



---

## **Wohnungsmarktbericht 2025**

für den Oberbergischen Kreis

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis



## **IMPRESSUM**

Die im Wohnungsmarktbericht 2025 veröffentlichten Zahlen beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2024; 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](mailto: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](http://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 2025 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

Beispiel: © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2025, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

**November 2025**

## Inhalt

Wesentliche Aussagen auf einen Blick .....	4
1. Einleitung .....	6
2. Wohnungsangebot .....	7
2.1 Wohnungsbestand .....	7
2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen .....	12
2.3 Wohnungsleerstand .....	17
2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau .....	18
2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau .....	20
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf) .....	22
3. Wohnungsnachfrage .....	23
3.1 Demografische Faktoren .....	23
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung .....	23
3.1.2 Pendler .....	28
3.1.3 Zu- und Abwanderung .....	29
3.1.4 Haushalte .....	31
3.2 Ökonomische Faktoren .....	37
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte .....	37
3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte .....	38
3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten .....	39
3.2.4 Arbeitslosigkeit .....	40
3.2.5 Transferleistungsempfänger .....	41
3.2.6 Wohnungslose Personen .....	42
4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung .....	44
4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete .....	44
4.2 Grundsteuer .....	45
4.3 Bodenrichtwerte .....	46
4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser .....	47
4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen .....	49
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen .....	50
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung .....	51
5. Mieten .....	52
5.1 Mietwohnungsbestand .....	52
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete) .....	53
5.3 Angebotsmieten .....	54
5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen .....	55
5.5 Mietspiegel 2025 .....	56
6. Experten am Wohnungsmarkt .....	58
7. Strukturdaten und wichtige Adressen .....	66
8. Quellenverzeichnis .....	67
9. Abbildungsverzeichnis .....	68
10. Fragebogen .....	70
11. Stichwortverzeichnis .....	71

## Wesentliche Aussagen auf einen Blick

### Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises (Stand 31.12.2024)

	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt [Jahre]	Wohn- fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> ]	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner
Bergneustadt	38	18 628	44,5	47,6	0,8
Engelskirchen	63	19 737	46,2	52,2	0,4
Gummersbach	95	51 290	44,1	48,2	1,2
Hückeswagen	51	14 480	46,3	49,9	1,2
Lindlar	86	21 615	45,3	53,2	2,1
Marienheide	55	13 356	43,7	49,6	0,8
Morsbach	56	10 555	46,1	53,1	2,6
Nümbrecht	72	17 580	44,1	53,9	1,4
Radevormwald	54	21 565	46,3	48,4	2,5
Reichshof	115	18 688	44,3	52,9	1,4
Waldbröl	63	19 795	42,7	48,4	1,4
Wiehl	53	25 164	46,4	54,0	1,8
Wipperfürth	118	21 604	45,3	49,4	1,1
Mittelwert	71	21 081	45,0	50,5	1,4

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Zensus 2022, eigene Berechnungen  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

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

	2023		2024
Bevölkerung	275 735	↘	274 057
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	49 938	↘	49 041
Bevölkerung 18 bis 65 Jahre alt	164 105	↘	162 564
Bevölkerung über 65 Jahre alt	61 692	↗	62 452
Durchschnittsalter (Jahre)	44,7	↗	44,9
Arbeitslosenquote (%)	5,2	↗	5,3
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) (%)	3,3	↗	3,4
Wohnungslose Personen (am 30.06.)	1400	↗	1715
Wohnungsbestand	128 008	↗	132 291
Wohnfläche pro Einwohner	47,7	↗	50,5
Preisgebundene Mietwohnungen	4617	↘	4540
Baugenehmigungen (Wohnungen)	586	↘	388
Baufertigstellungen (Wohnungen)	428	↗	436
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,1	→	2,1

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Zensus 2022, eigene Berechnungen

## 1. Einleitung

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

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

Oberberg ist zwar Teil des hochverdichteten Ballungsraumes an Rhein und Ruhr, ist jedoch deutlich anders strukturiert als die ballungskernnahen Kreise. Derzeit weist der Oberbergische Kreis bei einer Fläche von 919 km<sup>2</sup> rund 274 000 Einwohner auf. Die Industrie ist größtenteils mittelständisch. Maschinen- und Fahrzeugbau, Edelstahlherzeugung, 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

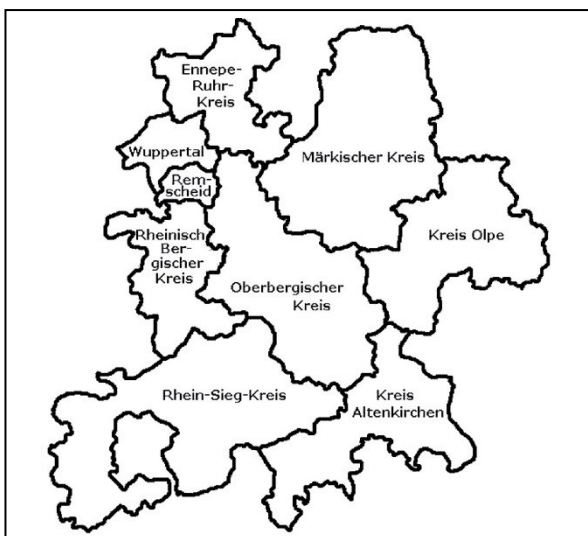


Abb. 2: Gemeindeübersicht





## 2. Wohnungsangebot

### 2.1 Wohnungsbestand

#### Wohngebäudebestand und Baualtersklassen

Im Oberbergischen Kreis gibt es momentan ca. 77 000 Wohngebäude. Davon stammen rd. 15 900 (21 %) aus den Jahren bis 1948 und rd. 31 200 (40 %) aus den Jahren 1949 bis 1978. Ab 1979 wurden rd. 29 700 (39 %) 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 31 % (Nümbrecht) und 45 % (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%	13%	16%	14%	8%	11%	12%	15%	16%	16%	11%	12%	10%	13%
Baujahr 1919 bis 1948	6%	9%	11%	8%	6%	6%	7%	5%	9%	8%	7%	7%	6%	8%
Baujahr 1949 bis 1978	43%	39%	45%	39%	37%	44%	45%	31%	39%	39%	40%	41%	45%	41%
Baujahr 1979 bis 1986	9%	9%	8%	10%	12%	8%	12%	10%	8%	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%	6%	6%	5%	8%	4%	6%	7%	7%	5%	6%
Baujahr 1996 bis 2000	8%	10%	6%	8%	9%	6%	7%	8%	6%	10%	8%	9%	7%	8%
Baujahr 2001 bis 2004	3%	3%	3%	4%	6%	5%	4%	5%	4%	5%	5%	4%	5%	4%
Baujahr 2005 bis 2008	2%	3%	2%	2%	3%	5%	3%	3%	2%	3%	5%	2%	3%	3%
Baujahr 2009 bis 2024	6%	5%	3%	8%	10%	8%	3%	10%	8%	3%	9%	5%	7%	6%

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, 2022, eigene Berechnungen

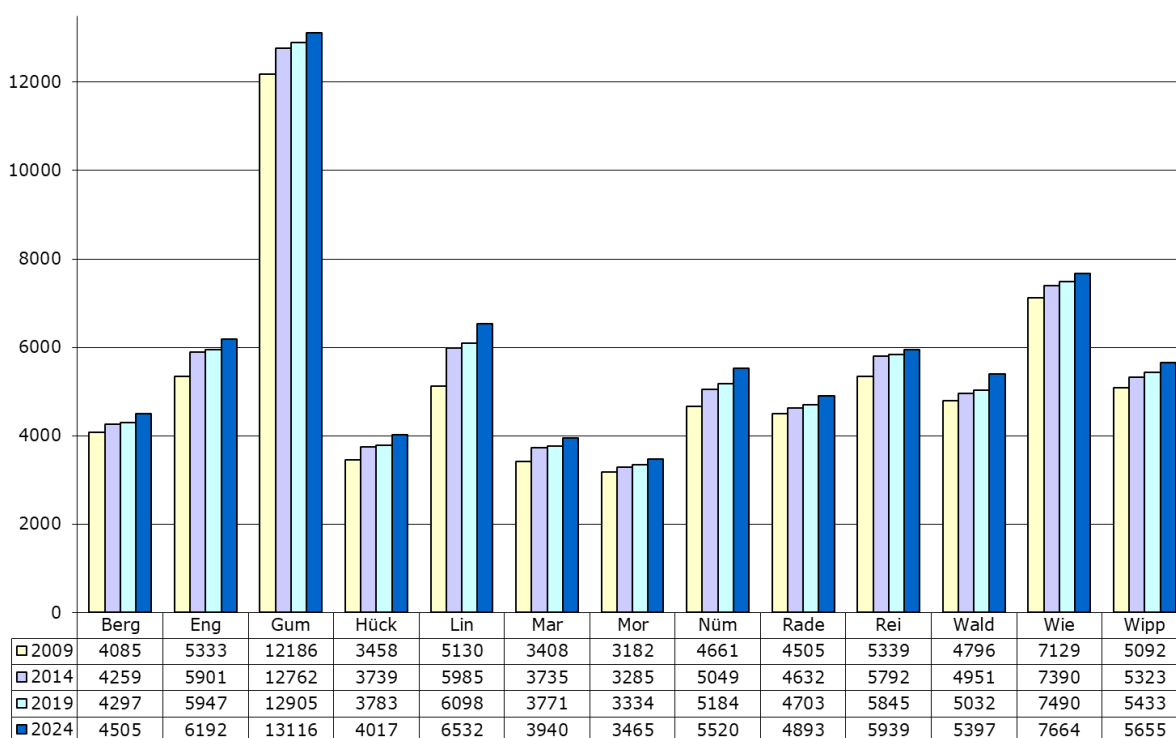
## Anzahl der Wohngebäude

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 2009 in Lindlar (+27 %), Nümbrecht (+18 %) sowie Engelskirchen, Hückeswagen und Marienheide (je +16 %) erreicht. Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 2007 in Gummersbach und Wiehl (je +8 %) registriert.



Auch im 5-Jahresvergleich (2008-2013-2018-2023) 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.

Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden



Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Zensus 1987, 2011, 2022



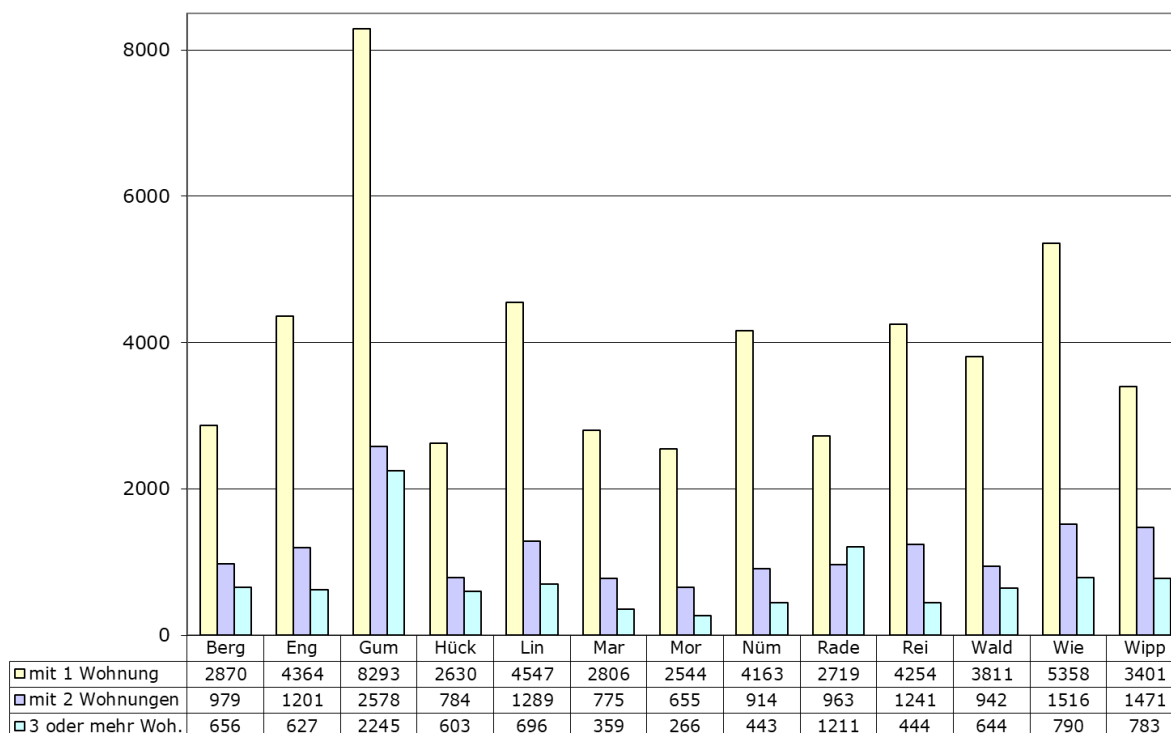
## Gebäude nach Anzahl der Wohnungen

Die meisten Wohngebäude in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es in Gummersbach (13 116), die wenigsten in Morsbach (3465). Dazwischen liegen Wiehl (7664), Lindlar (6532), Engelskirchen (6192), Reichshof (5939), Wipperfürth (5655), Nümbrecht (5520), Waldbröl (5397), Radevormwald (4893), Bergneustadt (4505), Hückeswagen (4017) und Marienheide (3940).



Mit 75 % weist Nümbrecht den höchsten Anteil von Gebäuden mit einer Wohnung auf, gefolgt von Morsbach (73 %) und Reichshof (72 %). Es folgen Marienheide und Waldbröl (je 71 %), Engelskirchen, Lindlar und Wiehl (je 70 %), Hückeswagen (65 %), Bergneustadt (64 %), Gummersbach (63 %) und Wipperfürth (60 %). Am wenigsten Einfamilienhäuser gibt es in Radevormwald (56 %).

Abb. 5: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Zensus 2022

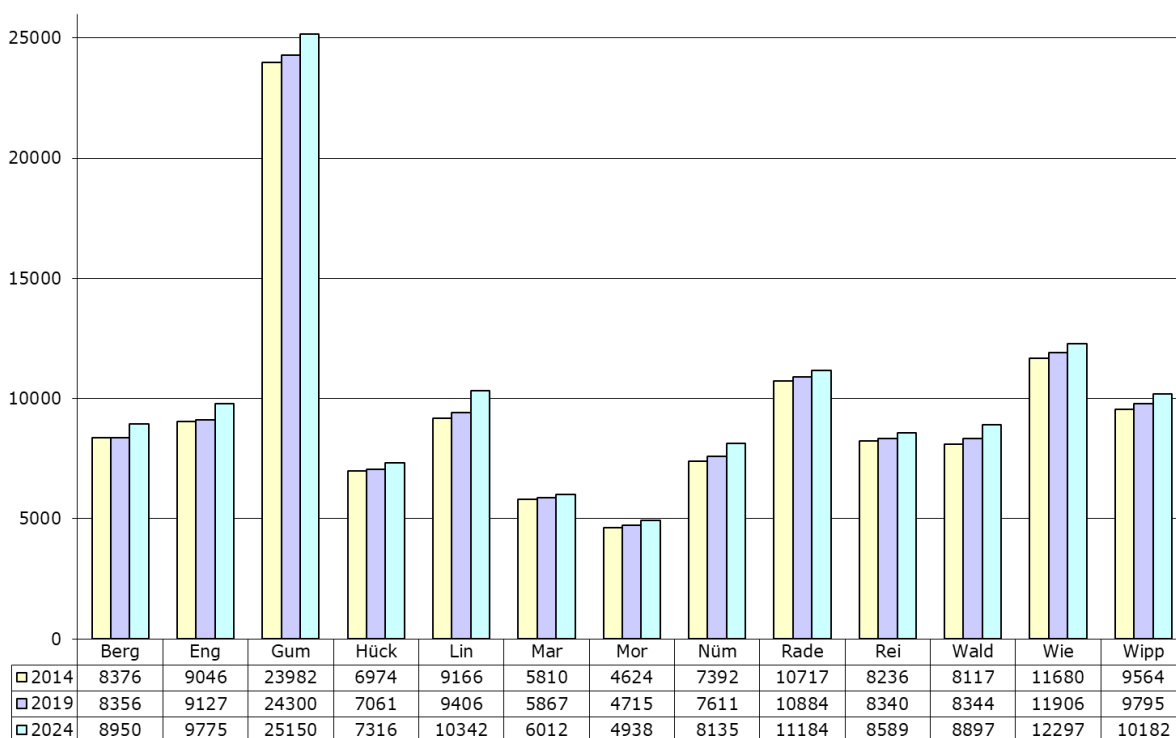
## Anzahl der Wohnungen

Nachdem auf den Seiten 8 und 9 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 2014 im Durchschnitt um 7 % erhöht. Lindlar (13 %), Nümbrecht und Waldbröl (je 10 %) und Engelskirchen (8 %) liegen darüber, Marienheide mit 3 % darunter.



