnraumförderu	ng		
Mi	ttel 2007-2014	2015	2016
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0	0
Wohnfläche (m²)	794	0	0
Wohneinheiten	6	0	0
_davon Mietwohnraum	1		
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>					
ø/Monat	0	5	1	73	23
<u>Vermietungsanzeig</u>	<u>en</u>				
ø/Monat	0	7	1	11	

bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
4102	3936	6100	4699
2005*	2010*	2015**	
20174	19526	18837	
39,8	41,7	43,3	
176	170	164	
	bis 19 Jahre 4102 2005* 20174 39,8	bis 19 Jahre 20-39 Jahre 4102 3936 2005* 2010* 20174 19526 39,8 41,7	bis 19 Jahre 20-39 Jahre 40-59 Jahre 4102 3936 6100 2005* 2010* 2015** 20174 19526 18837 39,8 41,7 43,3

Haushalte					
1 Perso	n 2 Pers.	3 Pers.	4 Pers. 5 ι	u. mehr Pers.	<u>_</u>
2932	2746	1400	1021	518	_
keine Kin	der 1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder 5	u. mehr Kinder
6610	1000	728	184	51	44
AU	60 60 1 1	70 70 1 1			
Alleinstehende Pers.	<u>60-69 Jah</u> 397	<u>re 70-79 Jah</u> 380	<u>re ab 80 Ja</u> 350	<u>nre</u>	
	33,	300	330		
Dandla.					
Pendler	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015
	-1644	-1793	-1854	-1835	-1779
Wanderungen 201!	5				
Tranaciangen 201	bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahr	e
	52	35	92	-11	
	2006/07	2008/09	2010/11	2012/13	2014/15
	-77	-72	-111	-27	130
Arbeitslose Person	en				
Arbeitslose Person	en 2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
	2007/08 593	2009/10 635	2011/12 569	2013/14 564	2015/16 476
	2007/08 593 mpfänger 2012	635	569 2014	564 2015	476 2016
	2007/08 593 mpfänger	635	569	564	476
Transferleistungse	2007/08 593 mpfänger 2012 605	635	569 2014	564 2015	476 2016
Transferleistungse	2007/08 593 mpfänger 2012 605	635	569 2014	564 2015	476 2016
Transferleistungse Einkommen und Sc Verfügbares Einkomr	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden	2013 591 2007/08	2014 597 2009/10	2015 587 2011/12	2016 577 2013/14
Transferleistungse Einkommen und Sc Verfügbares Einkomr	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden	635 2013 591	569 2014 597	2015 587	2016 577
Transferleistungse Einkommen und Sc Verfügbares Einkomr	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden men der nwohner (€)	2013 591 2007/08 17.541	2014 597 2009/10 18.018	2015 587 2011/12 19.475	2016 577 2013/14 20.422
Transferleistungse Einkommen und Sc Verfügbares Einkomr priv. Haushalte je Eir	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden men der nwohner (€) 2011 une	2013 591 2007/08 17.541 2012	2014 597 2009/10 18.018 2013	2015 587 2011/12 19.475 2014	2016 577 2013/14 20.422 2015
Transferleistungse Einkommen und Sc Verfügbares Einkomr priv. Haushalte je Eir	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden men der nwohner (€)	2013 591 2007/08 17.541	2014 597 2009/10 18.018	2015 587 2011/12 19.475	2016 577 2013/14 20.422
Transferleistungse Einkommen und Sc Verfügbares Einkomr priv. Haushalte je Eir Schulden der Kommu je Einwohner (€)	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden men der nwohner (€) 2011 une 1.945	2013 591 2007/08 17.541 2012 2.562	2014 597 2009/10 18.018 2013	2015 587 2011/12 19.475 2014	2016 577 2013/14 20.422 2015
Transferleistungse Einkommen und Sc Verfügbares Einkomr priv. Haushalte je Eir Schulden der Kommu je Einwohner (€)	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden men der nwohner (€) 2011 une 1.945 erverkaufte	2013 591 2007/08 17.541 2012 2.562 Einzelhäuser	2014 597 2009/10 18.018 2013 3.093	2015 587 2011/12 19.475 2014 3.652	2016 577 2013/14 20.422 2015 3.766
