

IMPRESSUM

Die im Wohnungsmarktbericht 2023 veröffentlichten Zahlen beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2022; auf abweichende Stichtage bzw. Jahre wird im Einzelnen verwiesen.

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
Fritz-Kotz-Str. 17 a
51674 Wiehl
Tel: 02261 88-6273
Fax: 02261 88-972 8062
Email: gutachterausschuss@obk.de
Homepage: <https://www.gars.nrw/obk>

Bearbeitung

Andreas Nefzger
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im OBK

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 2023 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

Beispiel: © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2023, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Dezember 2023

Inhalt

Wesentliche Aussagen auf einen Blick	3
1. Einleitung	5
2. Wohnungsangebot	6
2.1 Wohnungsbestand	6
2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen	15
2.3 Wohnungsleerstand	25
2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	26
2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	28
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)	31
3. Wohnungsnachfrage	32
3.1 Demografische Faktoren	32
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	32
3.1.2 Pendler	41
3.1.3 Zu- und Abwanderung	43
3.1.4 Haushalte.....	47
3.2 Ökonomische Faktoren	53
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte	53
3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte.....	55
3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten	57
3.2.4 Arbeitslosigkeit	59
3.2.5 Transferleistungsempfänger	62
3.2.6 Wohnungslose Personen.....	63
4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung	65
4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete.....	65
4.2 Grundsteuer.....	66
4.3 Bodenrichtwerte	67
4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser	69
4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen	71
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen	72
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	73
5. Mieten.....	74
5.1 Mietwohnungsbestand	74
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)	75
5.3 Angebotsmieten	77
5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen	78
5.5 Mietspiegel 2023	79
6. Experten am Wohnungsmarkt	81
7. Strukturdaten und wichtige Adressen	89
8. Quellenverzeichnis.....	90
9. Abbildungsverzeichnis	91
10. Fragebogen.....	93
11. Stichwortverzeichnis	94

Wesentliche Aussagen auf einen Blick

Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises (Stand 31.12.2022)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt [Jahre]	Wohn- fläche pro Einwohner [m ²]	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner
Bergneustadt	38	18 633	44,2	43,9	1,8
Engelskirchen	63	19 584	45,9	50,4	2,3
Gummersbach	95	52 001	43,6	45,5	2,0
Hückeswagen	51	14 825	46,1	46,2	2,0
Lindlar	86	21 665	45,2	47,8	1,5
Marienheide	55	13 710	43,0	45,8	0,6
Morsbach	56	10 293	45,7	50,2	1,9
Nümbrecht	72	17 486	44,2	50,6	1,8
Radevormwald	54	22 222	46,3	44,8	0,2
Reichshof	115	18 610	44,0	50,1	1,2
Waldbröl	63	19 949	42,1	44,9	2,7
Wiehl	53	25 314	46,1	52,3	3,2
Wipperfürth	118	21 112	44,9	47,1	0,6
Mittelwert	71	21 185	44,6	47,5	1,7

Oberbergischer Kreis und seine Nachbarn (Stand 31.12.2022)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt [Jahre]	Wohn- fläche pro Einwohner [m ²]	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner
Oberbergischer Kreis	919	275 404	44,6	47,5	1,7
Ennepe-Ruhr-Kreis	410	325 193	46,2	45,4	1,6
Märkischer Kreis	1061	410 346	45,2	45,5	1,2
Kreis Olpe	712	134 439	44,7	49,7	2,1
Kreis Altenkirchen	642	131 467	45,5	51,6	3,0
Rhein-Sieg-Kreis	1153	608 335	44,9	48,1	3,0
Rheinisch-Berg.-Kreis	437	286 213	46,2	49,3	3,4
Stadt Remscheid	75	112 613	44,8	42,7	1,1
Stadt Wuppertal	168	358 876	43,5	41,7	1,5
Mittelwert	620	293 654	45,1	46,8	2,1

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.)

	2021		2022
Bevölkerung	271 621	↗	275 404
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	48 058	↗	49 876
Bevölkerung 18 bis 65 Jahre alt	163 740	↗	164 707
Bevölkerung über 65 Jahre alt	59 823	↗	60 821
Durchschnittsalter (Jahre)	44,8	↘	44,6
Arbeitslosenquote (%)	4,9	↗	5,0
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) (%)	3,0	↗	3,3
Wohnungslose Personen (am 30.06.)	280	↗	875
Wohnungsbestand	127 452	↘	127 419
Wohnfläche pro Einwohner	47,8	↘	47,5
Preisgebundene Mietwohnungen	5481	↘	4723
Baugenehmigungen (Wohnungen)	720	↘	479
Baufertigstellungen (Wohnungen)	451	↗	645
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,1	→	2,1

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

1. Einleitung

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

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

Oberberg ist zwar Teil des hochverdichteten Ballungsraumes an Rhein und Ruhr, ist jedoch deutlich anders strukturiert als die ballungskernnahen Kreise. Derzeit weist der Oberbergische Kreis bei einer Fläche von 919 km² rund 275 400 Einwohner auf. Die Industrie ist größtenteils mittelständisch. Maschinen- und Fahrzeugbau, Edeltahlerzeugung, Stahl- und Leichtmetallbau, Eisen-, Blech- und Metallverarbeitung, Elektrotechnische Industrie und Kunststoffverarbeitung sind die wichtigsten Branchen. Oberberg ist Bestandteil des Ballungsraumes Köln. Solche hochverdichteten Wirtschaftsräume sind Kristallisationspunkte für Innovationen. Letzteres kommt u. a. in der hohen Patentdichte (Patentanmeldungen je 100 000 Einwohner) zum Ausdruck. Wichtiger Standortfaktor ist der Campus Gummersbach der Technischen Hochschule Köln. Sie hat ein für die Wirtschaft in Oberberg sehr leistungsfähiges Fächerspektrum. In den Standort eingebunden ist ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen.

Die Fernverkehrsverbindungen Richtung Köln (BAB A 4 und RB 25 „Oberbergische Bahn“) und in Nord-Süd-Richtung (BAB A 45) sind gut. Mit der in 2017 realisierten Weiterführung der Regionalbahn bis Hagen ergibt sich eine wesentliche Verbesserung der Anbindung an den nord- und mitteldeutschen Raum.

Abb. 1: Kreisübersicht



Abb. 2: Gemeindeübersicht





2. Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsbestand

Wohngebäudebestand und Baualtersklassen

Im Oberbergischen Kreis gibt es momentan ca. 74 800 Wohngebäude. Davon stammen rd. 15 900 (21 %) aus den Jahren bis 1948 und rd. 31 200 (42 %) aus den Jahren 1949 bis 1978. Ab 1979 wurden rd. 27 700 (37 %) Wohngebäude errichtet. Der hohe Anteil der Altbauten ist typisch für ländliche Gebiete, da hier die Bausubstanz vom Krieg weniger betroffen

war als in den Großstädten. Diese beinhalten jedoch ein erhebliches Potential an Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen und für energetische Sanierungen.

Alle Städte und Gemeinden erlebten nach dem Krieg ab 1949 einen regelrechten Bauboom im Wohnungsbau, zurückzuführen auf die vielen Kriegsflüchtlinge aus den Großstädten und den Nachbarstaaten. In den 30 Jahren bis 1978 wurde zwischen 32 % (Nümbrecht) und 46 % (Morsbach 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	13%	14%	16%	15%	9%	11%	12%	16%	17%	16%	12%	12%	11%	14%
Baujahr 1919 bis 1948	6%	9%	11%	8%	6%	6%	7%	5%	9%	8%	7%	7%	7%	8%
Baujahr 1949 bis 1978	45%	40%	45%	41%	39%	45%	46%	32%	40%	39%	42%	41%	46%	42%
Baujahr 1979 bis 1986	9%	10%	8%	10%	13%	8%	13%	10%	9%	8%	7%	10%	8%	9%
Baujahr 1987 bis 1990	4%	4%	2%	3%	4%	3%	3%	5%	3%	2%	2%	3%	3%	3%
Baujahr 1991 bis 1995	6%	6%	4%	4%	7%	6%	6%	8%	4%	6%	7%	7%	5%	6%
Baujahr 1996 bis 2000	8%	10%	6%	9%	10%	6%	7%	8%	6%	10%	8%	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%	2%	3%	5%	3%	4%	3%
Baujahr 2009 bis 2022	2%	2%	3%	3%	5%	5%	0%	6%	5%	2%	4%	4%	4%	3%

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

Anzahl der Wohngebäude

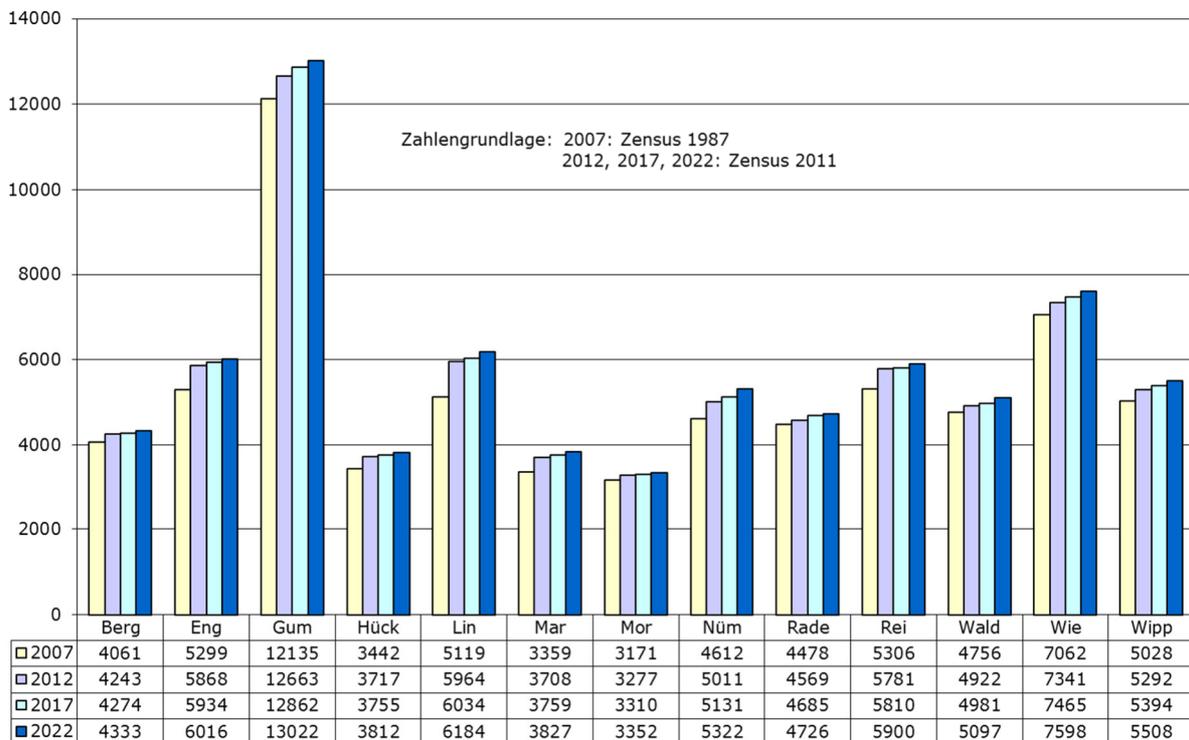
In den Nachkriegsjahren wurden vermehrt Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet, in den letzten zwei Jahrzehnten lag der Trend jedoch mehr im Einfamilienhausbereich. Die höchsten Zuwachsraten an Gebäuden wurden seit 2007 in Lindlar (+21 %), Nümbrecht (+15 %) sowie Engelskirchen und Marienheide (je +14 %) erreicht. Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 2007 in Morsbach und Radevormwald (je +6 %) erreicht.



Auch im 5-Jahresvergleich (2007-2012-2017-2022) 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 sind.

Da jedoch die Zahlen des Jahres 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 bis 2022 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

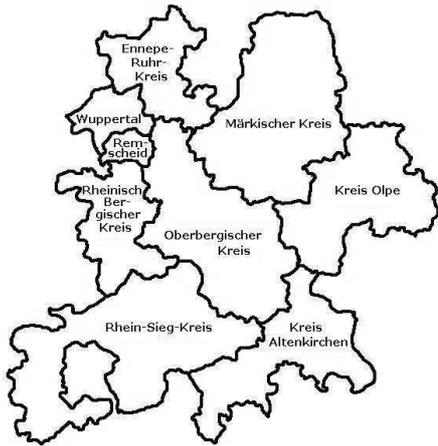
Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+15	+24	+40	+13	+48	+33	+10	+78	+11	+16	+23	+32	+19
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

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

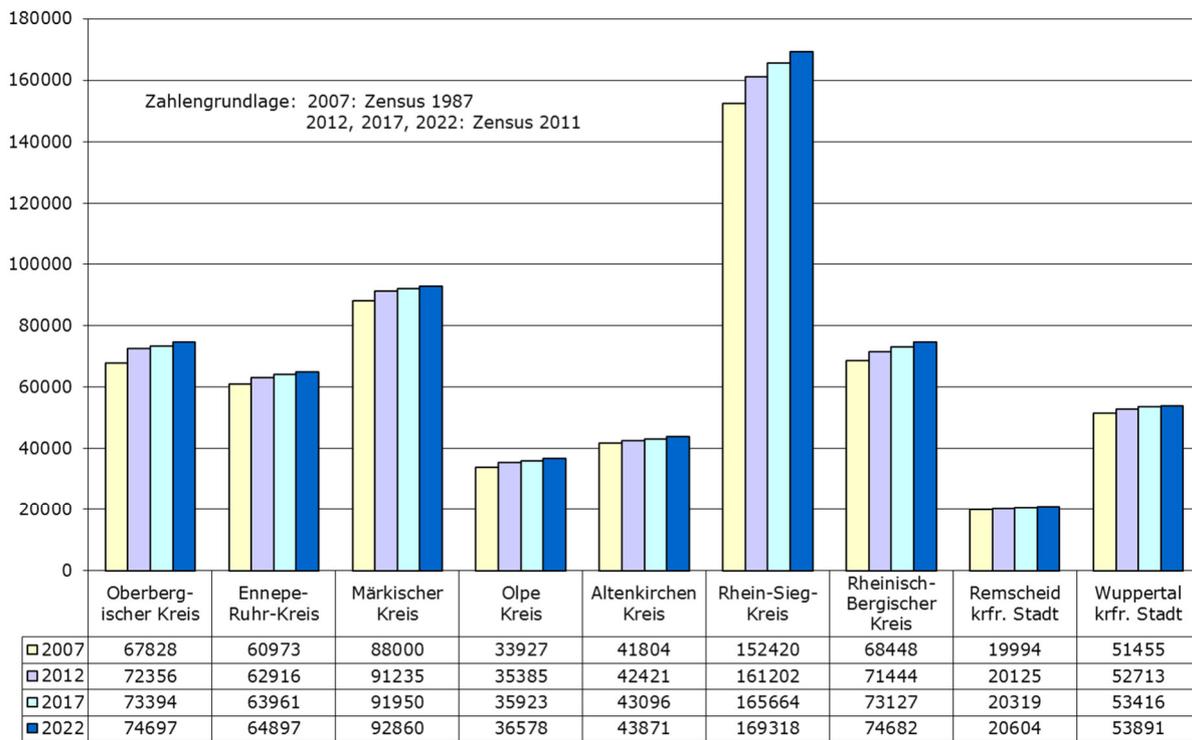


Im überregionalen Vergleich ist die Situation ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden im Oberbergischen Kreis. Fast alle Nachbarkreise und auch Oberberg haben seit 2007 einen Zuwachs von mindestens 5 % im Gebäudewohnungsbau, Ausnahmen sind hier die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal. Dort liegt 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 10 % seit 2007 an zweiter Stelle, Spitzenreiter ist der Rhein-Sieg-Kreis mit 11 %.

Da jedoch die Zahlen des Jahres 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 bis 2022 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+362	+198	+195	+130	+173	+788	+294	+39	+49
------	------	------	------	------	------	------	-----	-----

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

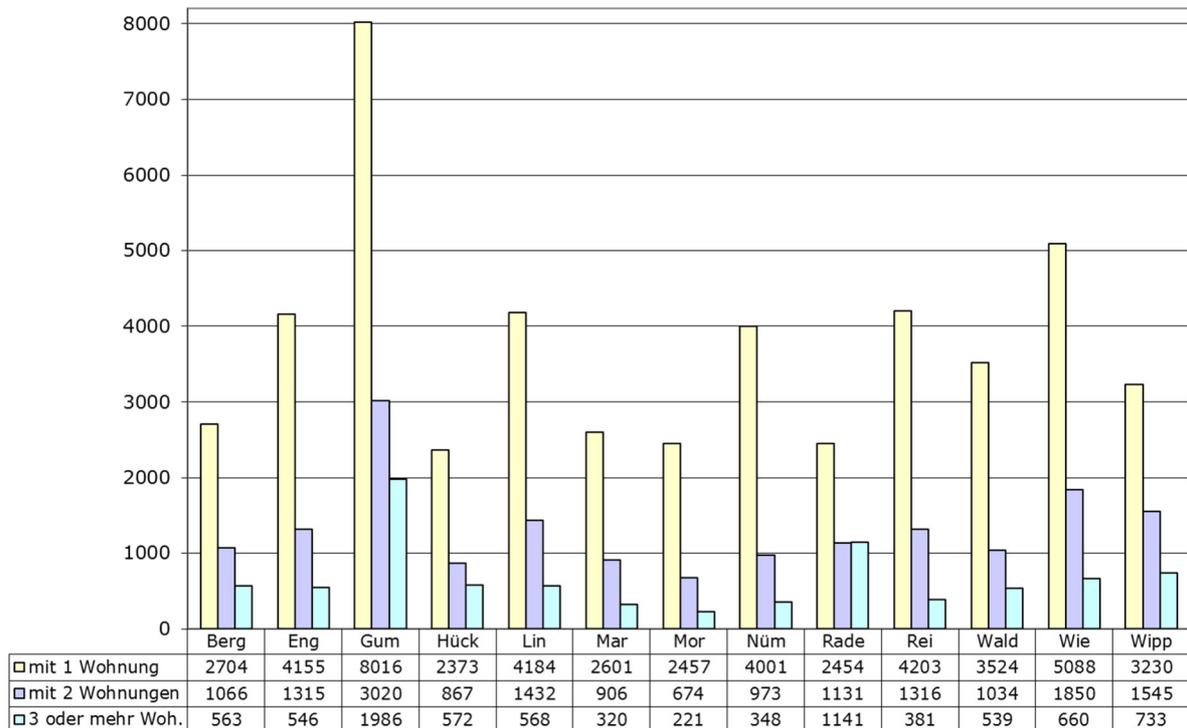
Gebäude nach Anzahl der Wohnungen

Die meisten Wohngebäude in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es in Gummersbach (13 022), die wenigsten in Morsbach (3352). Dazwischen liegen Wiehl (7598), Lindlar (6184), Engelskirchen (6016), Reichshof (5900), Wipperfürth (5508), Nümbrecht (5322), Waldbröl (5097), Radevormwald (4726), Bergneustadt (4333), Marienheide (3827) und Hückeswagen (3812).



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, Hückeswagen und Gummersbach (je 62 %) und Wipperfürth (59 %). Am wenigsten Einfamilienhäuser gibt es in Radevormwald (52 %).

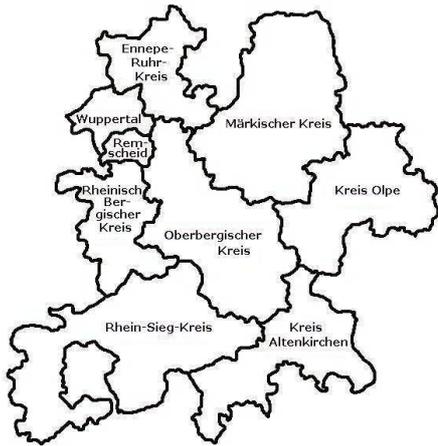
Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

mit 1 Wohnung	+4	+11	+30	+9	+27	+16	+9	+59	+7	+9	+14	+19	+10
mit 2 Wohnungen	+8	+8	+6	-1	+10	+11	+1	+12	+4	+4	+1	+4	+3
3 oder mehr Woh.	+3	+5	+4	+5	+11	+6	0	+7	0	+3	+8	+9	+6

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

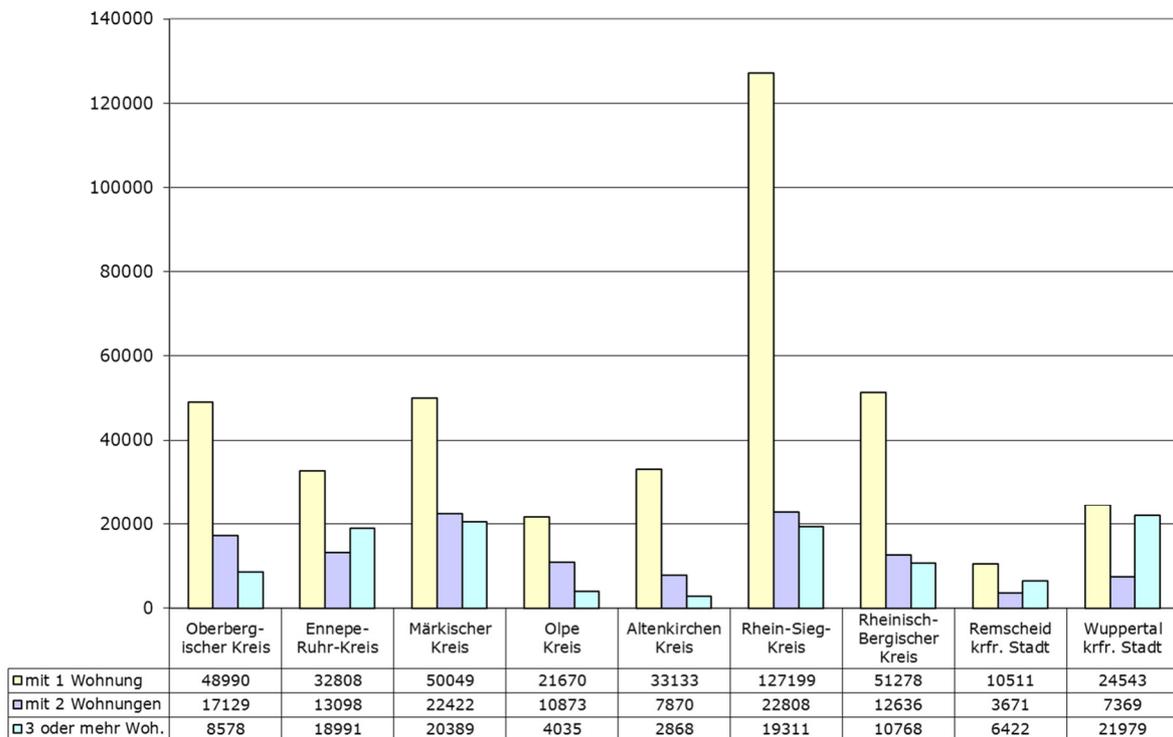


Als flächenmäßig größter Landkreis besitzt der Rhein-Sieg-Kreis die meisten Gebäude im Wohnungsbau (169 318). Es folgen der Märkische Kreis (92 860), der Oberbergische Kreis (74 697) und der Rheinisch-Bergische Kreis (74 682). Der Ennepe-Ruhr-Kreis (64 897) liegt knapp vor Wuppertal (53 891), danach der Kreis Altenkirchen (43 871) und der Kreis Olpe (36 578), zum Schluss kommt Remscheid (20 604).

Im prozentualen Vergleich weisen der Kreis Altenkirchen (76 %) und der Rhein-Sieg-Kreis (75 %) den größten Anteil an Einfamilienhäusern auf. Danach folgen Rhein-Berg (69 %), Oberberg (66 %), Olpe (59 %), das Märkische (54 %), Remscheid und der Ennepe-Ruhr-Kreis (je 51 %).

Die kreisfreie Stadt Wuppertal bildet hier die Ausnahme. Dort ist das Verhältnis zwischen den Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (41 %) und den Gebäuden mit einer Wohnung (46 %) fast ausgeglichen.

Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

mit 1 Wohnung	+224	+155	+154	+71	+133	+531	+153	+26	+18
mit 2 Wohnungen	+71	+16	+24	+29	+23	+107	+54	+4	+10
3 und mehr Woh.	+67	+27	+17	+30	+17	+150	+87	+9	+21

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

Anzahl der Wohnungen

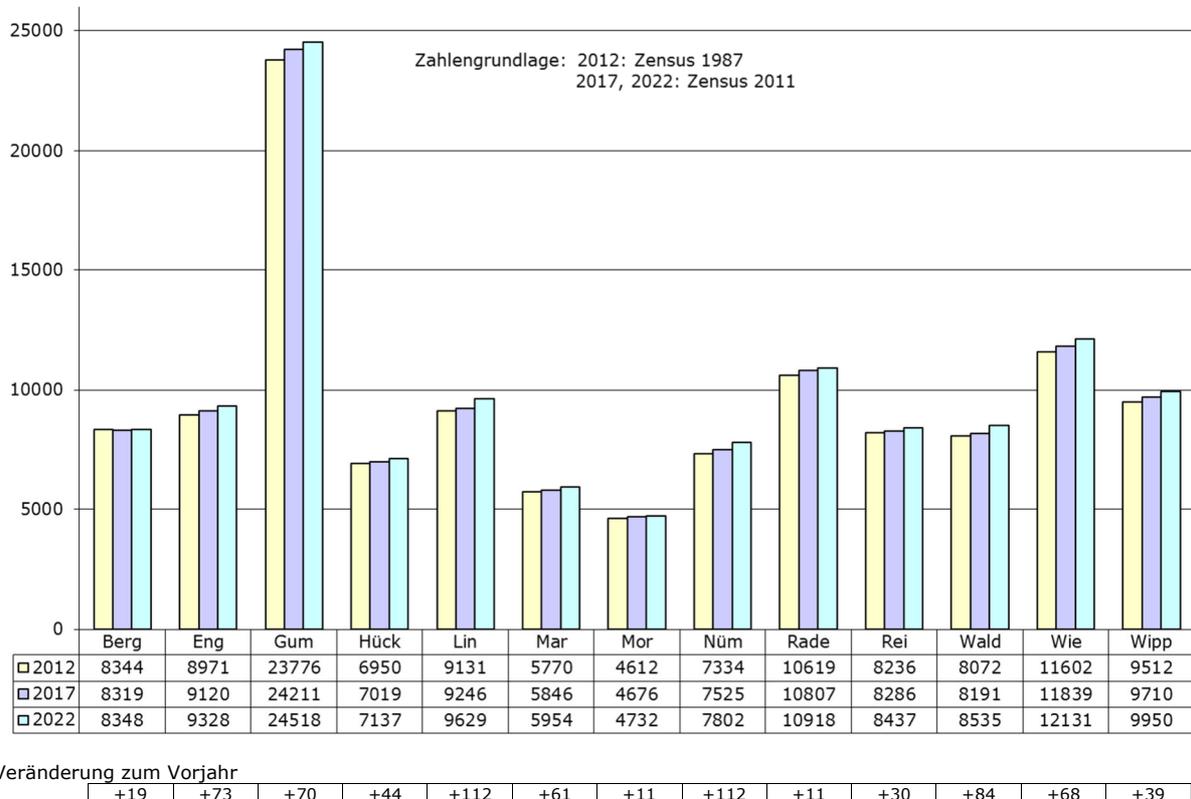
Nachdem auf den Seiten 7 bis 10 die Anzahl der Wohngebäude aufgezeigt bzw. die Differenzierung nach Anzahl der Wohnungen vorgenommen wurde, zeigt die folgende Grafik die Gesamtanzahl der Wohnungen in den Städten und Gemeinden. Diese hat sich seit dem Jahr 2012 im Durchschnitt um 4 % erhöht. Nümbrecht und Waldbröl liegen mit einem Plus von 6 % darüber. Es folgen Lindlar, Wiehl und Wipperfürth (je 5 %).



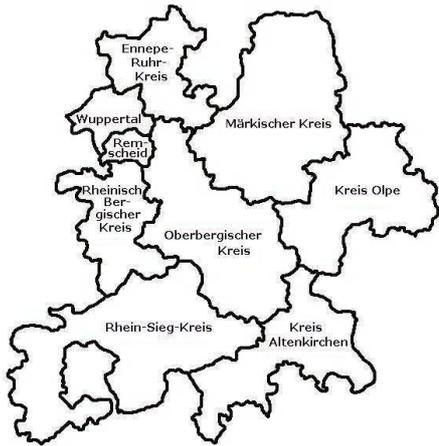
Die meisten Wohnungen gab es in 2022 in Gummersbach (24 518). Das entspricht einem Anstieg von 742 Wohnungen seit dem Jahr 2012. In Wiehl (12 131) und Radevormwald (10 918) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Da jedoch die Zahlen von 2012 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2017 und 2022 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



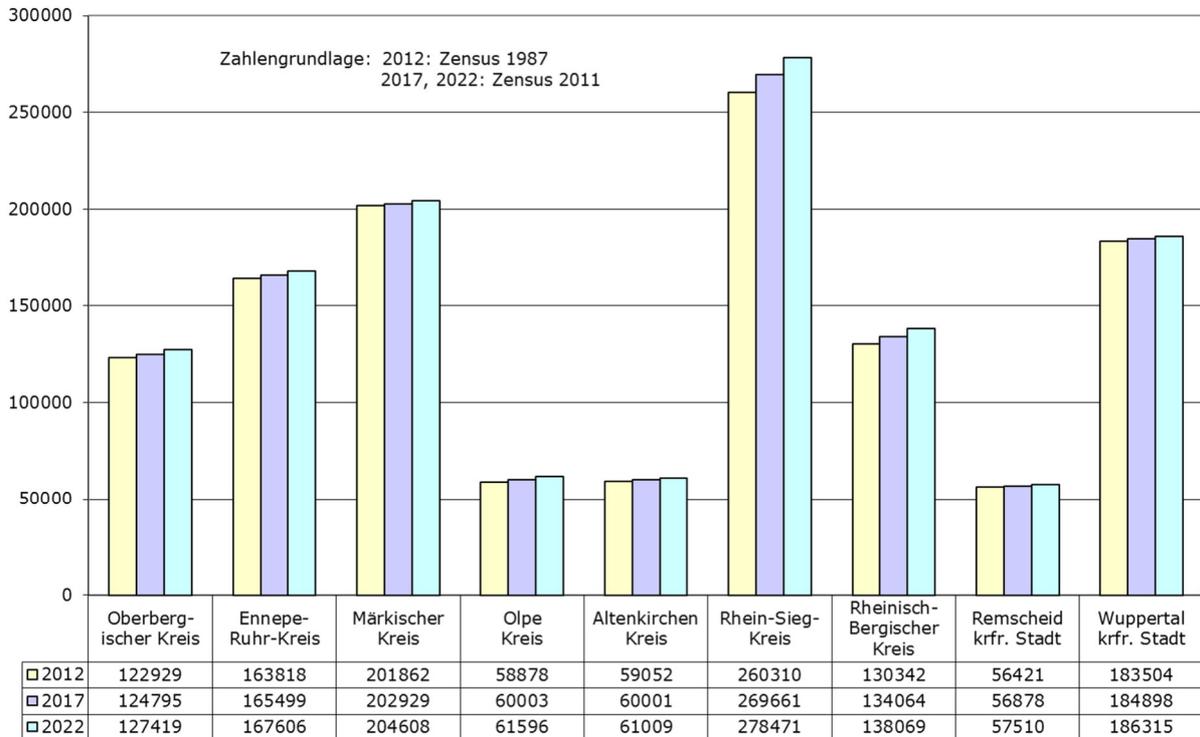
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011



Bei den Landkreisen liegt die durchschnittliche Steigerung seit dem Jahr 2012 bei 4 %. Der Rhein-Sieg-Kreis (7 %) hatte die größte Steigerung. Der Oberbergische Kreis liegt mit einer Steigerung von 4 % auf dem Durchschnittsniveau, dort gab es im Jahr 2022 insgesamt 127 419 Wohnungen. Die meisten Wohnungen gab es im Rhein-Sieg-Kreis (278 471) und im Märkischen Kreis (204 608), was sich jedoch relativiert, wenn man die Anzahl der Wohnungen ins Verhältnis zu den Einwohnern setzt (siehe Abb. 11).

Da jedoch die Zahlen von 2012 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2017 und 2022 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+734	+397	+356	+302	+273	+1825	+863	+93	+189
------	------	------	------	------	-------	------	-----	------

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

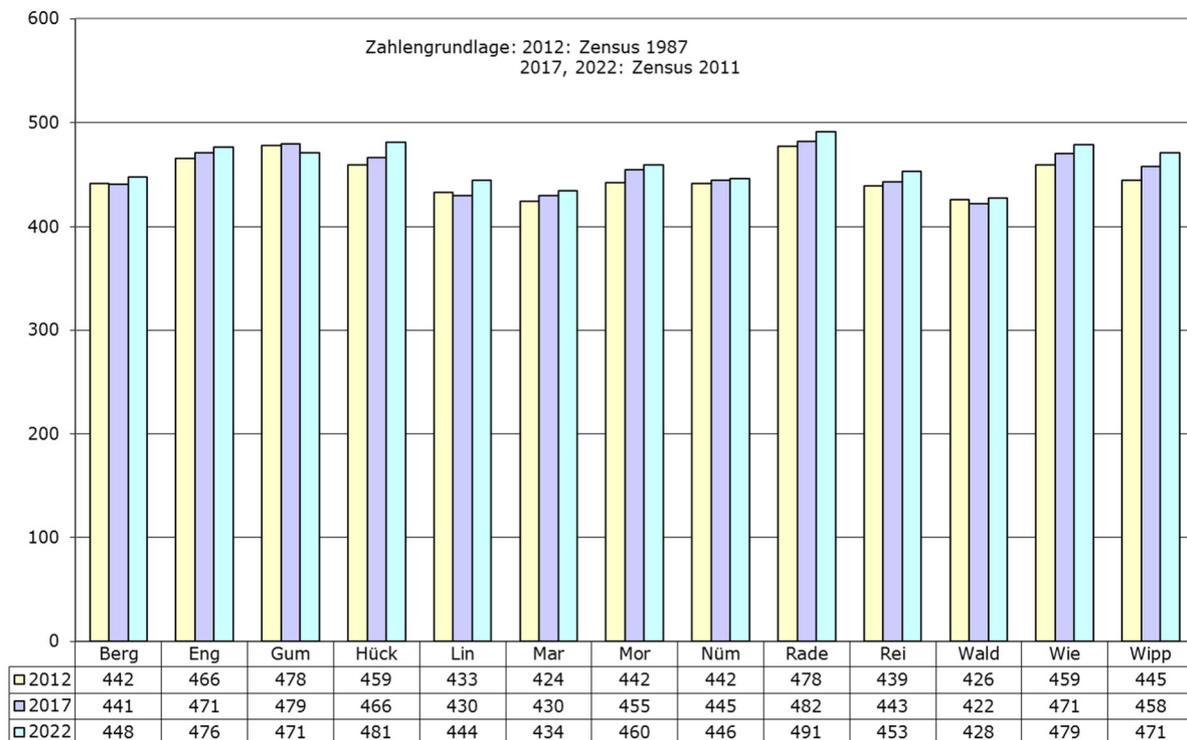
Wohnungen pro 1000 Einwohner

Im Jahr 2012 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 453 Wohnungen pro 1000 Einwohner, im Jahr 2017 bei 457 Wohnungen und im Jahr 2022 bei 463 Wohnungen. Die größten prozentualen Steigerungen gab es in Wipperfürth mit 6 % und in Hückeswagen mit 5 %. Die geringsten Steigerungen hatten Bergneustadt und Nümbrecht (je 1 %), Gummersbach sogar einen Rückgang (-1 %). Der Mittelwert liegt bei 2 %. In Radevormwald gab es im Jahr 2022 die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (491), Hückeswagen (481) und Wipperfürth (479) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen gibt es in Waldbröl (428) und Marienheide (434).