Die meisten Wohnungen gab es in 2024 in Gummersbach (25 150). Das entspricht einem Anstieg von 1168 Wohnungen seit dem Jahr 2014. In Wiehl (12 297), Radevormwald (11 184), Lindlar (10 342) und Wipperfürth (10 182) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Abb. 6: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



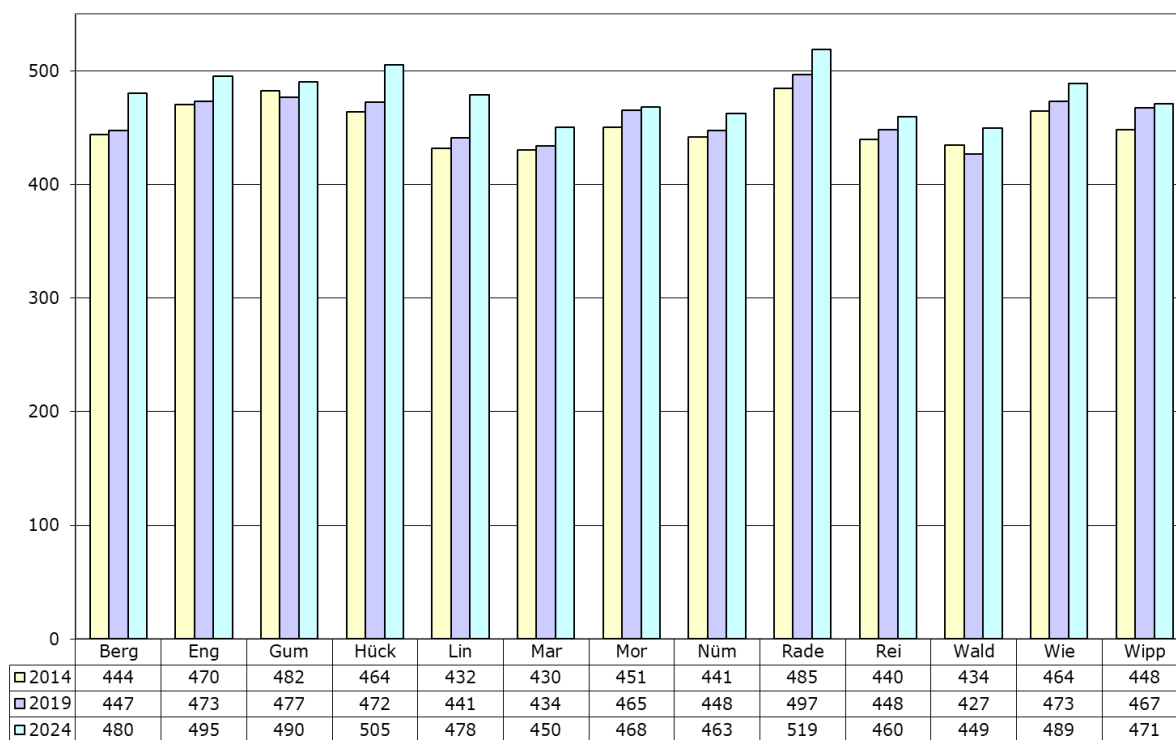
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Zensus 2011,2022

## Wohnungen pro 1000 Einwohner

Im Jahr 2014 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 457 Wohnungen pro 1000 Einwohner, im Jahr 2019 bei 462 Wohnungen und im Jahr 2024 bei 481 Wohnungen. Die größten prozentualen Steigerungen gab es in Lindlar mit 11 % und in Hückeswagen mit 9 %. Gummersbach hatte die kleinste Steigerung mit 2 %. Der Mittelwert liegt bei 5 %. In Radevormwald gab es im Jahr 2024 die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (519), Hückeswagen (505) und Engelskirchen (495) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen pro 1000 Einwohner gab es in Waldbröl (449) und Marienheide (450).



Abb. 7: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden



Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Zensus 2011, 2022

## 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“ verwendet.

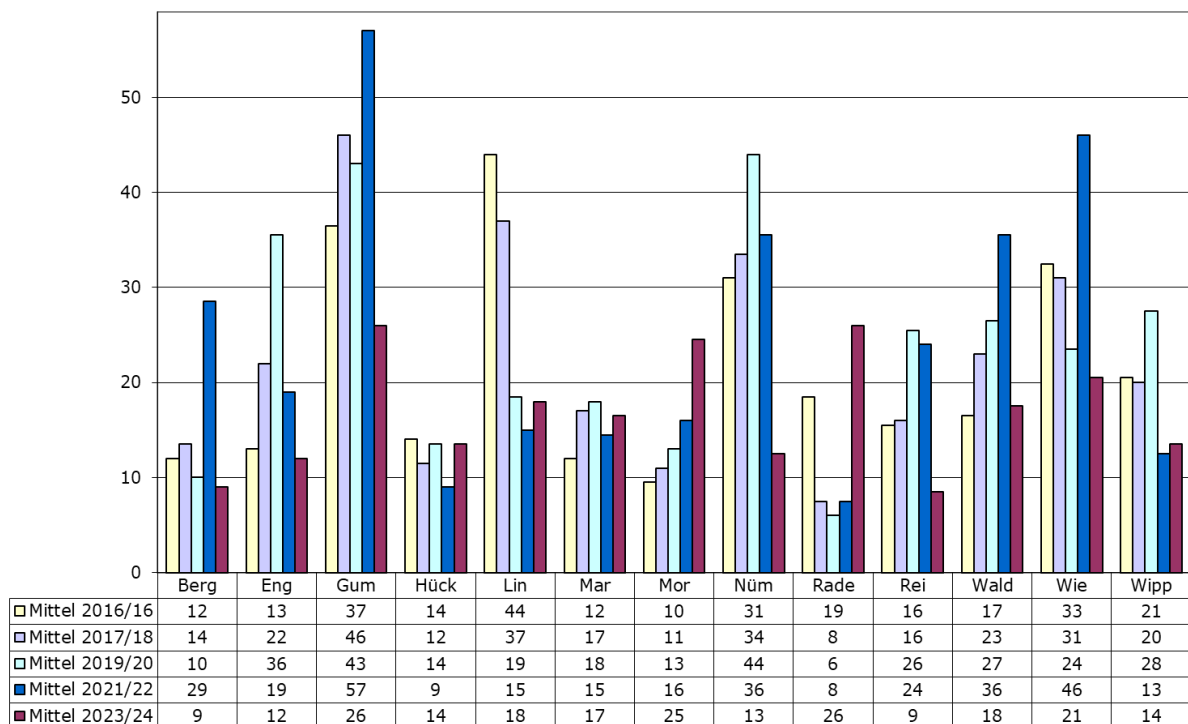


### Baugenehmigungen, Wohngebäude

In Gummersbach und Radevormwald (je 26), Morsbach (25) und Waldbröl (18) wurden in den Jahren 2023/2024 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Bergneustadt und Reichshof (je 9) hatten die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Engelskirchen (12).

Die größte prozentuale Steigerung in den letzten 10 Jahren hatte Morsbach mit 158 % und Radevormwald mit 41 %.

Abb. 8: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de

## Baugenehmigungen, Wohnungen

Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2023/2024 in Gummersbach (88), Radevormwald (52) und Wipperfürth (44) erteilt. Dahinter lagen Lindlar (40) und Wiehl (39).

Vergleicht man die Abbildungen 8 und 9 miteinander, so zeigt sich, dass in Gummersbach im Durchschnitt 3,4 Wohnungen pro Wohngebäude genehmigt wurden, in Wipperfürth 3,1 und in Engelskirchen 2,8 Wohnungen.

In Hückeswagen und Morsbach (je 1,3) und in Nümbrecht (1,6) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser (tlw. mit Einliegerwohnung) erteilt.

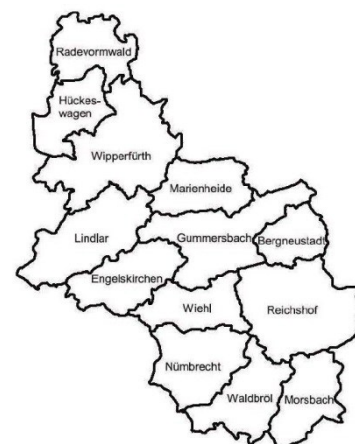
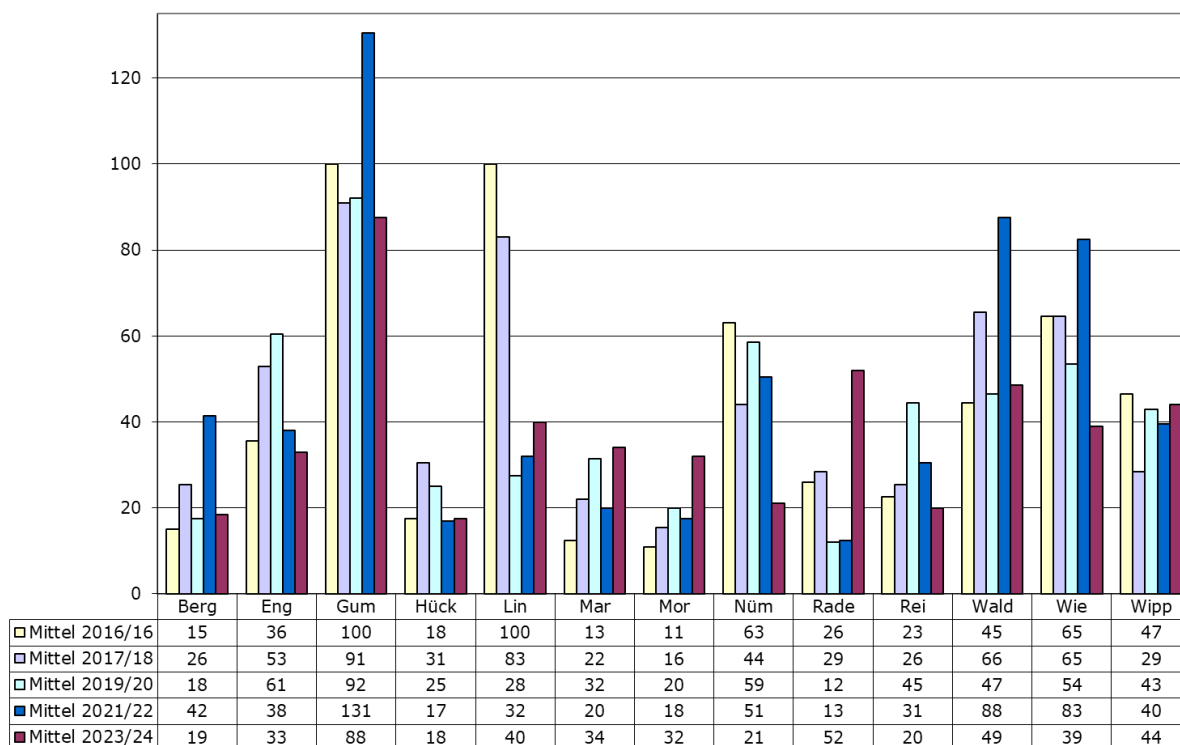


Abb. 9: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden



Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

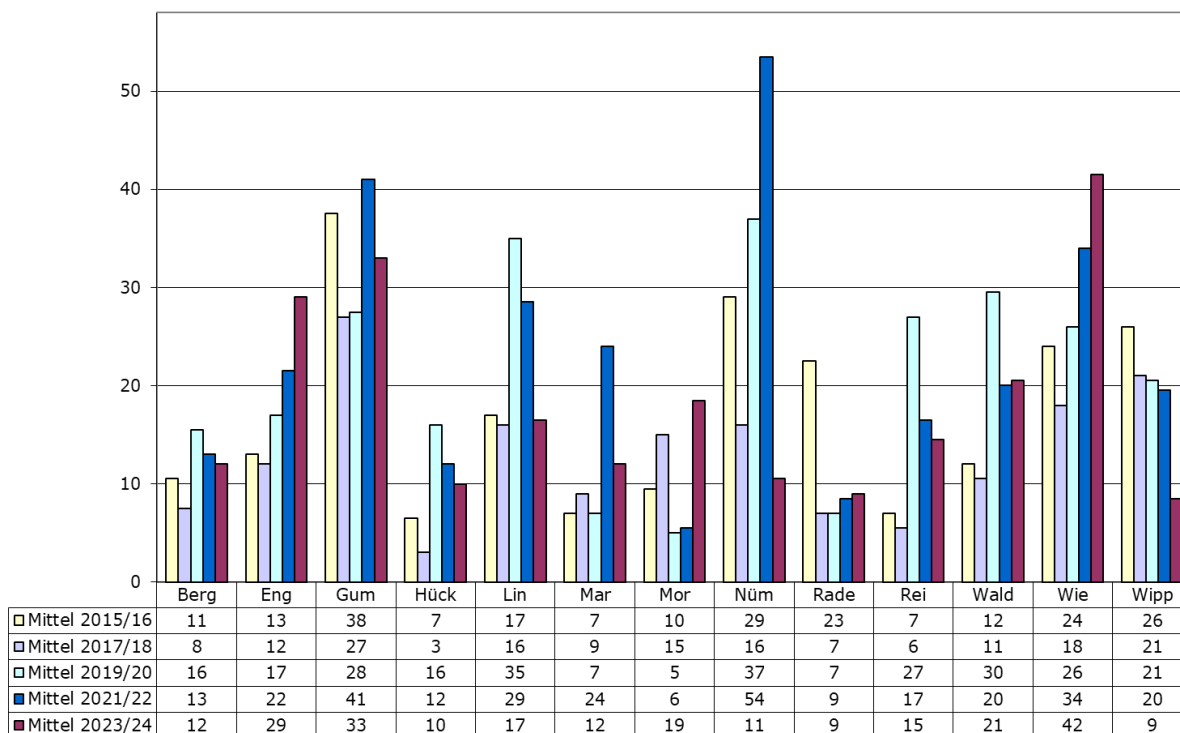
## Baufertigstellungen, Wohngebäude

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.



Wiehl (42) und Gummersbach (33) hatten in 2023/2024 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Radevormwald und Wipperfürth (je 9) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2021/2022 zu 2023/2024, so hat Nümbrecht (-80 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Morsbach hingegen den größten Zuwachs (+217 %), gefolgt von Engelskirchen mit einem Plus von 32 %.

Abb. 10: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden



Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

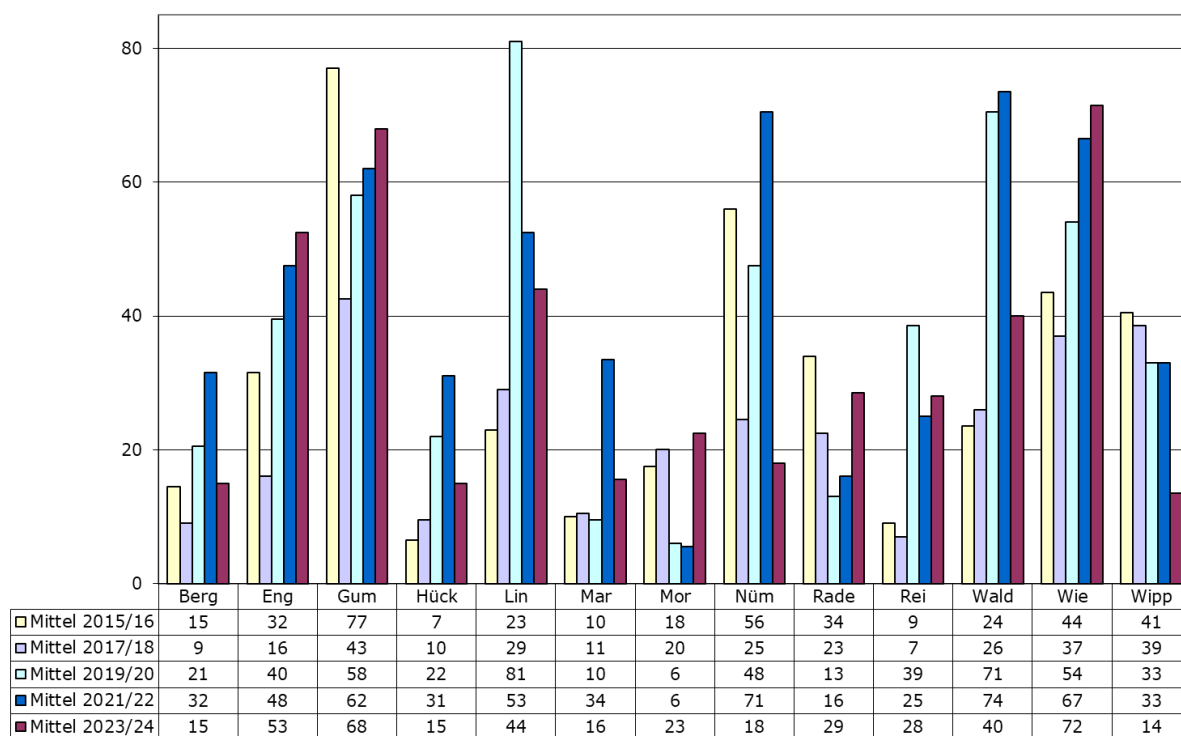
## Baufertigstellungen, Wohnungen

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2023/2024 in Wiehl (72) fertig gestellt. Dahinter folgen Gummersbach (68), Engelskirchen (68) und Lindlar (44). Schlusslicht ist Hückeswagen mit 15 Wohnungen.

Vergleicht man die Abbildungen 10 und 11 miteinander, so zeigt sich, dass in 2023/2024 im Durchschnitt in Radevormwald 3,2 Wohnungen, in Lindlar 2,7 und in Gummersbach 2,1 Wohnungen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Morsbach (1,2) und Bergneustadt bzw. Marienheide (je 1,3) wurden dagegen fast nur Einfamilienhäuser gebaut.



Abb. 11: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden



Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

## Baufertigstellungen, Wohnungen / 1000 Einwohnern

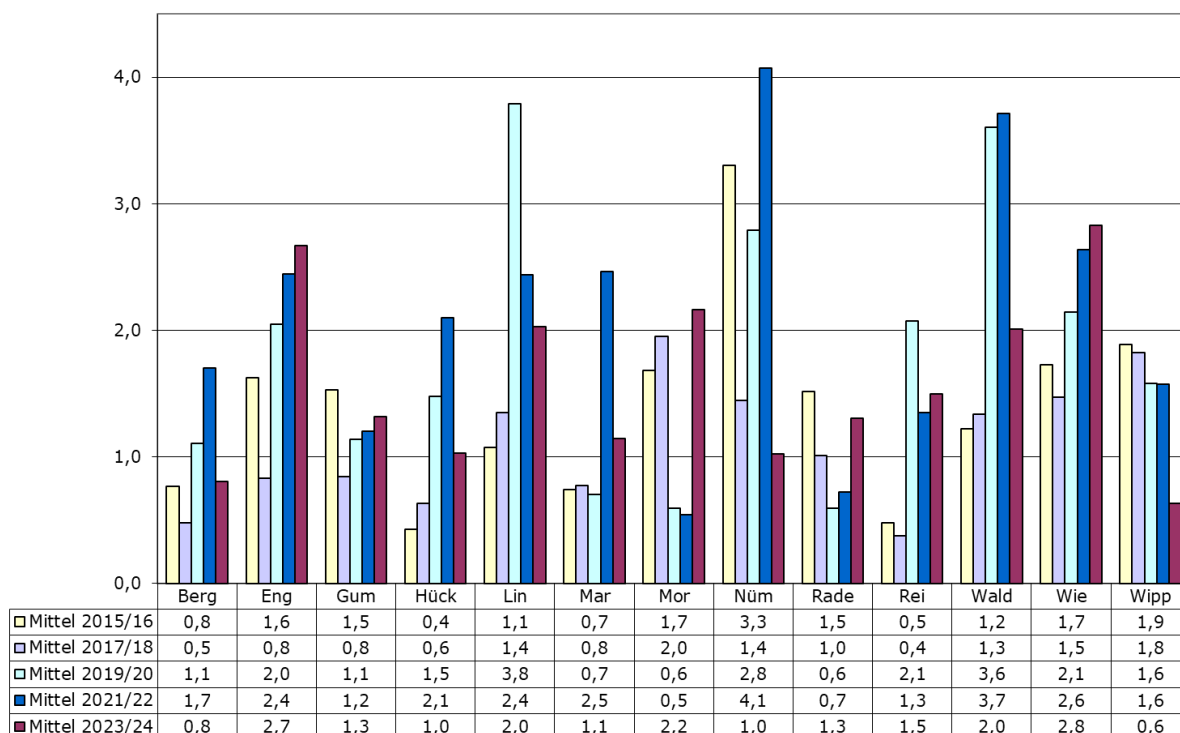
In den Jahren 2015/2016 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 1,4 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. 2019/2020 waren es 1,8 Wohnungen, 2023/2024 dann 1,6 Wohnungen.