Transferleistungse Einkommen und Sc Verfügbares Einkomr priv. Haushalte je Eir Schulden der Kommu je Einwohner (€)	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden men der nwohner (€) 2011 Ine 1.945 erverkaufte verkauft 12	2013 591 2007/08 17.541 2012 2.562 Einzelhäuser verkauft 13	2014 597 2009/10 18.018 2013 3.093	2015 587 2011/12 19.475 2014 3.652 verkauft 1	2016 577 2013/14 20.422 2015 3.766
Transferleistungse Einkommen und Sc Verfügbares Einkomr priv. Haushalte je Eir Schulden der Kommu je Einwohner (€) Freistehende wiede Grundstückswert (€)	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden men der nwohner (€) 2011 Ine 1.945 erverkaufte verkauft 12 147.000	2013 591 2007/08 17.541 2012 2.562 Einzelhäuser verkauft 13 124.000	2014 597 2009/10 18.018 2013 3.093 verkauft 14 116.000	2015 587 2011/12 19.475 2014 3.652 verkauft 19	2016 577 2013/14 20.422 2015 3.766 5 verkauft 16 120.000
Transferleistungse Einkommen und Sc Verfügbares Einkomr priv. Haushalte je Eir Schulden der Kommu je Einwohner (€) Freistehende wiede Grundstückswert (€)	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden men der nwohner (€) 2011 Ine 1.945 erverkaufte verkauft 12	2013 591 2007/08 17.541 2012 2.562 Einzelhäuser verkauft 13	2014 597 2009/10 18.018 2013 3.093	2015 587 2011/12 19.475 2014 3.652 verkauft 1	2016 577 2013/14 20.422 2015 3.766
Transferleistungse Einkommen und Sc Verfügbares Einkommen in Einkom	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden men der nwohner (€) 2011 une 1.945 erverkaufte verkauft 12 147.000 135	2013 591 2007/08 17.541 2012 2.562 Einzelhäuser verkauft 13 124.000	2014 597 2009/10 18.018 2013 3.093 verkauft 14 116.000	2015 587 2011/12 19.475 2014 3.652 verkauft 19	2016 577 2013/14 20.422 2015 3.766 5 verkauft 16 120.000
Transferleistungse Einkommen und Sc Verfügbares Einkomr priv. Haushalte je Eir Schulden der Kommu je Einwohner (€) Freistehende wiede Grundstückswert (€) Wohnfläche (m²)	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden men der nwohner (€) 2011 une 1.945 erverkaufte verkauft 12 147.000 135	2013 591 2007/08 17.541 2012 2.562 Einzelhäuser verkauft 13 124.000 136	2014 597 2009/10 18.018 2013 3.093 verkauft 14 116.000 123	2015 587 2011/12 19.475 2014 3.652 verkauft 1: 163.000 156	2016 577 2013/14 20.422 2015 3.766 5 verkauft 16 120.000 141
Transferleistungse Einkommen und Sc Verfügbares Einkommen in Einkohner (€) Freistehende wiede Grundstückswert (€) Wohnfläche (m²)	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden men der nwohner (€) 2011 une 1.945 erverkaufte verkauft 12 147.000 135	2013 591 2007/08 17.541 2012 2.562 Einzelhäuser verkauft 13 124.000	2014 597 2009/10 18.018 2013 3.093 verkauft 14 116.000 123	2015 587 2011/12 19.475 2014 3.652 verkauft 1: 163.000 156	2016 577 2013/14 20.422 2015 3.766 5 verkauft 16 120.000
2007 2012 90 80	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden men der nwohner (€) 2011 une 1.945 erverkaufte verkauft 12 147.000 135	2013 591 2007/08 17.541 2012 2.562 Einzelhäuser verkauft 13 124.000 136 mittlere	2014 597 2009/10 18.018 2013 3.093 verkauft 14 116.000 123	2015 587 2011/12 19.475 2014 3.652 verkauft 1: 163.000 156	2016 577 2013/14 20.422 2015 3.766 5 verkauft 16 120.000 141
Transferleistungse Einkommen und Sc Verfügbares Einkomr priv. Haushalte je Eir Schulden der Kommu je Einwohner (€) Freistehende wiede Grundstückswert (€) Wohnfläche (m²) Bodenrichtwerte (€	2007/08 593 mpfänger 2012 605 chulden men der nwohner (€) 2011 une 1.945 erverkauft 12 147.000 135 E/m²) 2017	2013 591 2007/08 17.541 2012 2.562 Einzelhäuser verkauft 13 124.000 136 mittlere 2007 201	2014 597 2009/10 18.018 2013 3.093 verkauft 14 116.000 123	2015 587 2011/12 19.475 2014 3.652 verkauft 1! 163.000 156	2016 577 2013/14 20.422 2015 3.766 5 verkauft 16 120.000 141 äßige Lage 2012 2017