Da jedoch die Zahlen von 2012 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2017 und 2022 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

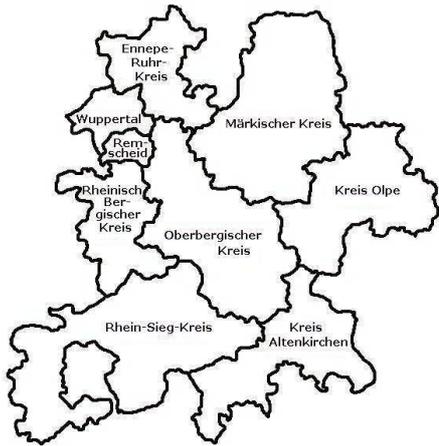
Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-4	-3	-7	-1	-1	-3	-8	-2	-6	-2	-3	-2	-3
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

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



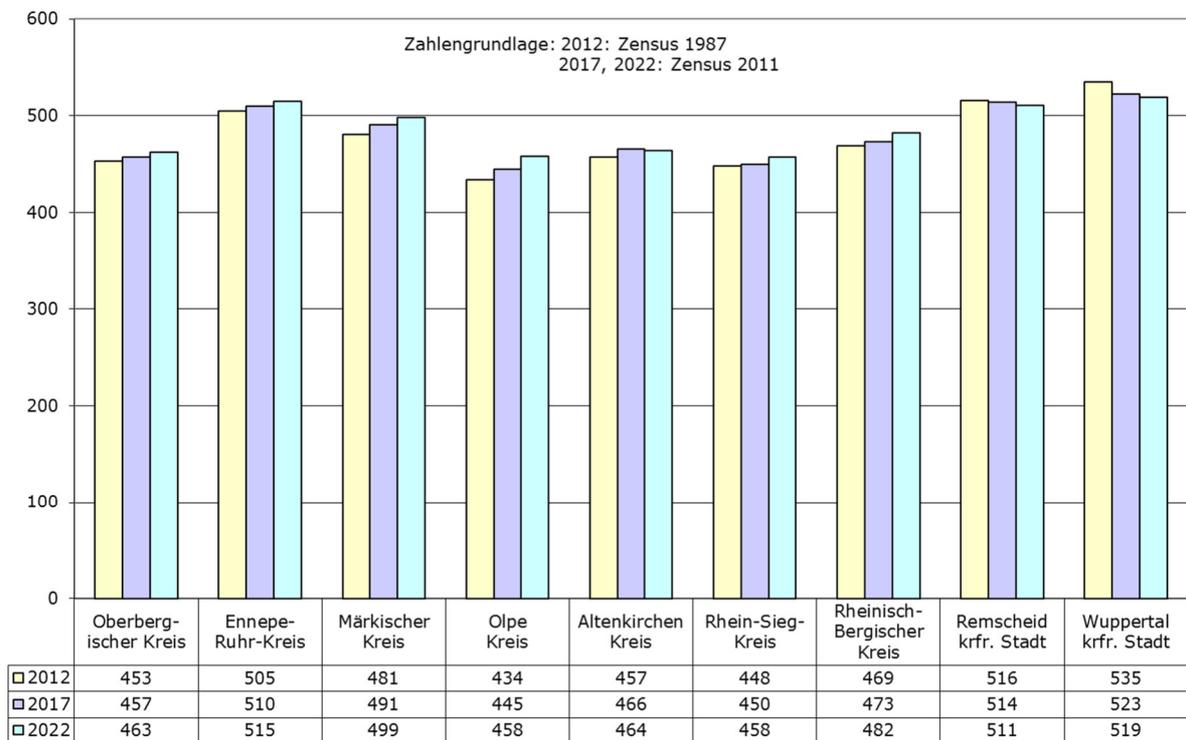
In den neun Landkreisen ist die Anzahl der Wohnungen pro 1000 Einwohner seit dem Jahr 2012 um rd. 2 % gestiegen. Damals lag der Durchschnitt noch bei 478 Wohnungen, im Jahr 2017 bei 481 und im Jahr 2022 bei 485 Wohnungen.

Die größten prozentualen Steigerungen gab es im Kreis Olpe (5 %) und im Märkischen Kreis (4 %). In der kreisfreien Stadt Wuppertal (-3 %) und Remscheid (-1 %) gab es sogar weniger Wohnungen. Trotzdem

hatte Wuppertal die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (519). Im Oberbergischen Kreis standen 1000 Einwohnern 463 Wohnungen zur Verfügung.

Da jedoch die Zahlen von 2012 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2017 und 2022 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

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

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

2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

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

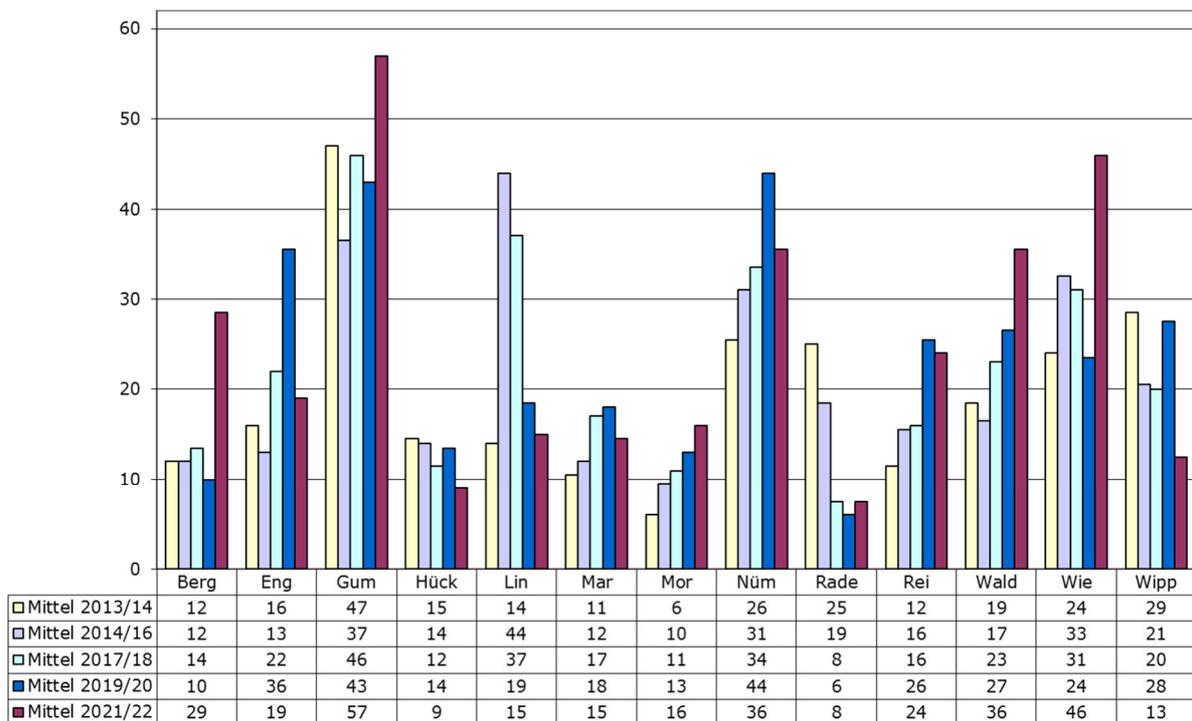


Baugenehmigungen, Wohngebäude

In Gummersbach (57), Wiehl (46), Nümbrecht und Waldbröl (je 36) und Bergneustadt (29) wurden in den Jahren 2021/2022 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Radevormwald (8) und Hückeswagen (9) hatten die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Wipperfürth (13).

Die größte prozentuale Steigerung in den letzten 10 Jahren hatte Morsbach mit 167 % und Bergneustadt mit 138 %.

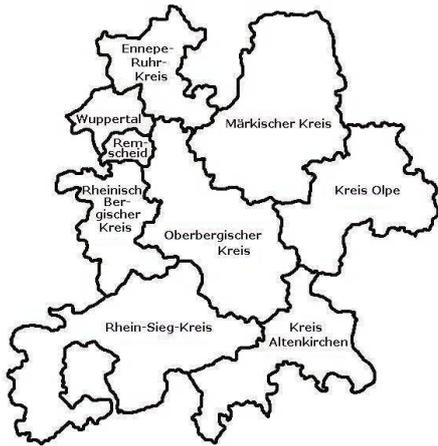
Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+5	-8	-2	0	-5	-4	+3	-14	-1	-3	-3	+10	-14
----	----	----	---	----	----	----	-----	----	----	----	-----	-----

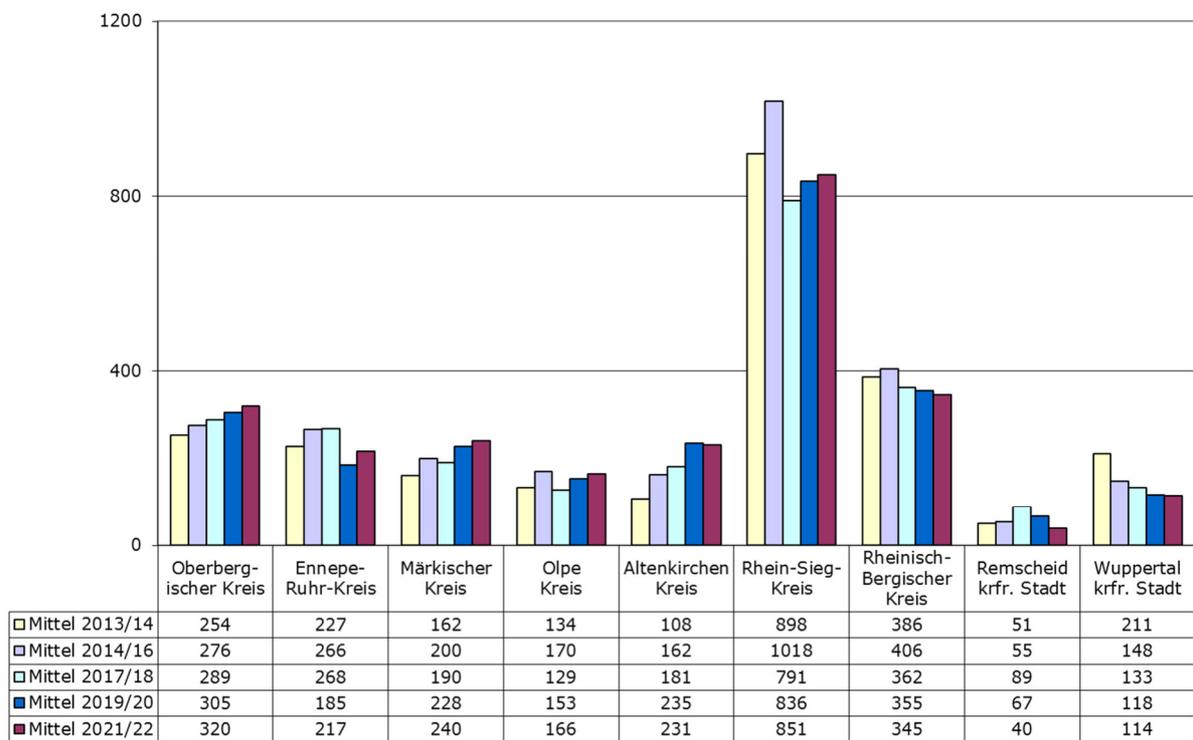
Quelle: www.it.nrw.de



Beim Vergleich der Kreise stellt man fest, dass in Oberberg in 2021/2022 rd. 5 % mehr Baugenehmigungen erteilt wurden wie in den Jahren 2019/2020. Den größten Zuwachs hatte der Ennepe-Ruhr-Kreis (+17 %), gefolgt Kreis Olpe (+8 %). Die Stadt Remscheid hatte den größten Rückgang zu verzeichnen (-40 %).

Im Oberbergischen wurden in den letzten zwei Jahren im Mittel 320 Genehmigungen erteilt, 2019/2020 waren es durchschnittlich 305. In den Jahren 2013/2014 lag der Mittelwert noch bei 254 Baugenehmigungen. Das entspricht einer Steigerung von 26 % in den letzten zehn Jahren.

Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-34	+29	-11	+1	-38	-62	-13	-16	+55
-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----

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

Baugenehmigungen, Wohnungen

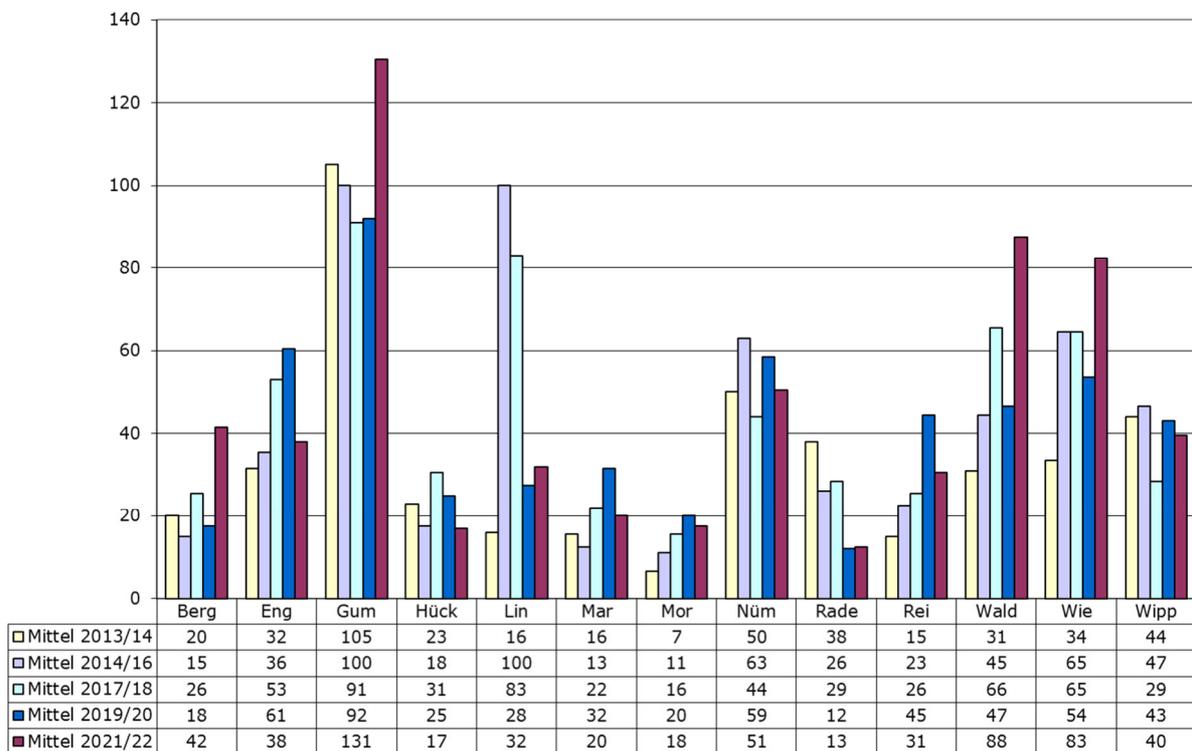
Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2021/2022 in Gummersbach (131), Waldbröl (88) und Wiehl (83) erteilt. Dahinter lagen Nümbrecht (51) und Bergneustadt (42).



Vergleicht man die Abbildungen 12 und 14 miteinander, so zeigt sich, dass in Wipperfürth im Durchschnitt 3,1 Wohnungen pro Wohngebäude genehmigt wurden, in Waldbröl 2,4, in Gummersbach 2,3 und in Lindlar 2,1 Wohnungen.

In Morsbach (1,1), Marienheide und Reichshof (je 1,3) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser (tlw. mit Einliegerwohnung) erteilt.

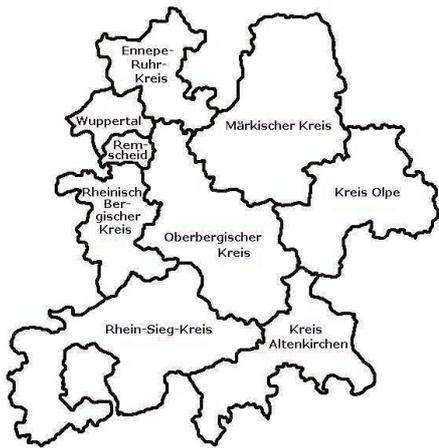
Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+6	-6	0	+1	-1	-9	+3	-13	-7	-12	+5	0	-18
----	----	---	----	----	----	----	-----	----	-----	----	---	-----

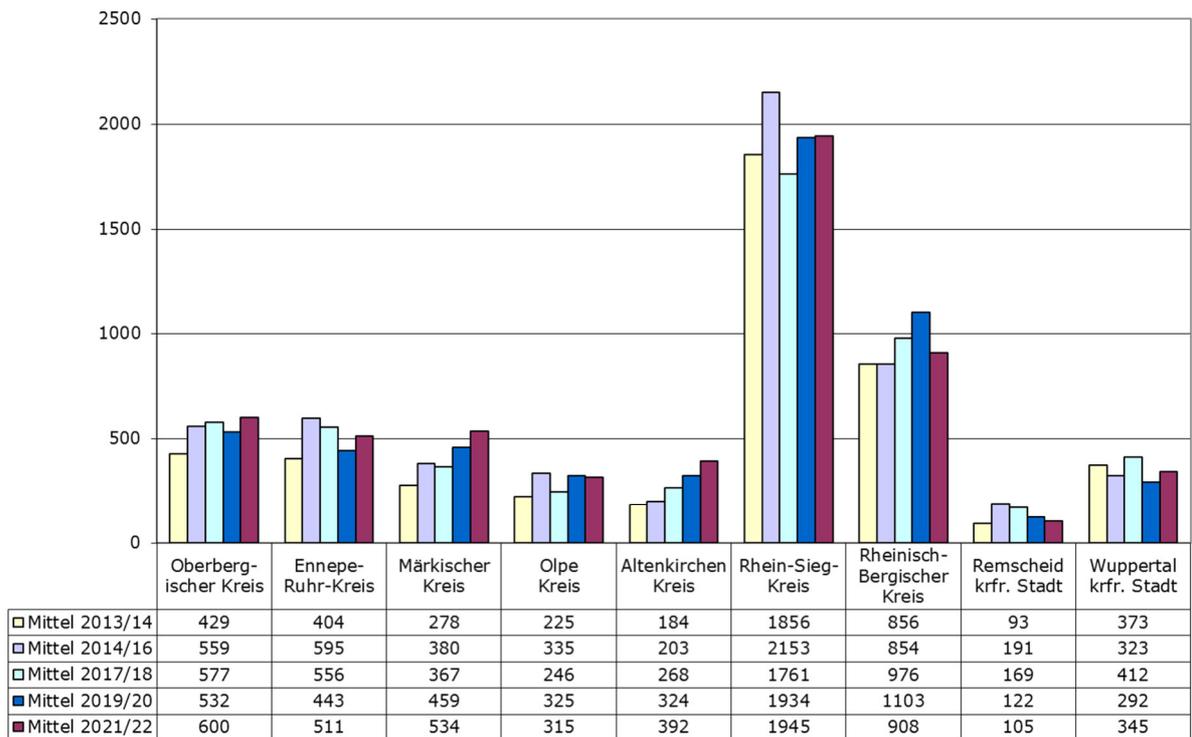
Quelle: www.it.nrw.de



Betrachtet man die Anzahl der durchschnittlich erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen zwischen 2019/2020 und 2021/2022, so erkennt man, dass der Rheinisch-Bergische Kreis (-18 %) und die Stadt Remscheid (-14 %) große Verluste zu verzeichnen hatten. Der Kreis Altenkirchen (+21 %), die Stadt Wuppertal (+18 %) und der Märkische Kreis (+16 %) hatten dagegen große Anstiege.

Im Oberbergische Kreis wurden im Schnitt in den letzten zwei Jahren 320 Wohngebäude bzw. 600 Wohnungen genehmigt, das entspricht 1,9 Wohnungen pro genehmigtem Wohngebäude.

Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-53	+78	-35	-23	+19	-164	-35	-8	+207
-----	-----	-----	-----	-----	------	-----	----	------

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

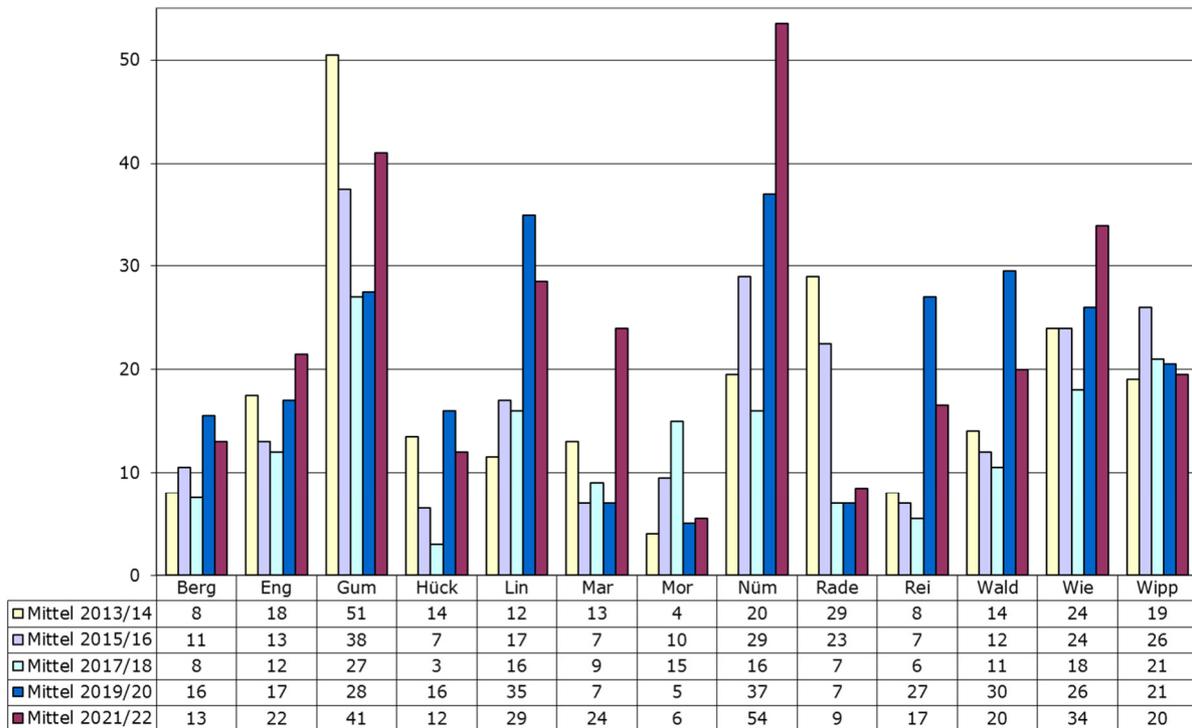
Baufertigstellungen, Wohngebäude

Generell führt nicht jede Baugenehmigung zu einer Baufertigstellung. So kann z.B. wegen finanzieller Schwierigkeiten ein Bau nach der Genehmigung nicht begonnen oder während der Bauphase nicht beendet werden. Der Mittelwert liegt bei den Gemeinden des Oberbergischen Kreises bei zwei Ausfällen pro 100 Genehmigungen. Außerdem werden viele Anträge im alten Jahr genehmigt und im neuen Jahr begonnen bzw. fertig gestellt, so dass man nur bedingt die Jahreszahlen „Baugenehmigungen“ und „Baufertigstellungen“ vergleichen kann.



Nümbrecht (54) und Gummersbach (41) hatte in 2021/2022 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Morsbach (6) und Radevormwald (9) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2019/2020 zu 2021/2022, so hat Reichshof (-37 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Marienheide hingegen den größten Zuwachs (+243 %), gefolgt von Gummersbach mit einem Plus von 46 %.

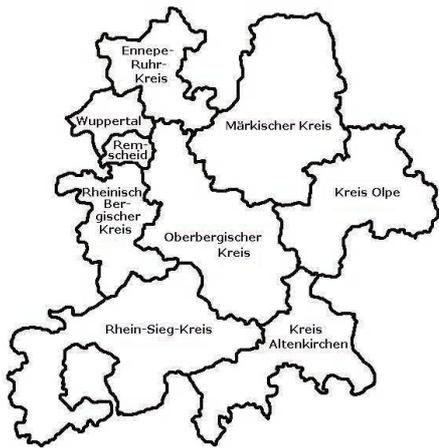
Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+1	-1	+3	+2	+12	+13	+1	+24	+4	-2	0	-4	-5
----	----	----	----	-----	-----	----	-----	----	----	---	----	----

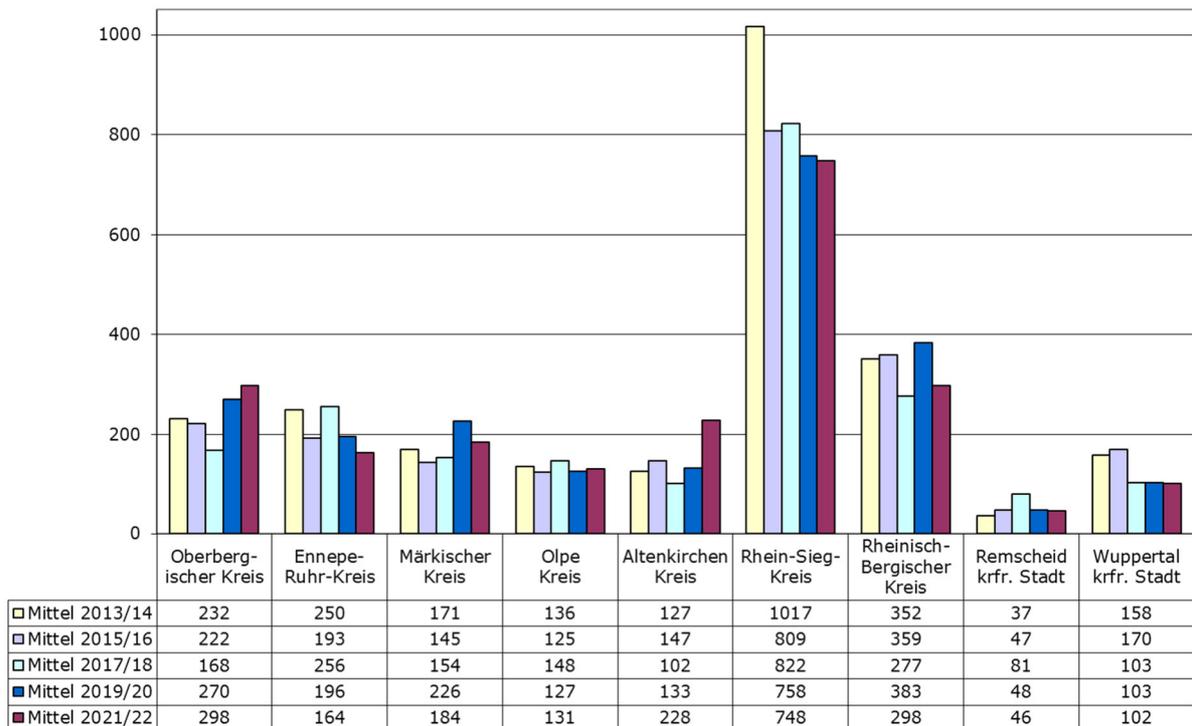
Quelle: www.it.nrw.de



Im Kreisvergleich liegt Oberberg (2019/2020 zu 2021/2022, +10 %) bei den fertig gestellten Wohngebäuden an zweiter Stelle (Landkreisdurchschnitt: +2 %). Der Mittelwert lag im Oberbergischen in 2019/2020 noch bei 270 Wohngebäuden, in 2021/2022 bei 298. Ebenfalls prozentuale Gewinne erlebten der Kreis Altenkirchen mit einem Plus von 71 % und der Kreis Olpe mit 3 %. Das Niveau ist in den beiden Kreisen sehr ähnlich.

Die Jahre 2013/2014 waren im Durchschnitt gesehen die Jahre mit den meisten Baufertigstellungen (alle Kreise: 2477). Vergleicht man diese Zahl mit der von 2021/2022 (2197), so entspricht dies einem Minus von 11 %. Der Oberbergische Kreis steht hier mit einem Plus von 29 % im Vergleich zu den anderen Kreisen sehr gut da. Lediglich der Kreis Altenkirchen (+80 %) war in diesem Zeitraum besser.

Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+48	0	+3	+9	+47	+48	-24	-2	-23
-----	---	----	----	-----	-----	-----	----	-----

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

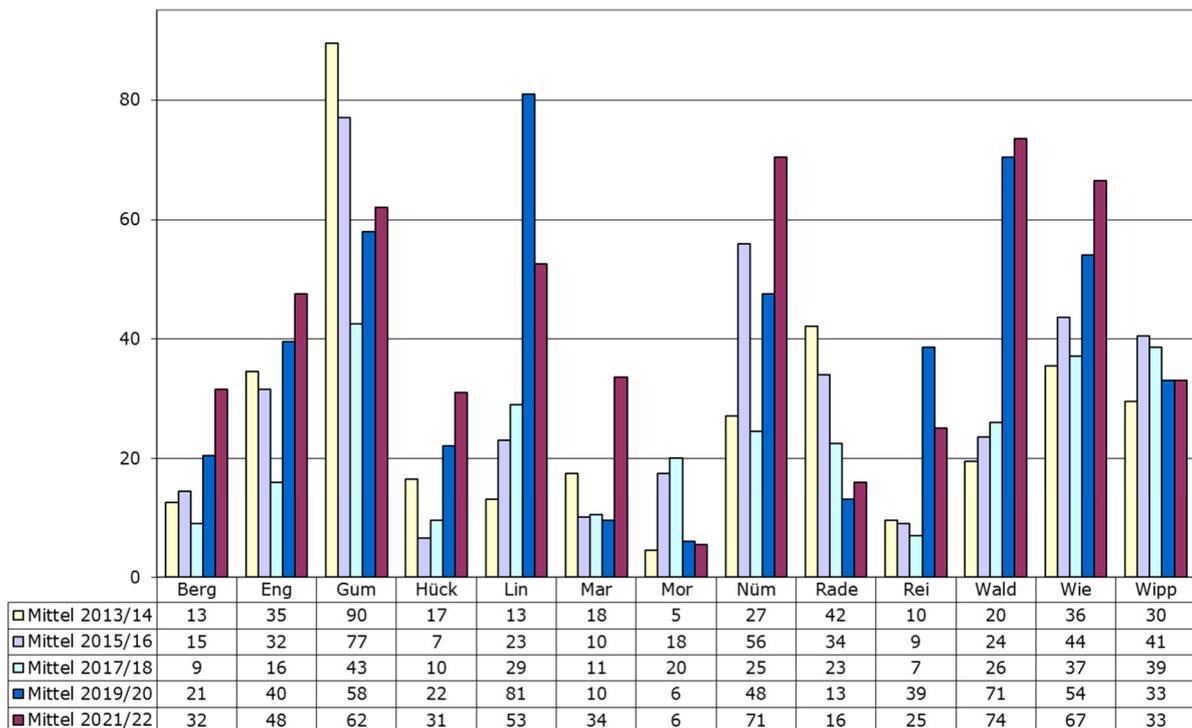
Baufertigstellungen, Wohnungen

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2021/2022 in Waldbröl (71) fertig gestellt. Dahinter folgen Nümbrecht (71), Wiehl (67) und Gummersbach (62). Schlusslicht ist Morsbach mit 6 Wohnungen.



Vergleicht man die Abbildungen 16 und 18 miteinander, so zeigt sich, dass in 2021/2022 im Durchschnitt in Waldbröl 3,7 Wohnungen, in Hückeswagen 2,6 und in Bergneustadt 2,4 Wohnungen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Morsbach (1,0) und Nümbrecht (1,3) wurden dagegen fast nur Einfamilienhäuser gebaut.

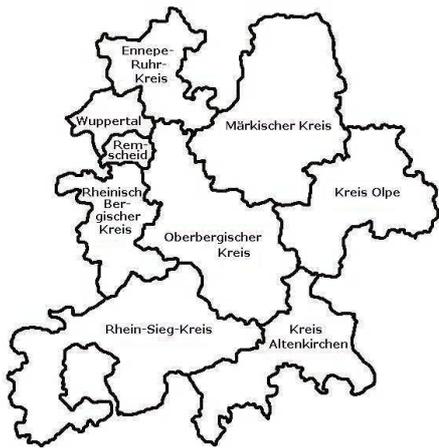
Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+13	-9	-6	+15	+22	+21	+1	+32	+6	-4	+21	-2	-9
-----	----	----	-----	-----	-----	----	-----	----	----	-----	----	----

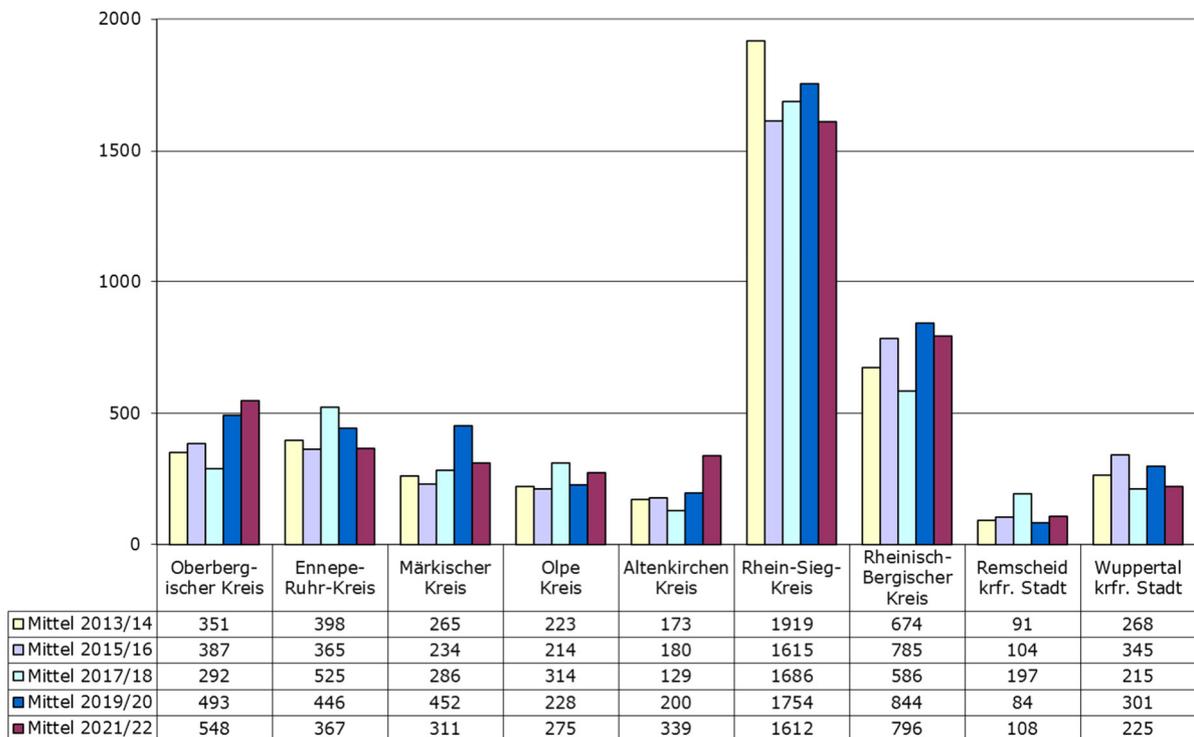
Quelle: www.it.nrw.de



Im Oberbergischen Kreis wurden in 2021/2022 im Mittel 548 Wohnungen fertig gestellt, das sind 11 % mehr als in den Jahren 2019/2020 (493 Wohnungen). Das ist der dritthöchste Wert im Vergleich zu den anderen Landkreisen. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei einem Minus von 5 %.