Wiehl (2,8) und Engelskirchen (2,7) lagen hier an der Spitze, gefolgt von Morsbach (2,2) und Lindlar bzw. Waldbröl (je 2,2). Wipperfürth (0,6) und Bergneustadt (0,8) konnten die wenigsten Baufertigstellungen in 2023/2024 verzeichnen.



Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2021/2022 und 2023/2024 schneidet Wipperfürth mit einem Minus von 63 % am schlechtesten ab. Morsbach liegt mit einem Plus von 340 % klar an erster Stelle.

Abb. 12: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden



Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Zensus 2011, 2022



## 2.3 Wohnungsleerstand

Im Mai 2022 wurden im Rahmen des Zensus folgende Leerstände ermittelt:

Bergneustadt	5,6 %
Engelkirchen	3,5 %
Gummersbach	3,9 %
Hückeswagen	3,9 %
Lindlar	3,4 %
Marienheide	3,9 %
Morsbach	4,6 %
Nümbrecht	3,5 %
Radevormwald	6,4 %
Reichshof	4,3 %
Waldbröl	3,4 %
Wiehl	3,6 %
Wipperfürth	3,2 %
Oberbergischer Kreis	4,1 %

Neue statistische Erhebungen gibt es seitdem nicht.

Die Firma empirica ermittelt jedes Jahr gemeinsam mit CBRE eine marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen, also für Wohnungen in Wohngebäuden mit mindestens drei Wohnungen (laut Zensus 2011 rd. 37 % der vorhandenen Wohnungen). Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE, die durch Regressionsschätzungen und Expertenwissen angereichert werden. Für NRW weist der CBRE-empirica-Leerstandsindex im Jahr 2023 eine Leerstandsquote von 2,7 % aus (Deutschland 2,5 %), für Oberberg 3,5 %.

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 2025 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 2,4 % (2024: 2,8 %) ermittelt, im Nordkreis 5,7 % (2024: 5,7 %). Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft Ende Oktober 2025 eine Leerstandsquote von 6,6 %. Davon sind 4,9 % aufgrund technischer Mängel unbewohnbar, 0,4 % 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 2025 2,2 %. 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 2024 2,3 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.

Abb. 13: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen

	Einkommensgruppe, max. Brutto/Jahr	
	A	B
1 Person	23.540 €	32.956 €
2 Personen	28.350 €	39.690 €
mit 1 Kind	35.740 €	50.036 €
mit 2 Kindern	43.130 €	60.382 €

Quelle: Ministerium f. Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung 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. 14: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe

	Grundpauschale je Einkommensgruppe	
	A	B
Förderdarlehen K1	100.000 €	59.000 €
Förderdarlehen K2	115.000 €	69.000 €
Förderdarlehen K3	148.000 €	88.000 €
Förderdarlehen K4	184.000 €	110.000 €
je Kind	24.000 €	24.000 €

Quelle: Ministerium f. Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW

K1: Morsbach

K2: Bergneustadt, Gummersbach, Hückeswagen, Marienheide, Nümbrecht, Radevormwald, Reichshof, Waldbröl, Wiehl, Wipperfürth

K3: Engelskirchen, Lindlar

K4: im Oberbergischen Kreis nicht vergeben

Die folgenden Tabellen geben eine Übersicht über alle Förderprojekte, die seit dem Jahr 2015 in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 15: Wohnraumförderung - Gemeinden

<b>Wohneinheiten</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Bergneustadt	1			2		1	3	2	1	1
Engelskirchen						1	1		2	
Gummersbach	3			2	2	2	17	8	17	4
Hückeswagen		4	8	1				1	5	2
Lindlar	1		1	14	2				4	
Marienheide			2	2	3	1	1	2	10	1
Morsbach	12			12				4	8	1
Nümbrecht			1		3	2		3	5	2
Radevormwald				1	1				6	
Reichshof					1		1		2	1
Waldbröl		11		1		2		1	3	5
Wiehl	1	1	1	1		1			3	1
Wipperfürth	17	12		1	1		1	1	1	3
<b>Oberberg. Kreis</b>	<b>35</b>	<b>28</b>	<b>13</b>	<b>37</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>67</b>	<b>21</b>

<b>Mill. € Förderung</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Bergneustadt	1)			0,2		1)	0,2	0,2	1)	1)
Engelskirchen						1)	1)	0,0	0,4	
Gummersbach	0,1			0,2	0,2	0,2	0,9	1,2	2,6	0,6
Hückeswagen		0,4	0,1	1)				1)	0,9	0,4
Lindlar	1)		1)	1,0	0,3				0,7	
Marienheide			0,1	0,1	0,4	1)	1)	0,3	1,5	1)
Morsbach	0,5			1,1				0,4	0,9	1)
Nümbrecht			1)	0,0	0,3	0,1		0,3	0,9	0,3
Radevormwald				1)	1)				1,0	
Reichshof					1)		1)		0,2	1)
Waldbröl		1,1		1)		0,2		1)	0,5	0,8
Wiehl	1)	1)	1)	1)		1)			0,4	1)
Wipperfürth	1,5	1,4		1)	1)		1)	1)	1)	0,6
<b>Oberberg. Kreis</b>	<b>2,4</b>	<b>3,0</b>	<b>0,4</b>	<b>3,1</b>	<b>1,6</b>	<b>1,0</b>	<b>1,7</b>	<b>3,0</b>	<b>10,4</b>	<b>3,4</b>

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

hoch: Gummersbach

überdurchschnittlich: Radevormwald, Waldbröl

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

niedrig: Morsbach, Wipperfürth

Die geförderten Wohnungen dürfen nur Haushalten mit Wohnberechtigungsschein (A / B) zur Verfügung gestellt werden.

Die Höhe des Darlehens (€/m<sup>2</sup>) ist abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde).

Abb. 16: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 - M 3	3.110 €	1.920 €
M 4	3.550 €	2.290 €
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	3.490 €	2.350 €

Quelle: Ministerium f. Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW

Mietenniveau

M1: Morsbach

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

M3: Engelskirchen, Gummersbach, Lindlar

M4: im Oberbergischen Kreis nicht vergeben

Die folgenden Tabellen geben eine Übersicht über alle Projekte in der Mietwohnraumförderung, die seit dem Jahr 2014 im Oberbergischen Kreis beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 17: Mietwohnraumförderung - Gemeinden

<b>Wohneinheiten</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Bergneustadt										
Engelskirchen										
Gummersbach							14			16
Hückeswagen										
Lindlar				11						
Marienheide				1						
Morsbach	12			12						
Nümbrecht										8
Radevormwald										
Reichshof										
Waldbröl		11								
Wiehl										
Wipperfürth	17	12								
<b>Oberberg. Kreis</b>	<b>29</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

<b>Mill. € Förderung</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Bergneustadt										
Engelskirchen										
Gummersbach							0,6			5,2
Hückeswagen										
Lindlar				1)						
Marienheide				1)						
Morsbach	0,5			1,1						
Nümbrecht										2,5
Radevormwald										
Reichshof										
Waldbröl		1,1								
Wiehl										
Wipperfürth	1,5	1,4								
<b>Oberberg. Kreis</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>7,7</b>

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.

Abb. 18: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt

OBK	Verkauf				
	Appartements	2-3 Zi-Whg.	4-x Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
09/2023	7	89	22	1169	69
10/2023	6	98	25	747	66
11/2023	7	87	22	806	63
12/2023	8	91	22	798	63
01/2024	8	81	16	955	71
02/2024	7	81	17	947	75
03/2024	5	74	18	971	70
04/2024	3	83	23	991	77
05/2024	3	80	19	946	79
06/2024	2	78	14	964	80
07/2024	2	83	22	868	84
08/2024	2	80	24	820	93
09/2024	2	73	24	891	97
10/2024	7	66	22	929	95
11/2024	8	71	20	1025	97
12/2024	9	62	18	1123	96
01/2025	5	46	17	976	99
02/2025	4	39	18	984	103
03/2025	11	46	20	1009	94
04/2025	6	40	24	997	85
05/2025	4	27	24	1077	89
06/2025	5	39	31	1110	93
07/2025	4	45	32	1107	96
08/2025	6	54	34	1055	98

Quelle: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

Im gesamten Kreisgebiet wurden in den letzten 24 Monaten durchschnittlich 5 Appartements, 67 2-3-Zimmer-Wohnungen, 22 4-x-Zimmer-Wohnungen, 969 Häuser und 85 Baugrundstücke zum Verkauf angeboten.

### 3. Wohnungsnachfrage

#### 3.1 Demografische Faktoren

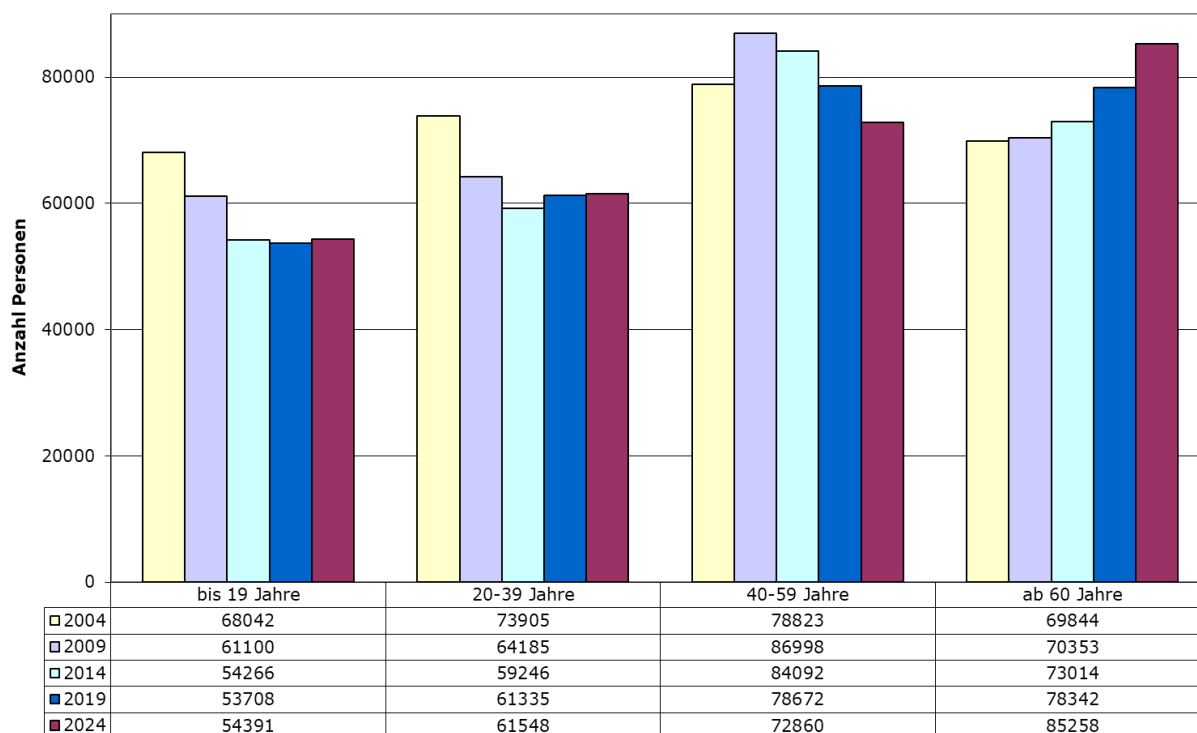
Vom Oberbergischen Kreis wird ein Demografiebericht in ausführlicher Form herausgegeben. Da die demografischen Faktoren jedoch unmittelbar Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen, werden nachfolgend die hier wichtigen Zahlen in aggregierter Form aufgeführt.

##### 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 1,4 Kindern gesunken.

Im Oberbergischen Kreis gab es zwischen 2004 und 2024 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 20 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 17 % und bei den 40-59-Jährigen ein Minus von 8 % (siehe auch Kap. 3.1.3, Abwanderung). Die Anzahl der ab 60-Jährigen ist gleichzeitig um 22 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Abb. 19: Bevölkerungsentwicklung - OBK



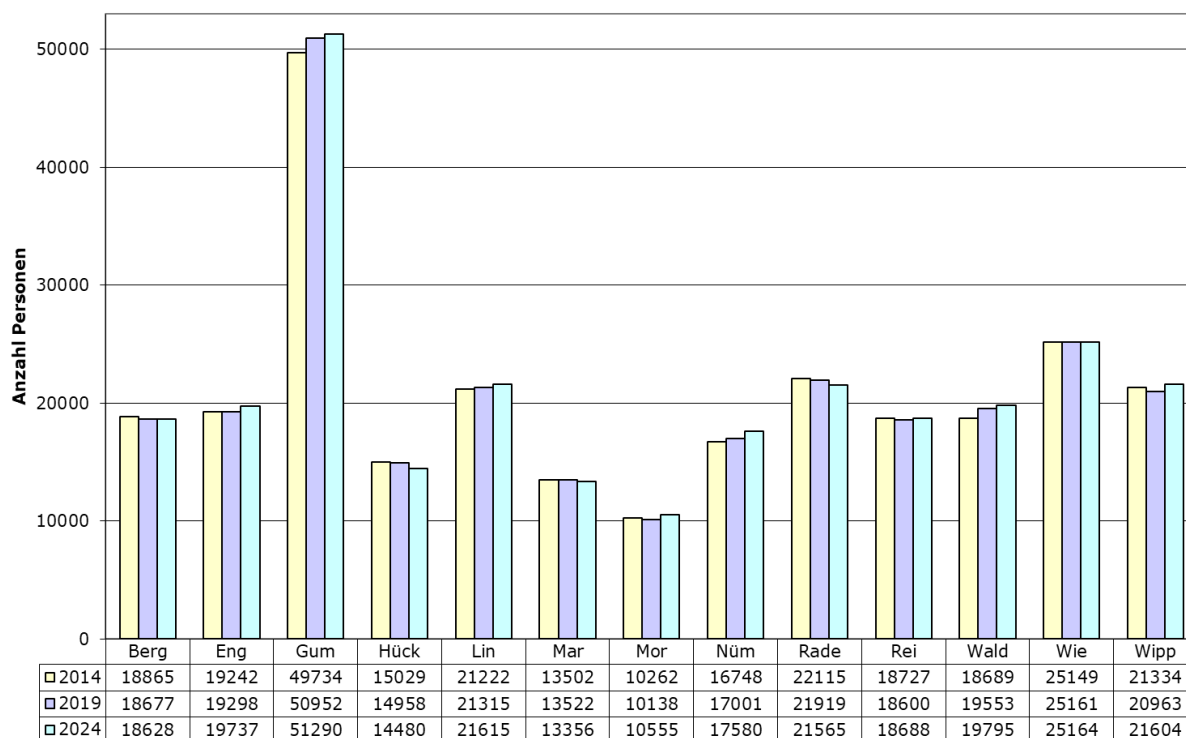
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Zensus 2011, 2022

Fünf von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Den stärksten Rückgang hat Hückeswagen (-4 %), gefolgt von Radevormwald (-3 %), Bergneustadt und Marienheide (je -1 %). Waldbröl (+6 %) und Nümbrecht (+5 %) haben den größten Zuwachs.



Die Stadt Gummersbach ist mit 51 290 Einwohnern in 2024 die bevölkerungsreichste Kommune; die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2014 um 1556 Personen gestiegen. Morsbach hat mit 10 555 Personen die wenigsten Einwohner.

Abb. 20: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Zensus 2011, 2022



## Bevölkerungsalter

In allen 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die ab 60-Jährigen (85 258 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.

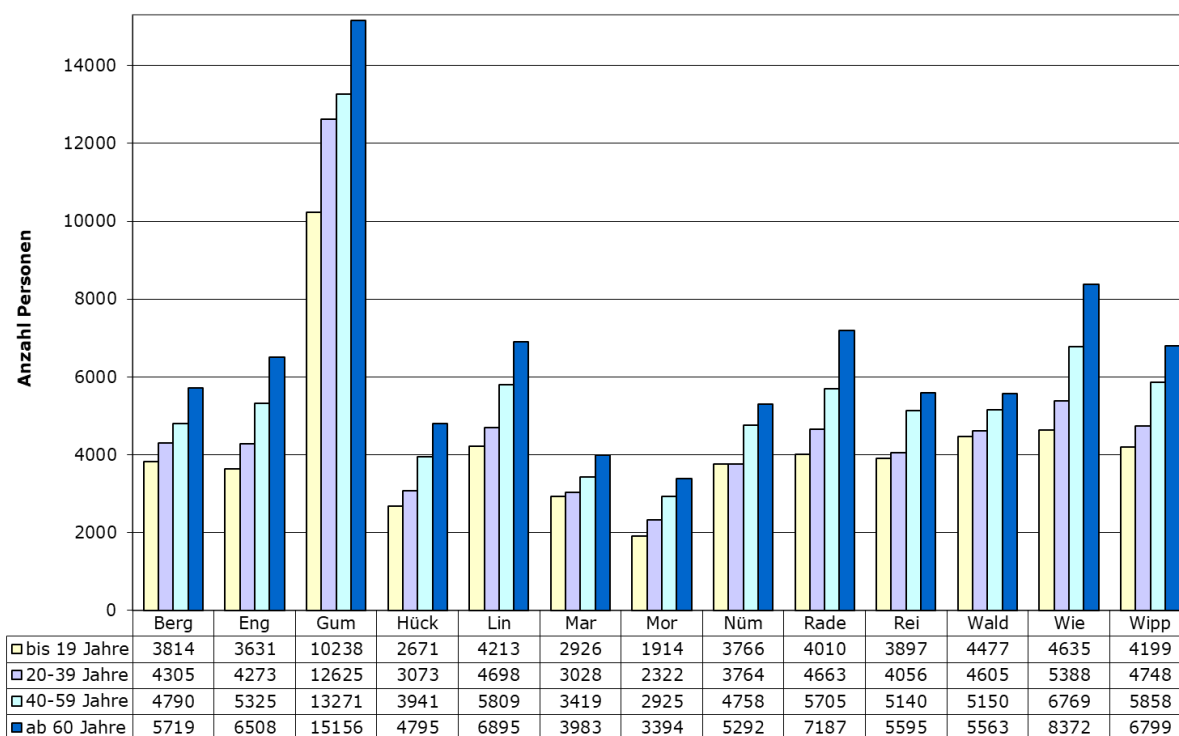
Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Wiehl (81 %) am größten.