7.11 Waldbröl

Wohnbestand			
	2006*	2011**	2016**
Wohngebäude	4726	4915	4973
Wohnungen	7798	8060	8168
Whg./1000 Einw.	399	426	426



Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	<u> 1987-1990</u>
Wohngebäude** 12 %	7 %	43 %	7 %	3 %
-				
Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2016

Wohngebäude**	7 %	9 %	5 %	5 %	2 %
-					

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	3456	1013	504

Baustatistik					
	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	22	13	10	19	17
Wohnungen	33	20	12	31	45
_					
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	20	20	10	14	12
Wohnungen	29	28	12	20	24
Whg./1000 Einw.	1,5*	1,4*	0,6**	1,1**	1,3**

Wohnraumförderung							
Mitt	el 2007-2014	2015	2016				
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0	1,1				
Wohnfläche (m²)	923	0	695				
Wohneinheiten	7	0	11				
davon Mietwohnraum							
Fördermittel (Mill. €)	0	0	1,1				
Wohnfläche (m²)	0	0	695				
Wohneinheiten	0	0	11				

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whq.	4-x-Zi-Whq.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>		_	_		
ø/Monat	0	5	4	66	27
Vermietungsanzeig	<u>en</u>				_
ø/Monat	0	10	1	1	

Bevölkerung 2015	5			
	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 ²	310	305	303	

Haushalte									
	Person	2 Pers.	3 Pers	s.	4 Pers.	5 u. mehr P	ers.		
	3239	2741	1327		984	632	<u> </u>		
kein	e Kinder	1 Kind	2 Kind	er	3 Kinder	4 Kinder	r 5ι	<mark>ս. mehr</mark>	Kinder
ϵ	5764	977	764		284	73		61	
Alleinstehende P	ers. 6	<u>0-69 Jahr</u>		9 Jahr					
		477	4	24	44	15			
Pendler									
Pellulei	lun	i 2011	Juni 20	12	Juni 201	3 luni	2014	lun	i 2015
		.878	-2028		-2065		917		1992
		.070	202	<u> </u>	2003		<u> </u>		1772
Wanderungen	2015								
		7 Jahre	18-29 Ja	hre	30-64 Jal	nre ab 65	<u>Jahre</u>	_	
		L40	134		241		12	_	
							_		
		06/07	2008/0)9	2010/1	<u> </u>	2/13		14/15
		-63	-51		-71		16		181
Arbeitslose Pe									
Arbeitsiose Pe		77/00	2000/	10	2011/1	2 201	2/1/	20	15/16
		<u>07/08 </u>	2009/: 920		<u>2011/1</u> 778		<u> 3/14</u> '14		<u>15/16</u> 605
Transferleistur	nasempfä	inger							
		012	2013	}	2014	20	015	2	2016
	1	007	1020)	988	9	64		995
Einkommen un	d Schuld	en							
			2007/0	38	2009/1	0 201	1/12	20	13/14
Verfügbares Einl									
priv. Haushalte	<u>je Einwohr</u>	ner (€)	16.02	.5	16.095	17	.263	18	3.285
6 1 1		011	2012	<u>-</u>	2013	20	014	2	2015
Schulden der Ko		105	4.00	_		_	000	_	075
je Einwohner (€)) 4	.185	4.220)	4.438	4.	833	4	.975
Freistehende v	viederver	kaufte l	Finzelhäu	ISET					
Cistoliellae v		auft 12	verkauft		verkauft	14 verka	auft 15	verk	auft 16
Grundstückswer		1.000	140.00		142.00		2.000		6.000
Wohnfläche (m²		132	147		122		.49		155
	,		± ¬ / /		122				
Podomiekture	to (6/	,							
Bodenrichtwer qute L)	mi	ttloro	Lago		mäi	Bige Lac	70
2007 201		7	2007	201	<u>Lage</u> 2 2017	21	<u>mai</u> 007	2012	<u>je</u> 2017
85 90			<u>2007</u> 75	201 80			65	70 70	<u>2017</u> 65
dörfliche Lage	105		73	00	00		0.5	/ U	<u> </u>
75 75	75		65	60	60	,	45	45	45
75 75	/ 3		0.5	00	00		TJ	7.3	+3