So wurden in den Jahren 2021/2022 im Durchschnitt in Oberberg 1,8 Wohnungen pro Wohngebäude gebaut (2019/2020: 1,8 Wohnungen). In der Stadt Remscheid wurde der höchste Wert erzielt (2,7), im Kreis Altenkirchen der niedrigste (1,5).

Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+100	-17	+10	+31	+60	-65	+3	+18	-86
------	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----

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

Baufertigstellungen, Wohnungen / 1000 Einwohnern

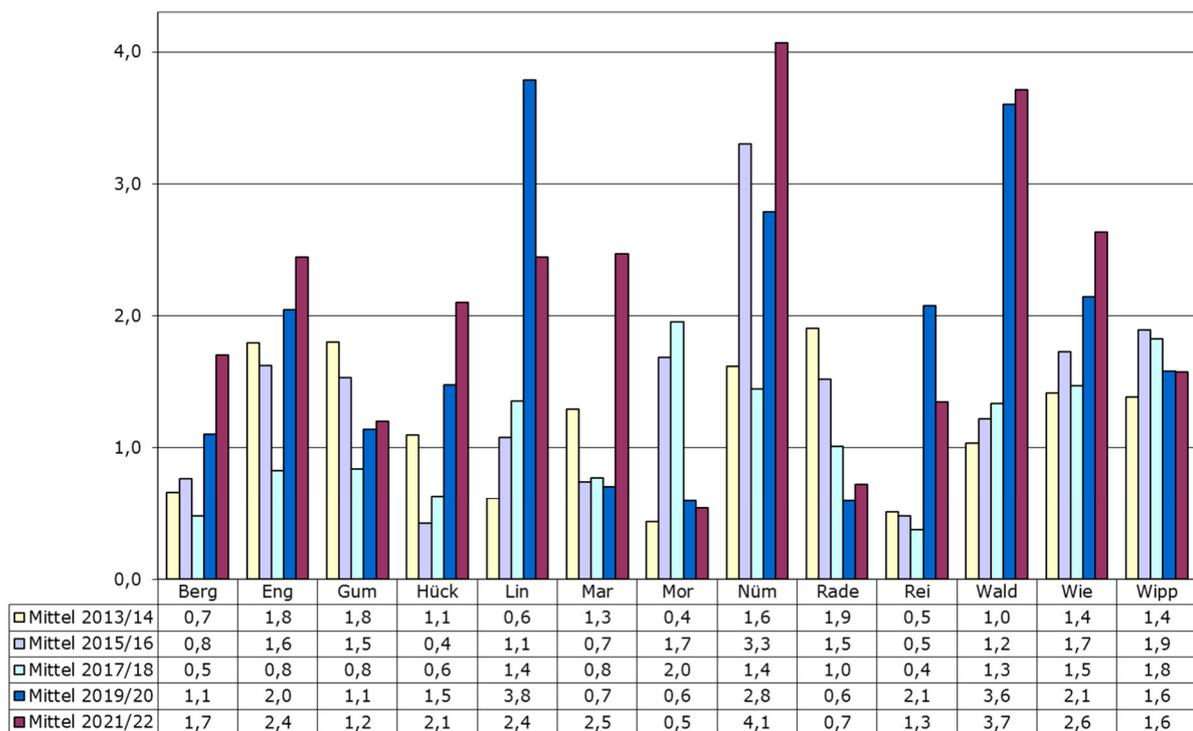
In den Jahren 2013/2014 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 1,3 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. 2017/2018 waren es 1,1 Wohnungen, 2021/2022 dann 2,0 Wohnungen.

Nümbrecht (4,1) lag hier an der Spitze, gefolgt von Waldbröl (3,7) und Wiehl (2,6). Morsbach (0,5) und Radevormwald (0,7) konnten die wenigsten Baufertigstellungen in 2021/2022 verzeichnen.



Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2019/2020 und 2021/2022 schneidet Reichshof mit einem Minus von 38 % am schlechtesten ab. Marienheide liegt mit einem Plus von 257 % klar an erster Stelle.

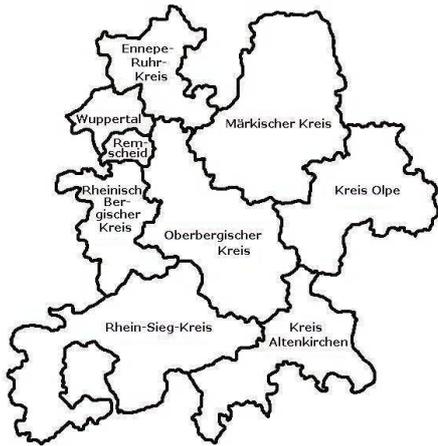
Abb. 20: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+0,7	-0,5	-0,1	+1,0	+1,0	+1,6	0	+1,8	+0,2	-0,2	+1,0	-0,1	-0,4
------	------	------	------	------	------	---	------	------	------	------	------	------

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

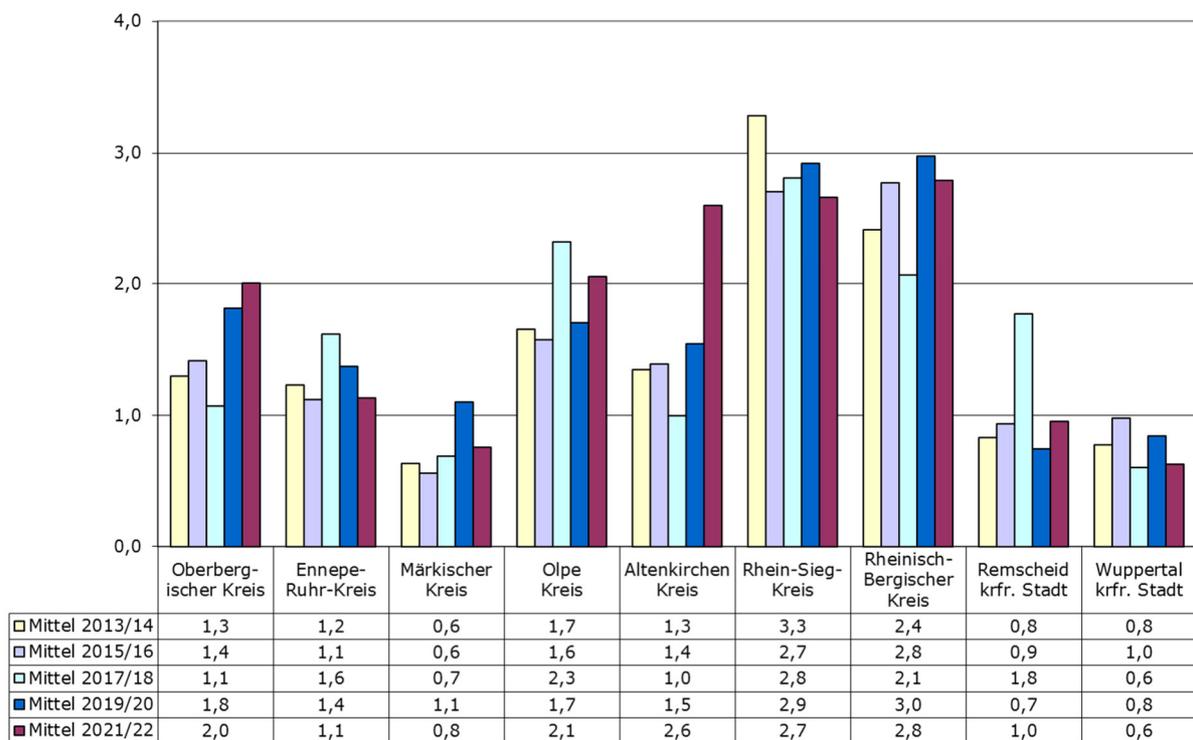


In den Jahren 2013/2014 wurden in den 9 Kreisen im Durchschnitt 1,5 Wohnungen pro 1000 Einwohnern fertig gestellt. 2017/2018 waren es 1,6 Wohnungen, 2021/2022 dann 1,7 Wohnungen.

Der Oberbergische Kreis hat im Mittel 2021/2022 rd. 11 % mehr Wohnungen pro 1000 Einwohner fertig gestellt als in den Jahren 2019/2020. Das ist der viert höchste Wert im Vergleich aller Kreise. Der Mittelwert bei den Landkreisen liegt bei einem Plus von 4 %.

Oberberg lag in 2021/2022 mit 2,0 Wohnungen über dem Landkreisdurchschnitt (1,7 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 in der Stadt Wuppertal (0,6) und im Märkischen Kreis (0,8) registriert.

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



Veränderung zum Vorjahr

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

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

2.3 Wohnungsleerstand

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

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

Neue statistische Erhebungen gibt es seitdem nicht.

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 2021 eine Leerstandsquote von 2,9 % aus (Deutschland 2,8 %), 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 2023 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 3,0 % (2022: 3,0 %) ermittelt, im Nordkreis 6,3 % (2022: 6,1 %). Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft Ende Juni 2023 eine Leerstandsquote von 7,2 %. Davon sind 6 % aufgrund technischer Mängel unbewohnbar, die restlichen 1 % sind in der Modernisierung. Eine weitere Wohnungsgenossenschaft im Oberbergischen Kreis hatte im Jahr 2008 noch eine Leerstandsquote von 12,5 %, in 2010 nur noch 8,6 % und Mitte 2023 1,2 %. 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 und den Erwerb von bestehenden Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Insgesamt wurden im Jahr 2023 1,6 Milliarden Euro für das Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt (bis 2027 neun Milliarden). Die Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms sind preiswerten Wohnraum zu schaffen, die Quartiere demografiefest und sozial adäquat weiter zu entwickeln, die Unterstützung der Neuschaffung von qualitativem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum. Die energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes und die Schaffung von Wohnraum für Studenten sind weitere Ziele.

Ein zinsgünstiges Darlehen mit Tilgungsnachlass 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.

Abb. 22: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Jahres-Nettoeinkommen
1	20.420 €
2	24.600 €
3 (ohne Kind)	30.260 €
3 (1 Kind)	31.000 €
jede weitere Person	5.660 €
jedes weitere Kind	740 €

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 (K4) sind die Förderdarlehen höher als in Kommunen mit niedrigen Kosten (K1). Für barrierefreie Objekte kann ein Zusatzdarlehen von 11.500 € gewährt werden.

Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe

	Grundpauschale
Förderdarlehen K1	96.000 €
Förderdarlehen K2	111.000 €
Förderdarlehen K3	143.000 €
Förderdarlehen K4	177.000 €
je Kind	+23.000 €

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

K1: Bergneustadt, Morsbach

K2: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Nümbrecht, Radevormwald, Reichshof, Waldbröl, Wiehl, Wipperfürth

K3: Hückeswagen, Lindlar

Die folgenden Tabellen geben eine Übersicht über alle Förderprojekte, die seit dem Jahr 2013 in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 24: Wohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bergneustadt	2	2	1			2		1	3	2
Engelskirchen	1							1	1	
Gummersbach	62	2	3			2	2	2	17	8
Hückeswagen		1		4	8	1				1
Lindlar	4	2	1		1	14	2			
Marienheide	5				2	2	3	1	1	2
Morsbach			12			12				4
Nümbrecht	1				1		3	2		3
Radevormwald	2					1	1			
Reichshof	1						1		1	
Waldbröl	1	1		11		1		2		1
Wiehl		2	1	1	1	1		1		
Wipperfürth	9		17	12		1	1		1	1
Oberberg. Kreis	88	10	35	28	13	37	13	10	24	22

Mill. € Förderung	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bergneustadt	0,1	0,1	1)			0,2		1)	0,2	0,2
Engelskirchen	1)							1)	1)	
Gummersbach	2,0	0,1	0,1			0,2	0,2	0,2	0,9	1,2
Hückeswagen		1)		0,4	0,1	1)				1)
Lindlar	0,2	0,1	1)		1)	1,0	0,3			
Marienheide	0,2				0,1	0,1	0,4	1)	1)	0,3
Morsbach			0,5			1,1				0,4
Nümbrecht	1)				1)		0,3	0,1		0,3
Radevormwald	0,1					1)	1)			
Reichshof	1)						1)		1)	
Waldbröl	1)	1)		1,1		1)		0,2		1)
Wiehl		0,0	1)	1)	1)	1)		1)		
Wipperfürth	1,0		1,5	1,4		1)	1)		1)	1)
Oberberg. Kreis	3,7	0,5	2,4	3,0	0,4	3,1	1,6	1,0	1,7	3,0

m² Wohnfläche	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bergneustadt	150	144	1)			341		1)	268	248
Engelskirchen	1)							1)	1)	
Gummersbach	1864	304	320			238	352	298	587	1032
Hückeswagen		1)		429	86	1)				1)
Lindlar	361	269	1)		1)	883	302			
Marienheide	488				160	186	525	1)	1)	330
Morsbach			620			491				445
Nümbrecht	1)				1)		396	270		201
Radevormwald	122					1)	1)	1)		
Reichshof	1)						1)	1)	1)	
Waldbröl	1)	1)		695		1)		288		1)
Wiehl		121	1)	1)	1)	1)		1)		
Wipperfürth	785		856	696		1)	1)		1)	1)
Oberberg. Kreis	4311	1101	2224	1992	669	2843	2009	1313	1453	2712

1) keine Angabe aus Datenschutzgründen

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Mit diesem Förderprogramm des Landes 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 überdurchschnittlichen Bedarfsniveau (Nachfrage) auf dem Mietwohnungsmarkt.

Bedarfsniveau

überdurchschnittlich: Gummersbach, Radevormwald, Waldbröl

unterdurchschnittlich: Bergneustadt, Engelskirchen, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Wiehl, Wipperfürth

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

Abb. 25: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen

	Modell A	Modell B
Personenanzahl	mögliches Jahres-Bruttoeinkommen	
1	33.136 €	45.899 €
2	45.918 €	61.293 €
2 (1 Kind)	47.074 €	62.911 €
3 (1 Kind)	49.668 €	69.043 €
3 (2 Kinder)	50.824 €	70.661 €
4 (2 Kinder)	59.668 €	83.043 €

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) abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde).

Abb. 26: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 - M 3	3.010 €	1.820 €
M 4	3.250 €	2.190 €
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	3.390 €	2.250 €

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

Mietenniveau

M1: Morsbach

M2: Bergneustadt, Gummersbach, Hückeswagen, Marienheide, Nümbrecht,
Radevormwald, Reichshof, Waldbröl, Wipperfürth

M3: Engelskirchen, Lindlar, Wiehl

M4: im Oberbergischen Kreis nicht vergeben

Die folgenden Tabellen geben eine Übersicht über alle Projekte in der Mietwohnraumförderung, die seit dem Jahr 2013 im Oberbergischen Kreis beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 27: Mietwohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bergneustadt										
Engelskirchen										
Gummersbach	59								14	
Hückeswagen										
Lindlar						11				
Marieneide						1				
Morsbach			12			12				
Nümbrecht										
Radevormwald										
Reichshof										
Waldbröl				11						
Wiehl										
Wipperfürth	8		17	12						
Oberberg. Kreis	67	0	29	23	0	24	0	0	14	0

Mill. € Förderung	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bergneustadt										
Engelskirchen										
Gummersbach	1,8								0,6	
Hückeswagen										
Lindlar						1)				
Marieneide						1)				
Morsbach			0,5			1,1				
Nümbrecht										
Radevormwald										
Reichshof										
Waldbröl				1,1						
Wiehl										
Wipperfürth	0,9		1,5	1,4						
Oberberg. Kreis	2,7	0,0	2,0	2,4	0,0	1)	0,0	0,0	0,6	0,0

m² Wohnfläche	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bergneustadt										
Engelskirchen										
Gummersbach	1484								261	
Hückeswagen										
Lindlar						1)				
Marieneide						1)				
Morsbach			620			491				
Nümbrecht										
Radevormwald										
Reichshof										
Waldbröl				695						
Wiehl										
Wipperfürth	670		856	696						
Oberberg. Kreis	2154	0	1476	1391	0	1)	0	0	261	0

1) Wert stand nicht zur Verfügung

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

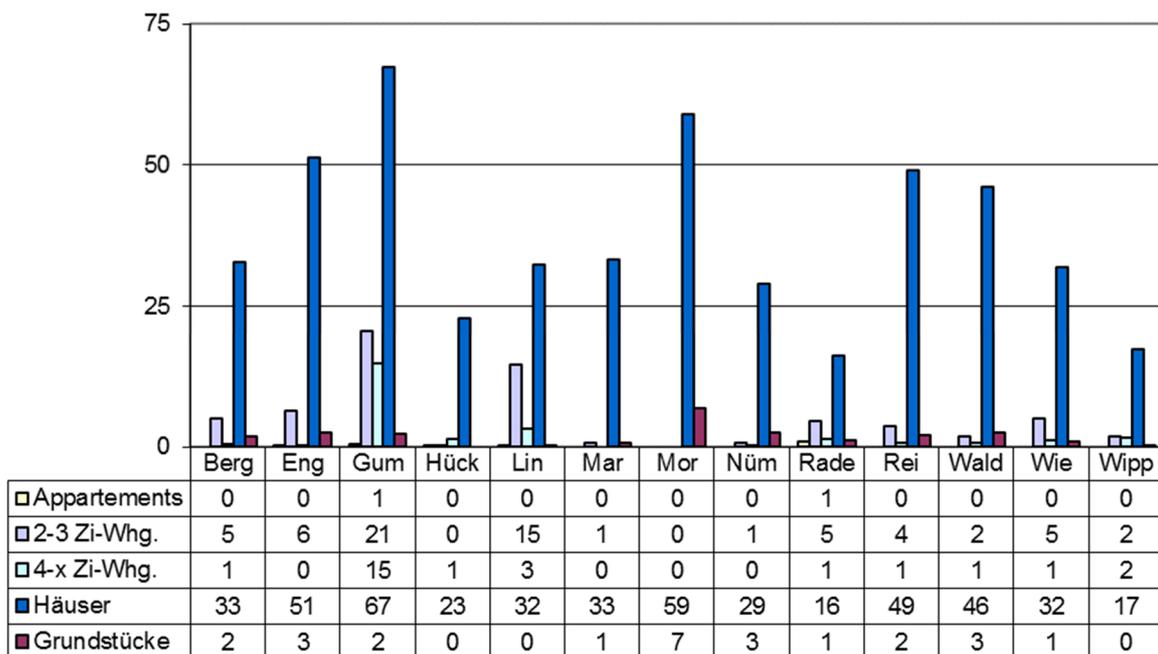
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)

In den verschiedenen Tageszeitungen des Oberbergischen Kreises findet man nur noch wenige Immobilienangebote. Die wöchentlich erscheinenden und den Haushalten kostenlos zur Verfügung gestellten Anzeigenblätter bieten hier etwas 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. 28: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt



Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2022 jeden Monat durchschnittlich 2 Appartements (-60 %), 67 2-3-Zimmer-Wohnungen (+6 %), 26 4-x-Zimmer-Wohnungen (+18 %), 487 Häuser (+25 %) und 25 Baugrundstücke (+79 %) zum Verkauf angeboten.

3. Wohnungsnachfrage

3.1 Demografische Faktoren

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

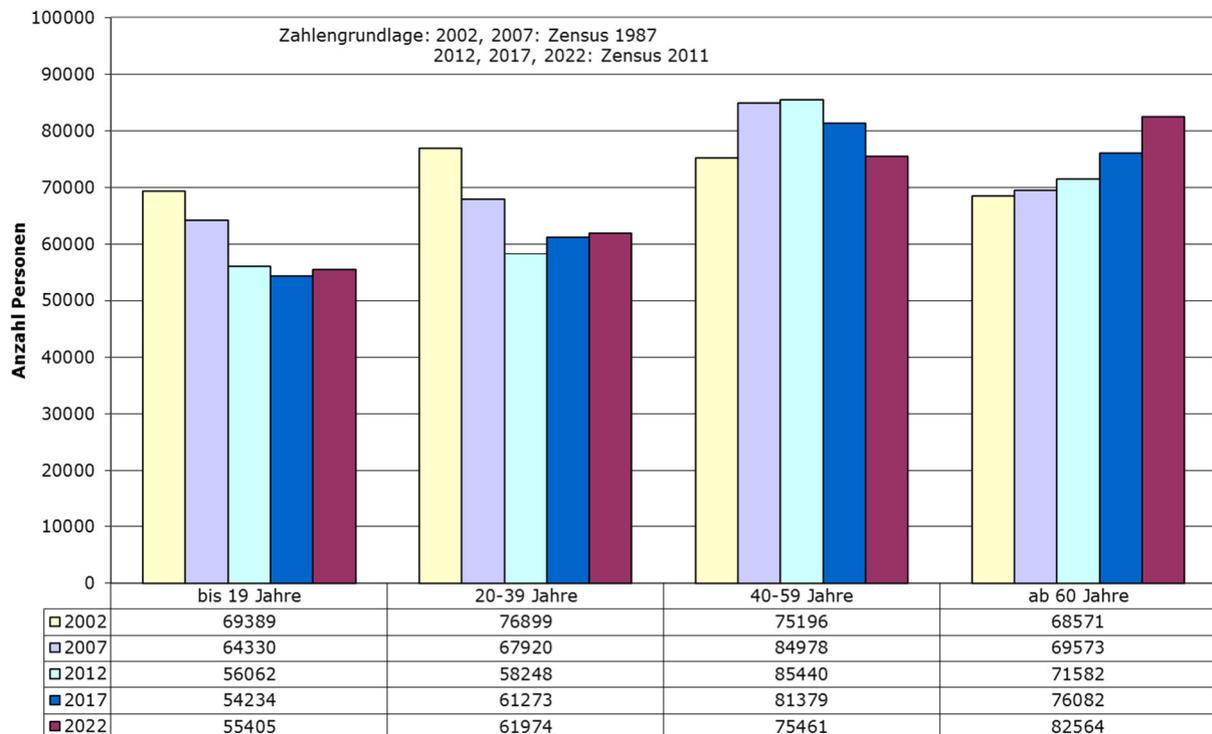
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

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

Im Oberbergischen Kreis gab es zwischen 2002 und 2022 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 20 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 19 % (siehe auch Kap. 3.1.3, Abwanderung). Die Zahl der 40-59-Jährigen ist jedoch im gleichen Zeitraum um 0,4 % und die ab 60-Jährigen um 20 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2002 und 2007 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2012 bis 2022 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 29: Bevölkerungsentwicklung - OBK



Veränderung zum Vorjahr

+1836	+1038	-685	+1594
-------	-------	------	-------

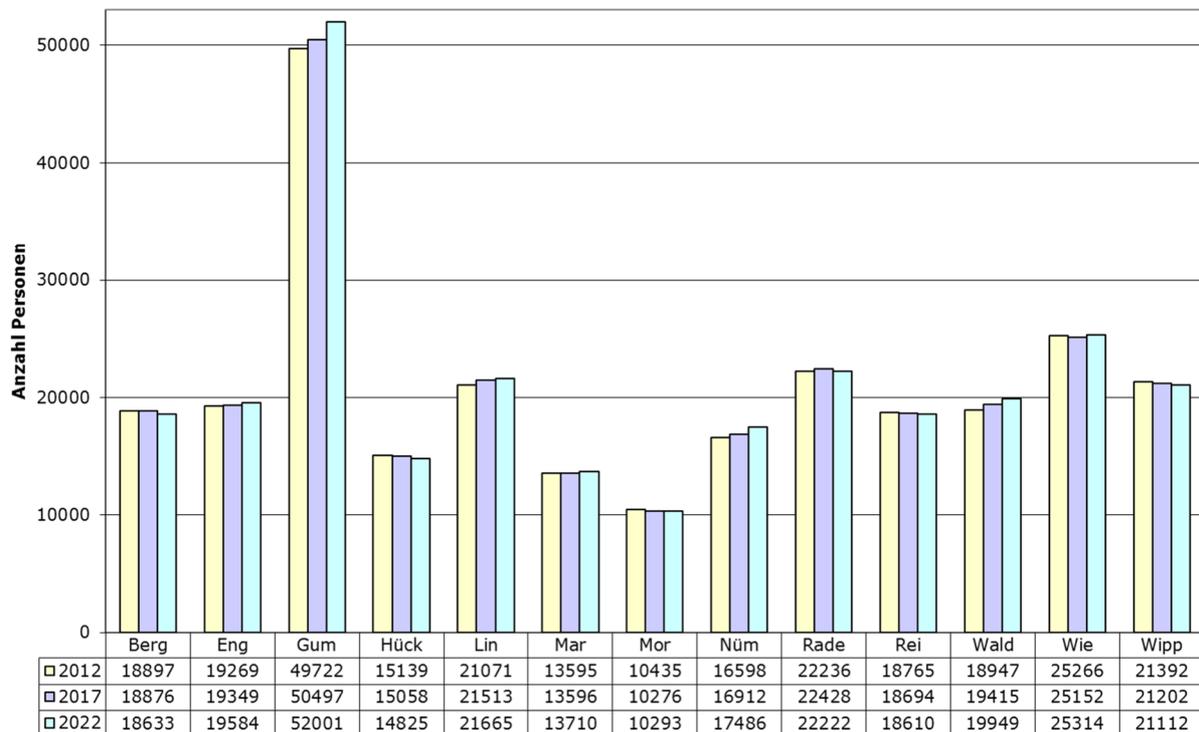
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011

Sechs von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Den stärksten Rückgang hat Hückeswagen (-2 %), gefolgt von Bergneustadt und Morsbach (je -1 %). Nümbrecht (+5 %) hat den größten Zuwachs.



Die Stadt Gummersbach ist mit 52 001 Einwohnern in 2022 die bevölkerungsreichste Kommune; die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2012 um 2279 Personen gestiegen. Morsbach hat mit 10 293 Personen die wenigsten Einwohner.

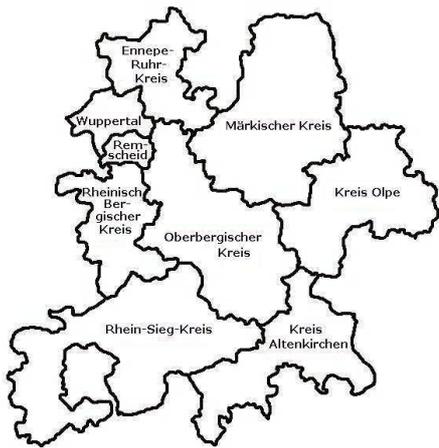
Abb. 30: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

+217	+291	+875	+119	+299	+245	+200	+321	+270	+156	+331	+226	+233
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

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

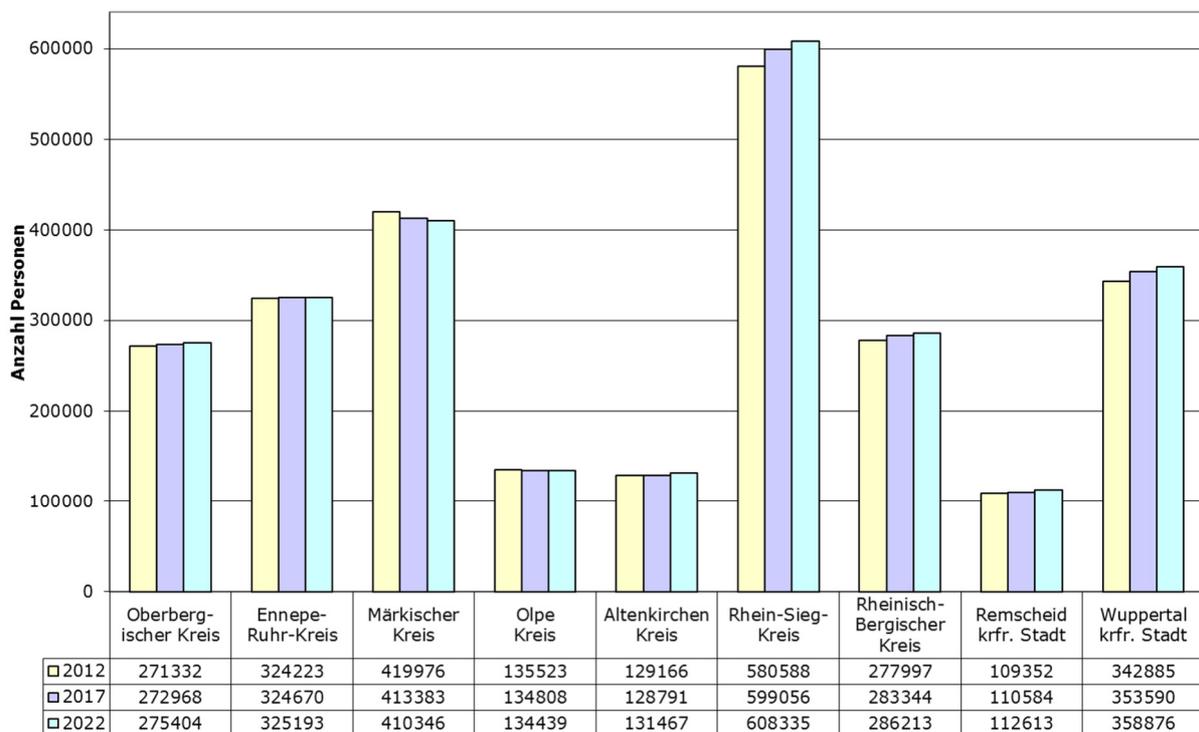


Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 27 747 Personen gestiegen.

Die größten prozentualen Verluste seit 2012 hatten der Märkische Kreis mit 2 % (-9630 Personen), gefolgt vom Kreis Olpe (-1 %).

Der Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Wuppertal hatten den größten Zuwachs (+5 %) zu verzeichnen. Der Oberbergische Kreis hat eine Zunahme von 4072 Personen (+2 %). Der durchschnittliche Bevölkerungszuwachs beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 2 %.

Abb. 31: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

+3783	+3050	+3553	+1319	+2206	+7603	+2784	+843	+4304
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------	-------

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

Bevölkerungsalter

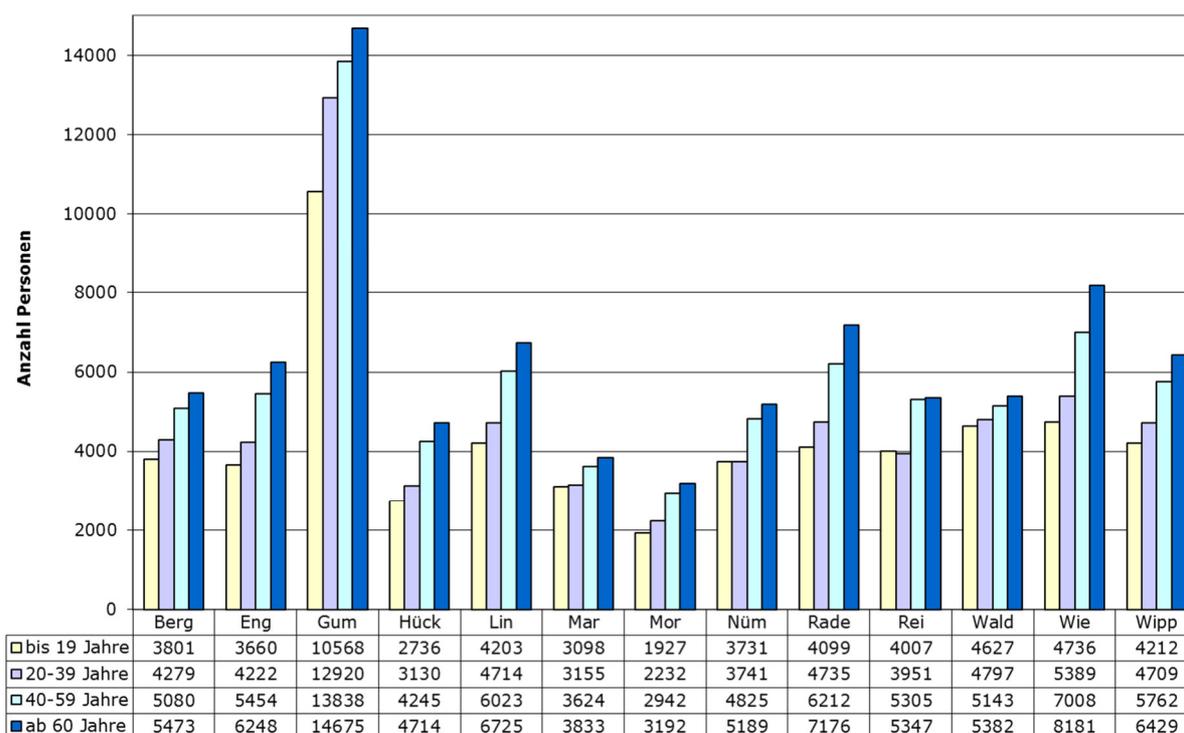
In allen 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die ab 60-Jährigen (82 564 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.

Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Radevormwald (75 %) und Wiehl (73 %) am größten. In Hückeswagen (72 %) und Engelskirchen (71 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 51 %. Nur in Waldbröl ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen „nahezu“ (16 %) ausgeglichen. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.

Die Altersverteilung, die früher einer Pyramide entsprach, entwickelt sich immer mehr zur Zwiebelform.