In Hückeswagen (80 %) und Engelskirchen bzw. Radevormwald (je 79 %) liegt der Unterschied ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt von 59 %. Nur in Waldbröl ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen „nahezu“ (24 %) 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. 21: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Zensus 2022

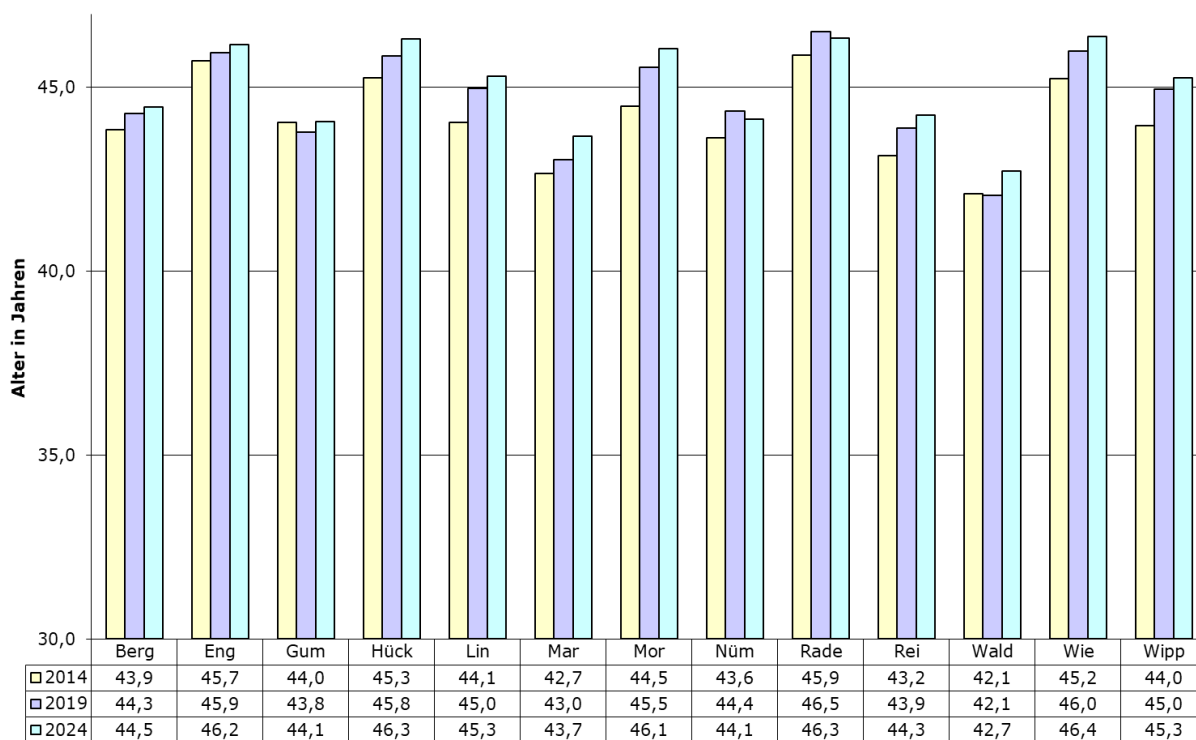
## Altersdurchschnitt

Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um 0,7 Jahre auf 44,9 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 2014 und 2024 lebte die jüngste Bevölkerung in Waldbröl (ø 42,1 bzw. 42,7 Jahre). Die älteste Bevölkerung fand man in diesen Jahren in Radevormwald (ø 45,9 bzw. 46,3 Jahre).



Abb. 22: Altersdurchschnitt - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, 2022

## Bevölkerungsdichte

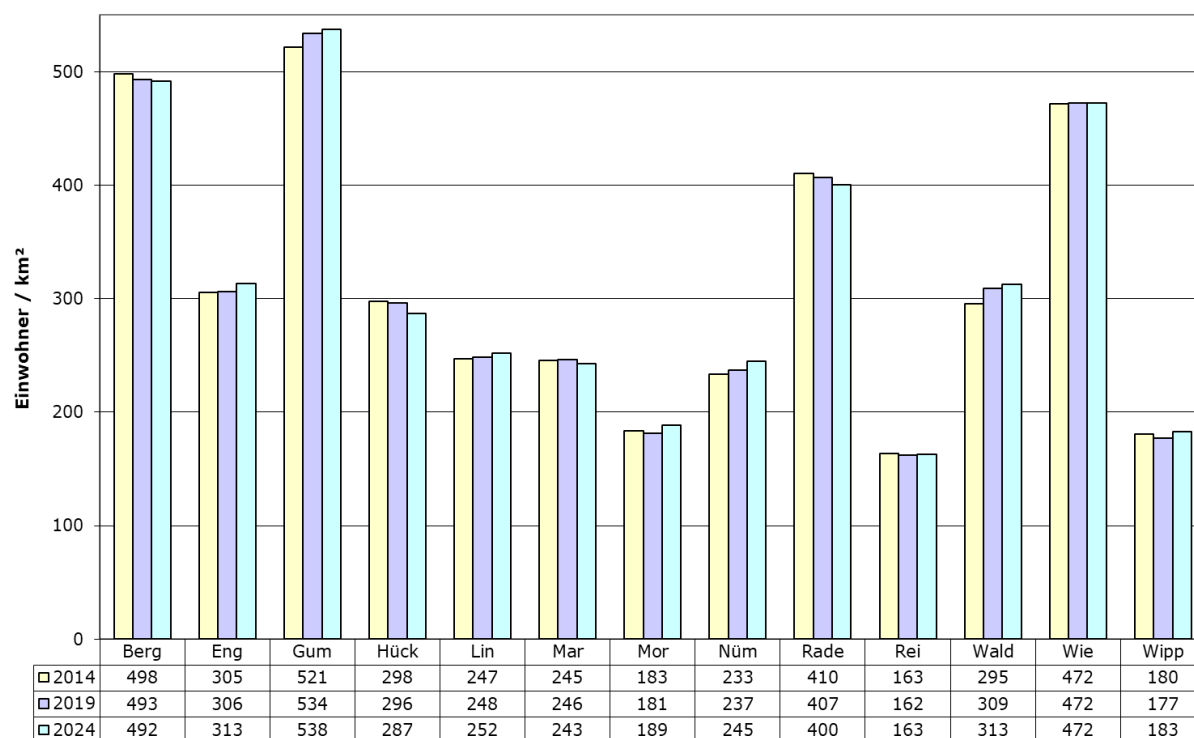
Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km<sup>2</sup>) hat neben Gummersbach (538) Bergneustadt (492). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg).

Die Werte sind in vier Gemeinden seit dem Jahr 2014 gesunken, am stärksten in Hückeswagen mit 4 %. In Waldbröl (+6 %) ist der Wert dagegen am mächtigsten gestiegen.

Die geringste Bevölkerungsdichte in 2024 findet sich in Reichshof (163), Wipperfürth (183) und Morsbach (189). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 298 Personen pro Quadratkilometer.



Abb. 23: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Zensus 2011, 2022

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

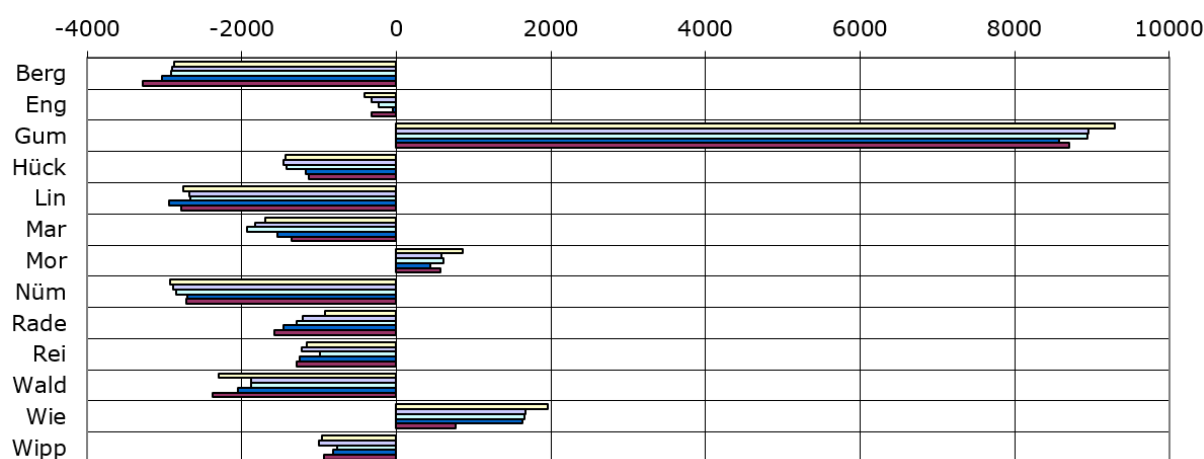
### 3.1.2 Pendler

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 2024 zur Verfügung.



Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2020 waren es durchschnittlich 9293 Personen pro Tag, vier Jahre später 8710. Nur Wiehl (769 Personen) und Morsbach (575) haben ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Bergneustadt mit durchschnittlich 3286 Personen pro Tag.

Abb. 24: Pendler - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ 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
□ Juni 2022	-2918	-224	8938	-1420	-2669	-1933	607	-2846	-1287	-988	-1877	1655	-770
■ Juni 2023	-3039	-51	8580	-1170	-2942	-1535	433	-2702	-1467	-1257	-2047	1631	-824
■ Juni 2024	-3286	-315	8710	-1128	-2782	-1361	575	-2718	-1582	-1295	-2380	769	-943

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

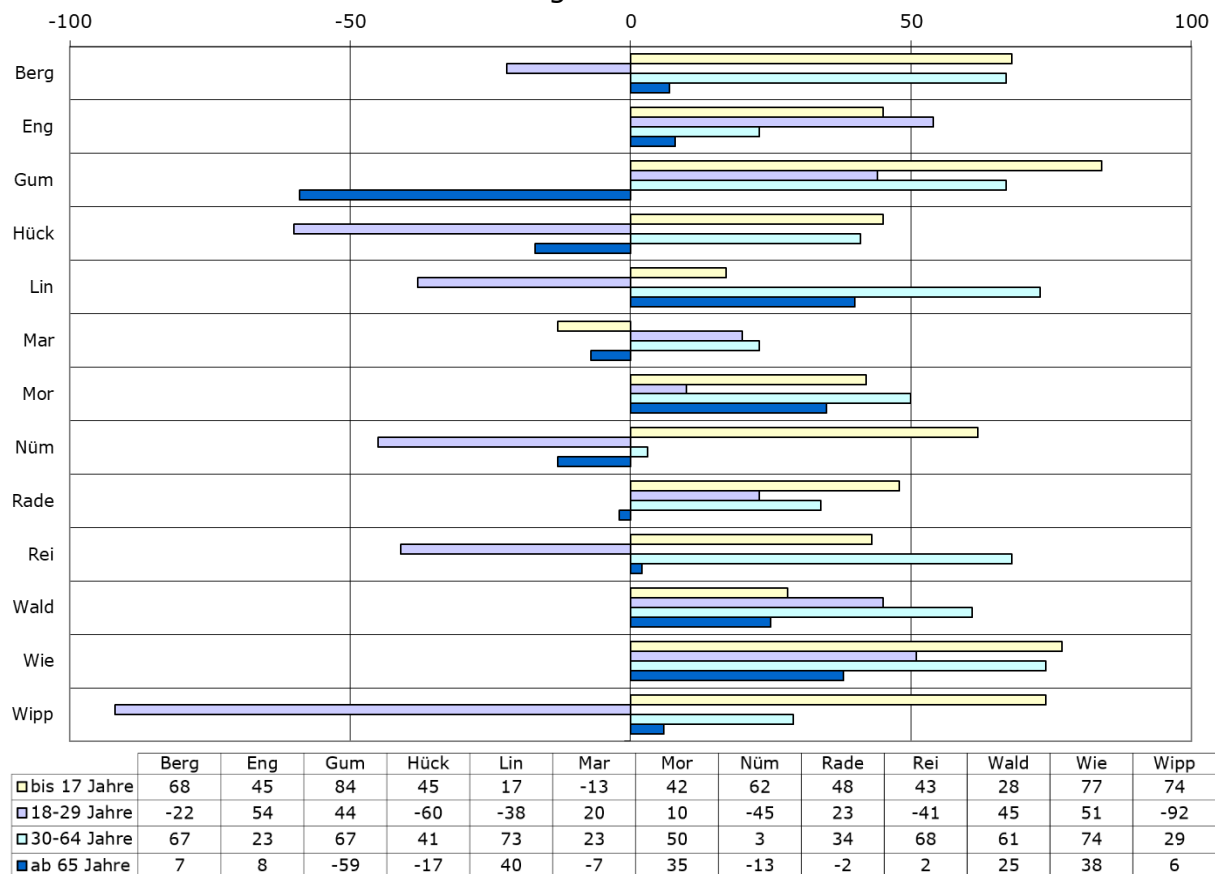
### 3.1.3 Zu- und Abwanderung

Unter dem Begriff „Wanderung“ versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen (25 und 26) zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.



In 5 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2024 die meisten zugewanderten Personen ein Alter von 30 bis 64 Jahren, in 7 anderen ein Alter bis 17 Jahren. Gummersbach hatte in der Gruppe der bis 17-jährigen (+84) und Lindlar in der Gruppe der 30-64-Jährigen (+73) die stärksten Zuwanderungen zu verzeichnen. In den anderen 11 Gemeinden sind in diesen Gruppen recht unterschiedliche Zahlen zu vermerken. Gummersbach hatte in der Gruppe der ab 65-Jährigen die stärksten Abwanderungen zu verzeichnen.

Abb. 25: Wanderungen nach Alter – Gemeinden



Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegen hier die Gemeinden Gummersbach mit 3332 und Wiehl mit 1711 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze, gefolgt von Waldbröl (+1646) und Nümbrecht (+1507).

Marienheide (+239) und Wipperfürth (+372) haben in diesem Zeitraum die kleinsten Zuwächse.

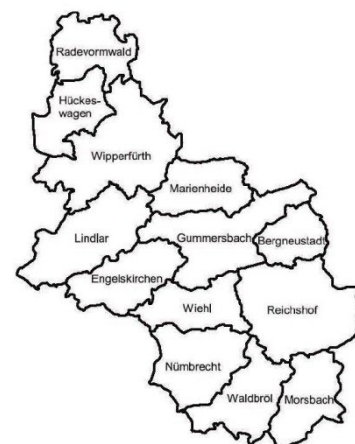
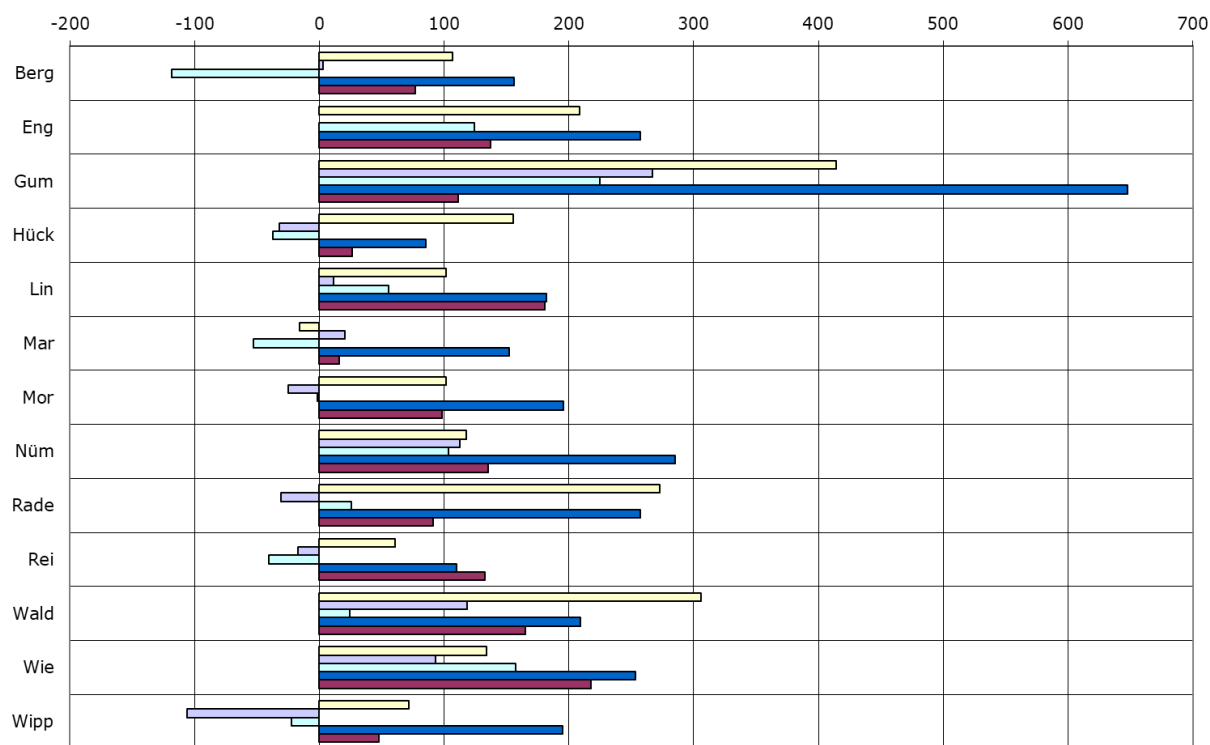


Abb. 26: Wanderungen - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ 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
■ Mittel 2023/24	77	137	112	27	181	16	98	135	91	133	165	218	48

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

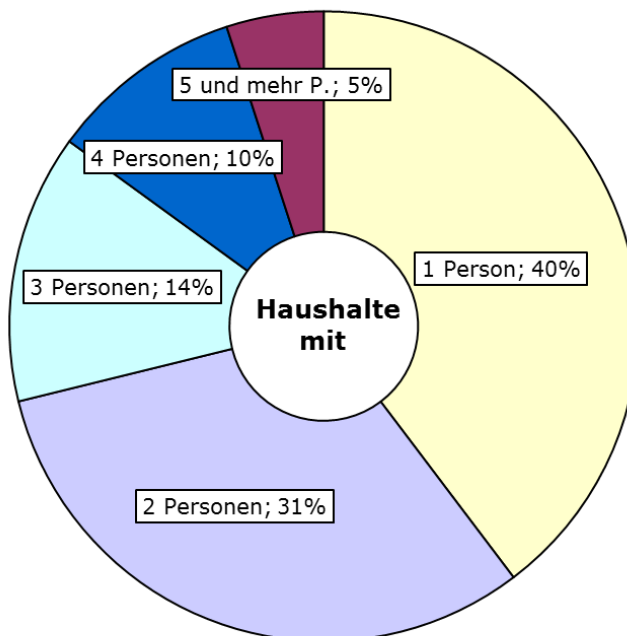
### 3.1.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es am 31.12.2024 insgesamt 136 136 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

		Diff. zu 31.12.2023
Haushalte mit 1 Person	54 316	+343 $\triangleq$ +0,6 %
Haushalte mit 2 Personen	42 724	-94 $\triangleq$ -0,2 %
Haushalte mit 3 Personen	18 745	-53 $\triangleq$ -0,3 %
Haushalte mit 4 Personen	13 557	-60 $\triangleq$ -0,4 %
Haushalte mit 5 und mehr Personen	6794	-6 $\triangleq$ -0,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>136 136</b>	<b>+130 <math>\triangleq</math> +0,1 %</b>

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. 133 000) beim Zensus 2022 vergleichbar.