7.12 Wiehl

Wohnbestand			
	2006*	2011**	2016**
Wohngebäude	7039	7304	7441
Wohnungen	11223	11516	11782
Whg./1000 Einw.	425	455	466



Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude** 13 %	7 %	42 %	10 %	3 %
-				
Paujahr 1001 100E	1006 2000	2001 2004	2005 2000	2000 2016

Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2016
Wohngebäude** 7 %	9 %	4 %	3 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	5011	1800	630

Baustatistik					
	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	31	36	29	24	33
Wohnungen	54	83	64	34	65
_					
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	30	35	35	24	24
Wohnungen	48	70	79	36	44
Whg./1000 Einw.	1,8*	2,7*	3,1**	1,4**	1,7**

Wohnraumförderung	3		
Mitt	el 2007-2014	2015	2016
Fördermittel (Mill. €)	0,5	***	***
Wohnfläche (m²)	1223	***	***
Wohneinheiten	9	1	1
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>		_	_		
ø/Monat	0	10	3	54	21
Vermietungsanzeig	<u>en</u>				
ø/Monat	0	10	2	2	

40-59 Jahre	ab 60 Jahre
7848	7346
2015**	
25274	
45,5	
474	
	2015** 25274

Haushalte						
1 Perso	on 2 Pers.	3 Pers	S	4 Pers.	5 u. mehr Pers.	
4399	3929	1972		1319	543	<u>—</u>
keine Kir	nder 1 Kind	2 Kinde	or 3	8 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
9617		969	EI 3	227	61	16
3017	12/2				01	10
Alleinstehende Pers.	60-69 Jahr 587		9 <u>Jahre</u> 22		<u>Jahre</u> 54	
Pendler						
	Juni 2011	Juni 20		Juni 201	L3 Juni 2014	Juni 2015
	1127	1227		1865	1878	1918
Wanderungen 201	5					
J	bis 17 Jahre	18-29 Ja	hre	30-64 Ja	hre ab 65 Jahr	<u>-e</u>
	84	71		72	11	
	2006/07	2000/0	0	2010/1	1 2012/12	2014/15
	<u>2006/07</u> -114	<u>2008/0</u> -99	19	<u>2010/1</u> 57	1 2012/13 -16	<u>2014/15</u> 208
	-114	- 99		57	-10	200
Arbeitslose Person	-		_			
	2007/08	2009/1	<u>.0</u>	2011/1		
	592	699		564	608	572
Transferleistungse	mpfänger					
	2012	2013		2014	2015	2016
	576	574		603	623	639
Einkommen und Se	chulden					
		2007/0)8	2009/1	0 2011/12	2013/14
Verfügbares Einkom						
<u>priv. Haushalte je Ei</u>	nwohner (€)	24.45	6	22.144	23.193	24.119
	2011	2012		2012	2014	2015
Schulden der Komm	2011	2012		2013	2014	2015
je Einwohner (€)	1.526	1.532)	1.329	1.364	1.725
je Emwonner (e)	1.520	11002		1,525	1.501	11,725
Freistehende wied						
0 1 1	verkauft 12	verkauft		verkauft		
Grundstückswert (€)	144.000	160.00	00	156.00		
Wohnfläche (m²)	155	129		108	143	145
Bodenrichtwerte (€/m²)					
gute Lage	<u>-</u>		ttlere L			näßige Lage
2007 2012	2017	2007	2012	2017	2007	2012 2017
110 120	160	85	95	115	75	85 80
dörfliche Lage	ΩE	75	00	75	60	65 65
115 110	95	75	80	75	60	65 65