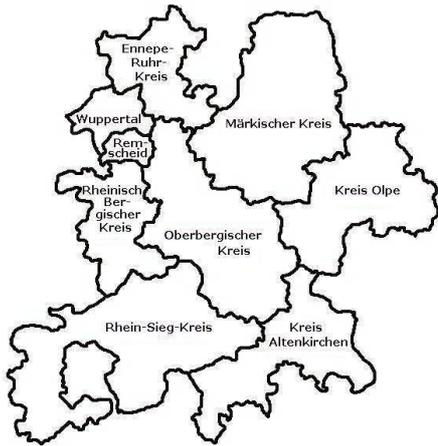
Abb. 32: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	+117	+118	+449	+58	+104	+97	+73	+193	+136	+108	+113	+146	+124
20-39 Jahre	+71	+87	+212	+45	+89	+129	+80	+15	+68	+2	+92	+39	+109
40-59 Jahre	-74	+3	-55	-34	-88	-73	-9	+8	-23	-90	-7	-114	-129
ab 60 Jahre	+103	+83	+269	+50	+194	+92	+56	+105	+89	+136	+133	+155	+129

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

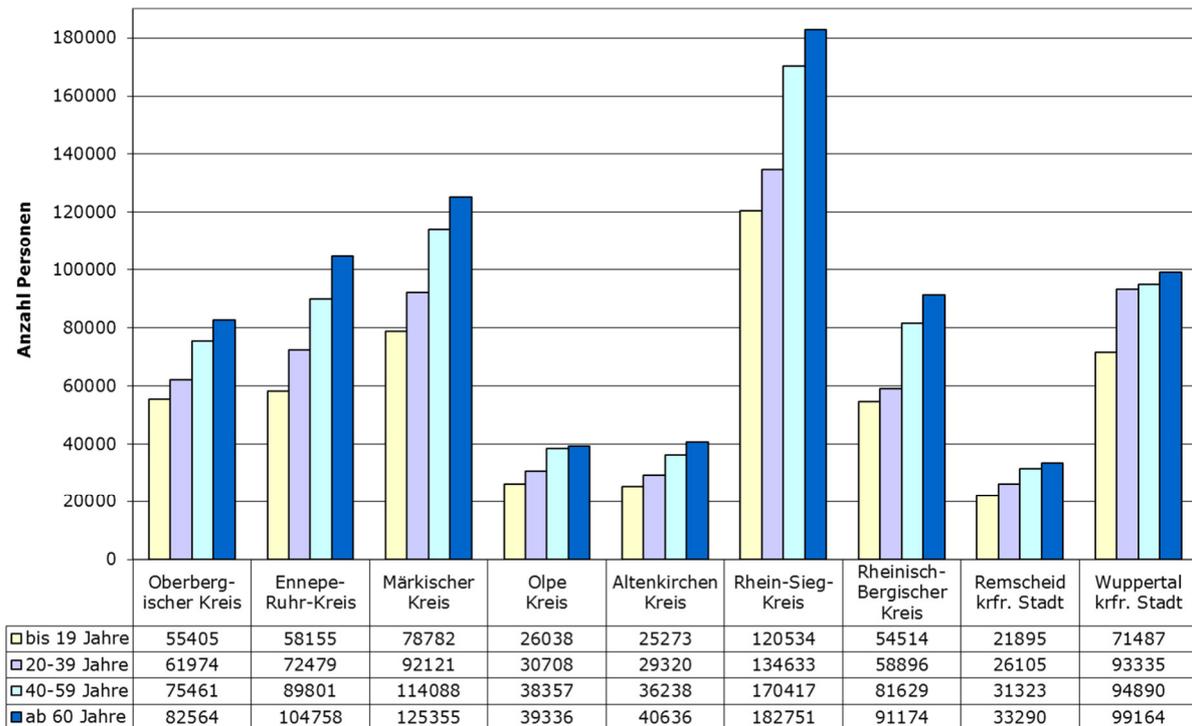


In allen neun Landkreisen unserer Region bilden die ab 60-Jährigen den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Im Rhein-Sieg-Kreis leben in dieser Altersgruppe 182 751, im Oberbergischen Kreis 82 564 Personen.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 49 %. Lediglich die Stadt Wuppertal (+39 %) weist ein besseres Verhältnis auf. Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 80 % zu verzeichnen. Auch im Rheinisch-Bergischen-Kreis (+67 %), im Kreis Altenkirchen (+61 %) und im Märkischen Kreis (+59 %) liegt der Unterschied über dem Kreisdurchschnitt von 57 %.

Ennepe-Ruhr-Kreis mit 80 % zu verzeichnen. Auch im Rheinisch-Bergischen-Kreis (+67 %), im Kreis Altenkirchen (+61 %) und im Märkischen Kreis (+59 %) liegt der Unterschied über dem Kreisdurchschnitt von 57 %.

Abb. 33: Bevölkerungsalter - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	+1836	+1697	+1952	+657	+1063	+2622	+1183	+438	+1960
20-39 Jahre	+1038	+1163	+1302	+153	+511	+2255	+829	+350	+1323
40-59 Jahre	-685	-1137	-1301	-275	+335	-1029	-912	-343	-166
ab 60 Jahre	+1594	+1327	+1600	+784	+297	+3755	+1684	+398	+1187

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

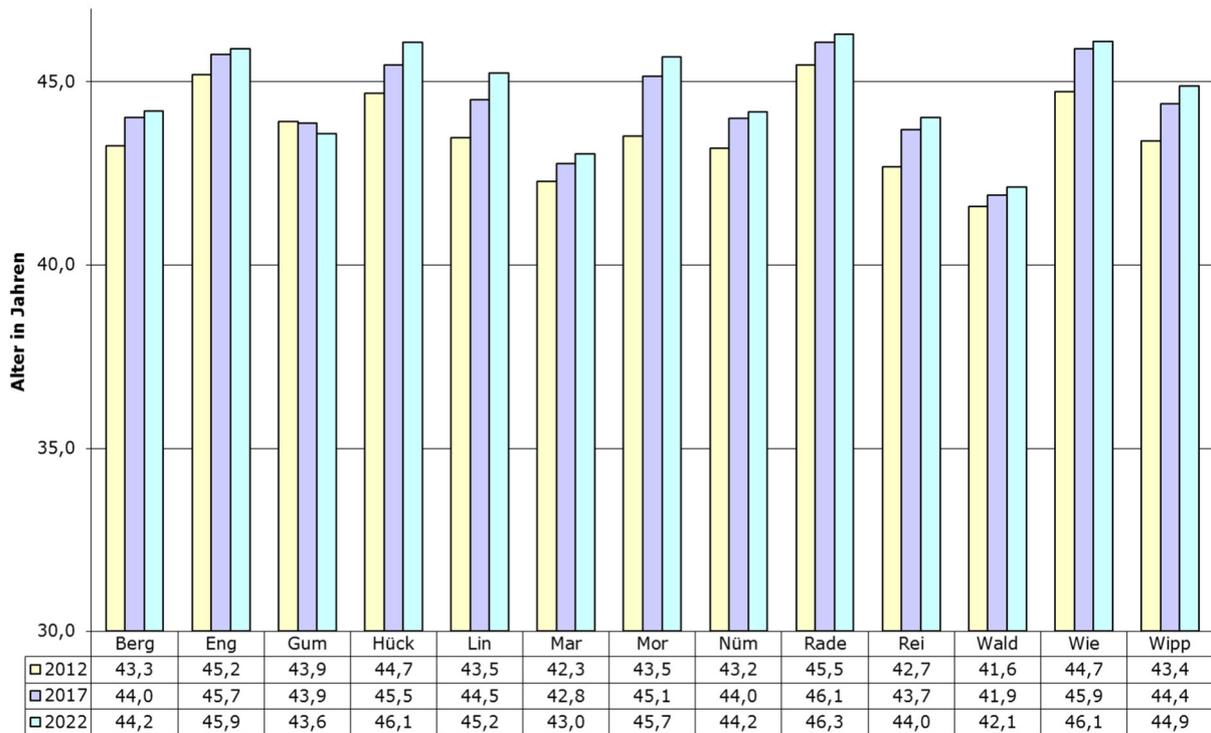
Altersdurchschnitt

Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um 0,9 Jahre auf 44,6 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum Über-60-Jährige zugewandert sind.



Im Jahr 2012 und 2022 lebte die jüngste Bevölkerung in Waldbröl (Ø 41,6 bzw. 42,1 Jahre). Die älteste Bevölkerung fand man in diesen Jahren in Radevormwald (Ø 45,5 bzw. 46,3 Jahre).

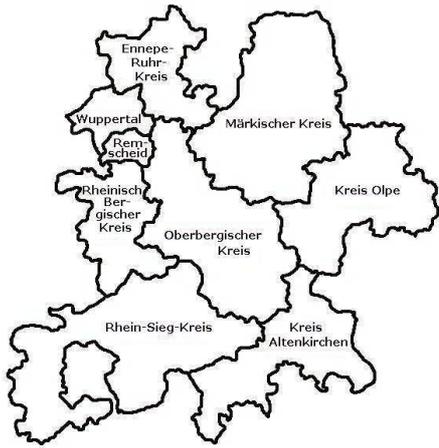
Abb. 34: Altersdurchschnitt - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

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

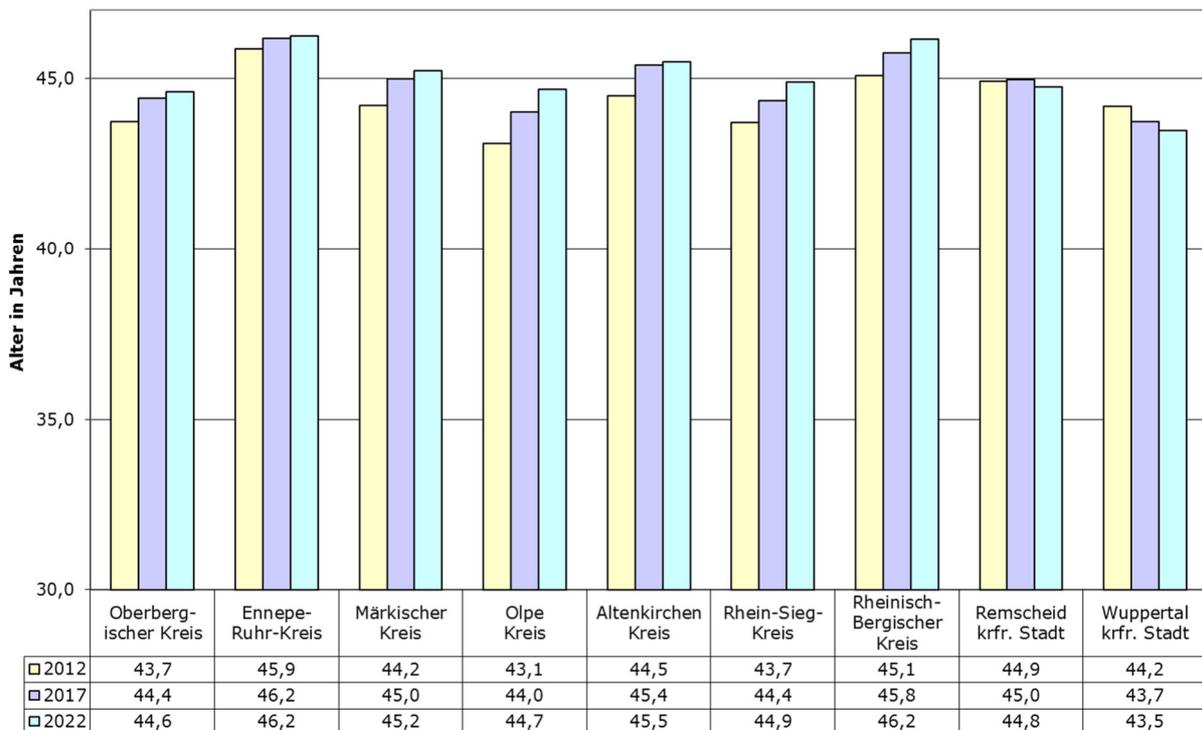
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen



Der Oberbergische Kreis hatte im Jahr 2022 die zweitjüngste Bevölkerung (44,6 Jahre), lediglich in der Stadt Wuppertal (43,5) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis und im Rheinisch-Bergischen Kreis mit einem Alter von 46,2 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 45,1 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2012 beträgt durchschnittlich 0,7 Jahre, im Oberbergischen Kreis 0,9 Jahre.

Abb. 35: Altersdurchschnitt - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

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

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

Bevölkerungsdichte

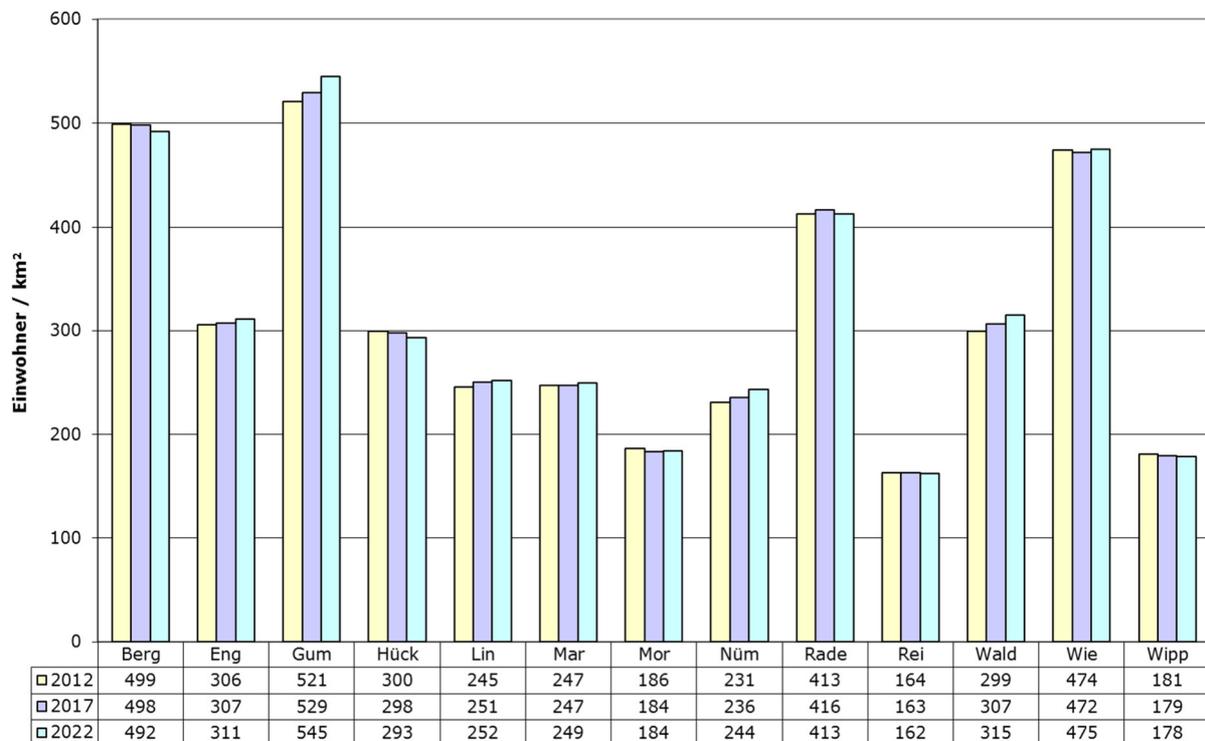
Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) hat neben Gummersbach (545) Bergneustadt (492). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg).

Die Werte sind in fünf Gemeinden seit dem Jahr 2012 gesunken, am stärksten in Hückeswagen mit 2 %. In Gummersbach, Nümbrecht und Waldbröl (je +5 %) ist der Wert dagegen am mächtigsten gestiegen.

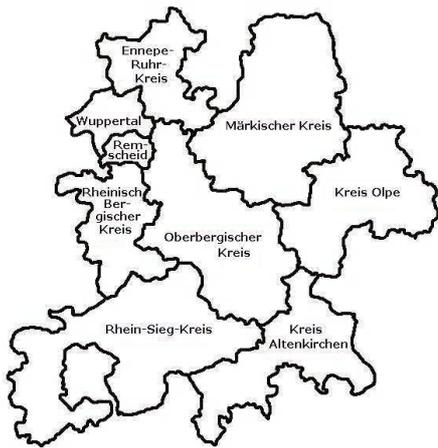
Die geringste Bevölkerungsdichte in 2022 findet sich in Reichshof (162), Wipperfürth (178) und Morsbach (184). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 300 Personen pro Quadratkilometer.



Abb. 36: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



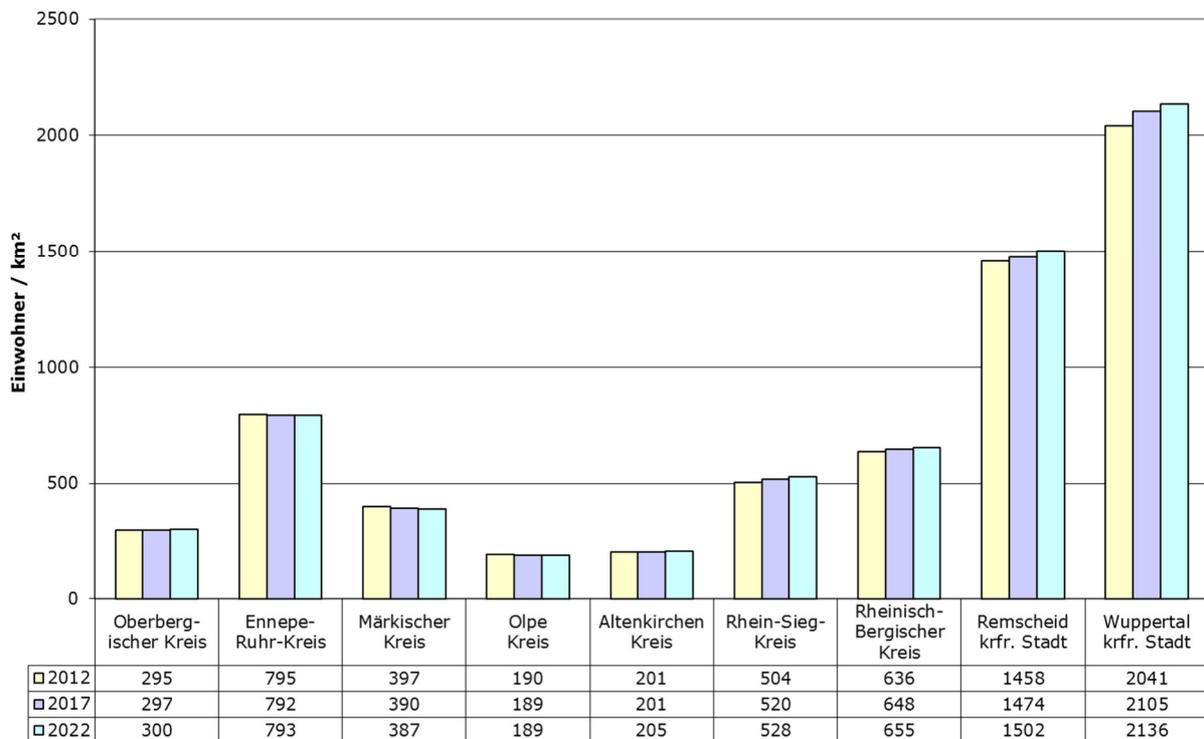
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen



Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (300 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (189) und Altenkirchen (205) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1502) und Wuppertal (2136) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

In Oberberg veränderte sich die Siedlungsdichte seit 2012 um 2 %, der Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Wuppertal konnten um 5 % zulegen. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Plus von 2 %.

Abb. 37: Bevölkerungsdichte - Kreise



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

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

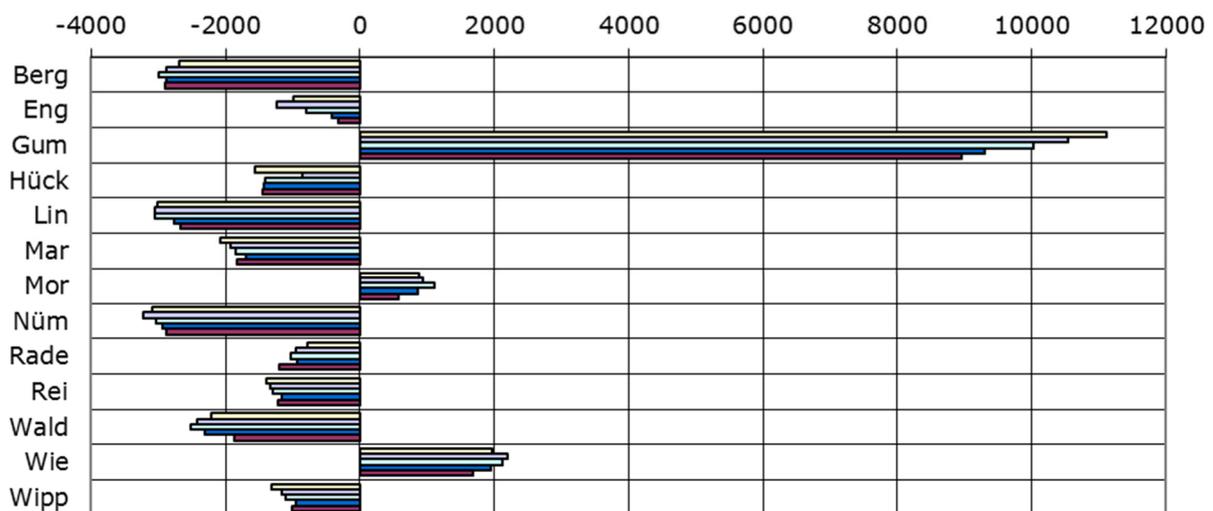
3.1.2 Pendler

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 2021 zur Verfügung.



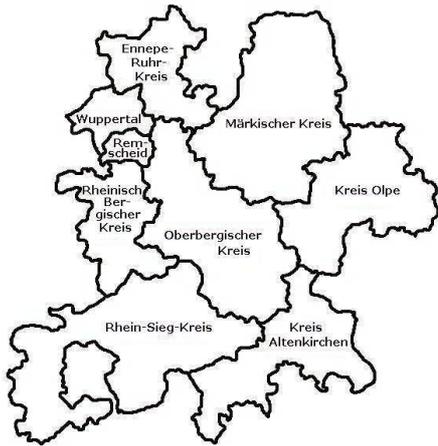
Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2017 waren es durchschnittlich 11 109 Personen pro Tag, vier Jahre später 8961. Nur Wiehl (1676 Personen) und Morsbach (578) haben ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Bergneustadt mit durchschnittlich 2902 Personen pro Tag.

Abb. 38: Pendler - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Juni 2017	-2692	-989	11109	-1570	-3004	-2069	877	-3099	-787	-1400	-2220	1965	-1321
▣ Juni 2018	-2874	-1244	10538	-852	-3046	-1923	942	-3231	-956	-1339	-2423	2190	-1159
▤ Juni 2019	-3003	-804	10028	-1419	-3045	-1848	1103	-3042	-1036	-1299	-2522	2129	-1106
■ Juni 2020	-2878	-413	9293	-1430	-2761	-1694	856	-2932	-928	-1155	-2299	1957	-961
■ Juni 2021	-2902	-315	8961	-1455	-2673	-1826	578	-2885	-1207	-1227	-1876	1676	-1000

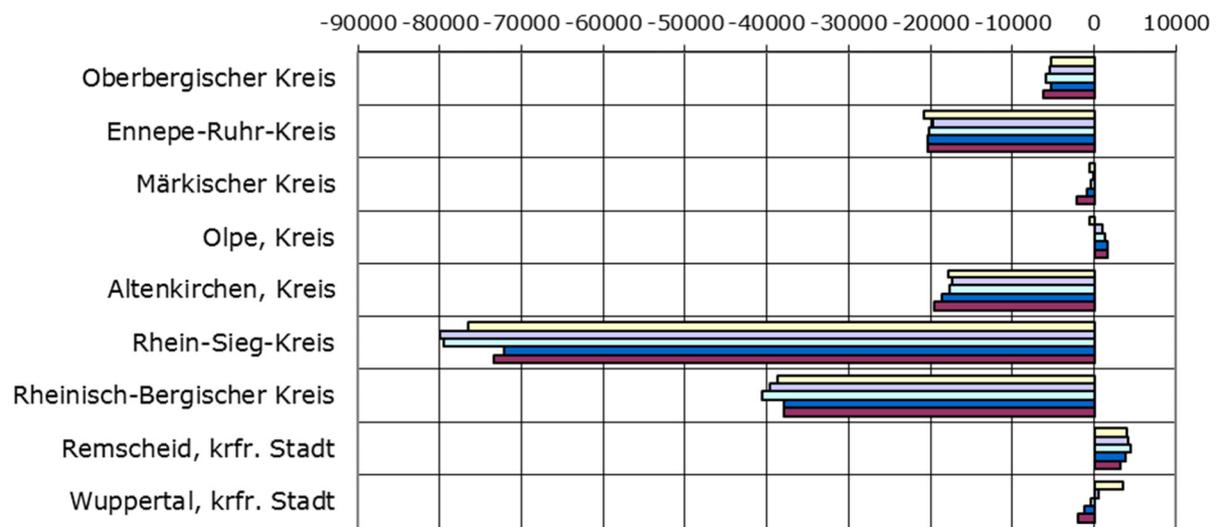
Quelle: www.it.nrw.de



Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2021 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (73 306 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 37 953 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 6151 Auspendler, ein Jahr vorher waren es noch 5345. Nur die kreisfreie Stadt Remscheid (3251 Personen) und der Kreis Olpe (1703) hatten 2021 mehr Ein- als Auspendler.

Für den Kreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz) stehen keine genauen Zahlen zur Verfügung, dort werden nur die sozialversicherungspflichtigen Personen (Angestellte) gezählt. Im Allgemeinen wird jedoch davon ausgegangen, dass dieser Personenkreis zwei Drittel der gesamten Pendler darstellt, so dass für Altenkirchen die Pendlerzahlen hochgerechnet wurden.

Abb. 39: Pendler - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid, krfr. Stadt	Wuppertal, krfr. Stadt
□ Juni 2017	-5200	-20882	-643	-496	-17901	-76550	-38647	3966	3477
□ Juni 2018	-5377	-19664	-45	1073	-17432	-79962	-39606	4118	522
□ Juni 2019	-5864	-20230	-429	1264	-17595	-79450	-40556	4525	-353
■ Juni 2020	-5345	-20354	-866	1574	-18534	-72083	-37886	3803	-1185
■ Juni 2021	-6151	-20397	-2190	1703	-19505	-73306	-37953	3251	-1924

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

3.1.3 Zu- und Abwanderung

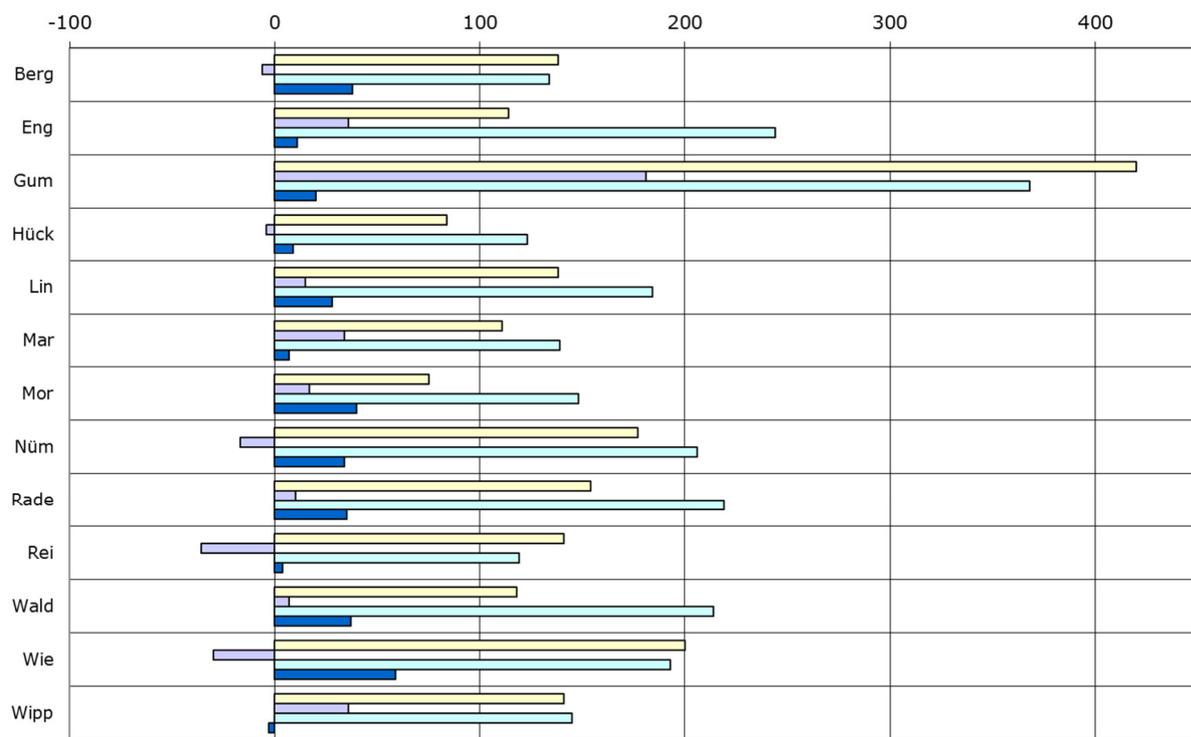
Unter dem Begriff „Wanderung“ versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen (40 bis 43) zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.



In 9 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2022 die meisten zugewanderten Personen ein Alter von 30 bis 64 Jahren, in den anderen 4 Gemeinden ein Alter bis 17 Jahren. Gummersbach hatte in der Gruppe der bis 17-jährigen (+420) und in der Gruppe der 18-29-Jährigen (+181) die stärksten Zuwanderungen zu verzeichnen. In den anderen 12 Gemeinden sind in dieser Gruppe nur kleinere Zu- und Abwanderungen zu vermerken.

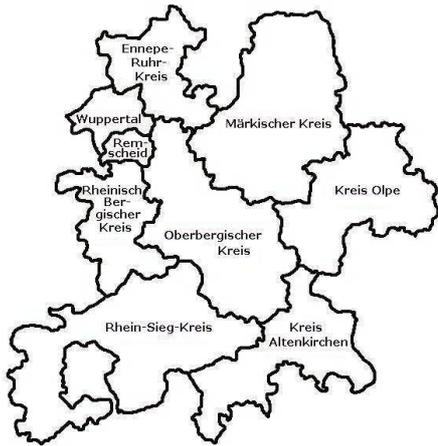
Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da die Kommunen des Oberbergischen Kreises im Jahr 2022 viele Kriegsflüchtlinge aufgenommen haben.

Abb. 40: Wanderungen nach Alter – Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ bis 17 Jahre	138	114	420	84	138	111	75	177	154	141	118	200	141
□ 18-29 Jahre	-6	36	181	-4	15	34	17	-17	10	-36	7	-30	36
□ 30-64 Jahre	134	244	368	123	184	139	148	206	219	119	214	193	145
■ ab 65 Jahre	38	11	20	9	28	7	40	34	35	4	37	59	-3

Quelle: www.it.nrw.de

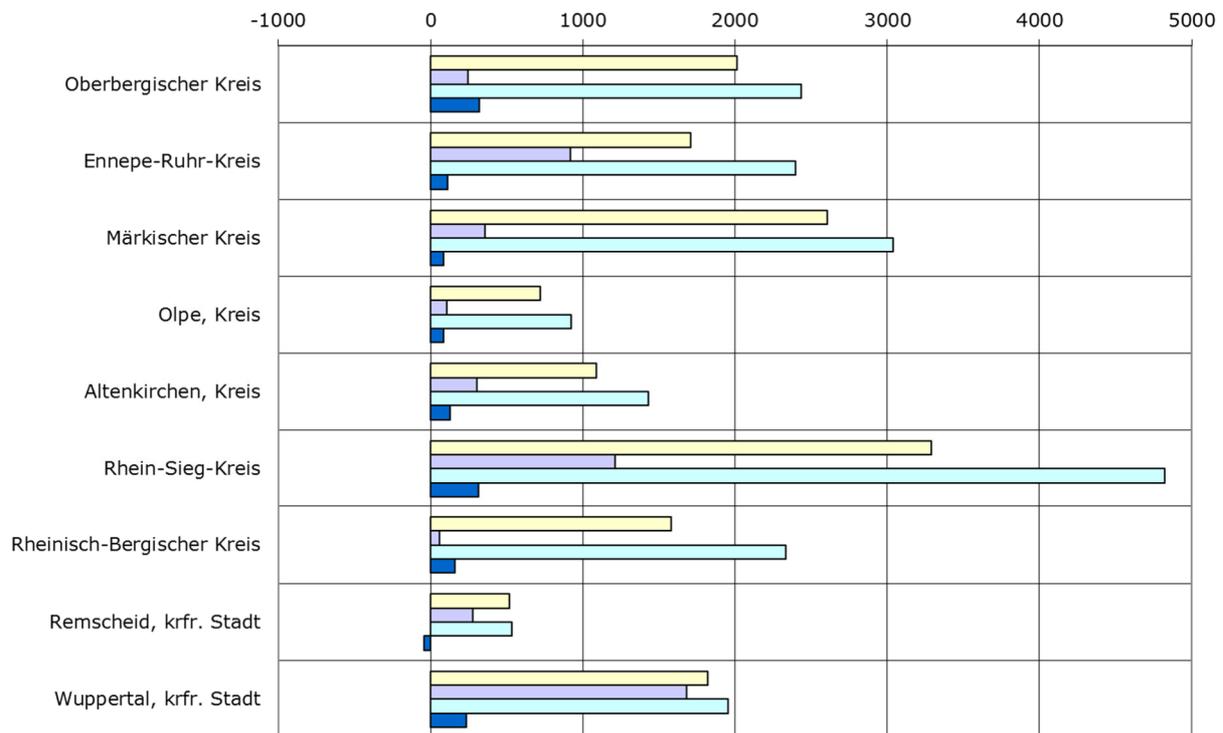


Die Tendenz hat sich bei den Landkreisen im Vergleich zum Vorjahr stark geändert. In allen neun Kreisen haben die meisten zugewanderten Personen ein Alter von 30 bis 64 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Zuwanderung im Rhein-Sieg-Kreis (+4823 Personen) und im Märkischen Kreis (+3041) besonders hoch. Vermutlich sind in hier besonders viele Kriegsflüchtlinge untergekommen.

Der Oberbergische Kreis hatte in dieser Altersgruppe einen Zuwachs von 2436 Personen, bei den 18-29-Jährigen ein Plus von 243 und bei den bis 17-Jährigen ein Plus von 2011 Personen.

Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da alle Kreise im Jahr 2022 Kriegsflüchtlinge aufgenommen haben.

Abb. 41: Wanderungen nach Alter – Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□ bis 17 Jahre	2011	1709	2605	719	1087	3289	1580	520	1819
■ 18-29 Jahre	243	920	360	104	306	1210	60	278	1684
■ 30-64 Jahre	2436	2399	3041	924	1429	4823	2333	534	1955
■ ab 65 Jahre	319	110	85	87	127	317	161	-43	234

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

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegen hier die Gemeinden Gummersbach mit 3348 und Nümbrecht mit 1487 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze, gefolgt von Wiehl (+1347) und Engelskirchen (+1317). Marienheide (+152) und Wipperfürth (+280) haben in diesem Zeitraum die kleinsten Zuwächse.



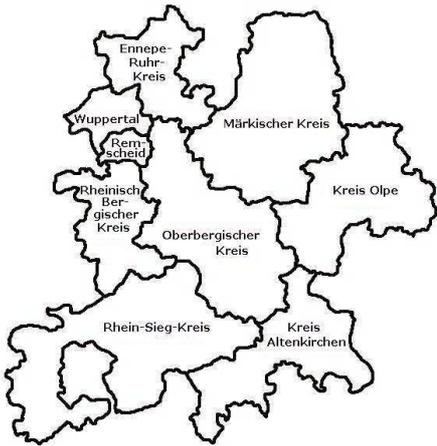
Die Zahlen von 2021/2022 sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da in den Kommunen des Oberbergischen Kreises im Jahr 2022 viele Kriegsflüchtlinge aufgenommen wurden.