Abb. 27: Haushalte - OBK



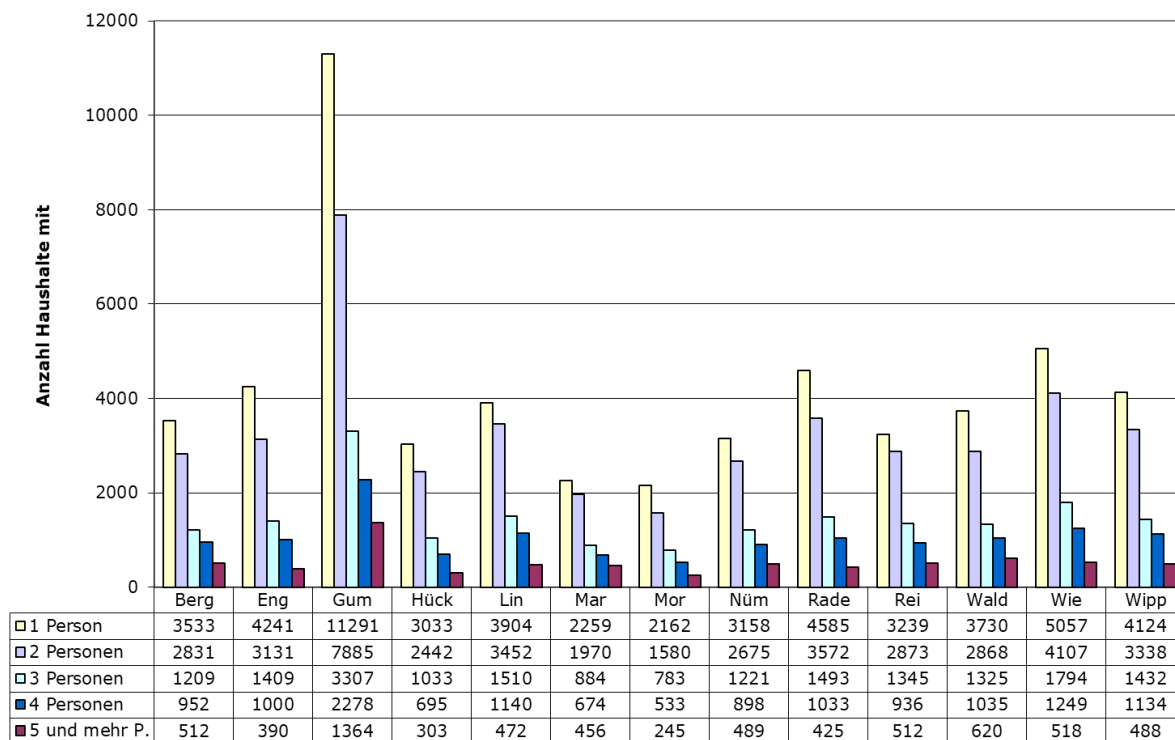
Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Anzahl der Personen, die 2024 in den vorhandenen Häusern und Wohnungen in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wohnten.

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 26 125 Haushalte, davon werden 11 291 (43 %) von einer Person und 1364 (5 %) von fünf und mehr Personen bewohnt. Im Vergleich dazu ist Morsbach die Gemeinde mit den wenigsten Haushalten (5303), 2162 (41 %) mit einer Person und 245 (5 %) mit fünf und mehr Personen. Marienheide hat mit 7 % den höchsten Anteil an Haushalten mit fünf und mehr Personen.

Im Durchschnitt leben 2,11 Personen in jedem Haushalt im Oberbergischen Kreis.

Abb. 28: Haushalte - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

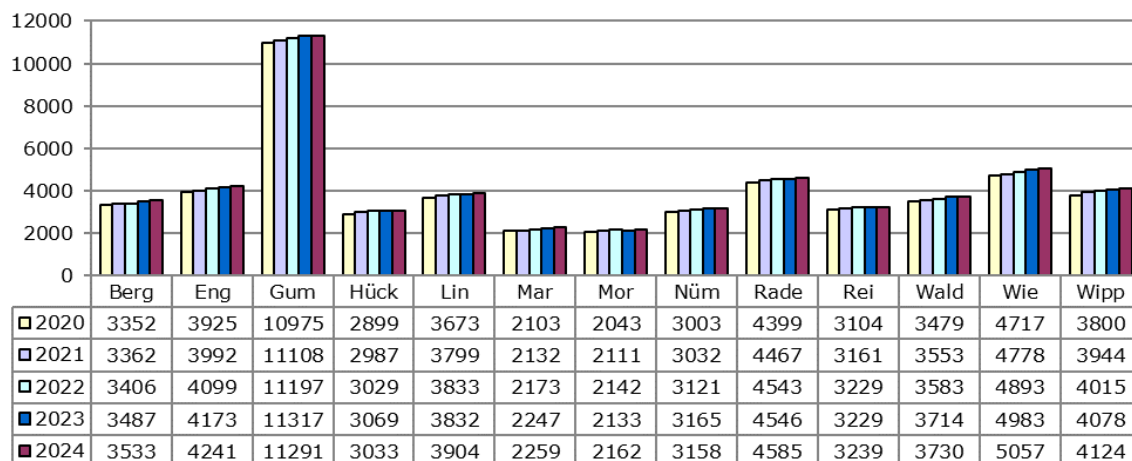
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
1 Person	46	68	-26	-36	72	12	29	-7	39	10	16	74	46
2 Personen	9	-24	5	3	-16	10	-15	-6	-48	39	-14	-9	-28
3 Personen	-22	-13	25	-18	10	-11	1	0	17	11	-14	-29	-10
4 Personen	21	14	-58	-16	-25	-14	5	-14	-2	-22	41	0	10
5 und mehr P.	-5	-2	0	12	6	9	0	1	-8	-5	-5	5	-14

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. 29: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden

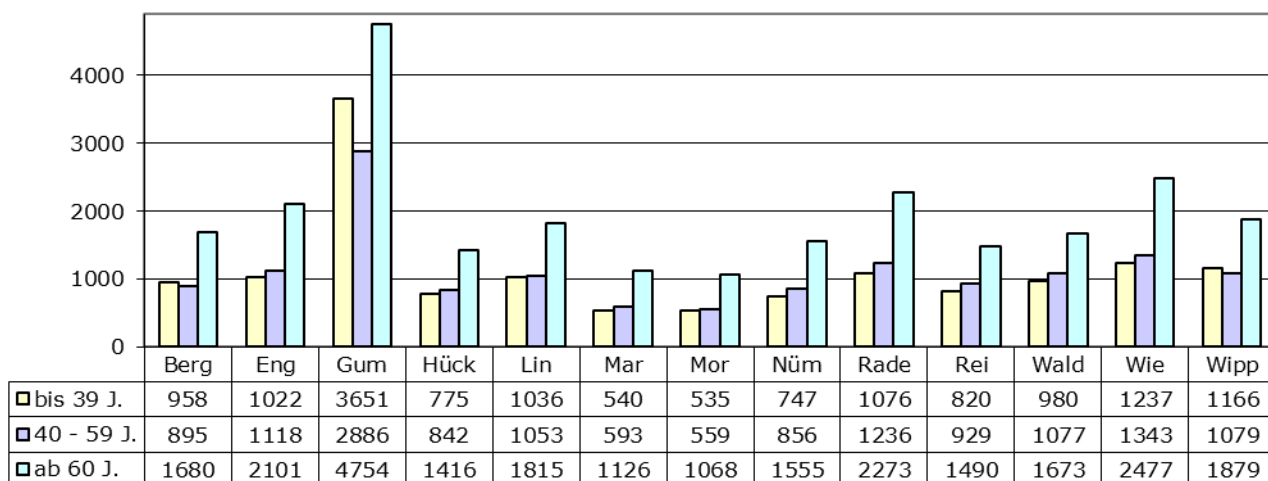


Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Kreisgebiet gibt es aktuell 54 316 Haushalte mit einer Person (40 % aller Haushalte), davon sind 14 543 bis 39 Jahre (27 %), 14 466 zwischen 40 und 59 Jahre (26 %) und 25 307 über 60 Jahre alt (47 %).

In Gummersbach leben 4754 Personen über 60 Jahre alleine in Ihrer Wohnung bzw. Haus, in Wiehl 2477 und in Radevormwald 2273 Personen.

Abb. 30: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden



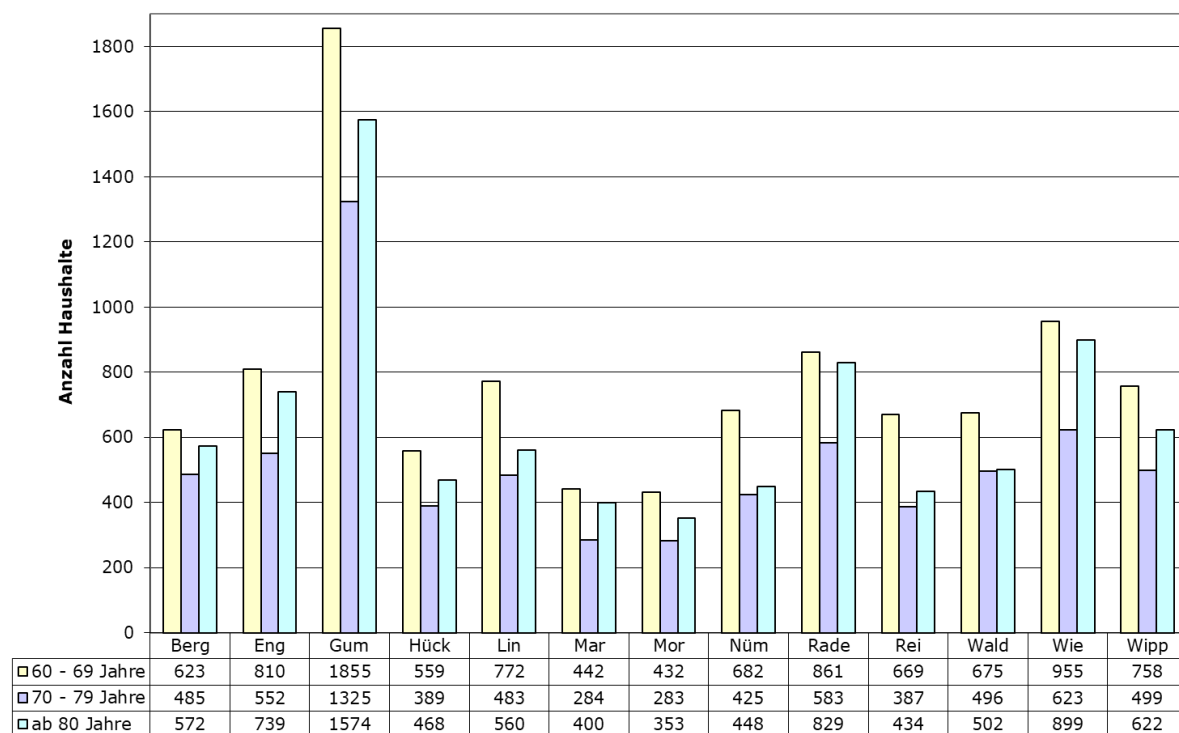
Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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 allen Gemeinden ist die Gruppe der 60-69-Jährigen im Vergleich zum Vorjahr gewachsen, am stärksten in Lindlar (+51 Personen) und Wiehl (+50). Die Gruppe der ab-80-Jährigen ist am stärksten in Wipperfürth (+26) und in Marienheide (+10) gewachsen, in Gummersbach (-47) am stärksten gefallen.

Die Gruppe der alleinwohnenden Personen ab 80 Jahren unterteilt sich in 75 % Frauen und 25 % Männer. Hier wird deutlich, dass die Lebenserwartung der Männer in Deutschland bei 79 Jahren und der Frauen bei 83 Jahren liegt.

Abb. 31: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden



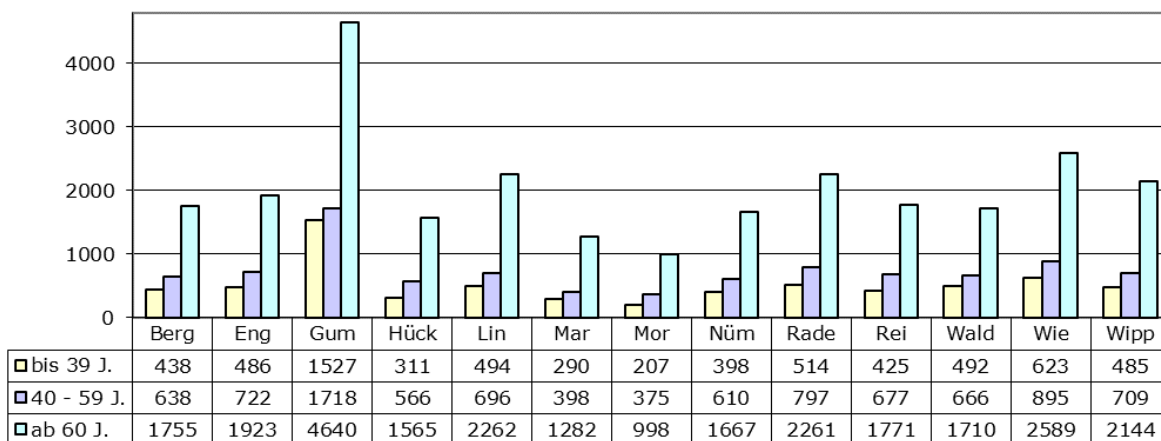
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
60 - 69 Jahre	35	41	34	4	51	7	14	43	26	31	10	50	27
70 - 79 Jahre	-1	27	16	14	16	8	21	24	11	34	21	56	24
ab 80 Jahre	-1	0	-47	6	0	10	6	-29	-19	-7	1	-7	26

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 42 724 Haushalte (31 % aller Haushalte), davon sind 6690 bis 39 Jahre (16 %), 9467 zwischen 40 und 59 Jahre (22 %) und 26 567 über 60 Jahre alt (62 %).