7.13 Wipperfürth

Wohnbestand			
	2006*	2011**	2016**
Wohngebäude	4999	5280	5376
Wohnungen	9508	9491	9672
Whg./1000 Einw.	403	440	450



Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude** 11 %	7 %	46 %	8 %	4 %
-				
Davidaha 1001 100E	1006 2000	2001 2004	2005 2000	2000 2016

Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2016
Wohngebäude** 5 %	7 %	6 %	4 %	3 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	3154	1520	702

Baustatistik					
	2007/08	2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
<u>Baugenehmigungen</u>					
Wohngebäude	27	24	22	29	21
Wohnungen	52	45	36	44	47
-					
<u>Baufertigstellungen</u>					
Wohngebäude	33	27	18	19	26
Wohnungen	64	51	27	30	41
Whg./1000 Einw.	2,7*	2,2*	1,3**	1,4**	1,9**

07-2014 201 <u>5</u>	2016
6 1,5	1,4
13 856	696
17	12
3 1,5	1,4
1 856	696
17	12
)	6 1,5 13 856 17 3 1,5

Internet					
	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
<u>Verkaufsanzeigen</u>			_		
ø/Monat	0	5	6	45	7
<u>Vermietungsanzeig</u>	<u>en</u>				
ø/Monat	1	13	6	1	

Bevölkerung 2015	5			
	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 ²	200	196	182	

Haushalte							
nausiiaite	1 Perso	on 2 Pers.	3 Pers	S	4 Pers. 5	u. mehr Pers.	
	3696		1520		1210	587	
	keine Kin	der 1 Kind	2 Kinder		3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
	8024	1007	890		238	73	14
A I I a : a b a la a	da Daua	CO CO 1-h	70 70		-h 00 1	- l	
Alleinsteher	ide Pers.	<u>60-69 Jah</u> 499		<u>9 Jahre</u> 48	ab 80 J 513		
		433		40	J1.	<u>, </u>	
Pendler							
		Juni 2011	Juni 20	12	Juni 2013	Juni 201	4 Juni 2015
		-1147	-1144	1	-1249	-1303	-1404
Wandanin	~~~ 201	-					
Wanderun	yen 201:	bis 17 Jahre	18-29 Ja	hre	30-64 Jah	re ab 65 Jah	ro
		148	-16-29 Ja	111111111111111111111111111111111111111	58	35	<u> </u>
		1 10	10				<u></u>
		2006/07	2008/0)9_	2010/11	2012/13	2014/15
		-30	-90		-124	-64	112
Arbeitslose	e Person						
		2007/08	2009/1	LO	2011/12		
		736	752		602	629	619
Transferle	ictunaca	mnfänger					
Transierie	istuiigse	2012	2013	1	2014	2015	2016
		629	649		643	634	647
		<u> </u>	0.5		0.0		<u> </u>
Einkomme	n und So	chulden					
			2007/0	08	2009/10	2011/12	2013/14
<u>Verfügbares</u>			47.54	•	10 150	10.605	24 224
priv. Haush	<u>aite je Eir</u>	nwonner (€)	17.51	0	18.152	19.695	21.234
		2011	2012		2012	2014	2015
Schulden de	ar Kommi	2011	2012		2013	2014	2015
je Einwohne		3.334	3.301		3.383	3.956	4.289
je Emwonine	<u> </u>	3.331	5.501	_	3.303	3.550	4,205
Freistehen	de wied	erverkaufte	Einzelhäu	ser			
		verkauft 12	verkauft	: 13	verkauft 1		
Grundstück	swert (€)	202.000	195.00	00	164.000	206.000	200.000
<u>Wohnfläche</u>	(m²)	144	166		129	154	137
D. J		C (2)					
Bodenricht		t/m²)		LEI A		-	aë0:aa a==
	ute Lage	2017		ttlere L			näßige Lage
2007 135	2012 140	2017 140	2007 115	2012 120	2017 120	<u>2007</u> 90	2012 2017 90 90
dörfliche La		140	113	120	120	90	90 90
110	<u>ge</u> 110	110	110	90	90	50	65 65
110	110	110	110				05 05

8. Strukturdaten und wichtige Adressen

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

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

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

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über 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

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 fak ten 2014 01 gemeindeportraets obk.pdf

Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden 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 2017

Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW

Ministerium für Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW

OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung

Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln

Städte und Gemeinden OBK

www.empirica-institut.de (Forschung und Beratung)

www.fmh.de (Finanzberatung)

www.immopionier.de (Immobilien-Suchmaschine)

www.it.nrw.de (amtliche Statistikstelle für NRW)

www.nrwbank.de (Förderbank für NRW)

www.statistik.rlp.de (amtliche Statistikstelle für Rheinland-Pfalz)

Zensus 1987

Zensus 2011

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
	10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden	
	11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise	
	12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden	
Abb.	13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise	19
	14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden	
Abb.	15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise	21
	16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden	
	17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise	
	18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden	
	19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise	
	20: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw Gemeinden	
	21: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw Kreise	
	22: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen	
	23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe	
	24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht	
	25: Wohnraumförderung, Wohnflächenkosten, OBK	
	26: Wohnraumförderung - Gemeinden	
	27: Mietwohnraumförderung, Bedarfsniveau	
	28: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen	
	29: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe	
	30: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht	
	31: Mietwohnraumförderung - Gemeinden	
	32: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt	
	33: Bevölkerungsentwicklung - OBK	
	34: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden	
	35: Bevölkerungsentwicklung - Kreise	
	36: Bevölkerungsalter - Gemeinden 2015	
	37: Bevölkerungsalter - Kreise 2015	
	38: Altersdurchschnitt - Gemeinden	
	39: Altersdurchschnitt - Kreise	
	40: Bevölkerungsdichte - Gemeinden	
	41: Bevölkerungsdichte - Kreise	
	42: Pendler - Gemeinden	
Abb.	43: Pendler - Kreise	47

		Wanderungen nach Alter – Gemeinden 2015	
		Wanderungen nach Alter – Kreise 2015	
		Wanderungen - Gemeinden	
Abb.	47:	Wanderungen - Kreise	51
		Haushalte - OBK	
		Haushalte - Gemeinden	
Abb.	50:	Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden	54
Abb.	51:	Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden	54
		Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden	
Abb.	53:	Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden	56
Abb.	54:	Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden	56
Abb.	55:	Haushalte, Kinder - Gemeinden	57
Abb.	56:	verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw Gemeinden	58
Abb.	57:	verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw Kreise	59
Abb.	58:	Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden	60
Abb.	59:	Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise	61
Abb.	60:	Betriebskosten in NRW 2014	62
Abb.	61:	Betriebskosten in NRW 2005 bis 2014	63
Abb.	62:	Arbeitslose Personen - Gemeinden	64
Abb.	63:	Arbeitslose Personen - Kreise	65
Abb.	64:	Arbeitslosenquote - Kreise	66
Abb.	65:	Transferleistungsempfänger - Gemeinden	67
Abb.	66:	Wohnungslose Personen - Kreise	68
Abb.	67:	Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise	69
		Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden	
Abb.	69:	Bodenrichtwerte - Gemeinden	72
Abb.	70:	Bodenrichtwerte - Kreise	73
Abb.	71:	Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	74
Abb.	72:	Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	75
Abb.	73:	Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK	76
Abb.	74:	Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK	77
Abb.	75:	Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise	77
Abb.	76:	Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	78
Abb.	77:	Mietwohnungsbestand - Gemeinden	79
Abb.	78:	Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Zimmer	80
Abb.	79:	Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Größe	81
Abb.	80:	Angebotsmieten	82
Abb.	81:	Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen	83
Abb.	82:	Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m ²	84
Abb.	83:	Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m²	84
Abb.	84:	Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m²	84
Abb.	85:	Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m²	85
Abb.	86:	Mietspiegel 2017	87