Abb. 42: Wanderungen - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Mittel 2013/14	25	69	120	6	120	-28	-32	125	77	39	-97	36	2
□ Mittel 2015/16	107	209	415	156	102	-16	102	118	273	61	306	134	72
□ Mittel 2017/18	3	0	267	-32	12	21	-25	113	-31	-17	119	93	-106
■ Mittel 2019/20	-119	124	225	-38	56	-53	-2	104	26	-41	25	158	-23
■ Mittel 2021/22	156	258	648	86	182	152	196	285	257	110	209	254	195

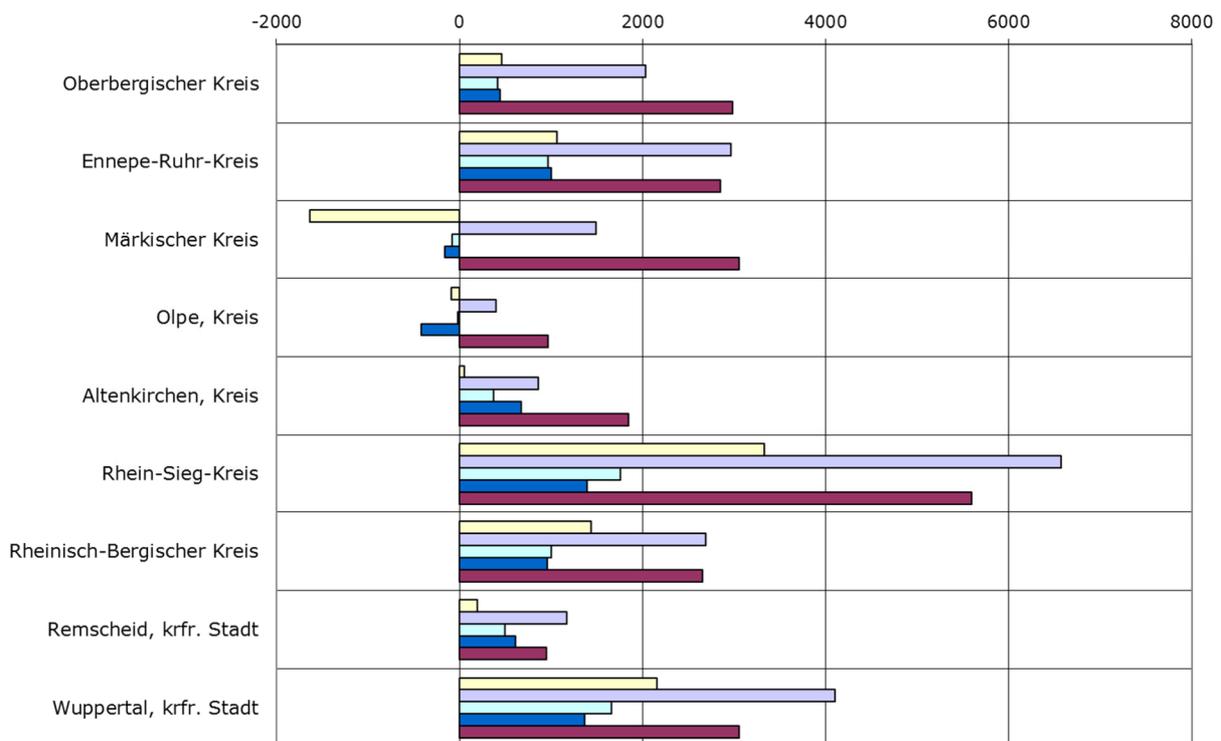
Quelle: www.it.nrw.de



Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+37 303 zugewanderte Personen), gefolgt von der kreisfreien Stadt Wuppertal (+24 680) und dem Ennepe-Ruhr-Kreis (+17 707). Aus dem Oberbergischen Kreis sind seit den Jahren 2013/2014 (+460) keine Personen mehr abgewandert. In den Jahren 2015/2016 sind 2036 Personen zugewandert, 2021/2022 dann 2986 Personen. Im Jahr 2015 waren es rd. 3500 Asylsuchende, 2022 viele Kriegsflüchtlinge.

Die Summe der letzten zehn Jahre ist bei allen Kreisen positiv, da jedoch in jedem Kreis Asylsuchende und Kriegsflüchtlinge aufgenommen wurden, ist dieser Wert nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 43: Wanderungen - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□ Mittel 2013/14	460	1062	-1631	-86	52	3331	1436	198	2162
□ Mittel 2015/16	2036	2967	1496	396	860	6575	2693	1172	4099
□ Mittel 2017/18	416	972	-76	-17	377	1761	1003	501	1658
■ Mittel 2019/20	442	1003	-161	-415	672	1392	959	611	1371
■ Mittel 2021/22	2986	2851	3058	968	1848	5595	2655	954	3051

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

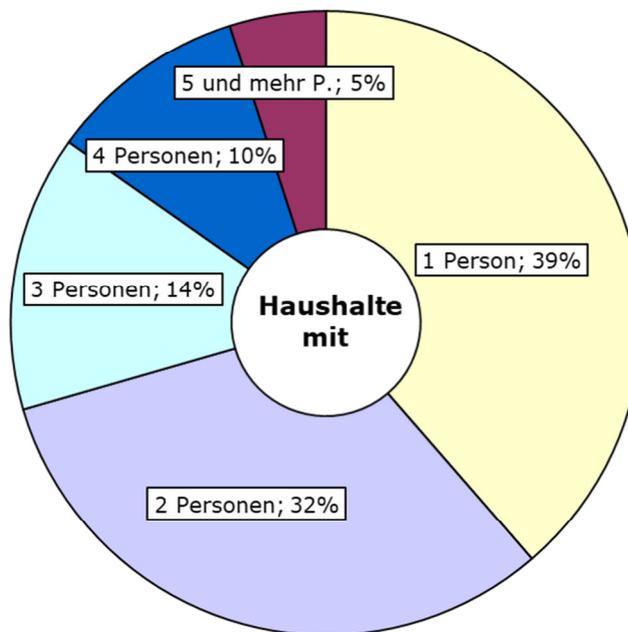
3.1.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es am 31.12.2022 insgesamt 135 413 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

		Diff. zu 31.12.2021
Haushalte mit 1 Person	53 263	+837 \triangleq +1,6 %
Haushalte mit 2 Personen	42 776	+501 \triangleq +1,2 %
Haushalte mit 3 Personen	18 920	+99 \triangleq +0,5 %
Haushalte mit 4 Personen	13 671	+62 \triangleq +0,5 %
Haushalte mit 5 und mehr Personen	6 783	+228 \triangleq +3,5 %
Gesamt	135 413	+1727 \triangleq +1,3 %

Die Aufzählung der Haushalte entspricht nicht den Vorgaben des Einwohnermeldewesens (Personen über 18 Jahre, die bei den Eltern wohnen, werden als eigener Haushalt geführt). Hier werden Personen über 18 Jahre, die entweder noch bei den Eltern wohnen oder wieder bei Ihnen eingezogen sind, zum Haushalt der Eltern gezählt. Somit sind diese Werte eher mit denen aus der Wohnungszählung (OBK rd. 123 000) beim Zensus 2011 vergleichbar.

Abb. 44: Haushalte - OBK



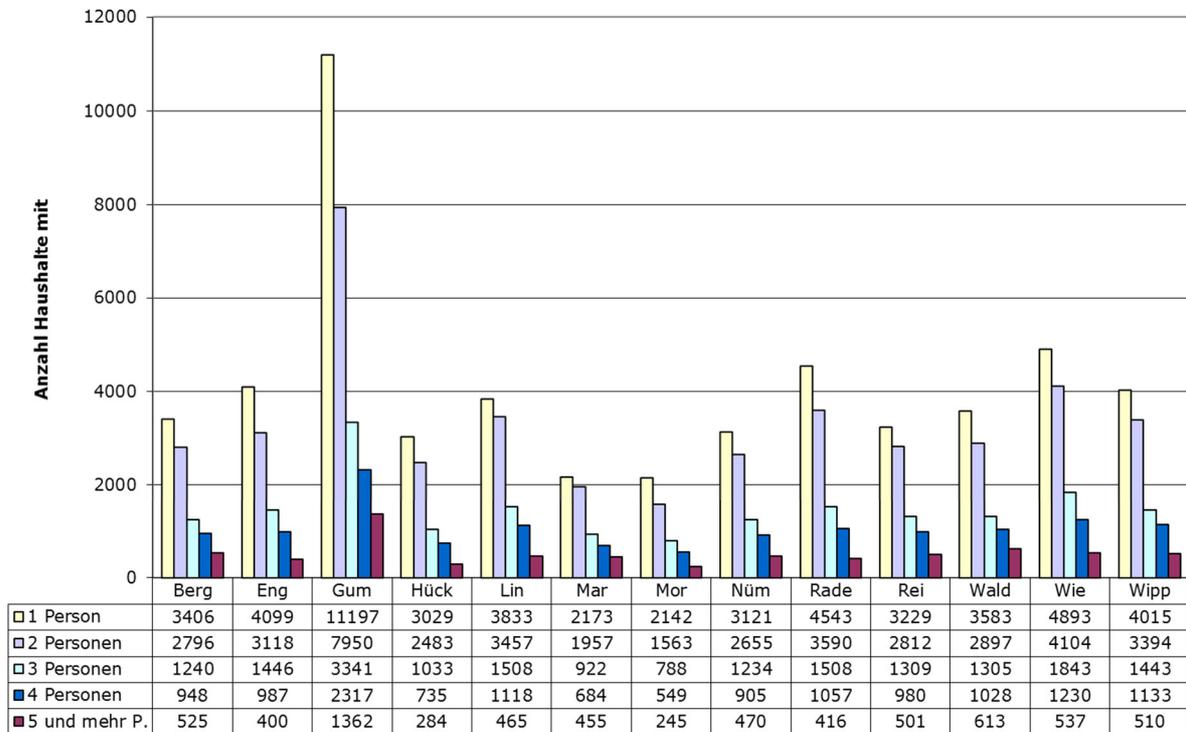
Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Anzahl der Personen, die 2022 in den vorhandenen Häusern und Wohnungen in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wohnten.

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 26 167 Haushalte, davon werden 11 197 (43 %) von einer Person und 1362 (5 %) von fünf und mehr Personen bewohnt. Im Vergleich dazu ist Morsbach die Gemeinde mit den wenigsten Haushalten (5287), 2142 (41 %) mit einer Person und 245 (5 %) mit fünf und mehr Personen. Marienheide und Waldbröl haben mit 7 % den höchsten Anteil an Haushalten mit fünf und mehr Personen.

Im Durchschnitt leben 2,12 Personen in jedem Haushalt im Oberbergischen Kreis.

Abb. 45: Haushalte - Gemeinden



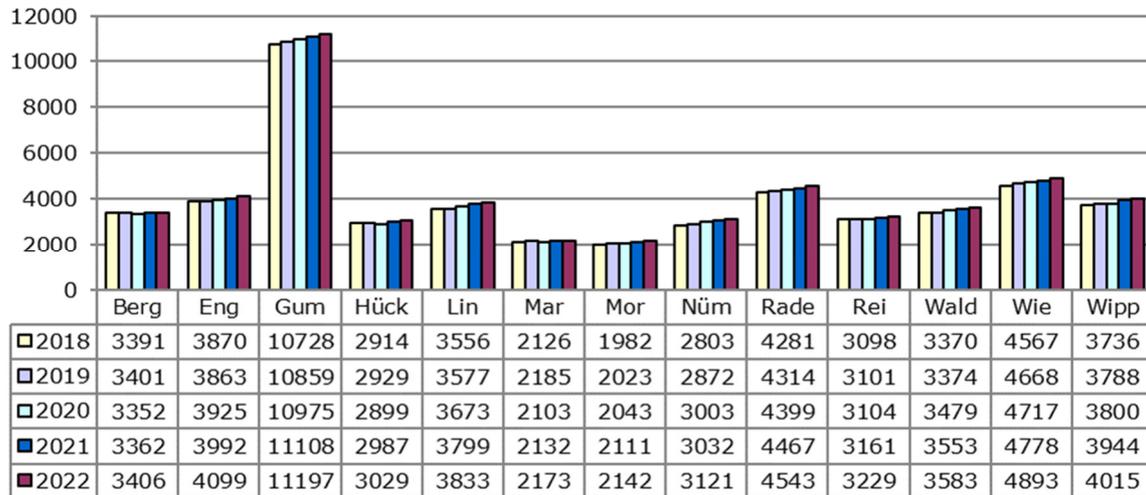
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
1 Person	44	107	89	42	34	41	31	89	76	68	30	115	71
2 Personen	52	9	48	47	66	-14	49	29	-2	41	83	53	40
3 Personen	-40	-1	77	-34	31	29	-2	25	46	21	-30	-17	-6
4 Personen	15	24	28	6	-27	-1	5	-7	2	-21	43	-15	10
5 und mehr P.	24	8	55	16	24	27	7	20	6	1	12	20	8

Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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

Abb. 46: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden

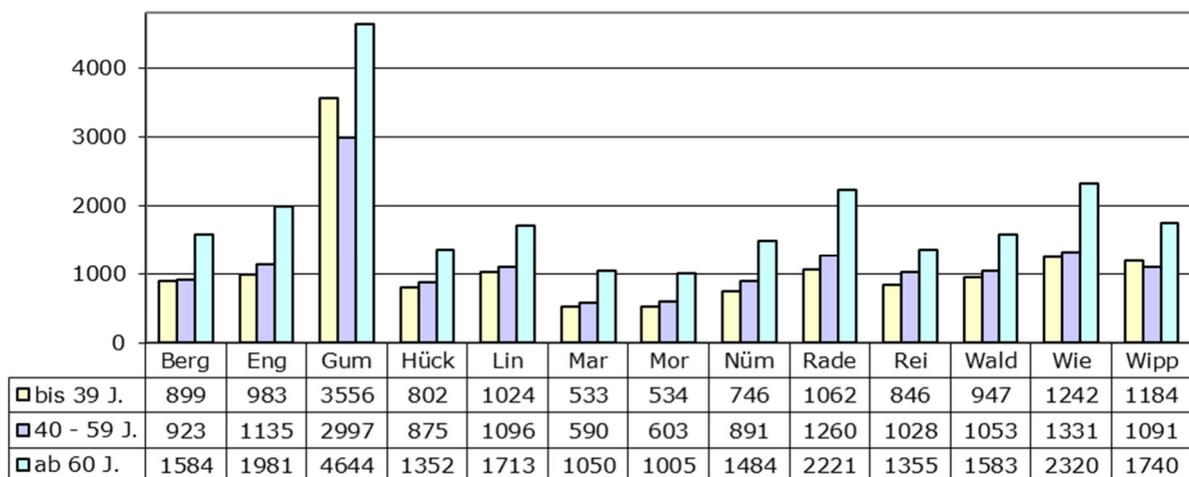


Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Kreisgebiet gibt es aktuell 53 263 Haushalte mit einer Person (39 % aller Haushalte), davon sind 14 358 bis 39 Jahre (27 %), 14 873 zwischen 40 und 59 Jahre (28 %) und 24 032 über 60 Jahre alt (45 %).

In Gummersbach leben 4644 Personen über 60 Jahre alleine in Ihrer Wohnung bzw. Haus, in Wiehl 2320 und in Radevormwald 2221 Personen.

Abb. 47: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden



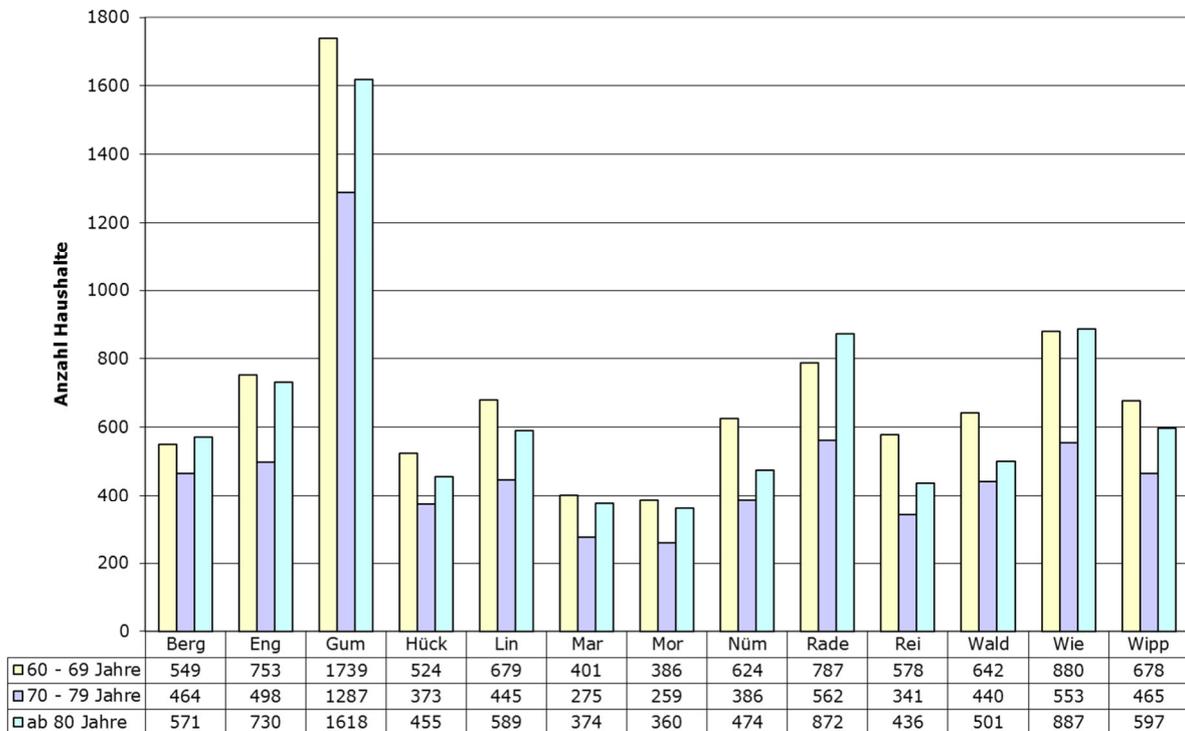
Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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

In drei 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 11 %, gefolgt von Bergneustadt mit 4 %. In fünf Gemeinden ist die Gruppe der ab 80-Jährigen im Vergleich zum Vorjahr gewachsen, am stärksten in Radevormwald (+40 Personen) und Engelskirchen (+16).

Die Gruppe der alleinwohnenden Personen ab 80 Jahren unterteilt sich in 76 % Frauen und 24 % Männer. Hier wird deutlich, dass die Lebenserwartung der Männer in Deutschland bei 79 Jahren und der Frauen bei 83 Jahren liegt.

Abb. 48: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden



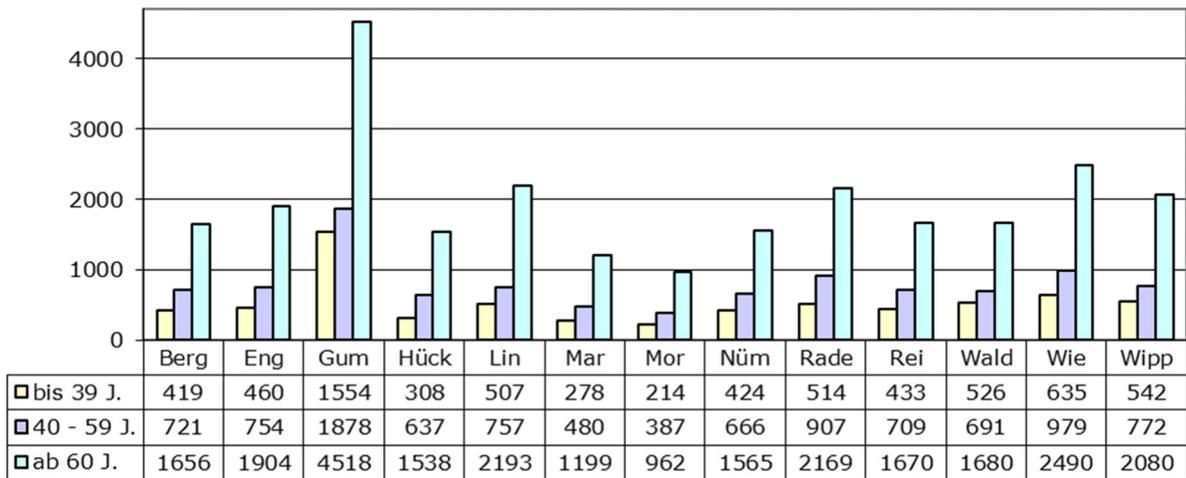
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
60 - 69 Jahre	23	37	50	38	10	8	20	48	28	33	23	60	30
70 - 79 Jahre	21	-9	11	-4	23	10	3	19	11	3	16	19	-10
ab 80 Jahre	-9	16	12	0	1	-9	-6	-8	40	-5	-5	13	-3

Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Auch die Haushalte mit zwei Personen spielen auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle. Im Kreisgebiet gibt es davon aktuell 42 776 Haushalte (32 % aller Haushalte), davon sind 6814 bis 39 Jahre (16 %), 10 338 zwischen 40 und 59 Jahre (24 %) und 25 624 über 60 Jahre alt (60 %).

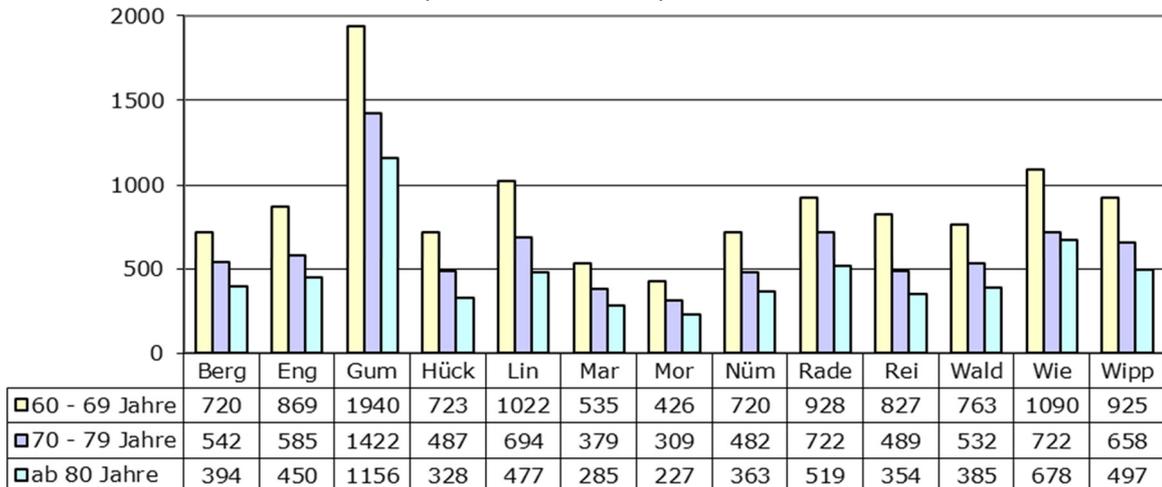
Abb. 49: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden



Quelle: regio iT, 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.

Abb. 50: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden

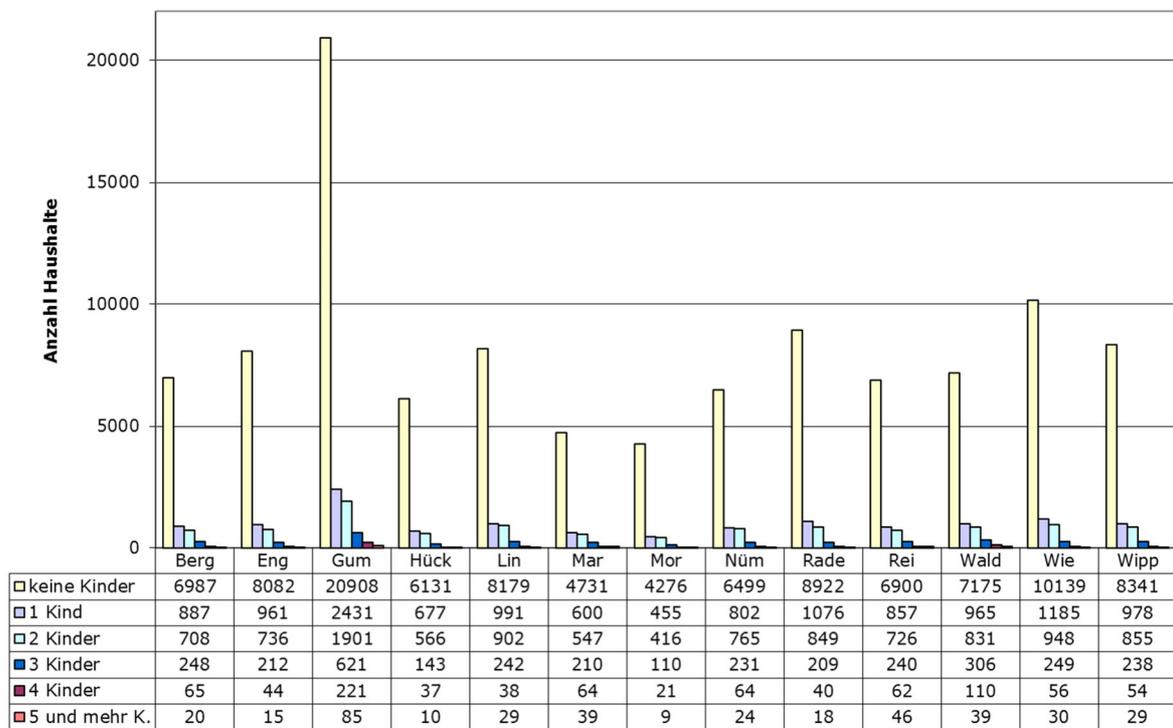


Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Oberbergischen Kreis wohnen in 107 270 Haushalten (79 %) keine Kinder (jünger als 18 Jahre), in 12 865 (10 %) ein Kind und in 10 750 (8 %) zwei Kinder. Drei Kinder wohnen nur noch in 2 % aller Haushalte. Der Durchschnitt beträgt 1,8 Kinder pro Haushalt (nur HH mit Kindern).

In Hückeswagen und Morsbach (je 81 %), Engelskirchen, Gummersbach, Radevormwald und Wiehl (je 80 %) liegt der Anteil der kinderlosen Haushalte am höchsten, in Marienheide und Waldbröl (je 76 %) am niedrigsten. In Gummersbach sind davon viele Studenten der Technischen Hochschule Köln – Campus Gummersbach.

Abb. 51: Haushalte, Kinder - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
keine Kinder	29	95	142	49	53	51	55	77	51	75	82	116	89
1 Kind	33	37	33	-3	41	5	13	37	32	34	12	4	-9
2 Kinder	-1	4	50	7	8	11	20	30	41	-13	10	16	31
3 Kinder	25	9	40	20	27	4	3	8	2	11	41	12	2
4 Kinder	7	1	18	4	-6	10	-1	4	-1	1	2	4	5
5 und mehr K.	2	1	14	0	5	1	0	0	3	2	-9	4	5

Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

3.2 Ökonomische Faktoren

3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

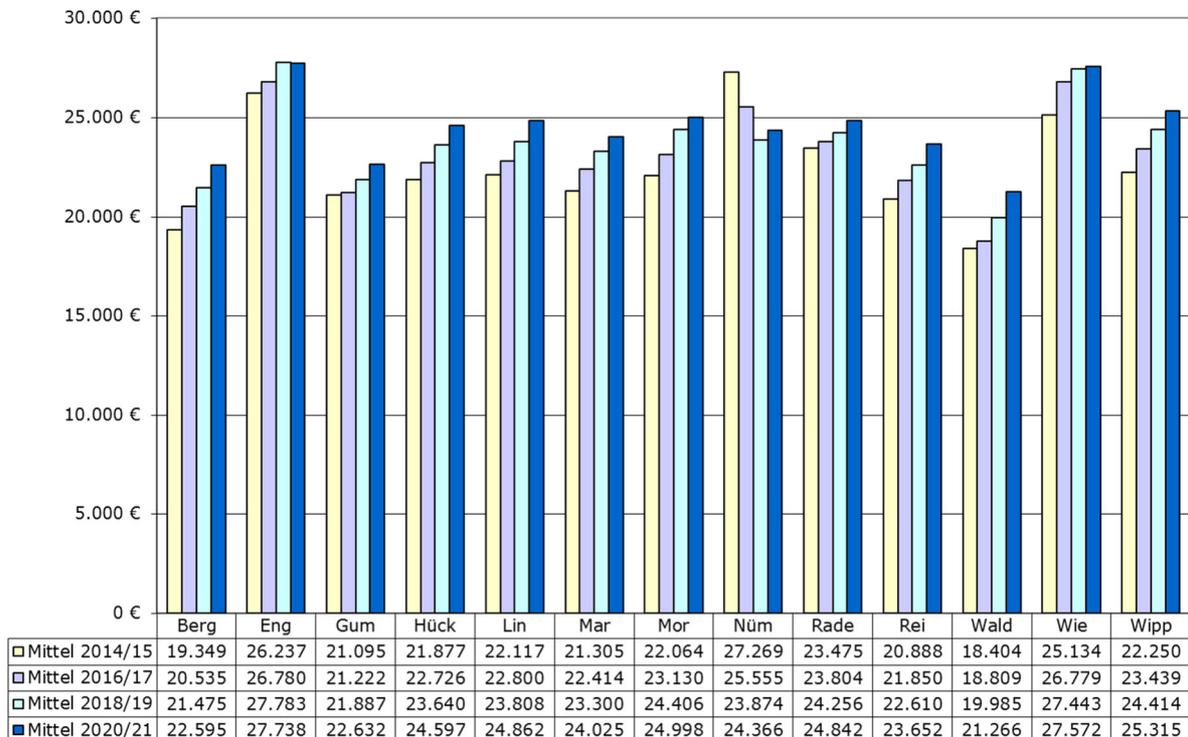
Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ist in 12 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises zwischen den Jahren 2014/2015 und 2020/2021 gestiegen, am meisten in Bergneustadt mit 17 %. In Nümbrecht ist es gefallen (-11 %). Dort lag das Mittel im Jahr 2014/2015 noch bei 27.269 Euro, in 2020/2021 bei 24.366 Euro, ein Minus von 2.903 Euro. In Bergneustadt wuchs das Einkommen im gleichen Zeitraum um 3.247 Euro.



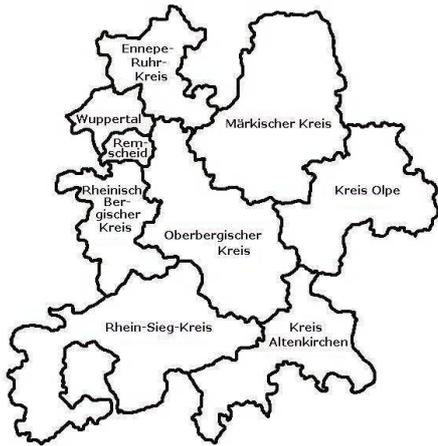
Auch Wipperfürth (+3.065 €) und Morsbach (+2.934 €) profitierten überdurchschnittlich vom Wirtschaftswachstum, Waldbröl (+2.862 €), Radevormwald (+1.367 €) und Engelskirchen (+1.501 €) dagegen nicht so stark.

Die Zahlen für das Jahr 2022 standen zum Zeitpunkt des Druckes noch nicht zur Verfügung.

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



Quelle: www.it.nrw.de

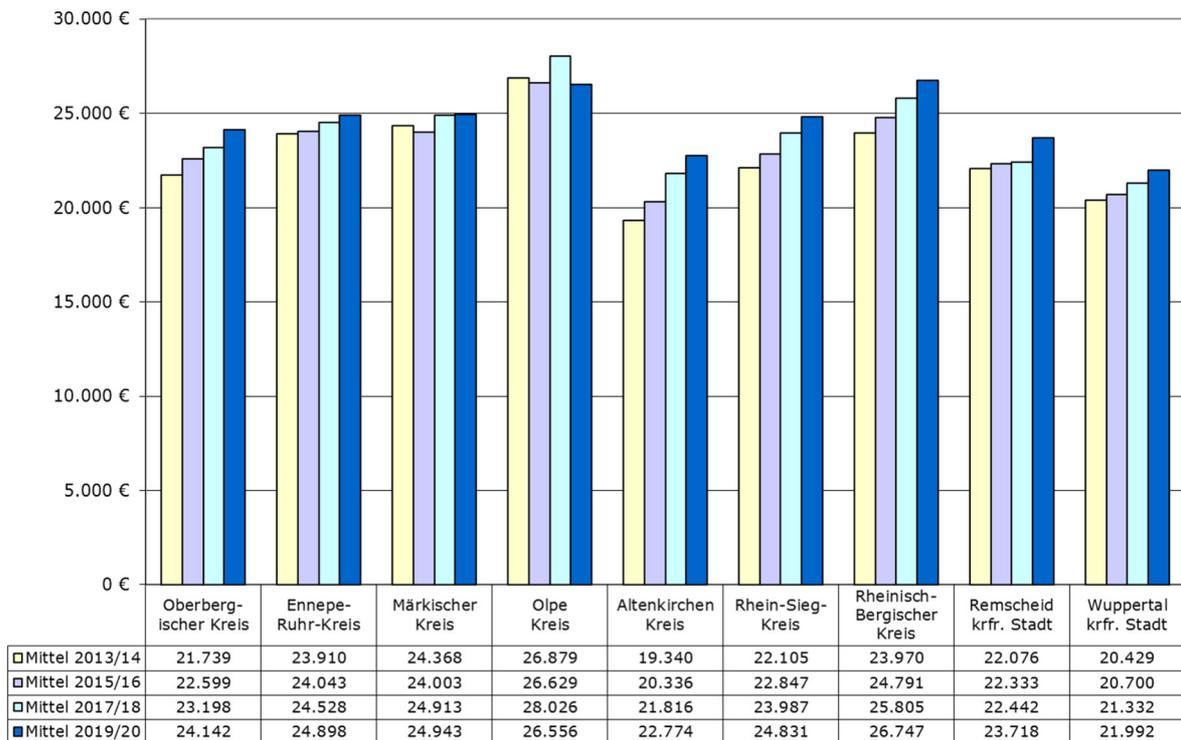


Vergleicht man das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner auf Kreisebene, so lag die prozentuale Steigerung zwischen den Jahren 2013/2014 und 2019/2020 über 10 % in vier Kreisen und unter 10 % in fünf Kreisen.

Das Mittel betrug im Jahr 2019/2020 im Rheinisch-Bergischen Kreis 26.747 Euro, 4.756 Euro mehr als in der Stadt Remscheid (21.992 €). Oberberg lag mit einem Durchschnittseinkommen von 24.142 Euro auf dem sechsten Platz und damit 369 Euro unter dem Mittelwert aller Kreise (24.511 Euro).

Die Zahlen für das Jahr 2021 standen zum Zeitpunkt des Druckes noch nicht zur Verfügung.