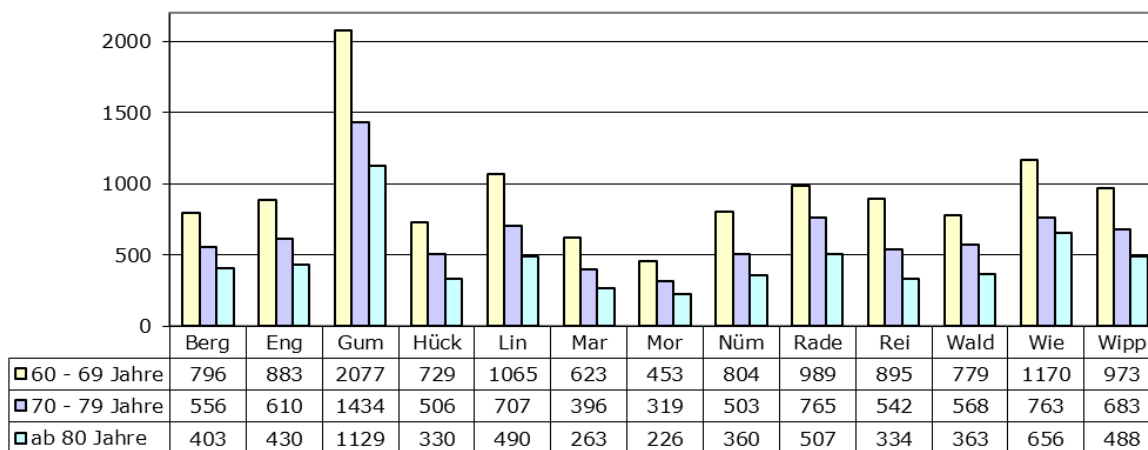
Abb. 32: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden



Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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

Abb. 33: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden

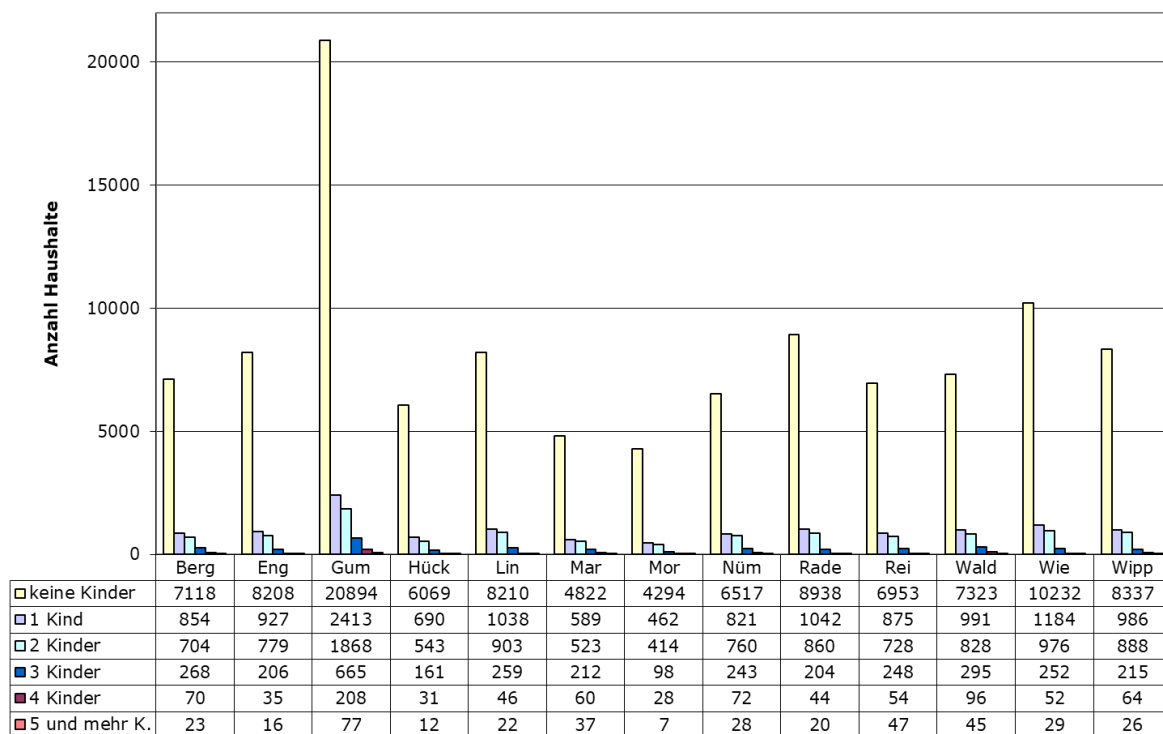


Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Oberbergischen Kreis wohnen in 107 915 Haushalten (79 %) keine Kinder (jünger als 18 Jahre), in 12 872 (9 %) ein Kind und in 10 774 (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 Engelskirchen, Hückeswagen und Morsbach (je 81 %) liegt der Anteil der kinderlosen Haushalte am höchsten, in Waldbröl (je 76 %) am niedrigsten. In Gummersbach (80 %) sind davon viele Studenten der Technischen Hochschule Köln – Campus Gummersbach.

Abb. 34: Haushalte, Kinder - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
keine Kinder	38	38	-43	-66	34	28	-1	-41	-12	39	20	41	-33
1 Kind	-19	-17	-28	6	2	-4	20	5	2	-4	9	-24	19
2 Kinder	12	18	10	-7	1	-20	-3	7	7	11	-1	11	32
3 Kinder	14	8	10	15	6	3	2	1	-7	-10	-1	14	-15
4 Kinder	-1	-4	-10	-4	7	1	2	0	5	-5	-5	0	2
5 und mehr K.	5	0	7	1	-3	-2	0	2	3	2	2	-1	-1

Quelle: regio iT, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

## 3.2 Ökonomische Faktoren

### 3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

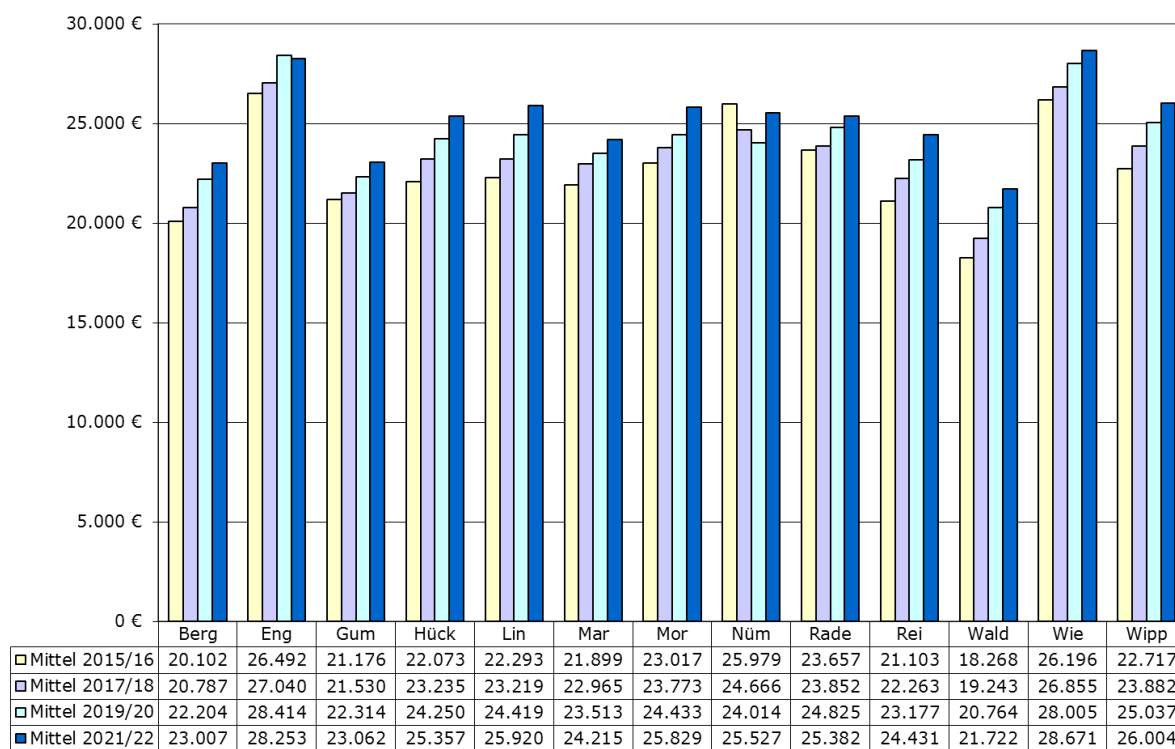
Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ist in 12 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises zwischen den Jahren 2015/2016 und 2021/2022 gestiegen, am meisten in Waldbröl mit 19 %. In Nümbrecht ist es gefallen (-2 %). Dort lag das Mittel im Jahr 2015/2016 noch bei 25.979 Euro, in 2021/2022 bei 25.527 Euro, ein Minus von 452 Euro. In Waldbröl wuchs das Einkommen im gleichen Zeitraum um 3.454 Euro, jedoch immer noch 3.805 Euro unter dem Niveau von Nümbrecht.



Auch Lindlar (+3.627 €) und Wipperfürth (+3.287 €) profitierten überdurchschnittlich vom Wirtschaftswachstum, Gummersbach (+1.887 €), Engelskirchen (+1.761 €) und Radevormwald (+1.725 €) dagegen nicht so stark.

Die Zahlen für das Jahr 2023/2024 stehen noch nicht zur Verfügung.

Abb. 35: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden



Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

### 3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte

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

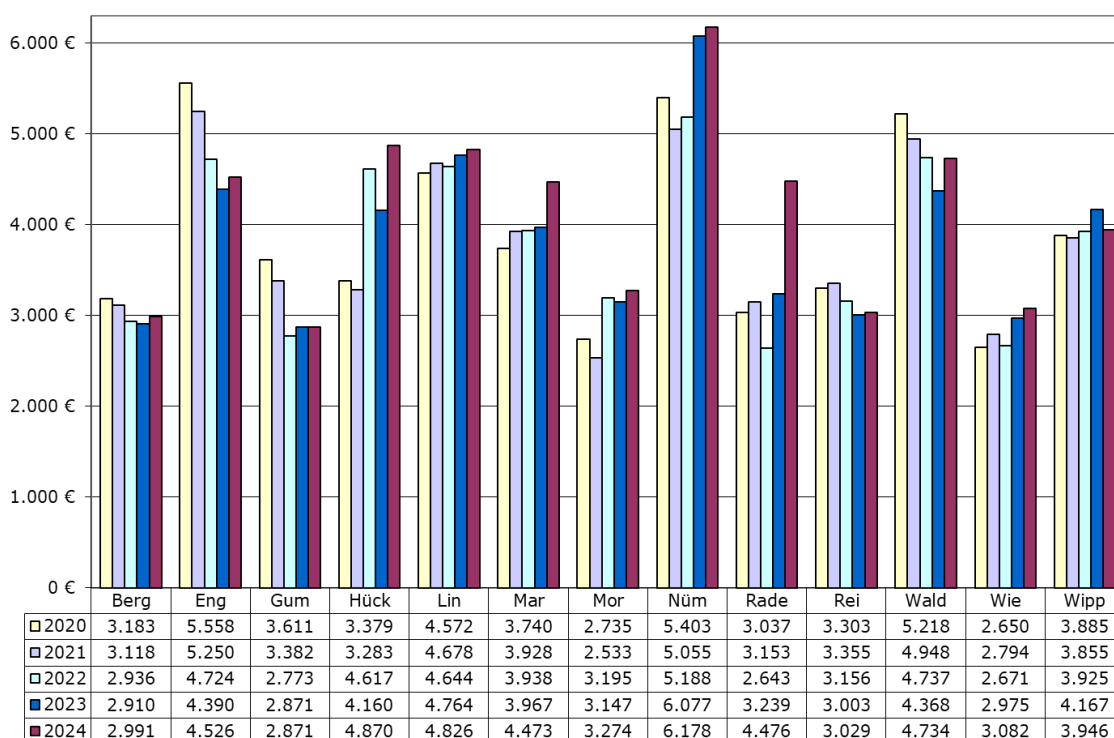
Im Jahr 2023 lag Nümbrecht an erster Stelle mit 6.178 Euro Schulden pro Einwohner, gefolgt von Hückeswagen mit 4.870 Euro und Lindlar mit 4.826 Euro. Die größte Steigerung in den letzten fünf Jahren hatte Radevormwald mit einem Plus von 47 %, von 3.037 auf 4.476 Euro Schulden pro Einwohner.

Bergneustadt hatte die zweitniedrigsten Schulden (2.991 Euro) im Jahr 2024, Gummersbach hatte mit 2.871 Euro etwas weniger und Reichshof mit 3.029 Euro etwas mehr Schulden pro Einwohner.

Fünf von 13 Gemeinden konnten ihre Schulden in den letzten fünf Jahren sogar reduzieren.



Abb. 36: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden



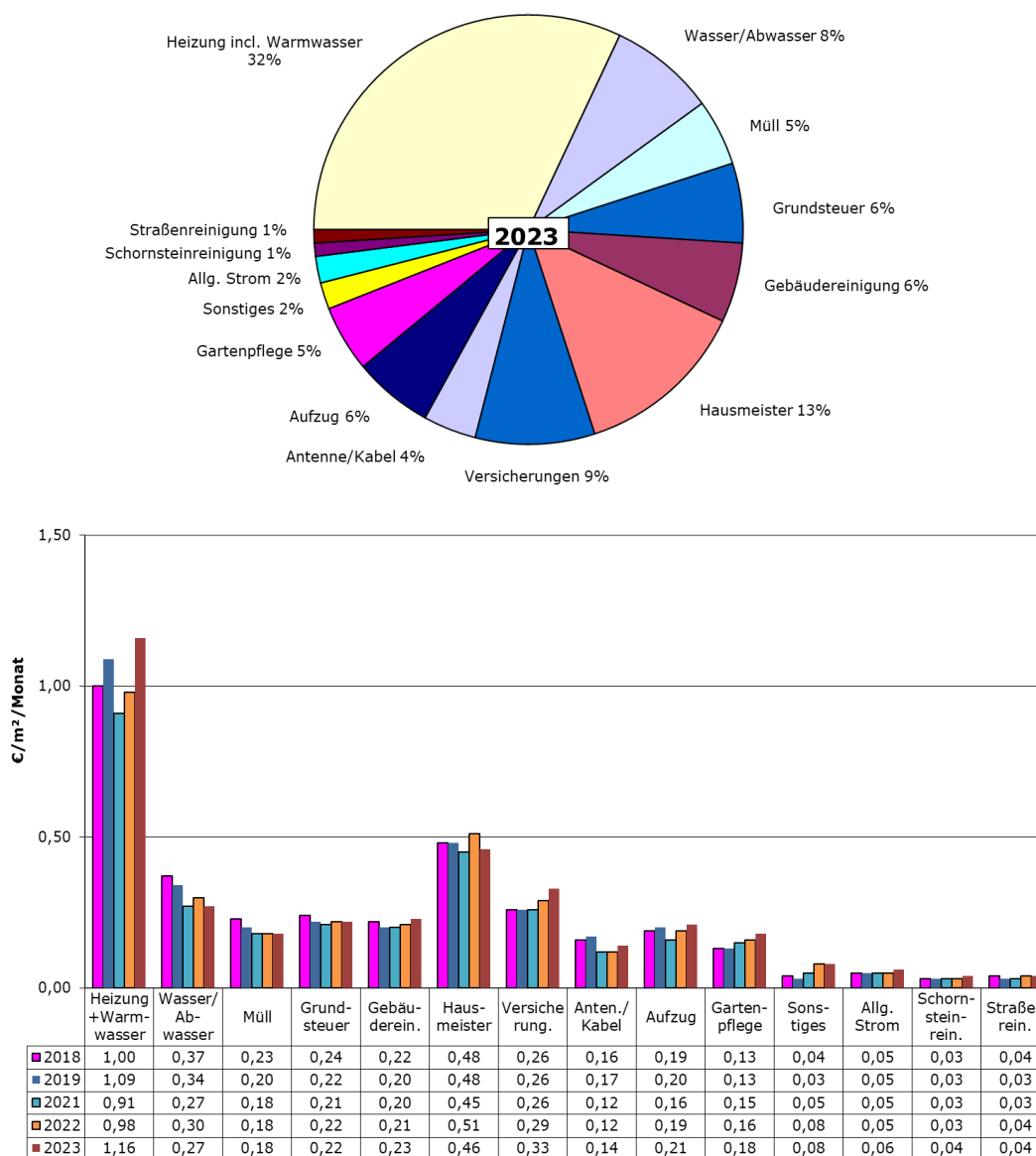
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

### 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 (8 %) belaufen sich diese zwei Positionen auf 40 % der jährlichen Betriebskosten, die für ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlen sind. Weitere große Posten sind die Grundsteuer (6 %) und die Müllgebühren (5 %).

Mieter in einem größeren Wohngebäude müssen oft noch zusätzlich für den Hausmeister (13 %), Aufzug (6 %) und Gartenpflege (5 %) aufkommen. Versicherungen (9 %), Gebäudereinigung (6 %), Antenne/Kabel (4 %), Straßen- und Schornsteinreinigung (je 1 %) sind dann wieder Kosten, die auf alle Mieter und Eigentümer umgelegt werden.

Abb. 37: Betriebskosten in NRW



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

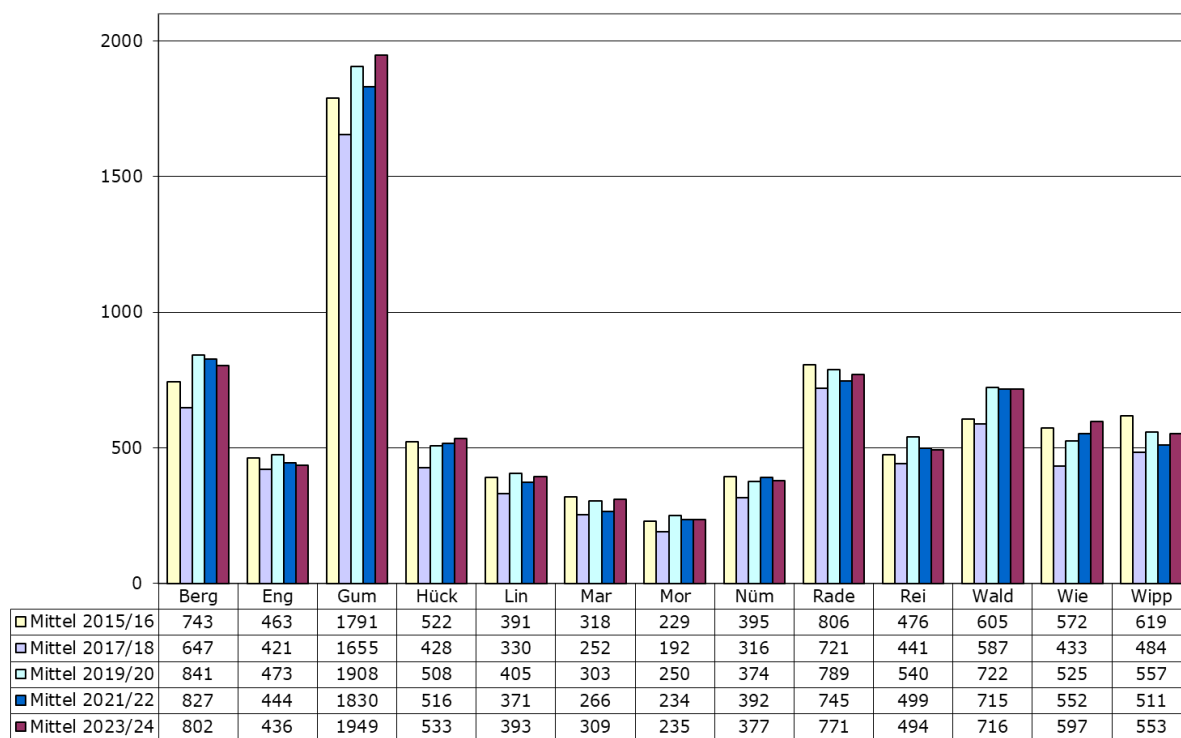
### 3.2.4 Arbeitslosigkeit

In fünf Städten und Gemeinden waren die Arbeitslosenzahlen (SGB II und III) in den letzten zehn Jahren rückläufig. Wipperfürth (-11 %) und Engelskirchen (-6 %) verzeichnen hierbei die stärksten Rückgänge. Nur in Lindlar sind die Zahlen nahezu ausgeglichen.

In Gummersbach waren im Dezember 2023/2024 durchschnittlich 1949 Personen arbeitslos gemeldet, in Bergneustadt 802. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 235 arbeitslose Personen registriert.