11. Fragebogen

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

Fragebogen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

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

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

Zip (i = com gat bio c = mangeman) za conorton.	Das Ka	siert			des Inhalts			wertung der Gestaltung/Lesbarke						
Kap. 2 - Wohnungsangebot	ja	nein		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Kap. 3 - Wohnungsnachfrage					Ī]					
Kap. 4 - Grundstücks-/Wohnungsmarkt/Finanzierung			Ī						_ [
Kap. 5 - Mieten									Ī					
Kap. 6 - Expertenbefragung									Ī					
Kap. 7 - Städte und Gemeinden auf eine Blick														
Gesamtwertung des Marktberichtes									[
Weitere Anregungen														
Ich bin (Wir sind):														
Immobilienmakler				L	ᆜ	ja								
Mitarbeiter einer Bank / Sparkasse / Versicherung				Ļ	ᆜ	ja								
Mitarbeiter einer gewerblichen Liegenschafts- / Grund			ıng	Ļ	ᆜ	ja								
Mitarbeiter einer Stadt/Gemeinde/Körperschaft des öf	ffentl. R	echts		Ļ	ᆜ	ja								
Privatperson				L	ᆜ	ja								
Sachverständiger für Grundstücksbewertung				L	<u> </u>	ja								
Sonstige						ja								
Rückantwort an: An den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis Moltkestr. 42 51643 Gummersbach														

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

12. Stichwortverzeichnis

A	M
Altersdurchschnitt42, 43	Ma
Angebotsmieten 82	Mie
Arbeitslose Personen64, 65	Mie
Arbeitslosenquote	Mie
B	Mie
Baualtersklassen9	Mie
Baufertigstellungen	
Wohngebäude22, 23	
Wohnungen24, 25	
Wohnungen/1000 Einw26, 27	
Baugebiete	
Baugenehmigungen	Mie
Wohngebäude	Mo
Wohnungen20, 21	N
Bergneustadt	Nü
Bevölkerungsalter40, 41	0
Bevölkerungsdichte44, 45	Öff
Bevölkerungsentwicklung 37, 38, 39	Öff
Bodenrichtwerte72, 73	Ök
D	P
Demografische Faktoren37	Pei
E	Q
Eigentumswohnungen	Qu
Erstverkauf 77	R
Wert, Wiederverkauf 76	Ra
Einkommen58, 59	Re
Engelskirchen	S
Experten am Wohnungsmarkt 88	Scl Sta
F	Str
Fragebogen	วเ T
G Gemeinden/Städte, Übersicht96	Tra
Gemeindeübersicht8	W
Grundsteuer und Einnahmen	Wa
Gummersbach	Wa
H	
Häuser, Wiederverkauf	Wi
Grundstückswert	Wi
Wohnfläche 75	Wo
Haushalte52	Wo
Anzahl Alleinstehende54	Wo
Anzahl Kinder57	
Anzahl Personen 53	
Hückeswagen102	
I	,
Immobilienangebot Presse / Internet	Wo
Mietobjekte	Wo
Verkaufsobjekte	Wo
K Vraisüharsisht	Wo
Kreisübersicht8	Wo
Leerstand	Wo
Lindlar	Z
201	Zir

M		
Marienheide		
Mieten		
Mieten, öffentlich geförderten Wohnunger		
Mietspiegel 1992 – 2015		
Mietspiegel 2017		86
Mietwohnraumförderung		
Bedarfsniveau		
Darlehenshöhe		
Einkommensgrenzen		
Gemeindeübersicht		
Gesamtsummen		
Mietobergrenzen		
Mietwohnungsbestand		
Morsbach	. 1	80
N		
Nümbrecht	. 1	10
0		
Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau.		
Öffentlich geförderter Wohnungsbau		
Ökonomische Faktoren	• • •	58
P	_	
Pendler46	Ō,	47
Q		
Quellenverzeichnis	. 1	23
R		
Radevormwald		
Reichshof	. 1	14
S Schulden 60		<i>-</i> 1
Städte/Gemeinden, Übersicht		
Strukturdaten und wichtige Adressen T	. 1	22
ı Transferleistungsempfänger		67
W	• • •	07
Waldbröl	1	16
Wanderungen 50 nach Alter 48		
Wiehl		
Wipperfürth		
Wohngebäude, Anzahl 10		
Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen 12	,,)	13
Wohnraumförderung	-,	13
Darlehenshöhe		30
Einkommensgrenzen		
Gemeindeübersicht		
Gesamtsummen		
Wohnflächenkosten		
Wohnungen pro 1000 Einwohnern 16		
Wohnungen, Anzahl 14		
Wohnungsangebot		
Wohnungsbestand		
Wohnungslose Personen		
Wohnungsnachfrage		
Z		٠,
Zinsentwicklung		78
Zu- und Abwanderung		
2u- una Abwanaerung		τc