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



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

3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte

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

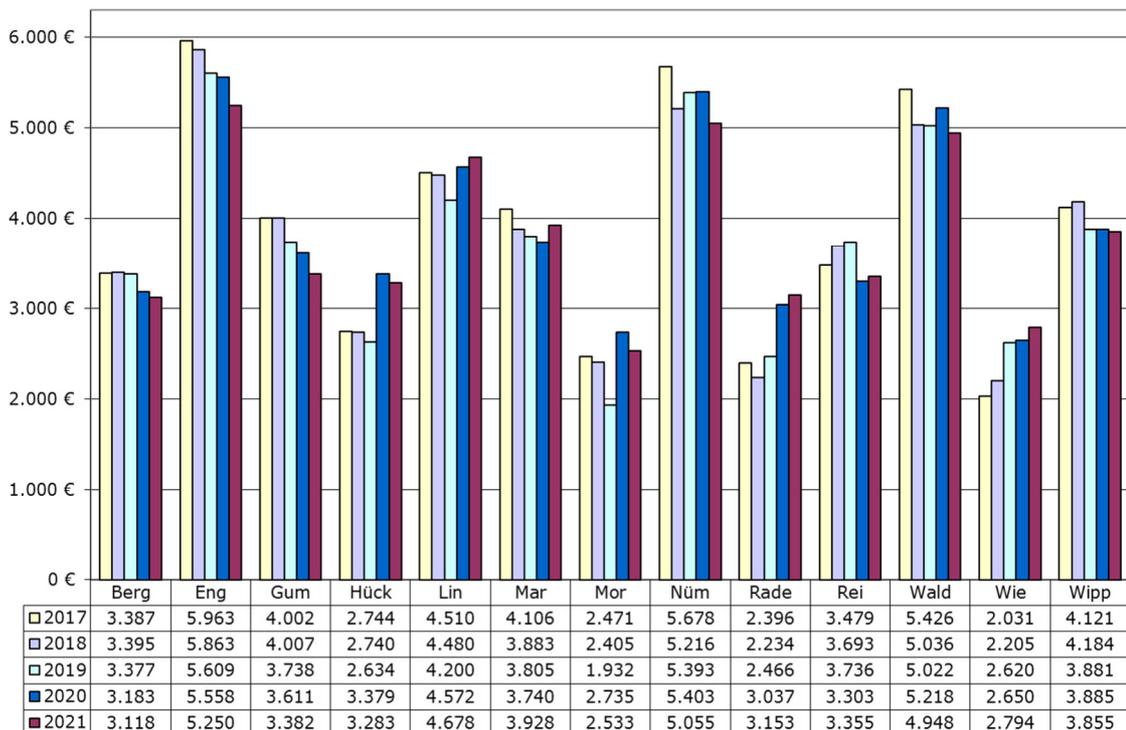
Im Jahr 2021 lag Engelskirchen an erster Stelle mit 5.250 Euro Schulden pro Einwohner, gefolgt von Nümbrecht mit 5.055 Euro und Waldbröl mit 4.948 Euro. Die größte Steigerung in den letzten fünf Jahren hatte Wiehl mit einem Plus von 38 %, von 2.031 auf 2.794 Euro Schulden pro Einwohner.

Die Gemeinde Wiehl hat jedoch die zweitniedrigsten Schulden im Jahr 2021, Morsbach hatte mit 2.533 Euro weniger und Bergneustadt mit 3.118 Euro etwas mehr Schulden pro Einwohner.

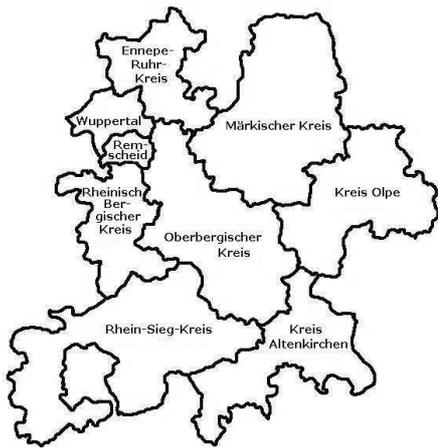
Acht von 13 Gemeinden konnten Ihre Schulden in den letzten fünf Jahren sogar reduzieren.



Abb. 54: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden



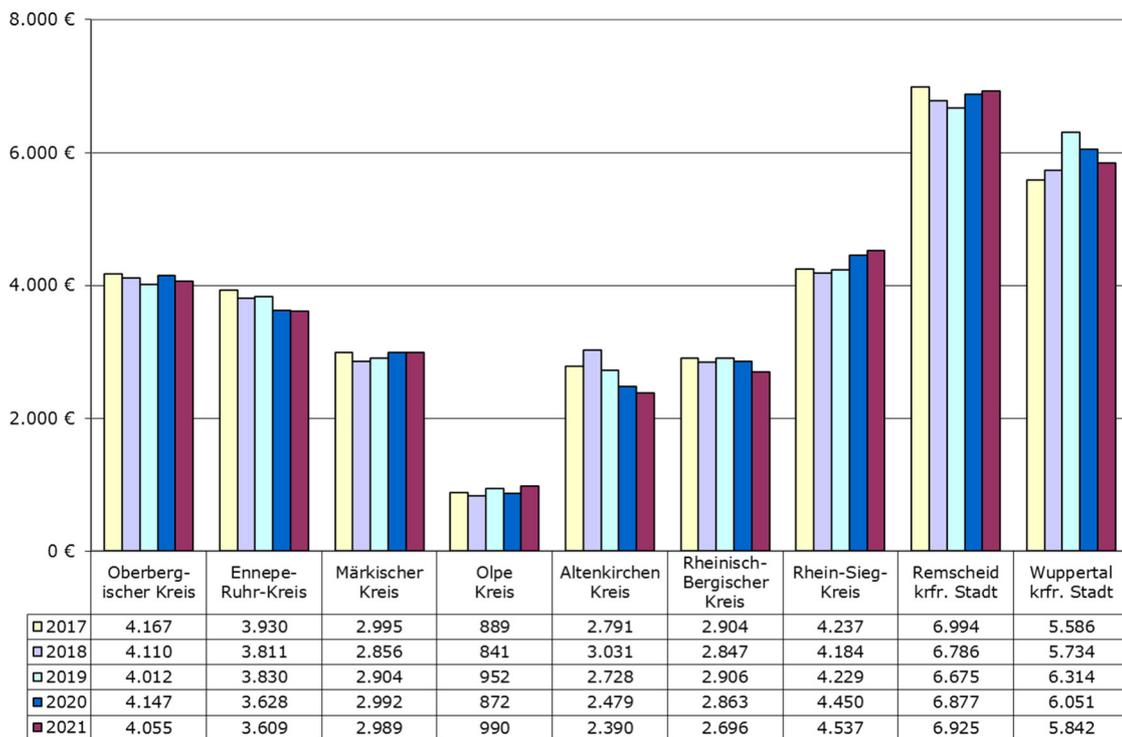
Quelle: www.it.nrw.de



Am stärksten sind in den letzten fünf Jahren die Schulden der Einwohner im Kreis Olpe gestiegen (+11 %), dahinter folgt der Rhein-Sieg-Kreis (+7 %). Der Kreis Altenkirchen konnte seine Schulden am stärksten abbauen (-14 %). Der Durchschnitt bei den Landkreisen liegt bei einem Minus von 1 % seit dem Jahr 2017.

Im Oberbergischen Kreis sind die Schulden auf 4.055 Euro pro Einwohner gefallen und sind damit die viert-höchsten im Kreisvergleich. Nur die Städte Remscheid (6.925 €), Wuppertal (5.842 €) und der Rhein-Sieg-Kreis (4.537 €) liegen noch darüber. Die geringsten Schulden haben die Einwohner des Landkreises Olpe, sie belaufen sich dort auf 990 Euro.

Abb. 55: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise



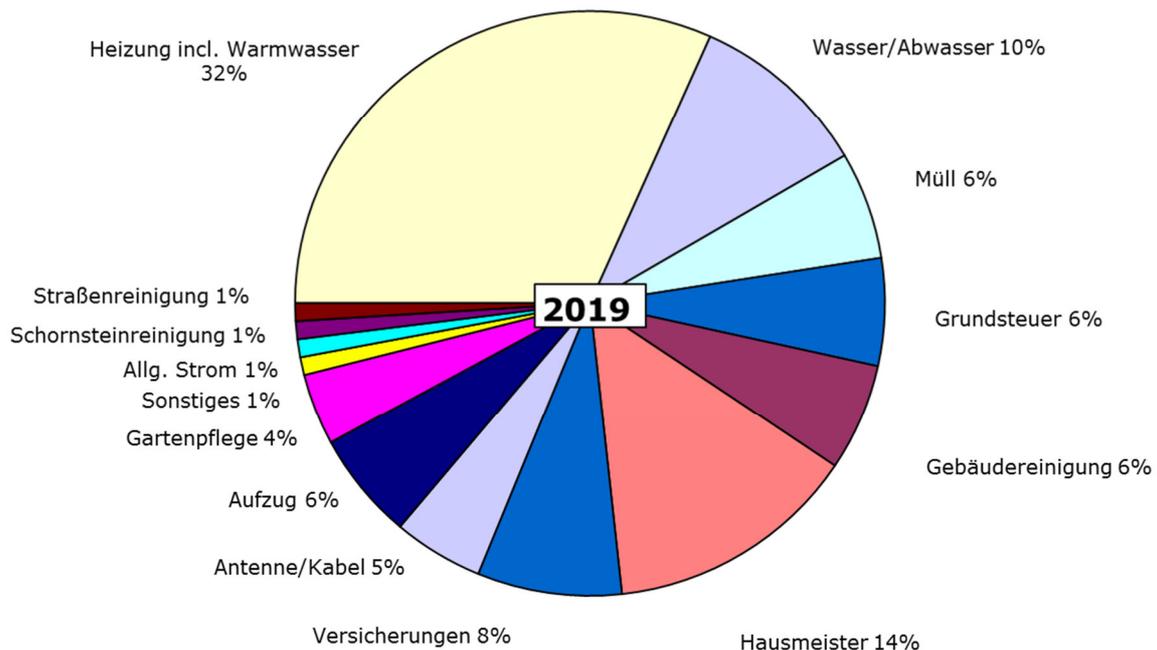
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten

Seit vielen Jahren steigen die Gas- und Ölpreise. Aus diesem Grund sind die Kosten für die Heizung incl. der Warmwasserversorgung (32 %) die größte Position bei den Nebenkosten. Zusammen mit den Wasser- und Abwassergebühren (10 %) belaufen sich diese zwei Positionen auf 42 % der jährlichen Betriebskosten, die für ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlen sind. Weitere große Posten sind die Müllgebühren und die Grundsteuer (je 6 %).

Mieter in einem größeren Wohngebäude müssen oft noch zusätzlich für den Hausmeister (14 %), Aufzug (6 %) und Gartenpflege (4 %) aufkommen. Versicherungen (8 %), Gebäudereinigung (6 %), Antenne/Kabel (5 %), Straßen- und Schornsteinreinigung (je 1 %) sind dann wieder Kosten, die auf alle Mieter und Eigentümer umgelegt werden.

Abb. 56: Betriebskosten in NRW 2019



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

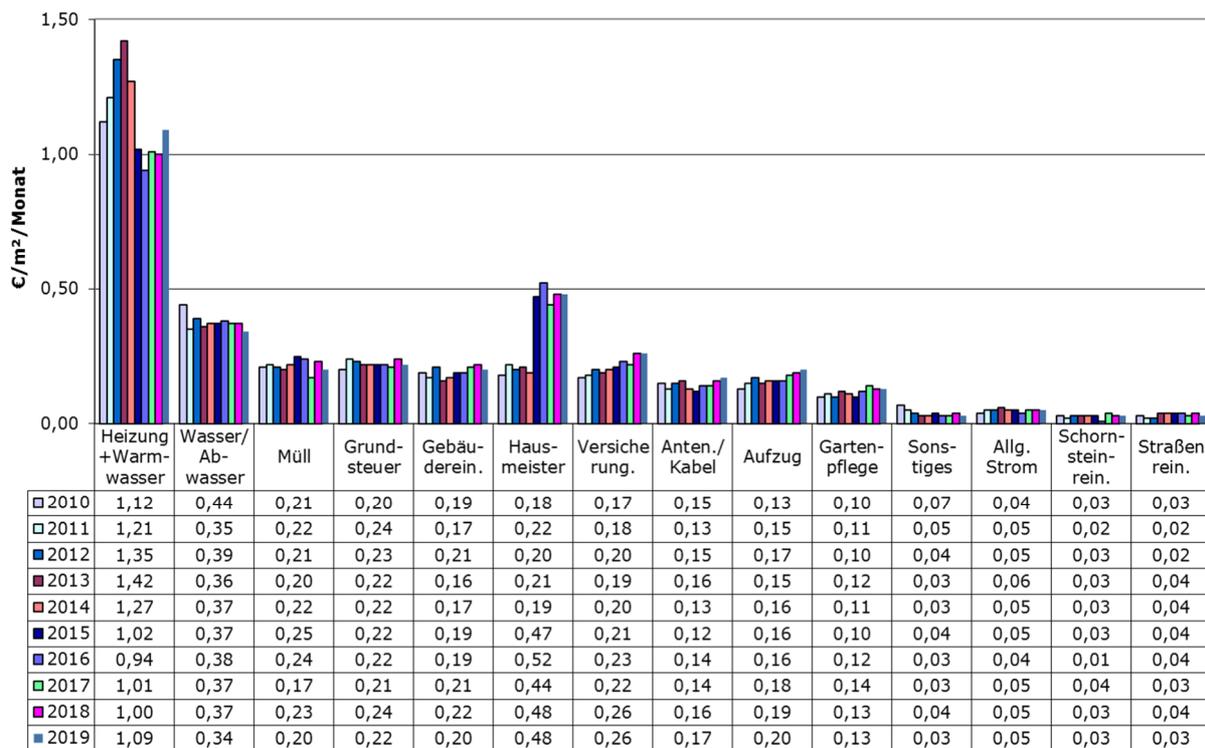
Die Aufbereitung der Daten beim Land NRW benötigt im Schnitt drei bis vier Jahre, so dass die Zahlen aus 2019 die Aktuellsten sind.

Ein großer Anstieg bei den Nebenkosten erfolgte seit dem Jahr 2010 bis zum Jahr 2013 bei den Heizkosten incl. Warmwasser (+27 %), liegen jedoch im Jahr 2019 unter dem Niveau von 2010 (-3 %). Viele weitere Positionen sind im Cent-Bereich gestiegen, konstant geblieben oder sogar rückläufig (z.B. Schornsteinreinigung, -25 %).

Lagen die gesamten Betriebskosten vor neun Jahren noch bei 3,06 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so waren es im Jahr 2019 schon 3,43 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 12 % seit 2010.

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass in den Bereichen Heizung und Warmwasser das höchste Einsparpotenzial durch energetische Maßnahmen zu erzielen ist. Natürlich muss im Einzelfall eine Kosten-/Nutzenanalyse vorgenommen werden.

Abb. 57: Betriebskosten in NRW



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

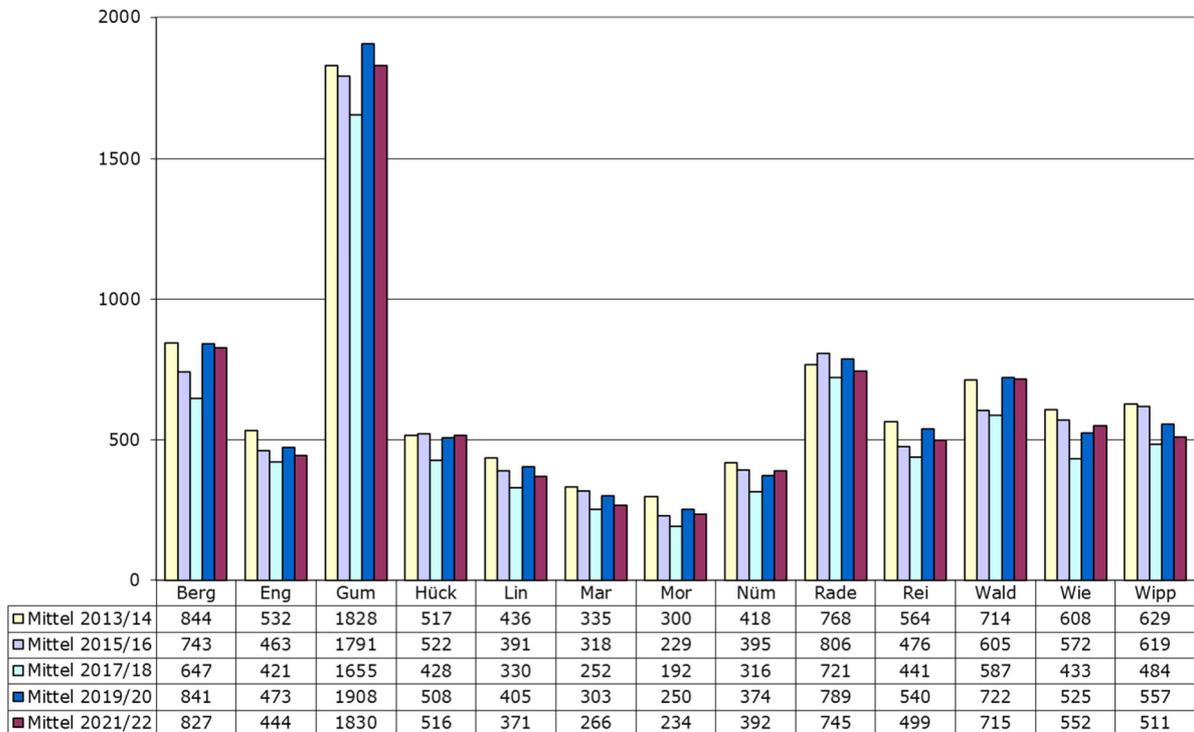
3.2.4 Arbeitslosigkeit

In elf Städten und Gemeinden waren die Arbeitslosenzahlen (SGB II und III) in den letzten zehn Jahren rückläufig. Morsbach (-22 %) und Marienheide (-21 %) verzeichnen hierbei die stärksten Rückgänge. Nur in Gummersbach und Waldbröl sind die Zahlen nahezu ausgeglichen.



In Gummersbach waren im Dezember 2021/2022 durchschnittlich 1830 Personen arbeitslos gemeldet, in Bergneustadt 827. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 234 arbeitslose Personen registriert.

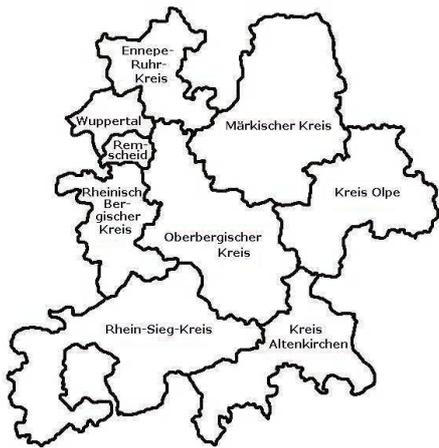
Abb. 58: Arbeitslose Personen - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-75	-68	-167	-26	-62	-40	-30	-21	-77	-65	-53	-33	-65
-----	-----	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



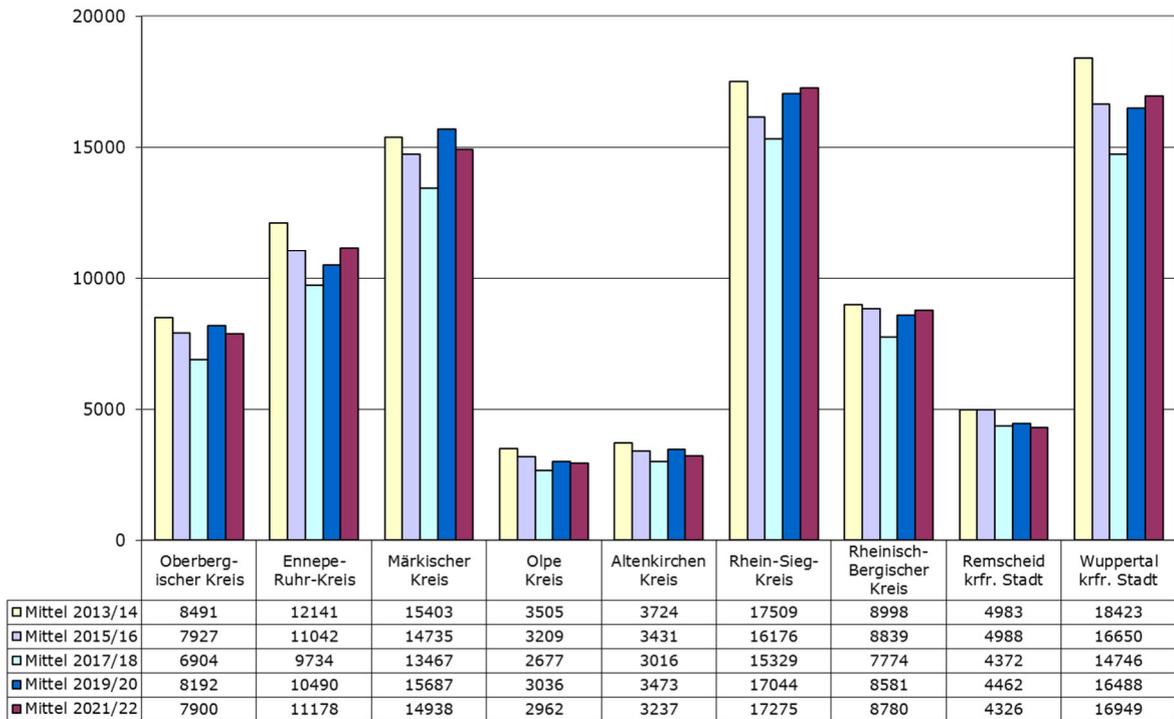
Seit dem Jahr 2013/2014 sind im Oberbergischen Kreis die Arbeitslosenzahlen um 7 % gefallen, das ist der sechsniedrigste Wert im Vergleich zu den Nachbarkreisen (Kreis Olpe -15 %).

Im Jahresmittel 2021/2022 waren im Oberbergischen 7900 Personen arbeitslos gemeldet, vor zehn Jahren waren es noch 8491 Personen.

Dieser positive Trend war jedoch bei allen benachbarten Städten und Kreisen zu beobachten. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 8 % seit 2013/2014.

Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 8 % seit 2013/2014.

Abb. 59: Arbeitslose Personen - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-781	-310	-1505	-278	-250	-1087	-465	-275	-930
------	------	-------	------	------	-------	------	------	------

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

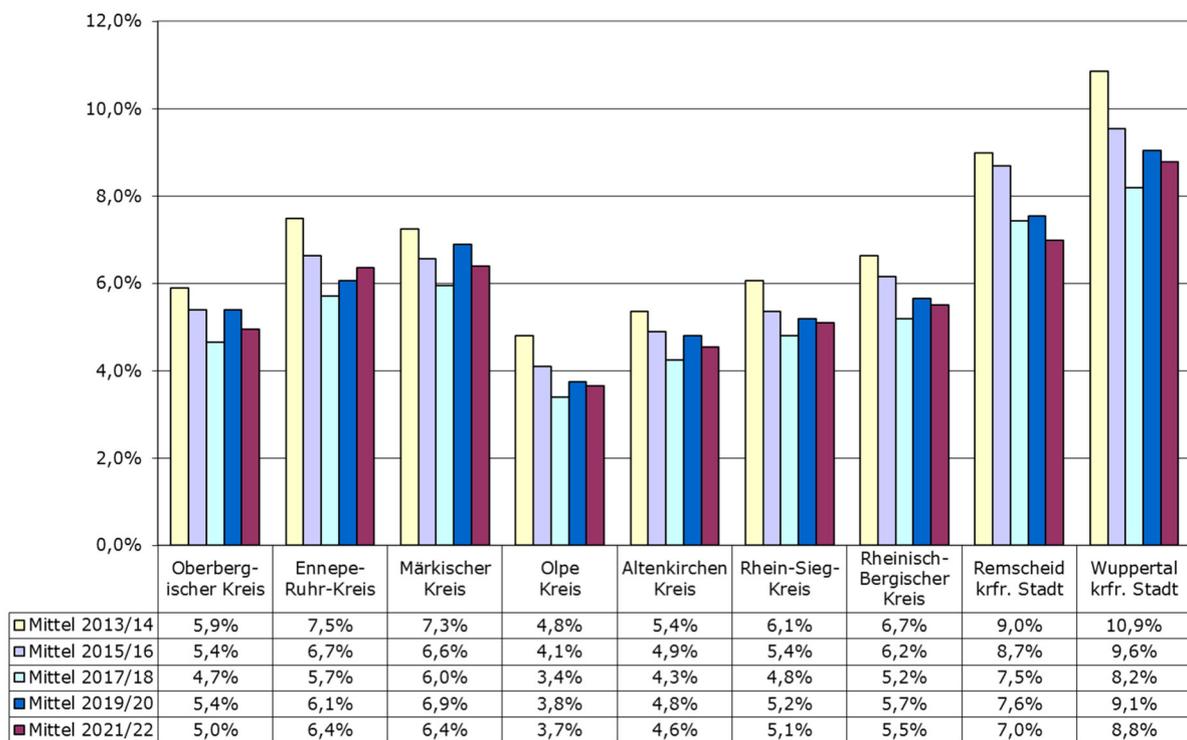
Arbeitslosenquote

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 (= unselbstständigen) 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 2013/2014 eine Arbeitslosenquote von 5,9 %. In den darauffolgenden vier Jahren ist diese auf 4,7 % gefallen und stand in den Jahren 2021/2022 bei 5,0 %. Die geringste Arbeitslosenquote gab es im Kreis Olpe mit 3,7 %, gefolgt vom Kreis Altenkirchen mit 4,6 %. Die höchste Quote hatte die Stadt Wuppertal mit 8,8 %. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei 5,8 %.

Abb. 60: Arbeitslosenquote - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-0,5	+0,1	-0,6	-0,1	-0,3	-0,2	-0,3	-0,5	-0,5
------	------	------	------	------	------	------	------	------

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 zusammenlebenden 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. An das Verfahren zur Festlegung angemessener Unterkunftskosten werden besondere Anforderungen gestellt (ein sog. schlüssiges Konzept).

Der Oberbergische Kreis ist in zwei Vergleichsräume aufgeteilt:

Nordkreis: Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth

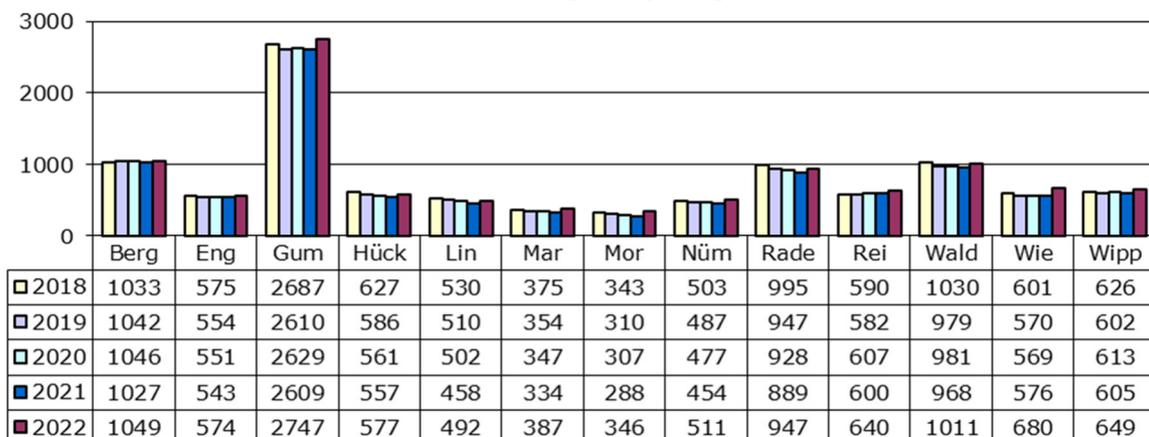
Südkreis: Lindlar, Marienheide, Gummersbach, Bergneustadt, Engelskirchen, Wiehl, Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl, Morsbach

Die Richtwerte umfassen jeweils die Grundmiete sowie die kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete) und betragen in 2022:

	1 Pers.Haushalt	2 Pers.HH	3 Pers.HH	4 Pers.HH	5 Pers.HH	jede weitere Person
Nordkreis	384,00 €	484,25 €	568,00 €	673,55 €	766,70 €	104,55 €
Südkreis	392,50 €	468,00 €	544,00 €	622,25 €	756,80 €	103,20 €

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

Abb. 61: Transferleistungsempfänger - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

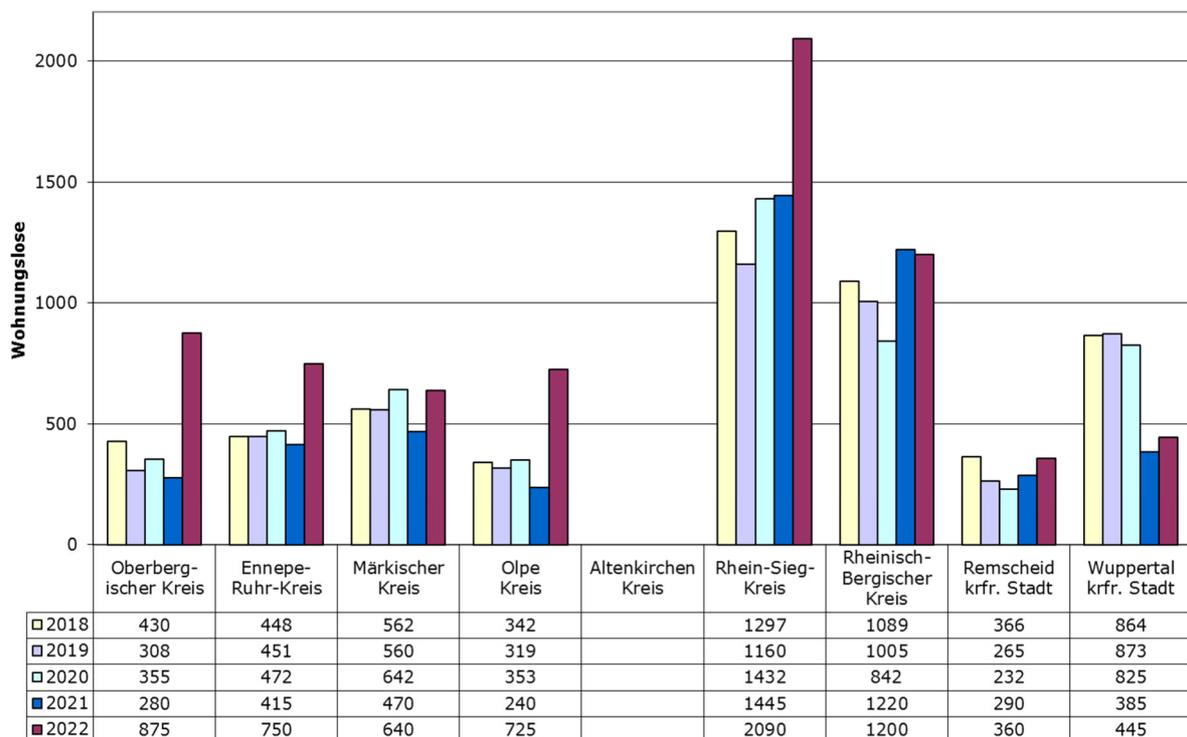
3.2.6 Wohnungslose Personen

Am 30. Juni 2022 gab es im Oberbergischen Kreis 875 wohnungslose Personen. Ein Jahr zuvor waren es noch 280 Personen. Nur Rhein-Sieg (2090) und Rhein-Berg (1200) hatte schlechtere Zahlen aufzuweisen.

Zwischen den Jahren 2018 und 2022 ist bei allen Kreisen im Durchschnitt die Anzahl der wohnungslosen Personen um 40 % gestiegen. Den größten Anstieg hatten der Kreis Olpe mit 112 % und der Oberbergische Kreis mit 103 % zu verzeichnen. Nur in Wuppertal (-48 %) und in Remscheid (-2 %) haben sich die Zahlen verbessert. Für den Kreis Altenkirchen stehen keine Zahlen zur Verfügung.



Abb. 62: Wohnungslose Personen - Kreise



Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW

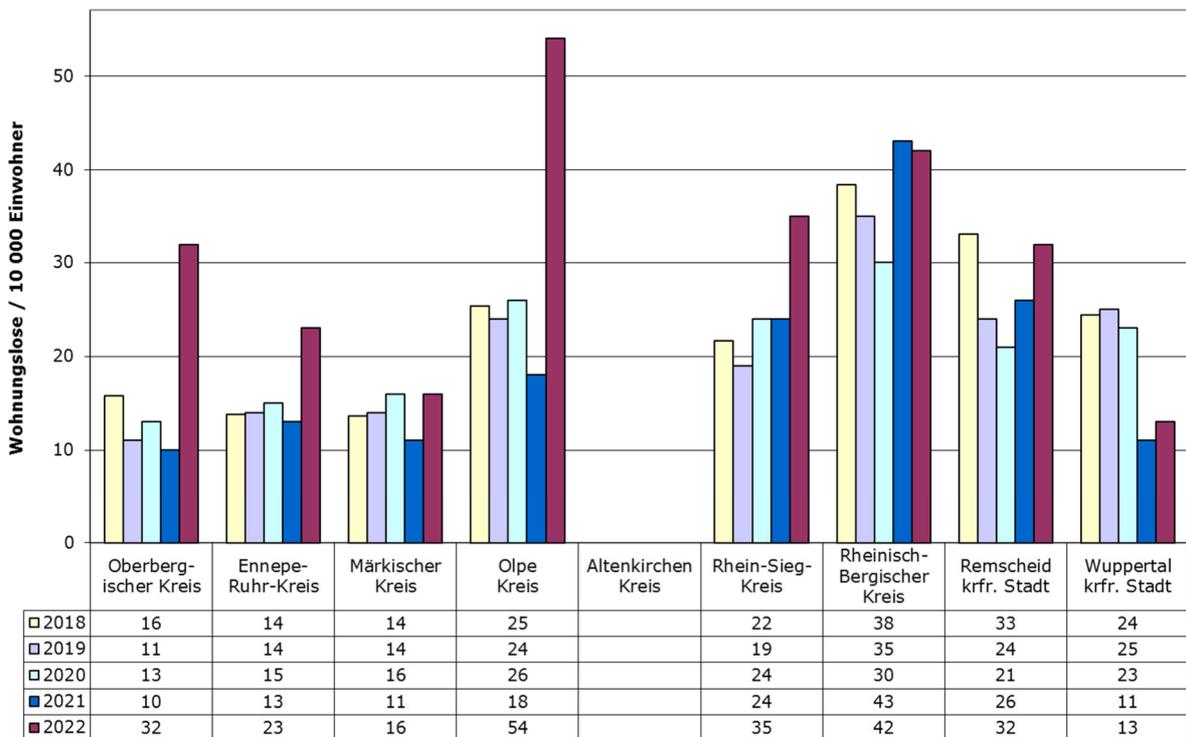


Um die einzelnen Kreise besser vergleichen zu können, werden in der folgenden Abbildung die Anzahl der wohnungslosen Personen in Relation zur Einwohnerzahl gesetzt.

Am 30. Juni 2022 gab es im Oberbergischen Kreis 32 wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner. Die Stadt Wuppertal (13) hatte den niedrigsten Wert. Die höchsten Werte haben der Kreis Olpe (54) und der Rheinisch-Bergische Kreis (42). Der Mittelwert aller Kreise liegt bei 31 Personen.