Abb. 38: Arbeitslose Personen - Gemeinden



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 m<sup>2</sup> angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup>. 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

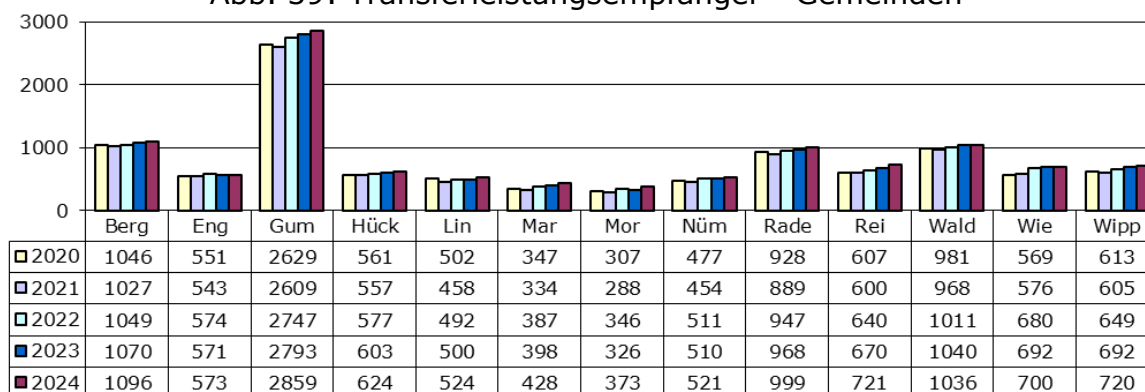
Südkreis: Lindlar, Marienheide, Gummersbach, Bergneustadt, Engelskirchen, Wiehl, Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl, Morsbach

Die Richtwerte umfassen jeweils die Grundmiete sowie die kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete) und betragen in 2025:

	1 Pers.Haushalt	2 Pers.HH	3 Pers.HH	4 Pers.HH	5 Pers.HH	jede weitere Person
Nordkreis	398,5	502,45	588,8	698,25	805,2	109,8
Südkreis	412,5	492,05	596	711,55	861,3	117,45

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

Abb. 39: Transferleistungsempfänger - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

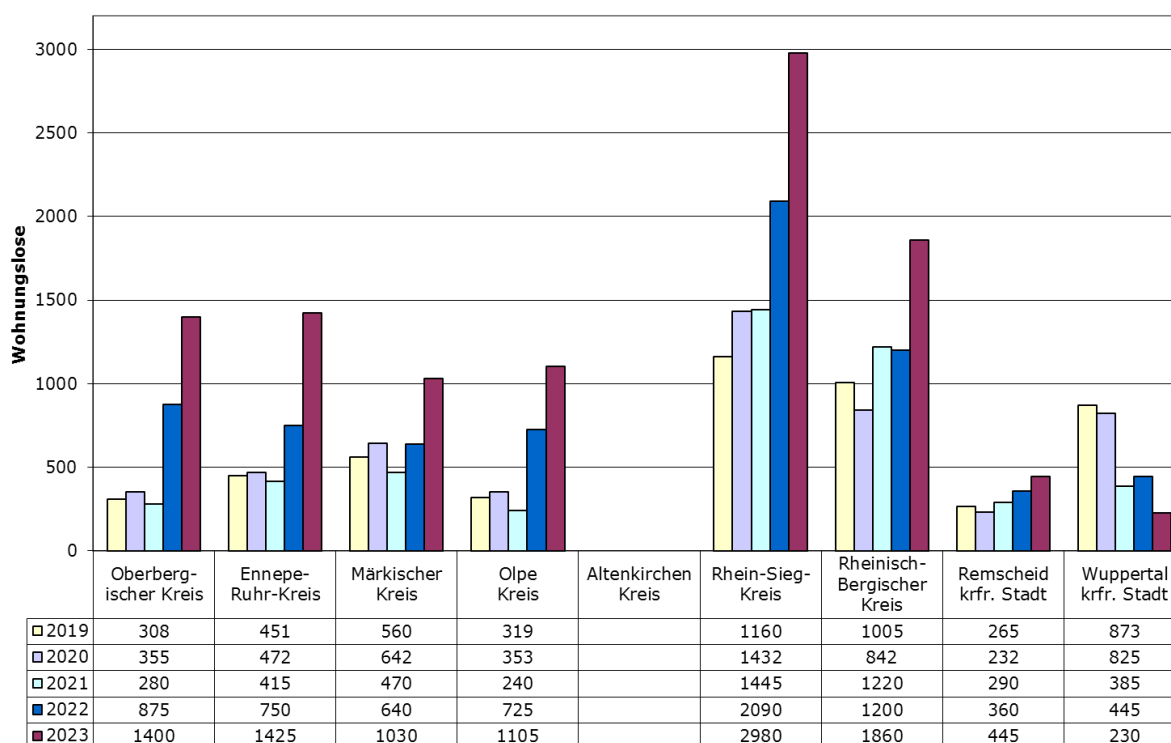
### 3.2.6 Wohnungslose Personen

Am 30. Juni 2023 gab es im Oberbergischen Kreis 1400 wohnungslose Personen. Ein Jahr zuvor waren es noch 875 Personen. Nur Rhein-Sieg (2980), Rhein-Berg (1860) und Ennepe-Ruhr (1425) hatte schlechtere Zahlen aufzuweisen.

Zwischen den Jahren 2019 und 2023 ist bei allen Kreisen im Durchschnitt die Anzahl der wohnungslosen Personen um 142 % gestiegen. Den größten Anstieg hatten der Oberbergische Kreis mit 355 % und der Kreis Olpe mit 246 % zu verzeichnen. Nur in Wuppertal (-74 %) haben sich die Zahlen verbessert. Für den Kreis Altenkirchen stehen keine Zahlen zur Verfügung.



Abb. 40: Wohnungslose Personen - Kreise



Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW

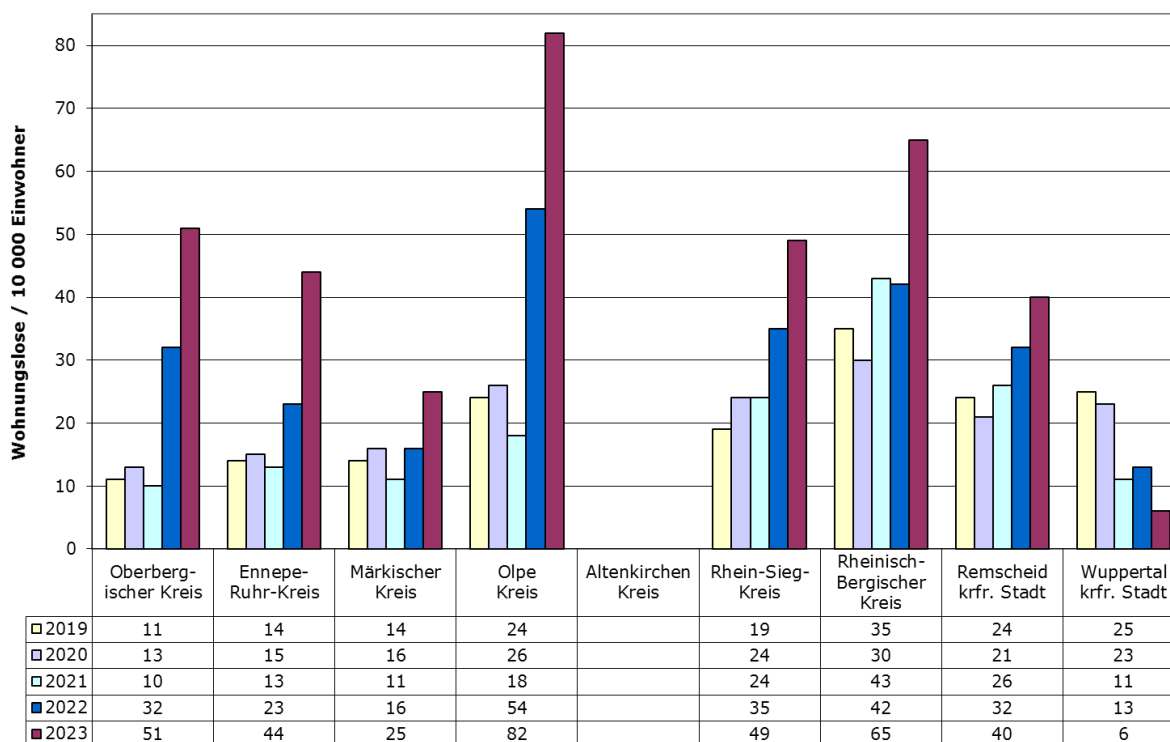


Um die einzelnen Kreise besser vergleichen zu können, werden in der folgenden Abbildung die Anzahl der wohnungslosen Personen in Relation zur Einwohnerzahl gesetzt.

Am 30. Juni 2023 gab es im Oberbergischen Kreis 51 wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner. Die Stadt Wuppertal (6) hatte den niedrigsten Wert. Die höchsten Werte haben der Kreis Olpe (82) und der Rheinisch-Bergische Kreis (65). Der Mittelwert aller Kreise liegt bei 45 Personen.

Im Oberbergischen Kreis waren im Jahr 2022 mit 32 Personen pro 10 000 Einwohner 37 % weniger Wohnungslose gemeldet als in 2023, im Ennepe-Ruhr-Kreis 48 %.

Abb. 41: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise



Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW, [www.it.nrw.de](http://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  
Strombach

#### **Hückeswagen**

Brunsbachtal  
Eschelsberg

#### **Lindlar**

Altenlinder Feld  
Jugendherberge Böhl  
Rheinstraße

#### **Marienheide**

Marienheide-Mitte

#### **Morsbach**

Baulückenkataster online

#### **Nümbrecht**

Auf der Acht

#### **Radevormwald**

Karthausen 1  
Karthausen 2

#### **Reichshof**

Oberagger, Faulenberg  
Wildbergerhütte, Mühlenberg

#### **Waldbröl**

Turnerstraße

#### **Wiehl**

Baulückenkataster online

#### **Wipperfürth**

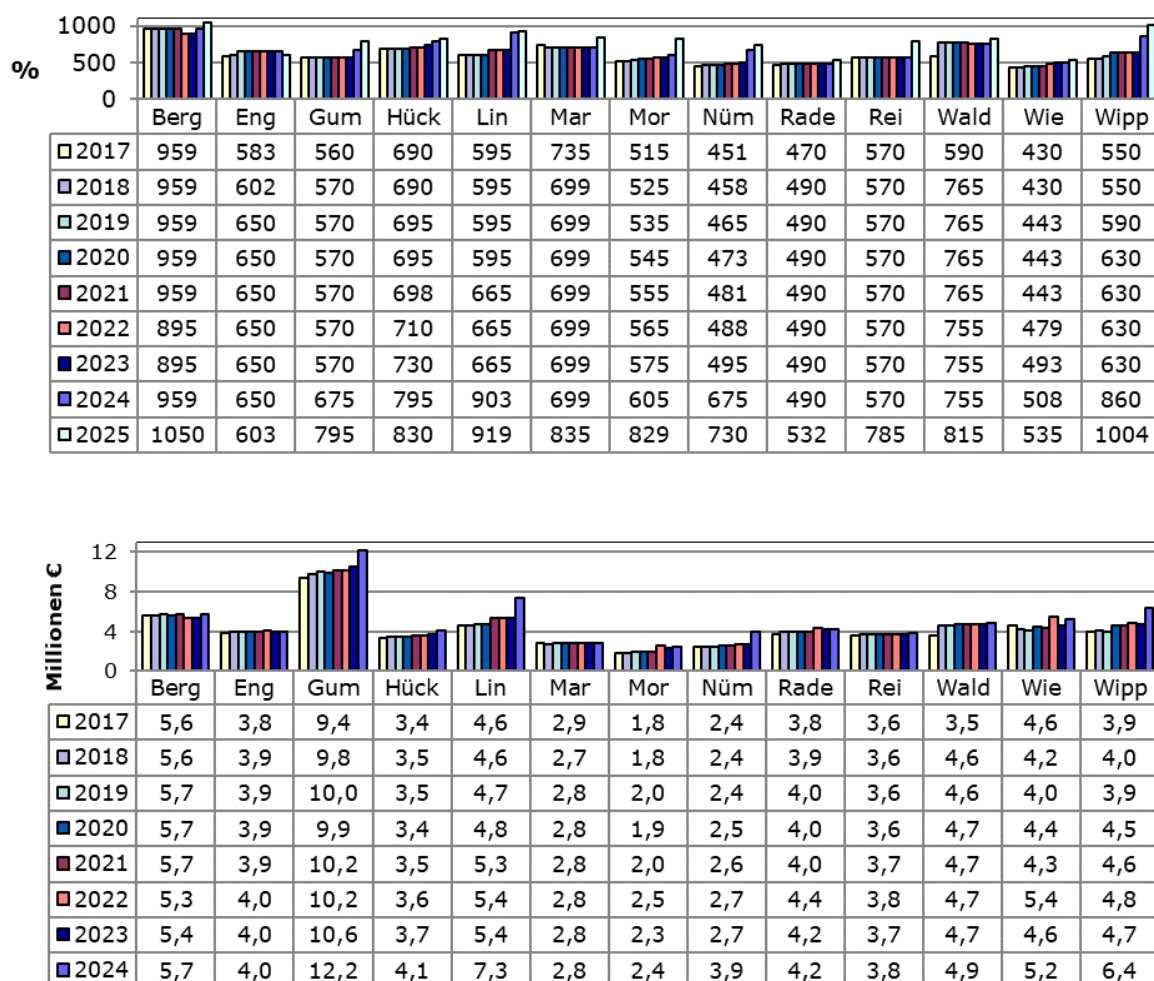
Kreuzberg  
Neyetal  
Thier

## 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 2025 in Bergneustadt mit 1050 % am höchsten und in Radevormwald mit 532 % am niedrigsten. Der Mittelwert liegt bei 789 %, der Median bei 815 %. Die Steuereinnahmen liegen im Jahr 2024 zwischen 2,4 Millionen Euro in Morsbach und 12,2 Millionen Euro in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 66,8 Millionen Euro (2023: 58,7 Mill.).

Abb. 42: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden



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

### 4.3 Bodenrichtwerte

In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es einige Bodenrichtwertzonen für den Geschosswohnungsbau, jedoch nicht als gebietstypische Werte. Deshalb enthält die folgende Tabelle keine Angaben für diesen Teilbereich der Wohnbauflächen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus ähnliche Bodenpreise gezahlt werden (mehr Informationen finden Sie im Grundstücksmarktbericht 2025).

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



Abb. 43: Bodenrichtwerte - Gemeinden

Jahr	gute Lage [€/m²]			mittl. Lage [€/m²]			mäßige Lage [€/m²]		
	2015	2020	2025	2015	2020	2025	2015	2020	2025
<b>Bergneustadt</b>	105	120	60	90	105	145	70	85	120
dörtl. Lage	80	95	135	55	70	105	45	60	95
<b>Engelskirchen</b>	145	165	210	110	125	165	85	105	145
dörtl. Lage	95	110	145	80	95	135	70	85	120
<b>Gummersbach</b>	180	210	250	110	125	180	80	95	135
dörtl. Lage	100	115	155	80	95	135	65	80	115
<b>Hückeswagen</b>	160	190	230	140	155	195	120	135	175
dörtl. Lage	140	155	195	110	125	165	80	95	135
<b>Lindlar</b>	165	190	230	130	145	185	-	-	-
dörtl. Lage	135	150	190	110	130	170	70	85	120
<b>Marienheide</b>	110	125	165	85	110	145	-	-	-
dörtl. Lage	100	115	165	70	85	120	50	65	100
<b>Morsbach</b>	70	90	120	60	75	105	55	70	95
dörtl. Lage	60	75	95	50	65	90	40	55	80
<b>Nümbrecht</b>	120	135	180	105	125	170	90	100	140
dörtl. Lage	85	100	140	70	85	120	50	70	105
<b>Radevormwald</b>	165	190	230	140	165	200	130	145	185
dörtl. Lage	120	135	175	95	110	145	70	85	120
<b>Reichshof</b> (Eckenh./Denkl.)	100	120	160	75	90	120	-	-	-
dörtl. Lage	70	90	120	60	75	105	45	60	85
<b>Waldbröl</b>	105	120	160	80	95	135	65	80	115
dörtl. Lage	75	90	125	60	75	110	45	60	95
<b>Wiehl</b>	160	185	230	115	130	180	80	95	135
dörtl. Lage	110	110	145	75	95	135	65	80	115
<b>Wipperfürth</b>	140	155	195	120	135	175	90	105	145
dörtl. Lage	110	125	165	90	105	145	65	80	115
<b>OBK</b>	115	135	170	90	105	145	70	85	120

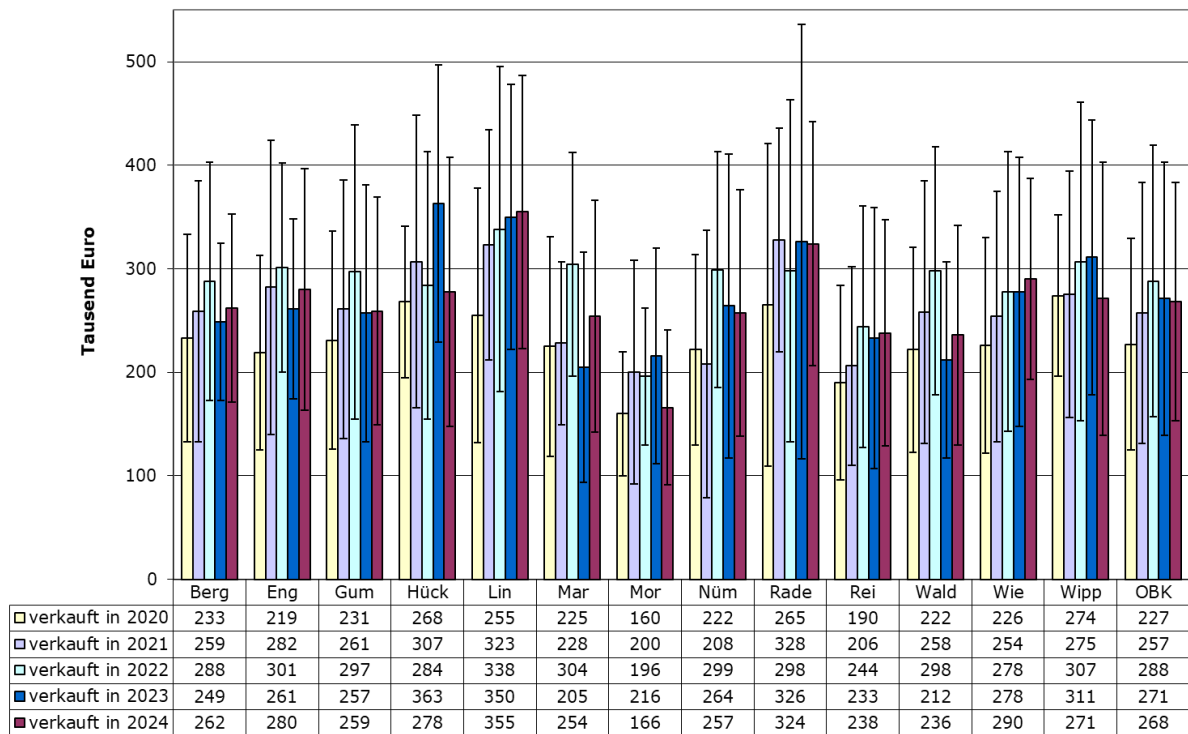
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK („-“ = keine Werte vorhanden)

#### 4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser

Die folgenden Abbildungen zeigen die Verkaufspreise (mit Standardabweichung) für freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser in den Jahren 2020 bis 2024. Im Jahr 2024 wurden für das gesamte Kreisgebiet 357 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern.