Im Oberbergischen Kreis waren im Jahr 2021 mit 10 Personen pro 10 000 Einwohner 69 % weniger Wohnungslose gemeldet als in 2022, gefolgt von Olpe mit 67 %.

Abb. 63: 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 Bauplätze verfügbar, trotzdem werden bereits neue Baugebiete geplant und erschlossen. Außerdem wird durch die Aktivierung von Baulücken und durch Nachverdichtung versucht, ein ausreichendes Angebot an Wohnbaugrundstücken bereitzustellen, da es teilweise schon Wartelisten für Baugrundstücke gibt.

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

Am Wiebusch
Am Stadtgraben
Wiedenest Süd

Engelskirchen

Buschhausen
Obersteeg

Gummersbach

Gummersbach-Mitte
Hülsenbusch
Windhagen-West

Hückeswagen

Brunsbachtal
Eschelsberg

Lindlar

Altenlinder Feld
Jugendherberge Böhl
Rheinstraße

Marienheide

Marienheide

Morsbach

Baulückenkataster online

Nümbrecht

Auf der Acht
Bierenbachtal

Radevormwald

Karthausen

Reichshof

Oberagger, Faulenberg
Wildbergerhütte, Mühlenberg

Waldbröl

Turnerstraße

Wiehl

Baulückenkataster online

Wipperfürth

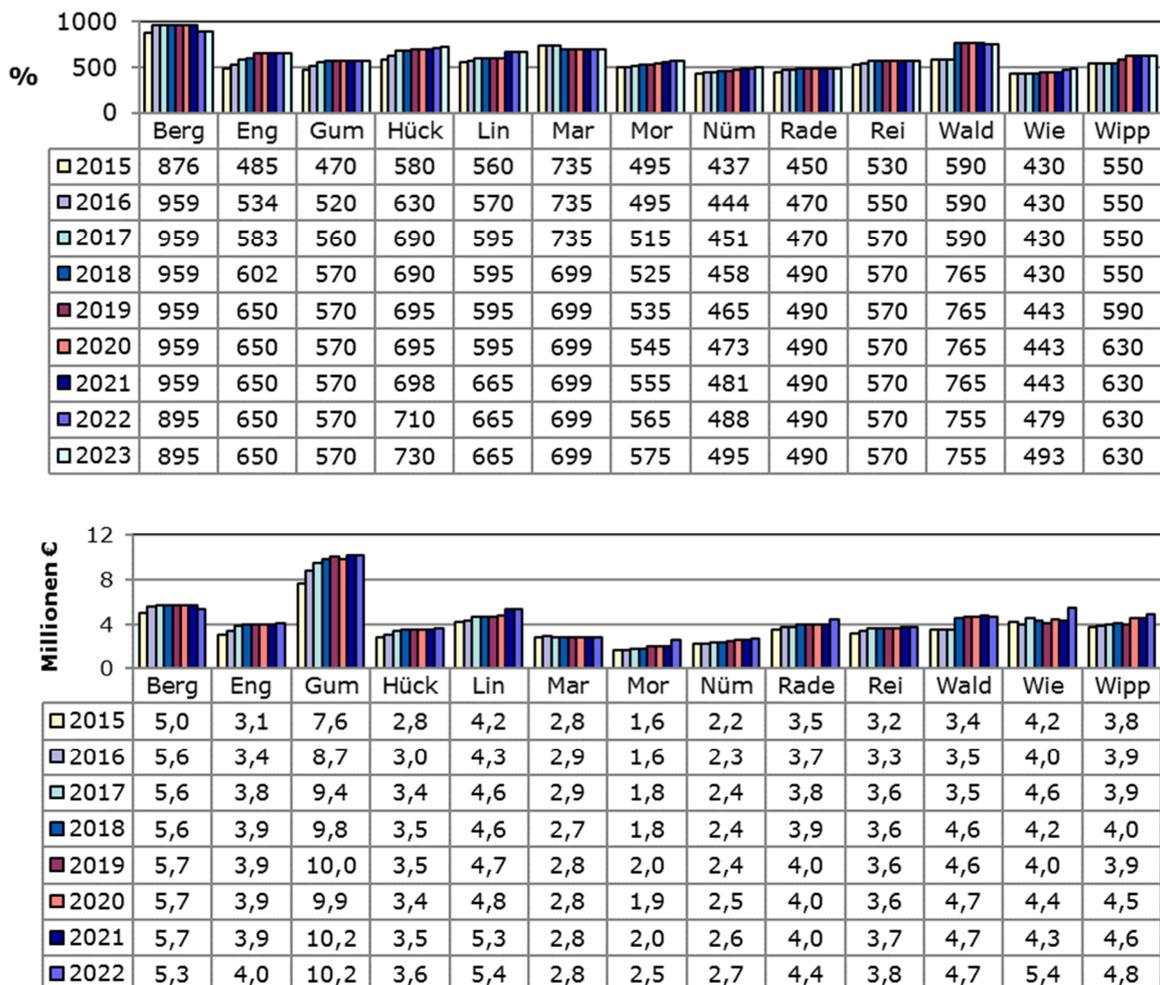
Kreuzberg
Neyetal
Thier

4.2 Grundsteuer

Generell wird zwischen Grundsteuer A und Grundsteuer B unterschieden. Die Grundsteuer A (agrarisches) wird auf Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft und die Grundsteuer B (baulich) für bebaute oder bebaubare Grundstücke erhoben. Berechnungsgrundlage der Grundsteuer ist der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert. Der Einheitswert wird mit der Grundsteuermesszahl und mit dem von der Gemeinde festgesetzten Hebesatz multipliziert. Die Festlegung des Hebesatzes erfolgt durch den Beschluss des Gemeinderates.

Die Differenzen sind zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bei der Grundsteuer B weiterhin groß. So ist sie 2023 in Bergneustadt mit 895 % am höchsten und in Radevormwald mit 490 % am niedrigsten. Der Mittelwert liegt bei 632 %, der Median bei 630 %. Die Steuereinnahmen liegen im Jahr 2022 zwischen 2,5 Millionen Euro in Morsbach und 10,2 Millionen in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 59,7 Millionen Euro (2021: 57,4 Mill.).

Abb. 64: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden



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

4.3 Bodenrichtwerte

In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es einige Bodenrichtwertzonen für den Geschosswohnungsbau, jedoch nicht als gebietstypische Werte. Deshalb enthält die folgende Tabelle keine Angaben für diesen Teilbereich der Wohnbauflächen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus ähnliche Bodenpreise gezahlt werden (mehr Informationen finden Sie im Grundstücksmarktbericht 2023).

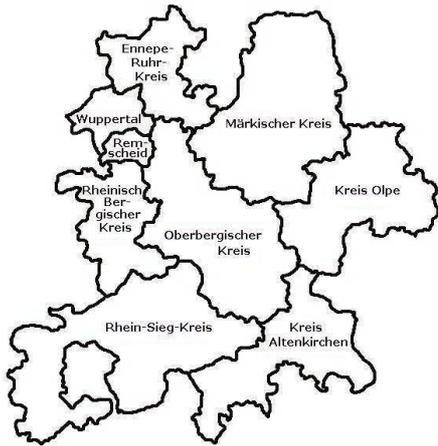
Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau.



Abb. 65: Bodenrichtwerte - Gemeinden

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2013	2018	2023	2013	2018	2023	2013	2018	2023
Bergneustadt	105	110	160	90	95	140	70	75	115
dörtl. Lage	80	85	130	55	60	95	45	50	85
Engelskirchen	140	150	220	110	115	165	85	90	140
dörtl. Lage	95	100	145	80	85	130	70	75	115
Gummersbach	180	190	260	110	115	180	80	85	130
dörtl. Lage	100	105	155	80	85	130	65	70	110
Hückeswagen	160	175	240	140	145	200	120	125	175
dörtl. Lage	140	145	200	110	115	165	80	85	130
Lindlar	165	175	240	130	135	190	-	-	-
dörtl. Lage	135	140	195	105	115	170	70	75	115
Marienheide	110	115	165	85	90	145	-	-	-
dörtl. Lage	100	105	165	70	75	115	50	55	90
Morsbach	70	80	120	60	65	105	55	60	95
dörtl. Lage	65	65	95	50	55	90	40	45	80
Nümbrecht	120	125	180	105	115	170	90	90	135
dörtl. Lage	85	90	135	70	75	115	50	55	95
Radevormwald	165	175	240	140	150	210	130	135	190
dörtl. Lage	120	125	175	95	100	145	70	75	115
Reichshof (Eckenh./Denkl.)	100	110	160	75	80	120	-	-	-
dörtl. Lage	70	80	120	60	65	105	45	50	85
Waldbröl	105	110	160	80	85	130	65	70	110
dörtl. Lage	75	80	120	60	65	105	45	50	85
Wiehl	160	170	240	115	120	180	80	85	130
dörtl. Lage	110	100	145	75	80	130	65	70	110
Wipperfürth	140	145	200	120	125	175	90	95	140
dörtl. Lage	110	115	165	90	95	140	65	70	110
OBK	115	120	175	90	95	145	70	75	115

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



Im Jahr 2023 hatte der Oberbergische Kreis im überregionalen Vergleich in allen drei Wohnlagen den viertniedrigsten Wert bei den Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus. Die Preise lagen zwischen 115 €/m² in den mäßigen Lagen und 175 €/m² in den guten Lagen.

Die höchsten Preise wurden im Rhein-Sieg-Kreis bei den guten Lagen mit 510 €/m² und bei den mittleren Lagen mit 395 €/m² registriert. Die niedrigsten Werte findet man im Kreis Altenkirchen mit 85 €/m² bei den guten und mit 50 €/m² bei den mäßigen Lagen.

Abb. 66: Bodenrichtwerte - Kreise

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2013	2018	2023	2013	2018	2023	2013	2018	2023
Oberbergischer Kreis	115	125	175	90	95	145	70	75	115
Ennepe-Ruhr-Kreis	215	225	295	180	190	255	135	145	200
Märkischer Kreis	120	125	135	105	110	120	90	95	105
Olpe, Kreis	120	130	115	85	90	85	50	60	65
Altenkirchen, Kreis	80	85	85	45	50	55	30	40	50
Rhein-Sieg-Kreis	220	260	510	175	205	395	120	135	265
Rheinisch-Bergischer Kreis	260	290	450	215	230	365	180	180	290
Remscheid, krfr. Stadt	225	240	330	155	175	245	135	145	205
Wuppertal, krfr. Stadt	320	370	440	240	280	335	-	-	-

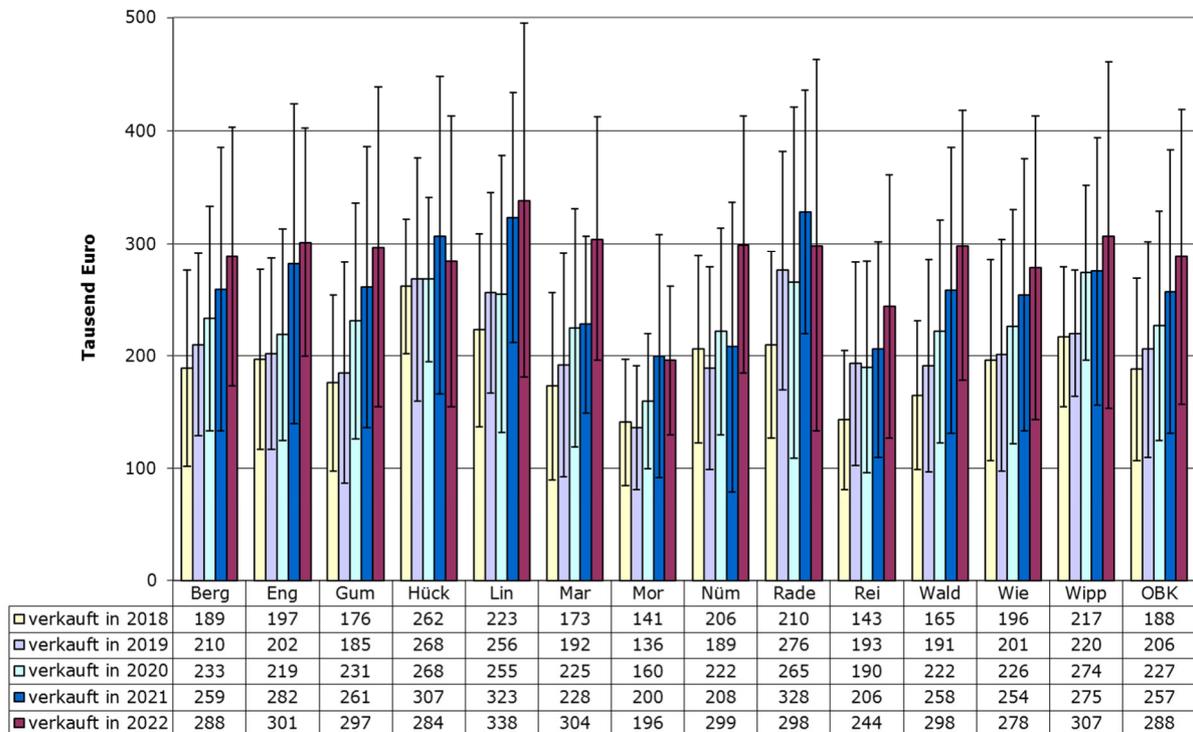
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte („-“ = keine Werte vorhanden)

4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser

Die folgenden Abbildungen zeigen die Verkaufspreise (mit Standardabweichung) für freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser in den Jahren 2018 bis 2022. Im Jahr 2022 wurden für das gesamte Kreisgebiet 414 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern.

Im Oberbergischen Kreis liegt der Mittelwert 2022 für freistehende Einzelhäuser bei 288.000 Euro (± 131.000) und damit über dem Niveau von 2021. Es wurden hauptsächlich Objekte der Baujahresgruppe 1950 bis 1994 verkauft (siehe Grundstücksmarktbericht 2023). Die Spanne reichte im Jahr 2022 von 338.000 Euro in Lindlar bis 196.000 Euro in Morsbach. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 67: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

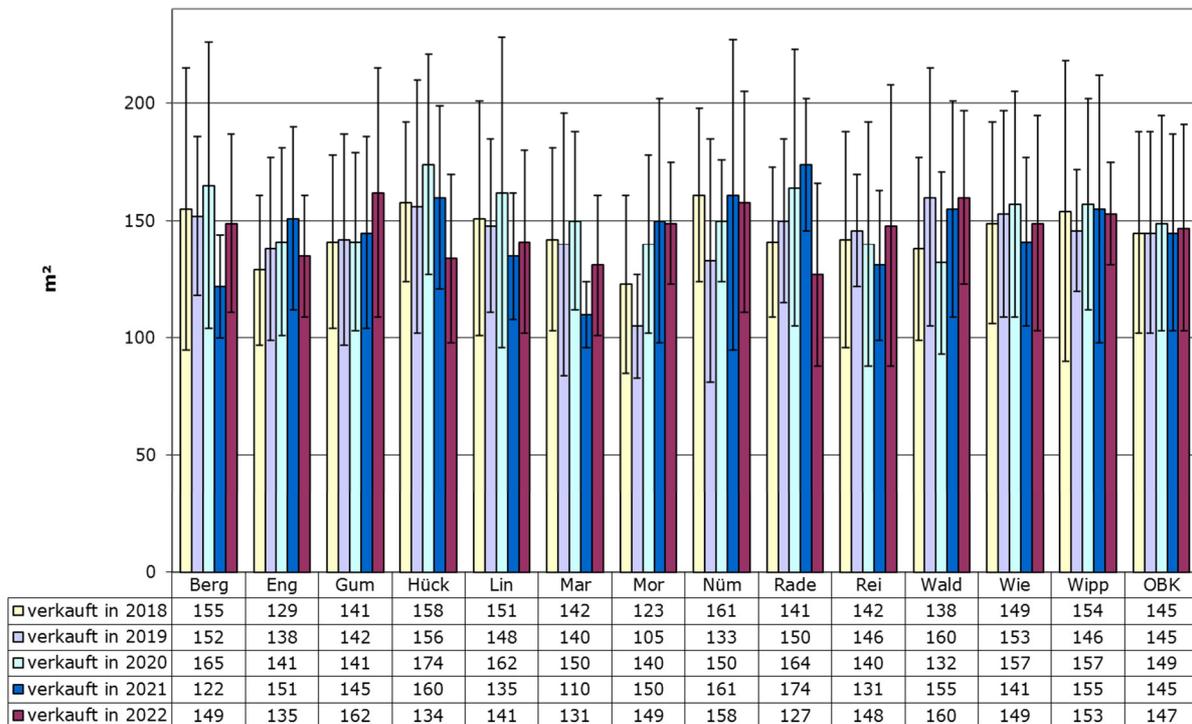


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2022 bei 147 (± 44) Quadratmetern. Im Jahr 2021 waren es noch 145 (± 42) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnfläche reichte im Jahr 2022 von 127 m² (± 39) in Radevormwald bis 162 m² (± 53) in Gummersbach. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 68: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser



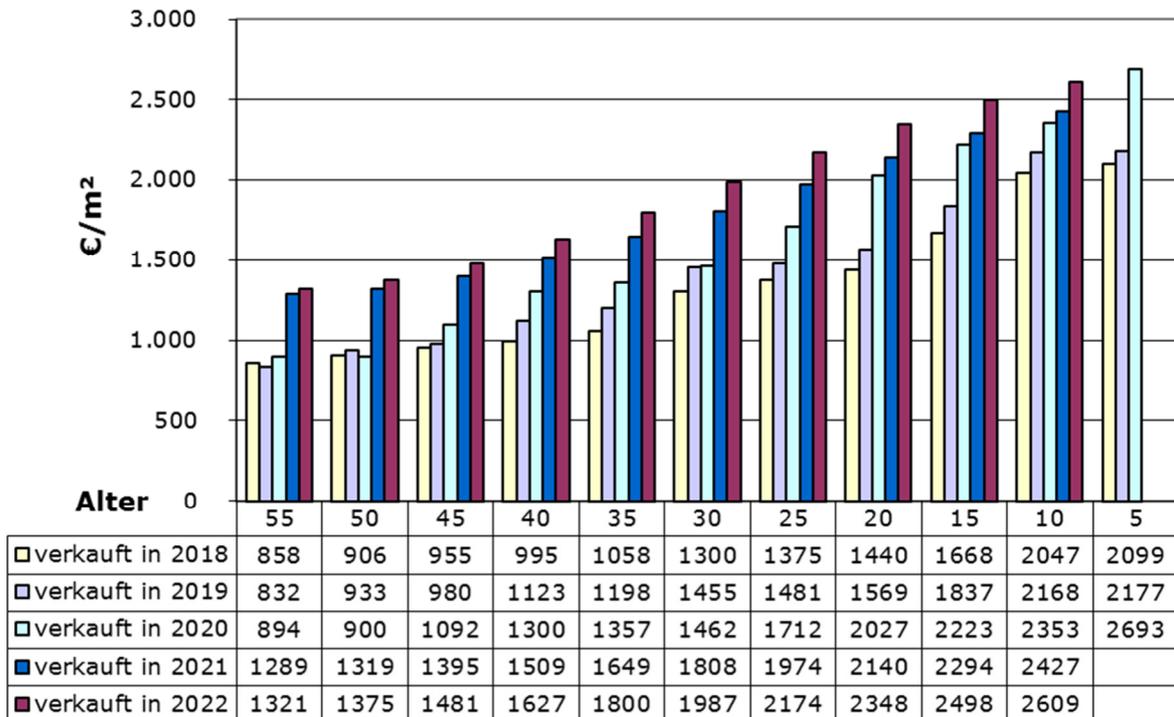
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg zwischen den Jahren 2021 und 2022 im Durchschnitt um 8 %. 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 2022 zwischen 1.321 €/m² (55 Jahre alt) und 2.609 Euro (10 Jahre alt). Diese Werte sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage angepasst werden (siehe Grundstücksmarktbericht 2022, Kap. 6.1.2.2).

Abb. 69: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

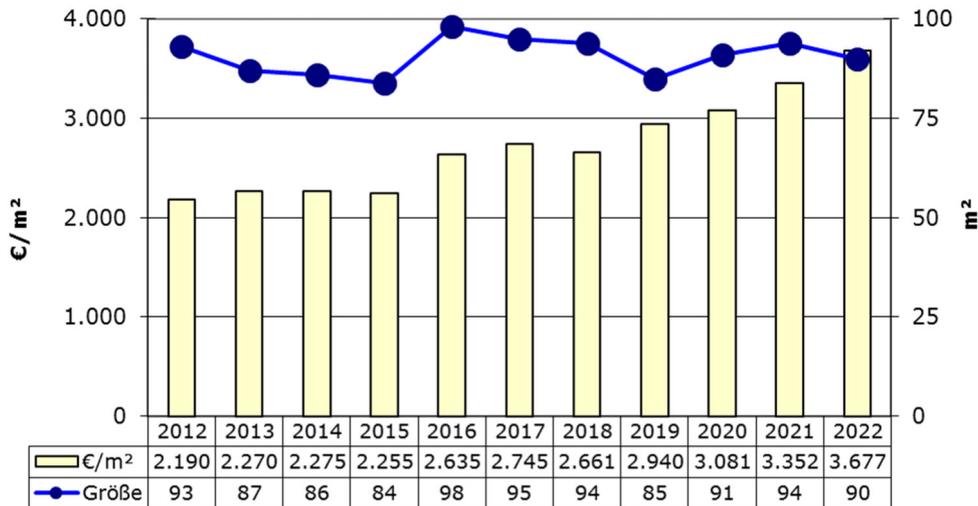


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Kaufpreisdurchschnitt im Jahr 2022 im Oberbergischen Kreis bei 3.677 Euro (± 284) pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Wohnungsgröße von 90 Quadratmetern. Es konnten dafür 29 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 61 bis 129 Quadratmetern. Der Wert für Garagen, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.

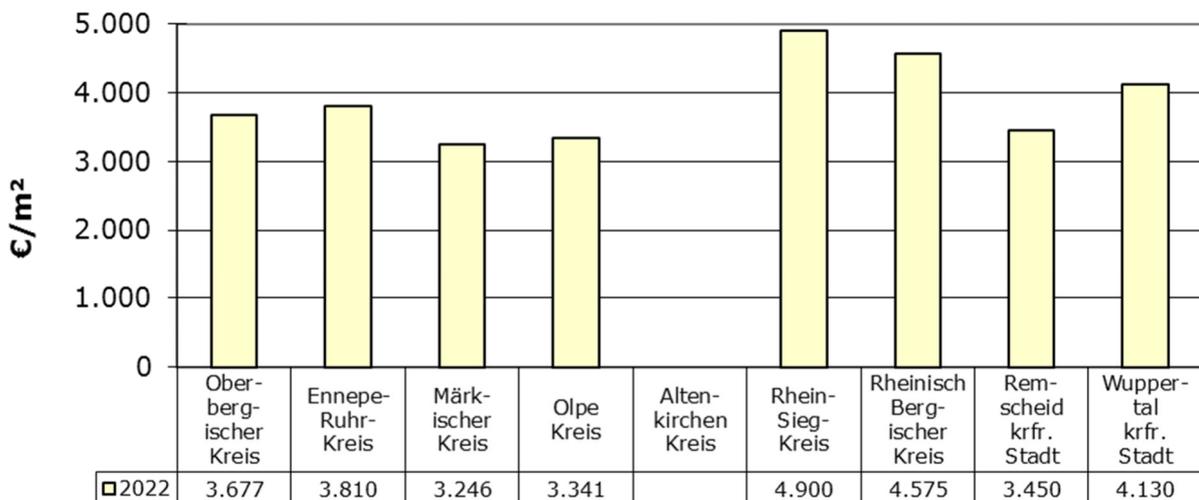
Abb. 70: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Im Märkischen Kreis waren die Eigentumswohnungen im Erstverkauf 2022 mit 3.246 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am günstigsten. Es folgten der Kreis Olpe (3.341 €), die Kreisfreie Stadt Remscheid (3.450 €) und der Oberbergische Kreis (3.677 €). Der Mittelwert aller Kreise lag bei 3.891 Euro. Die höchsten Preise wurden im Rhein-Sieg-Kreis (4.900 €/m²) erzielt.

Abb. 71: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise



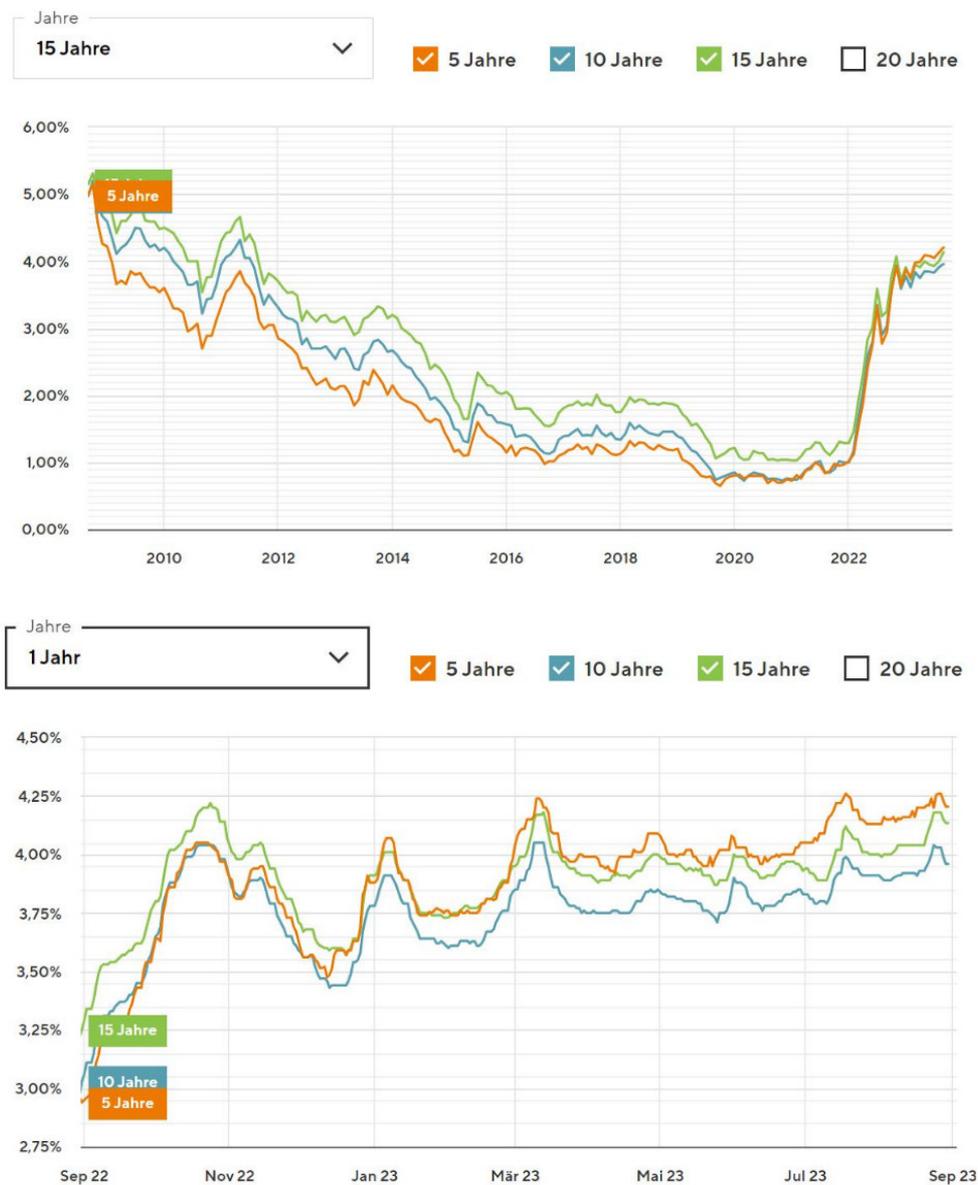
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Leerfelder = keine Werte vorhanden)

4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Vor 15 Jahren lag der durchschnittliche Hypothekenzins (10 Jahre Laufzeit) bei 5 %, vor 10 Jahren bei 2,5 % und 2021 bei 0,7 %. Seit Januar 2022 sind die Zinssätze jedoch stark angestiegen, aktuell liegt er bei 4 %. Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2022 und 2023 mit schwankenden, jedoch weiterhin höheren Zinssätzen als in den Vorjahren.

Die folgende Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf den Zinssätzen der Konditionsangebote, die von den Produktpartnern der Interhyp AG im ausgewählten Zeitraum im Rahmen einer Vermittlung eines Darlehensvertrages angeboten wurden.

Abb. 72: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung



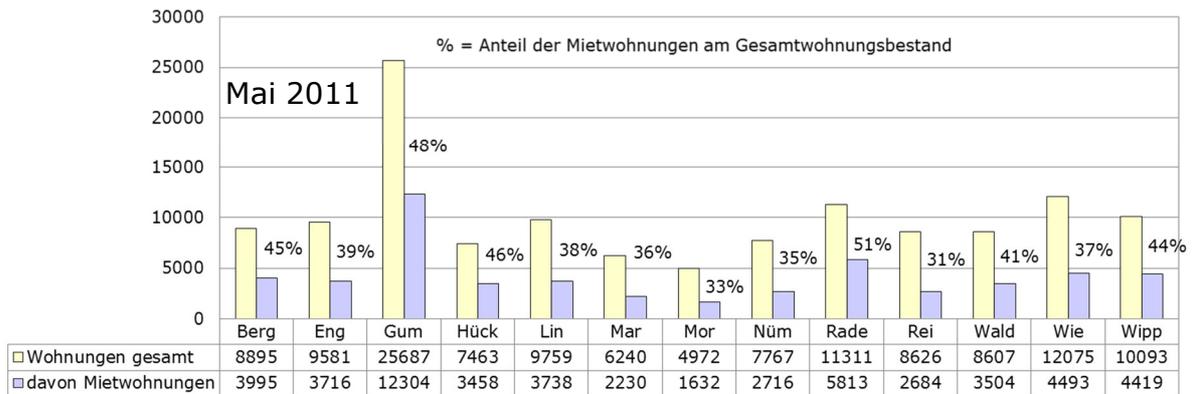
Quelle: www.interhyp.de

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.

Abb. 73: Mietwohnungsbestand - Gemeinden



Quelle: Zensus 2011, abgeschottete Statistikstelle des OBK

Die wenigsten Mietwohnungen gab es im Mai 2011 in Reichshof (31 % des gesamten Wohnungsbestandes), die meisten in Radevormwald (51 %). Der Mittelwert betrug 40 %. Im gesamten Kreis gab es 54 702 Mietwohnungen, 69 333 wurden von den Eigentümern selbst bewohnt. 5928 Wohnungen standen leer, 1113 wurden als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt.

Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden finden Sie im Sonderbericht zum Zensus 2011, der im Juni 2014 veröffentlicht worden ist und kostenlos von der Internetseite des Gutachterausschusses heruntergeladen werden kann: <https://www.gars.nrw/obk>

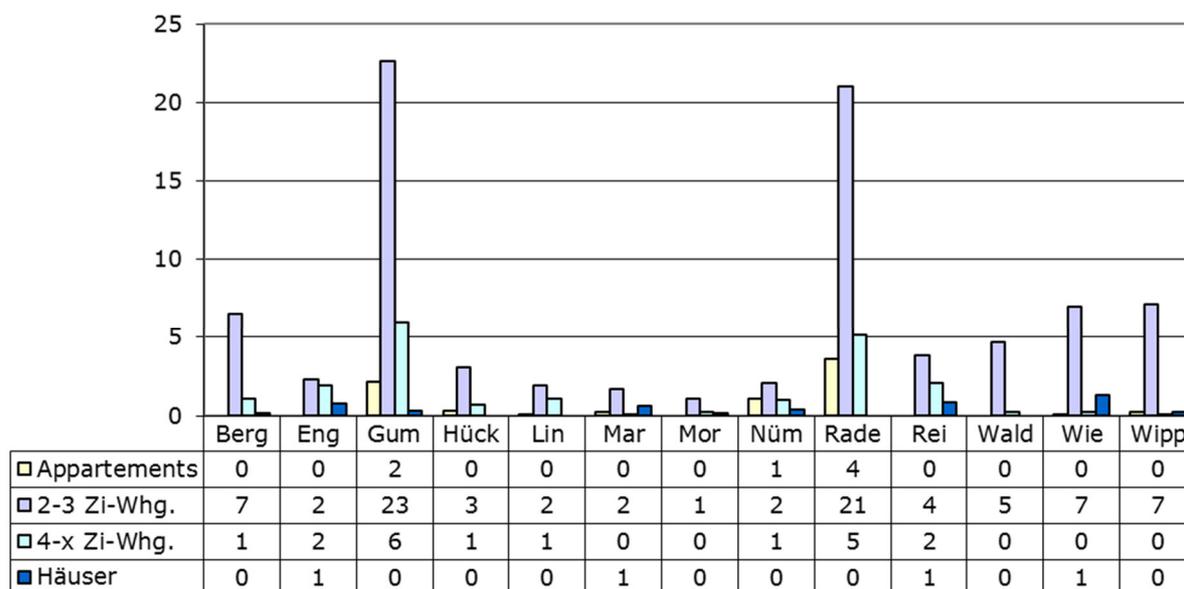
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)

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 etwas 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. 74: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Zimmer

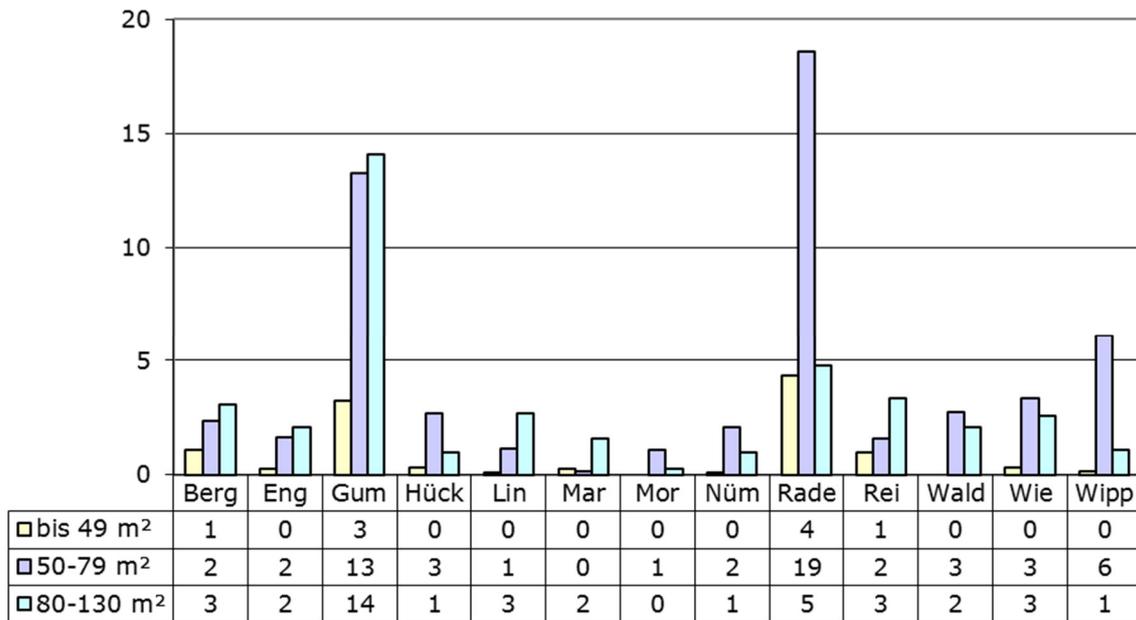


Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2022 jeden Monat durchschnittlich 7 Appartements (-22 %), 86 2-3-Zimmer-Wohnungen (-2 %), 19 4-x-Zimmer-Wohnungen (+6 %) und 4 Häuser (+100 %) zur Miete angeboten.

Der Mietspiegel 2015 für den Oberbergischen Kreis hat drei Wohnungsgrößen unterschieden. Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen dieser Größenklassen im Internet. Die Werte wurden im Jahr 2022 ermittelt.

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



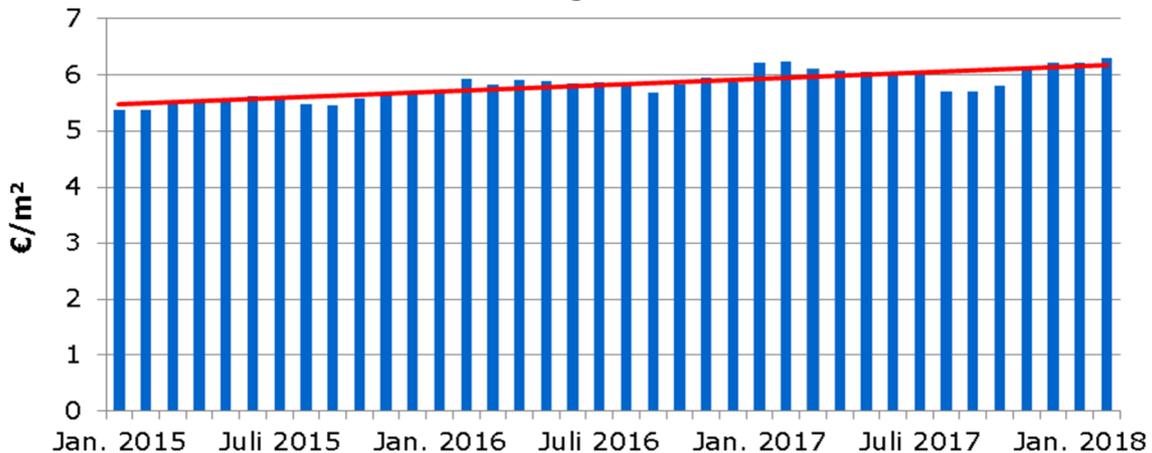
Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden jeden Monat durchschnittlich 11 Wohnungen bis 49 m², 57 Wohnungen zwischen 50 und 79 m² und 40 Wohnungen zwischen 80 und 130 m² zur Miete angeboten. Bei den angebotenen 5 Häusern lag die Wohnfläche zwischen 111 und 179 m² und die Grundstücksfläche zwischen 467 und 1842 m².

5.3 Angebotsmieten

Im Internet gibt es verschiedene Portale, welche die aktuellen durchschnittlichen Monatsmieten (€/m²) 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.

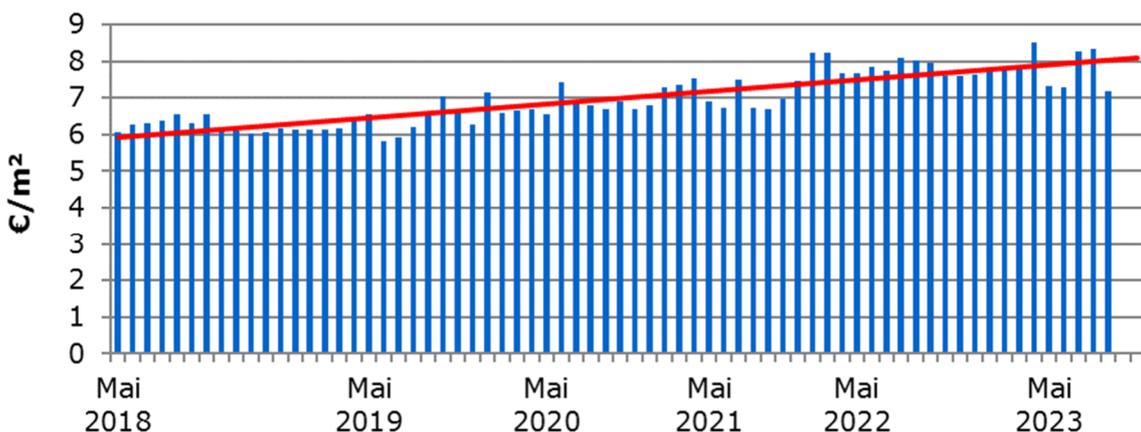
Abb. 76: Angebotsmieten



Quelle: www.immowelt.de

Zwischen Januar 2015 und März 2018 sind die Angebotsmieten im Internet im Durchschnitt um 0,71 €/m² Wohnfläche gestiegen, das entspricht einem jährlichen Zuwachs von 0,22 €/m² Wohnfläche (+4 %).

Im April 2018 hat die o.g. Quelle die Präsentation der Angebotsmieten geändert, es werden nur noch Medianwerte nach Wohnungsgröße gestaffelt dargestellt. Seitdem sind die Angebotsmieten um 35 % gestiegen (rd. 6 % pro Jahr).



5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

Die Höhe der Miete (€/m²) ist begrenzt und abhängig vom Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, nachfolgend mit M1 bis M4 bezeichnet). Die Mieter benötigen zusätzlich einen Wohnberechtigungsschein. Die Aufteilung der Bereiche M1 bis M4 erfolgte durch das Ministerium für Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/ Verkehr in Nordrhein-Westfalen.

Abb. 77: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	6,00 €	6,80 €
M 2	6,00 €	6,80 €
M 3	6,00 €	6,80 €
M 4	6,50 €	7,40 €
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	7,10 €	8,00 €

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

Mietenniveau

M1: Morsbach

M2: Bergneustadt, Gummersbach, Hückeswagen, Marienheide, Nümbrecht, Radevormwald, Reichshof, Waldbröl, Wipperfürth

M3: Engelskirchen, Lindlar, Wiehl

M4: im Oberbergischen Kreis nicht vergeben

Mietsteigerungen sind in Höhe von 1,5 % bezogen auf die Ausgangsmiete für jedes Jahr seit der Bezugsfertigkeit möglich. Bei der Förderung von Mietwohnungen im „Effizienzhaus 40“ erhöht sich die Bewilligungsmiete um 0,15 €/m² Wohnfläche.

5.5 Mietspiegel 2023

Auszug aus der Pressemitteilung vom 01.10.2023:

Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter und die Stadt Gummersbach haben für alle 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises einen aktuellen Mietspiegel veröffentlicht, welcher den derzeitigen Anforderungen des BGB entspricht. Der Mietspiegel steht im Internet kostenfrei zur adressenscharfen und individuellen Auskunft bereit.

Zu finden ist dieser unter dem Oberbergischen-Mieten-Index (OMIX), der erreichbar ist über die Internetseiten des Mietervereins Oberberg, der örtlichen Vereine von Haus & Grund, der Städte und Gemeinden und des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis. Über www.obk.de/omix ist ein direkter Aufruf 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, Immobilienmaklern und -investoren benötigt.

Nutzer von OMIX erfahren nach Eingabe der gewünschten Stadt oder Gemeinde zuerst das zugehörige mittlere kommunale Mietniveau. Ergänzen sie dies durch Straße und Hausnummer, so erhalten sie eine adressenscharfe Mietangabe. Wenn dann noch Baujahr, Größe und weitere Wohnungsmerkmale zugeordnet werden, kann abschließend eine exakte Mietpreisberechnung unter Angabe der ortsüblichen Mietpreisspanne stattfinden. Die durchschnittlichen Mietpreise für Einbauküchen, Garagen, Carports und Stellplätze werden ebenfalls ausgewiesen.

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. Der bisherige Mietspiegel wird jährlich rund 20 000-mal genutzt, ein Indiz für die einfache Bedienbarkeit und ein stetig steigendes Interesse.

Die Grundlage für die Online-Mietenauskunft hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gelegt, indem er seit 2016 etwa 50 000 Personen mit der Bitte um Angabe von Wohnungs- und Mietdaten angeschrieben und im gleichen Zeitraum für 85 000 Adressen im Kreisgebiet eine Wohnlagenanalyse durchgeführt hat. So konnte auf der Grundlage der Umfrageergebnisse der letzten 6 Jahre (Mietspiegelreformgesetz vom 1.1.2020) eine sehr gute statistische Basis geschaffen werden, deren Ergebnisse vom Mieterverein Oberberg und den örtlichen Haus-&-Grund-Vereinen anerkannt und zur Veröffentlichung am 1. Oktober 2023 freigegeben wurden.

Städte und Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind seit dem 1.7.2022 gesetzlich verpflichtet, einen Mietspiegel zu veröffentlichen. Aus diesem Grund trägt erstmals die Stadt Gummersbach als unabhängiger Teilnehmer den Beschluss des seit vielen Jahren etablierten Mietspiegels mit.

Die folgende Abbildung zeigt das Ergebnisprotokoll für eine fiktive Wohnung (Neubau) in der Steinmüllerallee 28 in Gummersbach (AGewiS=Akademie Gesundheitswirtschaft und Senioren).

Abb. 78: Mietspiegel 2023



Mietspiegel 2023 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 13.11.2023

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	Gummersbach	
Straße:	Steinmüllerallee (Gummersbach)	
Hausnummer:	28	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		6,80 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		7,14 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m ²		110
Baujahr		2020
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 der Modernisierungsstand?		---
Aufzug		ja
bodengleiche Dusche		ja
separates WC / Gäste WC		ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		ja
Balkon, Terrasse, Loggia		ja

Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m²:	7,88 € +/- 1,58 €
Mietspanne pro m²:	von 6,30 € bis 9,46 €
Gesamtmiete:	867 € +/- 173 €
Gesamtmietspanne:	von 694 € bis 1041€

Bei einer Erstvermietung (nach Neubau oder Kernsaniierung) ist eine Erhöhung der durchschnittlichen Vergleichsmiete um bis zu 30 % üblich.

Sondermietobjekte:

Einbauküche:	30 € (15 bis 55 €)
Stellplatz:	17 € (10 bis 40 €)
Carport:	30 € (15 bis 55 €)
Garage:	45 € (25 bis 65 €)

6. Experten am Wohnungsmarkt

Um aktuelle und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, wurde im Jahr 2023 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 Juni 2023 wurde ein Fragebogen (Seite 82 bis 87) an 73 bekannte Marktakteure geschickt. Mit einer Nachfrage im Folgemonat konnte eine Rücklaufquote von 27 % (19 komplett ausgefüllte, 5 teilweise ausgefüllte Fragebögen) erreicht werden. An der Befragung waren folgende Teilnehmergruppen beteiligt:

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

Bei den Fragen Nummer 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 24 Teilnehmern zustande gekommen ist, wurden diese Antworten zu Nord-, Mittel- und Südkreis zusammengefasst. Der Kreis wurde dabei wie folgt unterteilt:

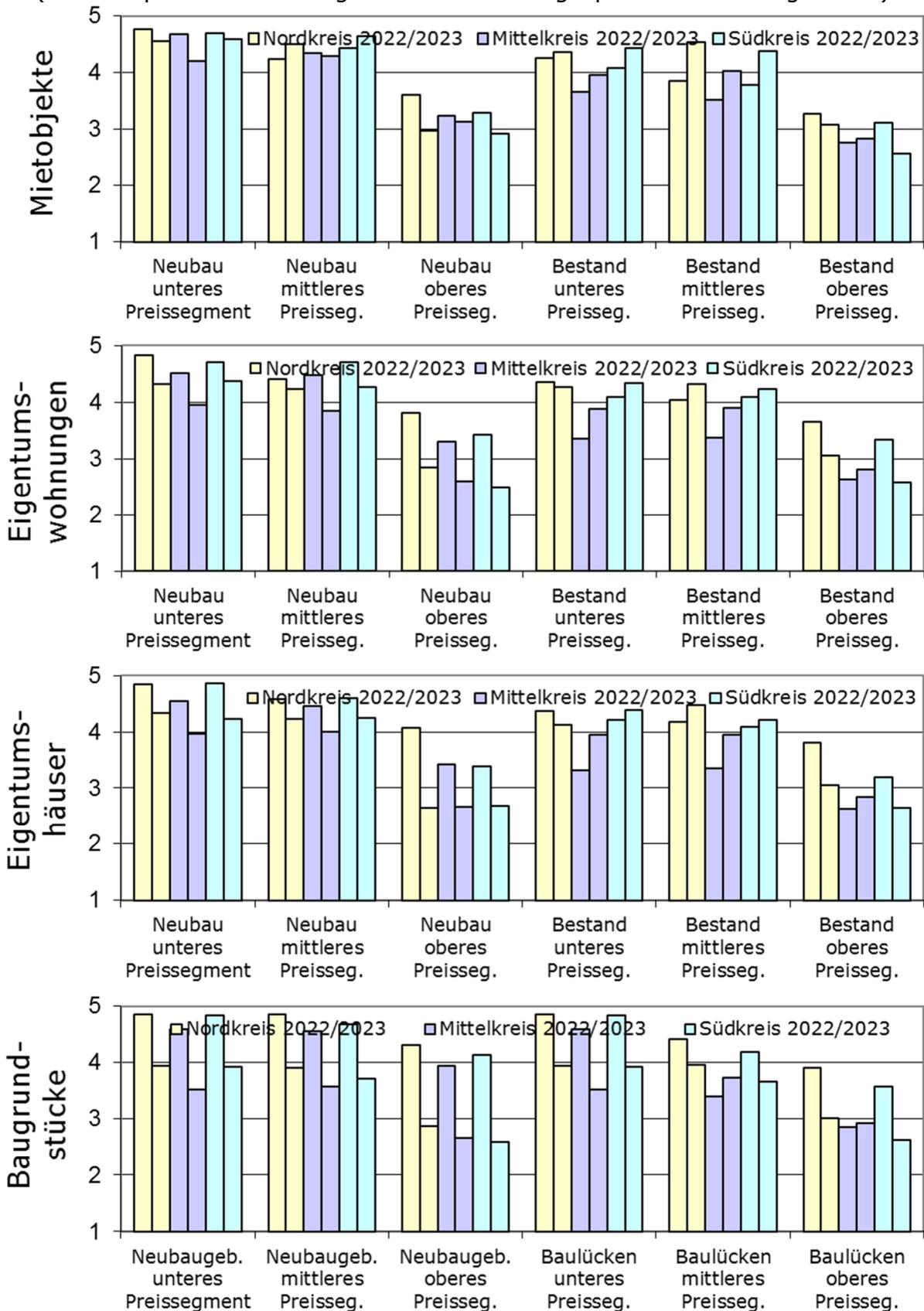
- Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
- Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
- Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Im Durchschnitt wurden durch diese Zusammenfassung für den Nordkreis 31, für den Mittelkreis 43 und für den Südkreis 29 Bewertungen pro Frage abgegeben.

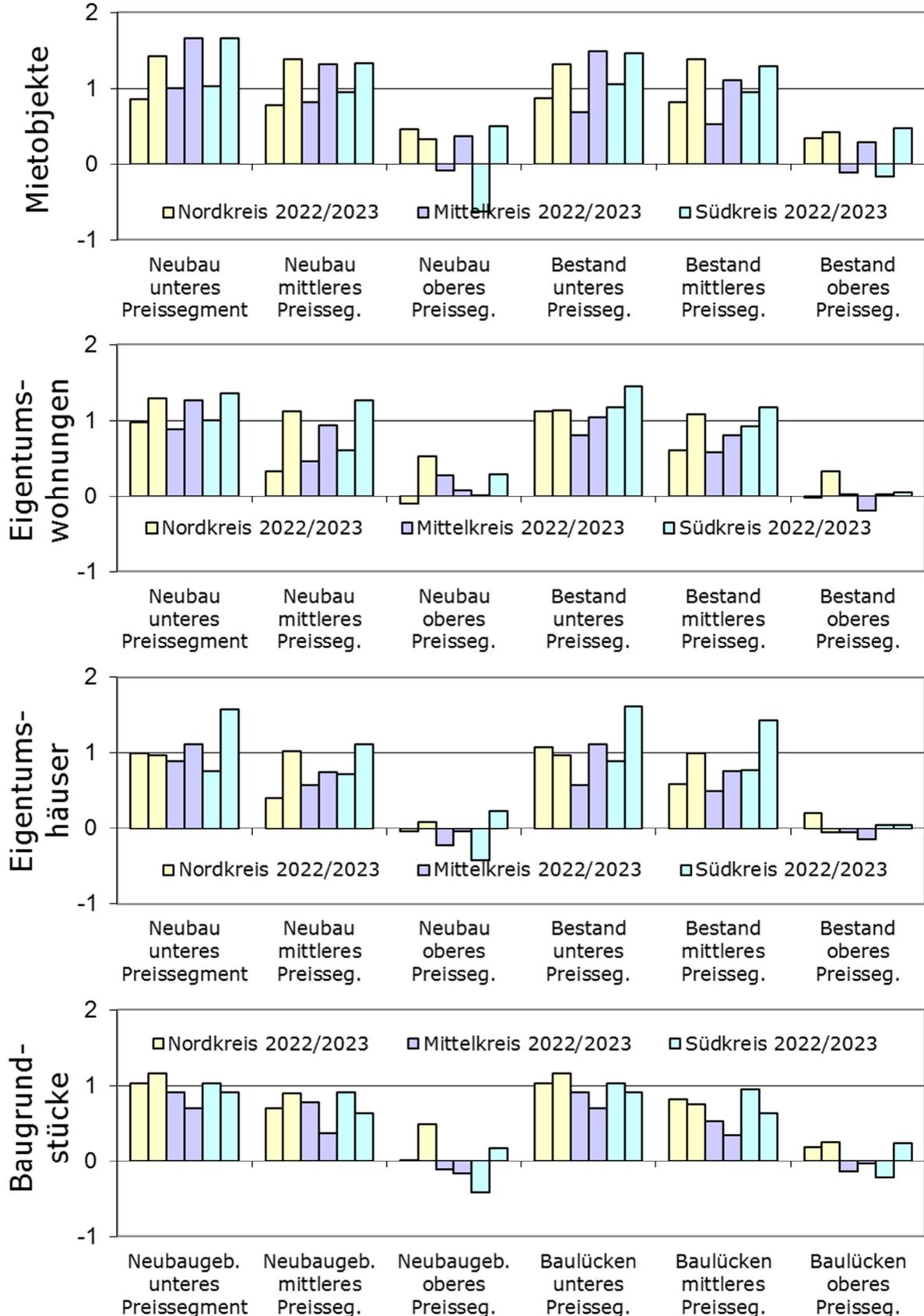
Auch wenn Einzelergebnisse aufgrund subjektiver Auskünfte mitunter unscharf bleiben müssen und nicht empirisch begründ- und belegbar sind, sollte aus dem Blickwinkel von Experten ein möglichst genaues Meinungsbild des heutigen Wohnungsmarktgeschehens sowie zur Wohnungsmarktperspektive gezeichnet werden.

Die folgenden Seiten geben einen Überblick über die momentane Markteinschätzung im Oberbergischen Kreis **(bei allen Antworten wird erst der Wert aus der Umfrage in 2022 und dann aus 2023 dargestellt)**.

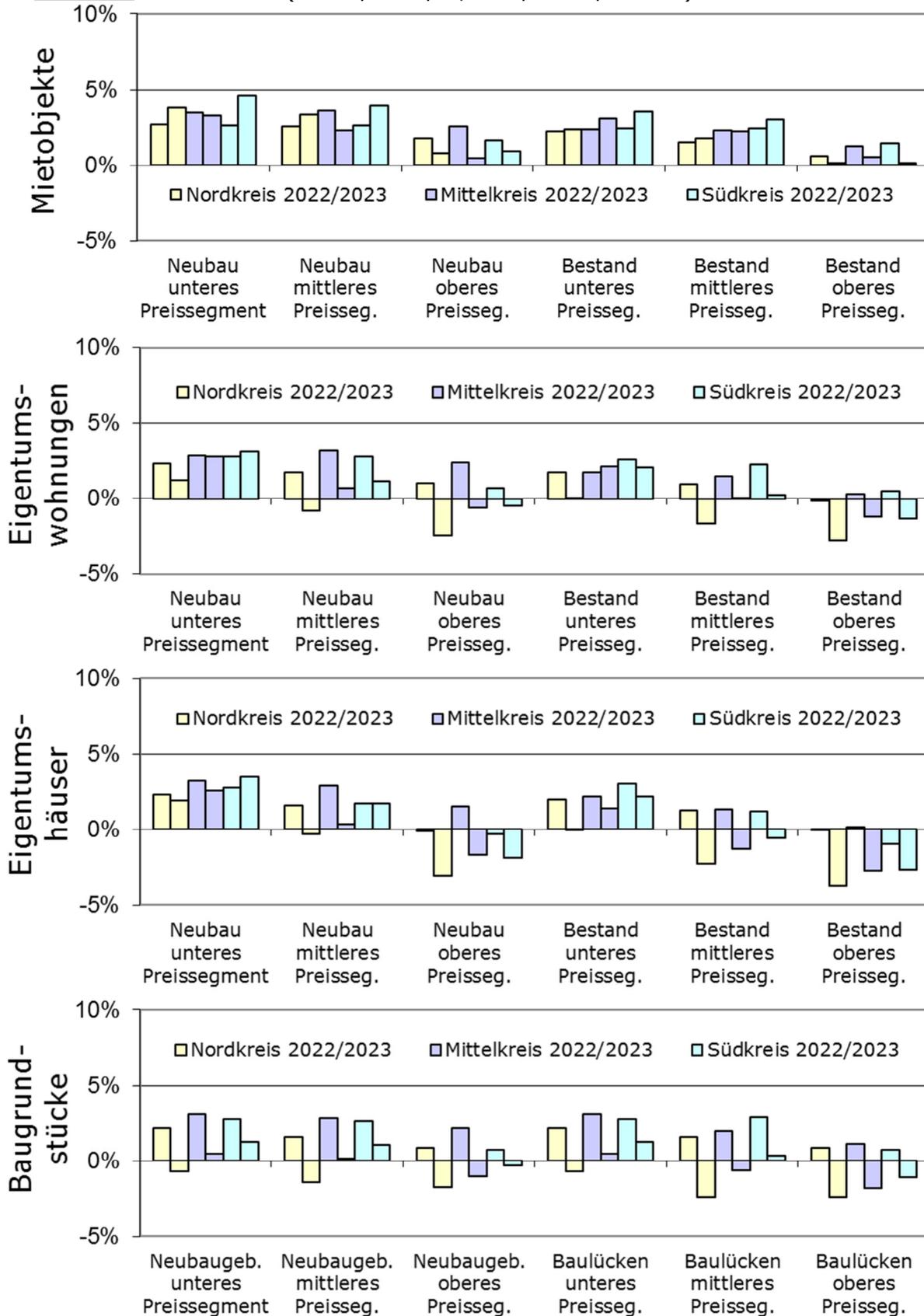
1. Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Oberbergischen Wohnungsmarktes ein?
 (1 = entspannter Wohnungsmarkt bis 5 = angespannter Wohnungsmarkt)



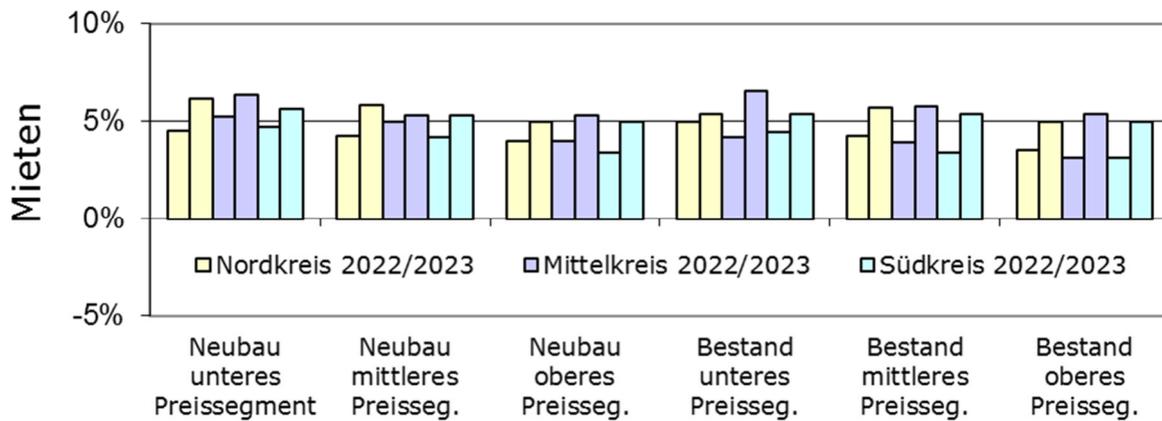
2. Welche generelle Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren bei der Wohnungsnachfrage? (-2 = starker Rückgang, -1 = leichter Rückgang, 0 = stagnierend, 1 = leichte Nachfrage, 2 = starke Nachfrage)



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



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



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

	bis in 5 Jahren	bis in 10 Jahren
noch zunehmende Fertigstellungszahlen	23% ↘ 0%	18% ↘ 11%
gleich bleibend	18% ↘ 10%	36% ↘ 17%
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	59% ↗ 90%	45% ↗ 72%

(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%	19% ↗ 50%	76% ↘ 50%	10% ↘ 5%	25% ↗ 37%	65% ↘ 58%
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	14% ↘ 0%	48% ↗ 80%	39% ↘ 20%	15% ↘ 5%	50% ↗ 63%	35% ↘ 32%
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	14% ↘ 0%	29% ↘ 25%	57% ↗ 75%	15% ↘ 5%	40% ↘ 26%	45% ↗ 68%
Renditeobjekt (gewinnorientierte Verwertung)	14% ↗ 25%	57% ↘ 55%	29% ↘ 20%	25% ↗ 32%	55% ↘ 37%	20% ↗ 32%

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

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

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

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

→ Koordinierte Zusammenarbeit mit Anbietern am Wohnungsmarkt (Wohnbauforum)	59% ↗ 67%
→ Zentrales Informationsangebot des Kreises bzw. der Gemeinden (z.B. Internetportal)	59% ↗ 62%
→ Verstärkte Wohnberatung durch eine Kontaktstelle (Agentur als PPP-Modell)	22% ↗ 33%

weiterhin wurden genannt:

- Einbindung von Fachingenieuren
- Übersicht / Zusammenführen der Baulückenkataster aller Gemeinden
- Kommunen könnten mehr mit Wohnungsunternehmen zusammenarbeiten

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

→ weiter steigende Bau- und Betriebskosten	78% ↗ 100%
→ der Wohnungsmarkt wird sich weiter aufspalten (wachsendes Hochpreissegment, Rückgang an preisgünstigen Mietwohnungen)	52% ↗ 76%
↑ Vermarktungsprobleme bei überalterten Wohnungsbeständen mit Modernisierungstau (Nachkriegsjahre, 50er bis 70er Jahre)	26% ↗ 67%
↓ hohe Grundstückspreise	41% ↗ 48%
↑ Entwicklung zum Käufermarkt (Angebot größer als Nachfrage)	19% ↗ 43%
↓ Anpassungsprobleme des Wohnungsbestandes (Grundrisse, Architekturen) an neue Nachfrageentwicklungen (Wohnflächenansprüche, neuartige Wohnwünsche)	33% ↗ 38%

weiterhin wurde genannt:

- Hohe Hürden bei der Kreditvergabe, unkalkulierbare Baukosten, politisch verursachte Unsicherheit, stark asymmetrische Mietrechte und Marktregulierung, CO2 Bepreisung führt zu Verdrängung sozial schwächerer und Rentnern mit erhöhtem Wärmebedarf
- GEG im Mietrecht
- hohe Zinsen, fehlende Förderungen

Vielen Dank an die Beteiligten:

5 x Anonym
Asbach Immobilien
D.I.S. Hausverwaltung GmbH Marienheide
GeWoSie Bergneustadt
Haus und Grund Hückeswagen
Haus und Grund Kreis Oberberg
Höller Immobilien
KSK Immobilien GmbH
Matschke Immobilien
Mieterverein Oberberg
Möller Immobilien
Schmitz Immobilienservice
Schönenborn Immobilien-Beratungs GmbH
Sparkasse Gummersbach
Volksbank Oberberg eG

7. Strukturdaten und wichtige Adressen

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

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

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

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über: https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Nordrhein-Westfalen/05374-Oberbergischer-Kreis.html?nn=25856&year_month=202209

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>

Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden finden Sie im Sonderbericht zum Zensus 2011 auf der Seite des Gutachterausschusses <https://www.gars.nrw/obk> unter Produkte, Zensus 2011.

8. Quellenverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit
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
regio iT
Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2021
Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln
Städte und Gemeinden OBK
www.empirica-institut.de (Forschung und Beratung)
www.interhyp.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

9. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Kreisübersicht	5
Abb. 2: Gemeindeübersicht	5
Abb. 3: Wohngebäudebestand nach Baualtersklassen	6
Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden	7
Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise.....	8
Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden	9
Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise	10
Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden.....	11
Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise	12
Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden.....	13
Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise.....	14
Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden	15
Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise	16
Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden	17
Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise	18
Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden	19
Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise.....	20
Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden.....	21
Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise	22
Abb. 20: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden.....	23
Abb. 21: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Kreise.....	24
Abb. 22: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen.....	26
Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe.....	26
Abb. 24: Wohnraumförderung - Gemeinden.....	27
Abb. 25: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen	28
Abb. 26: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe	29
Abb. 27: Mietwohnraumförderung - Gemeinden	30
Abb. 28: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt.....	31
Abb. 29: Bevölkerungsentwicklung - OBK.....	32
Abb. 30: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden	33
Abb. 31: Bevölkerungsentwicklung - Kreise	34
Abb. 32: Bevölkerungsalter - Gemeinden	35
Abb. 33: Bevölkerungsalter - Kreise	36
Abb. 34: Altersdurchschnitt - Gemeinden	37
Abb. 35: Altersdurchschnitt - Kreise	38
Abb. 36: Bevölkerungsdichte - Gemeinden	39
Abb. 37: Bevölkerungsdichte - Kreise	40
Abb. 38: Pendler - Gemeinden	41
Abb. 39: Pendler - Kreise	42
Abb. 40: Wanderungen nach Alter – Gemeinden	43
Abb. 41: Wanderungen nach Alter – Kreise.....	44
Abb. 42: Wanderungen - Gemeinden	45
Abb. 43: Wanderungen - Kreise	46

Abb. 44: Haushalte - OBK	47
Abb. 45: Haushalte - Gemeinden.....	48
Abb. 46: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden	49
Abb. 47: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden.....	49
Abb. 48: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden.....	50
Abb. 49: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden.....	51
Abb. 50: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden.....	51
Abb. 51: Haushalte, Kinder - Gemeinden.....	52
Abb. 52: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden....	53
Abb. 53: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise.....	54
Abb. 54: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden	55
Abb. 55: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise	56
Abb. 56: Betriebskosten in NRW 2019	57
Abb. 57: Betriebskosten in NRW.....	58
Abb. 58: Arbeitslose Personen - Gemeinden	59
Abb. 59: Arbeitslose Personen - Kreise.....	60
Abb. 60: Arbeitslosenquote - Kreise.....	61
Abb. 61: Transferleistungsempfänger - Gemeinden	62
Abb. 62: Wohnungslose Personen - Kreise.....	63
Abb. 63: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise.....	64
Abb. 64: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden	66
Abb. 65: Bodenrichtwerte - Gemeinden.....	67
Abb. 66: Bodenrichtwerte - Kreise.....	68
Abb. 67: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	69
Abb. 68: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser.....	70
Abb. 69: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK	71
Abb. 70: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK	72
Abb. 71: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise.....	72
Abb. 72: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	73
Abb. 73: Mietwohnungsbestand - Gemeinden	74
Abb. 74: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Zimmer	75
Abb. 75: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Größe ..	76
Abb. 76: Angebotsmieten.....	77
Abb. 77: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen.....	78
Abb. 78: Mietspiegel 2023.....	80

10. Fragebogen

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

Fragebogen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

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

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

	Das Kapitel interessiert mich		Bewertung									
			des Inhalts					der Gestaltung/Lesbarkeit				
	ja	nein	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Kap. 2 - Wohnungsangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 3 - Wohnungsnachfrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 4 - Grundstücks-/Wohnungsmarkt/Finanzierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 5 - Mieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 6 - Expertenbefragung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtwertung des Marktberichtes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Weitere Anregungen

.....

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

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

Rückantwort an:

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

Oder per E-Mail: gutachterausschuss@obk.de Oder per Fax.: 02261-889726273

11. Stichwortverzeichnis

A		K	
Altersdurchschnitt	37, 38	Kreisübersicht	5
Angebotsmieten	77	L	
Arbeitslose Personen.....	59, 60	Leerstand	25
Arbeitslosenquote.....	61	M	
B		Mieten	74
Baualtersklassen	6	Mieten, öffentlich geförderten Wohnungen ..	78
Baufertigstellungen		Mietspiegel 2021	79
Wohngebäude	19, 20	Mietwohnraumförderung	30
Wohnungen	21, 22	Bedarfsniveau	28
Wohnungen/1000 Einw.	23, 24	Darlehenshöhe	29
Baugebiete	65	Einkommensgrenzen	28
Baugenehmigungen		Gemeindeübersicht	29
Wohngebäude	15, 16	Mietobergrenzen	78
Wohnungen	17, 18	Mietwohnungsbestand	74
Betriebskosten	57, 58	O	
Bevölkerungsalter	35, 36	Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	28
Bevölkerungsdichte	39, 40	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	26
Bevölkerungsentwicklung	32, 33, 34	Ökonomische Faktoren	53
Bodenrichtwerte	67, 68	P	
D		Pendler.....	41, 42
Demografische Faktoren.....	32	Q	
E		Quellenverzeichnis	90
Eigentumswohnungen		S	
Erstverkauf.....	72	Schulden	55, 56
Wiederverkauf	71	Strukturdaten und wichtige Adressen	89
Einkommen	53, 54	T	
Experten am Wohnungsmarkt	81	Transferleistungsempfänger	62
F		W	
Fragebogen	93	Wanderungen.....	45, 46
G		nach Alter	43, 44
Gemeindeübersicht.....	5	Wohngebäude, Anzahl	7, 8
Grundsteuer und Einnahmen	66	Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen ..	9, 10
H		Wohnraumförderung	27
Häuser, Wiederverkauf		Darlehenshöhe	26
Grundstückswert	69	Einkommensgrenzen	26
Wohnfläche	70	Gemeindeübersicht	26
Haushalte.....	47	Wohnungen pro 1000 Einwohnern.....	13, 14
Anzahl Alleinstehende	49	Wohnungen, Anzahl	11, 12
Anzahl Kinder	52	Wohnungsangebot	6
Anzahl Personen.....	48	Wohnungsbestand	6
I		Wohnungslose Personen	63, 64
Immobilienangebot Presse / Internet		Wohnungsnachfrage.....	32
Mietobjekte	75	Z	
Verkaufsobjekte	31	Zinsentwicklung.....	73
		Zu- und Abwanderung	43