Im Oberbergischen Kreis liegt der Mittelwert 2024 für freistehende Einzelhäuser bei 268.000 Euro ( $\pm 115.000$ ) und damit unter dem Niveau von 2023. Es wurden hauptsächlich Objekte der Baujahresgruppe 1950 bis 1994 verkauft (siehe Grundstücksmarktbericht 2025). Die Spanne reichte im Jahr 2024 von 355.000 Euro in Lindlar bis 166.000 Euro in Morsbach. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 44: Grundstückswert, freistehende wiederververkaufte Einzelhäuser

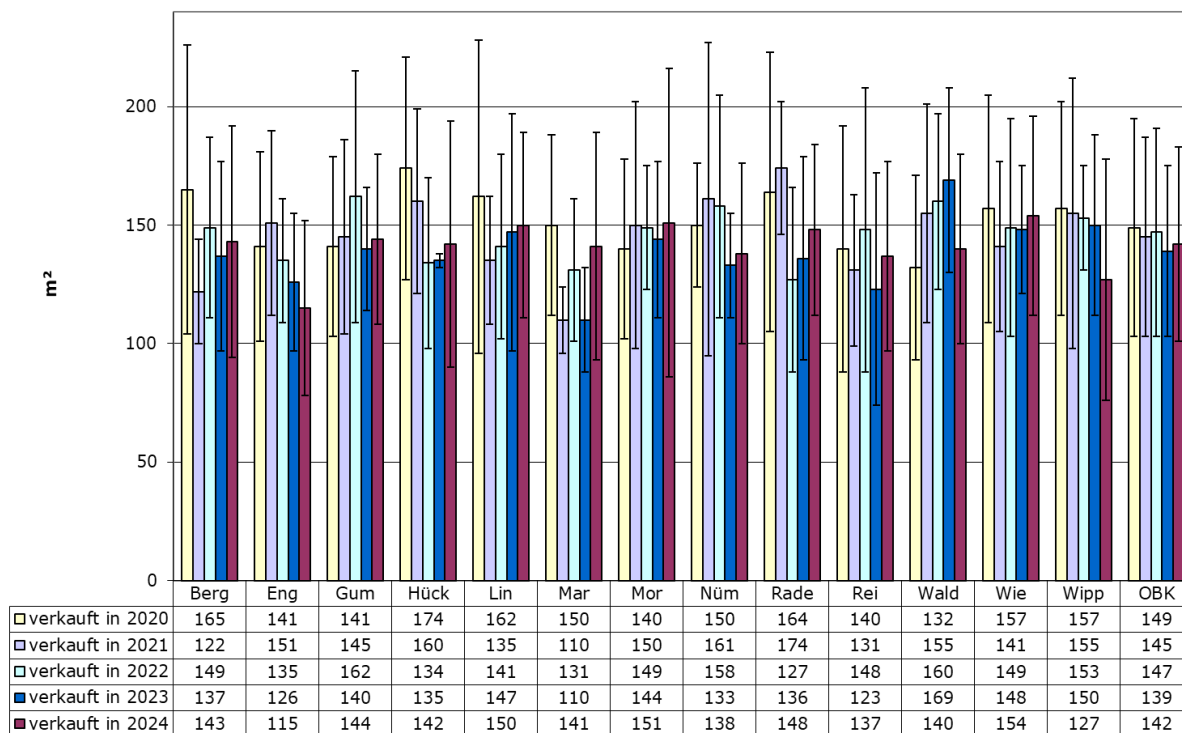


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2024 bei 142 ( $\pm 41$ ) Quadratmetern. Im Jahr 2023 waren es noch 139 ( $\pm 36$ ) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnfläche reichte im Jahr 2024 von 115 m<sup>2</sup> ( $\pm 37$ ) in Engelskirchen bis 154 m<sup>2</sup> ( $\pm 42$ ) in Wiehl. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 45: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

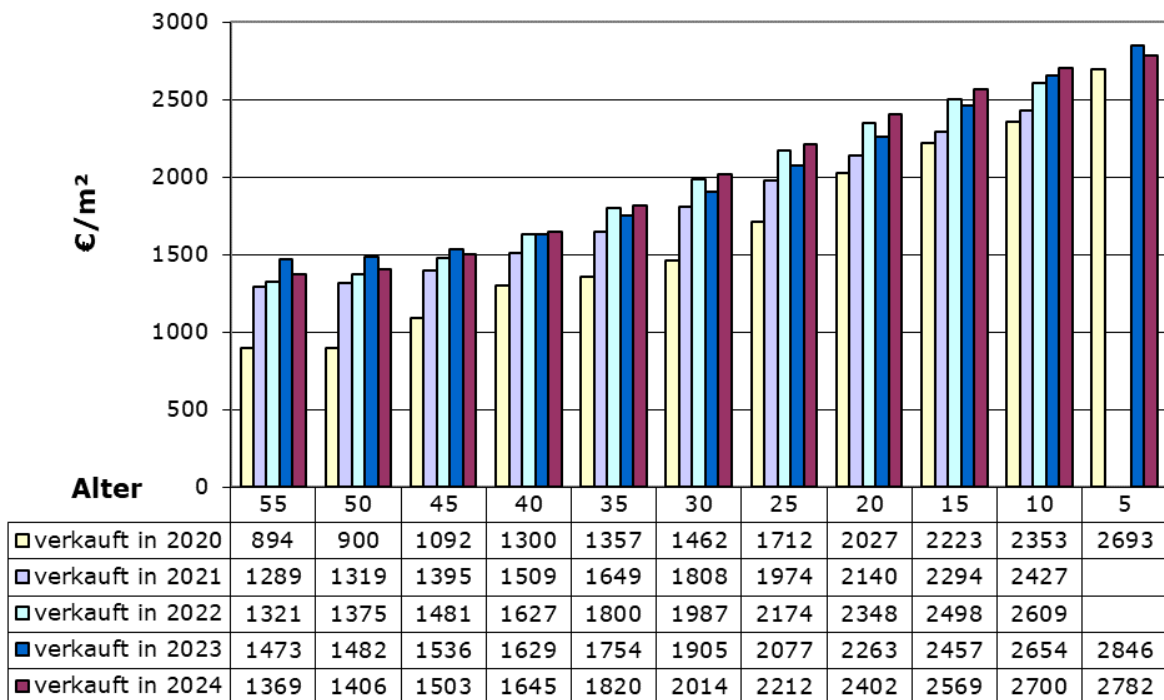


## 4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg zwischen den Jahren 2023 und 2024 im Durchschnitt um 1 %. 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 2024 zwischen 1.369 €/m<sup>2</sup> (55 Jahre alt) und 2.782 Euro (5 Jahre alt). Diese Werte sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage angepasst werden (siehe Grundstücksmarktbericht 2025, Kap. 6.1.2.2).

Abb. 46: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

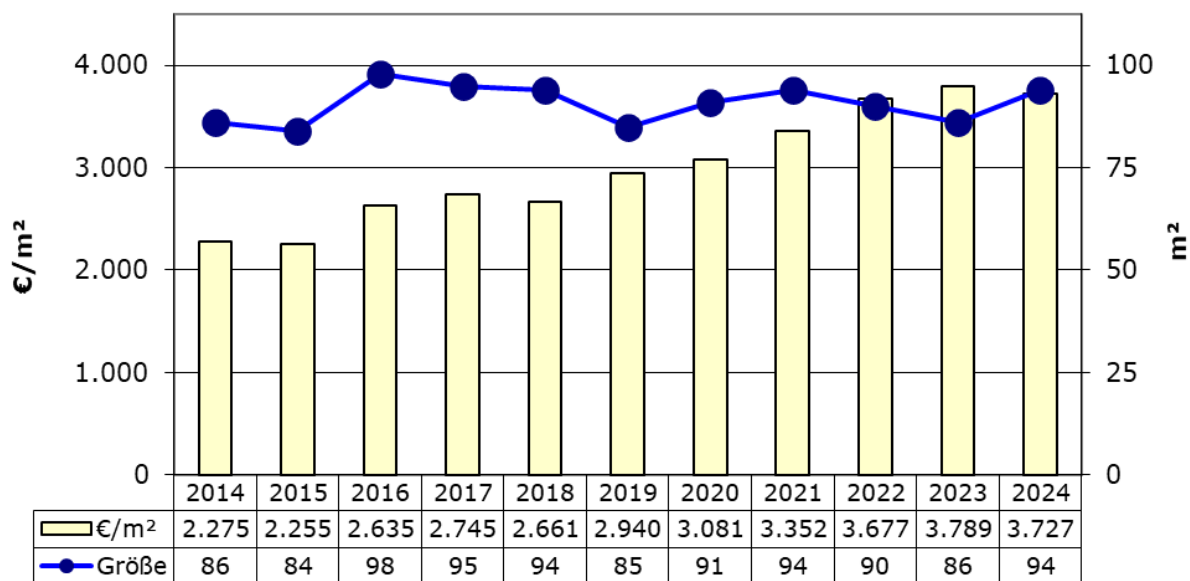


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

## 4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Kaufpreisdurchschnitt im Jahr 2024 im Oberbergischen Kreis bei 3.727 Euro ( $\pm 368$ ) pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Wohnungsgröße von 94 Quadratmetern. Es konnten dafür 32 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 47 bis 159 Quadratmetern. Der Wert für Garagen, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.

Abb. 47: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK



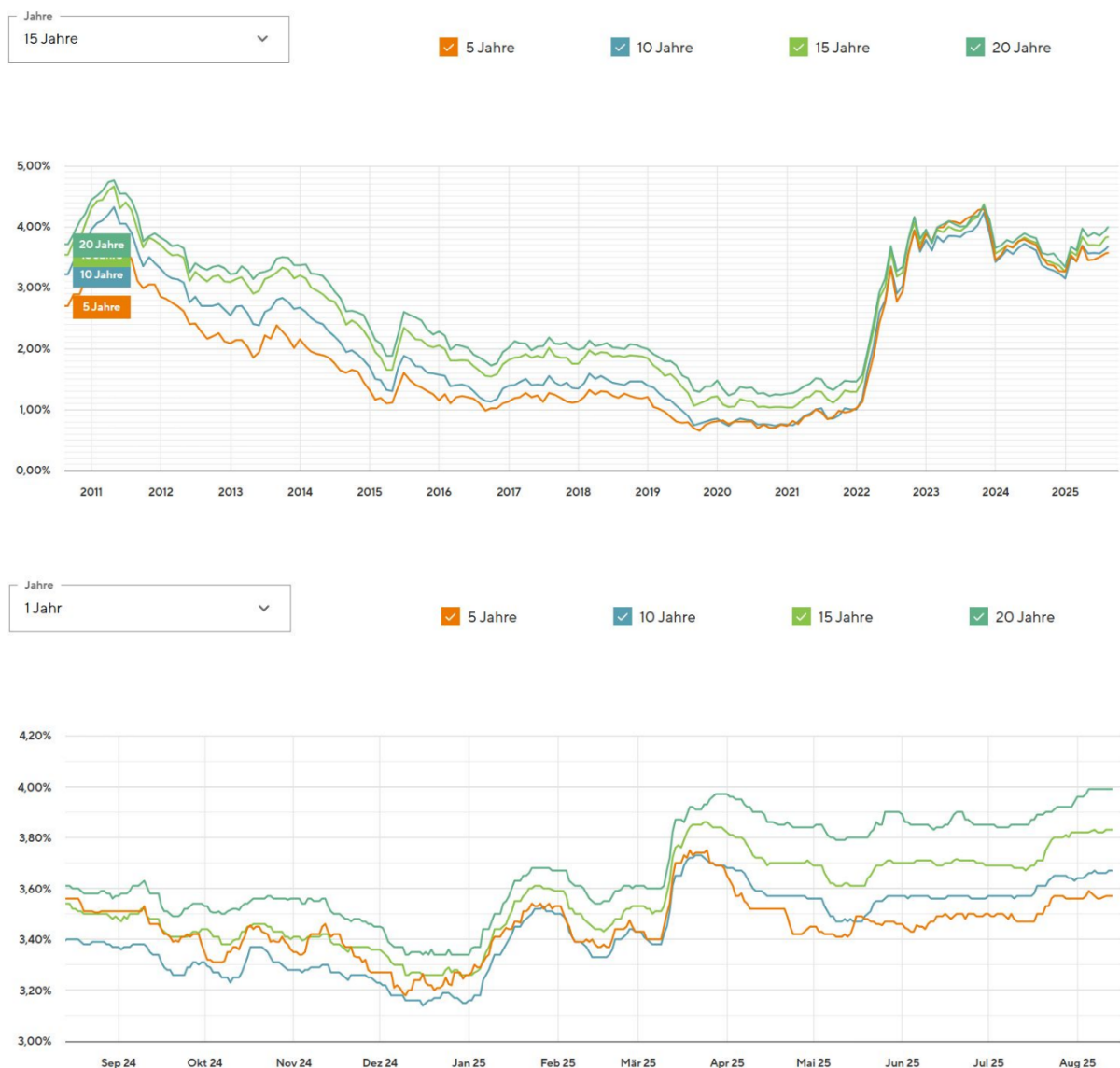
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

## 4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Vor 15 Jahren lag der durchschnittliche Hypothekenzins (10 Jahre Laufzeit) bei 3,2 %, vor 10 Jahren bei 1,9 % und 2021 bei 0,7 %. Seit Januar 2022 sind die Zinssätze jedoch stark angestiegen, aktuell liegt er bei 3,7 %. Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2025 und 2026 mit schwankenden, jedoch weiterhin mit hohen Zinssätzen.

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. 48: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung



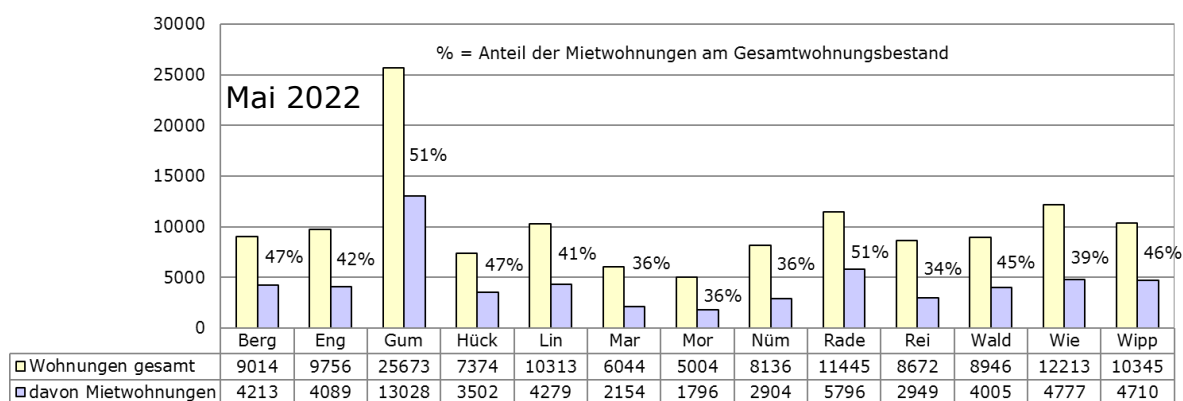
Quelle: [www.interhyp.de](http://www.interhyp.de)

## 5. Mieten

### 5.1 Mietwohnungsbestand

Durch den Zensus 2022 können 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. 49: Mietwohnungsbestand - Gemeinden



Quelle: Zensus 2022, abgeschottete Statistikstelle des OBK

Die wenigsten Mietwohnungen gab es im Mai 2022 in Reichshof (34 % des gesamten Wohnungsbestandes), die meisten in Gummersbach und Radevormwald (je 51 %). Der Mittelwert betrug 42 %. Im gesamten Kreis gab es 58 202 Mietwohnungen, 68 458 wurden von den Eigentümern selbst bewohnt. 5527 Wohnungen standen leer, 754 wurden als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt.

Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden finden Sie auf der Homepage des Statistischen Bundesamtes: [zensus2022.de](https://zensus2022.de)

## 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 „immobilienscout24“ präsentiert die meisten Ergebnisse.

Abb. 50: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt

OBK	Vermietung			
	Appartements	2-3 Zi-Whg.	4-x Zi-Whg.	Häuser
09/2023	7	110	24	13
10/2023	5	88	26	14
11/2023	3	101	26	11
12/2023	3	76	17	16
01/2024	4	100	19	11
02/2024	4	111	13	11
03/2024	1	89	16	11
04/2024	6	95	14	12
05/2024	3	100	16	6
06/2024	3	102	22	2
07/2024	2	83	22	9
08/2024	7	99	24	10
09/2024	5	88	26	19
10/2024	8	94	20	14
11/2024	4	79	22	18
12/2024	5	66	22	14
01/2025	10	91	17	19
02/2025	6	113	19	31
03/2025	8	121	20	51
04/2025	4	118	23	53
05/2025	6	112	17	63
06/2025	9	104	15	65
07/2025	4	97	21	50
08/2025	2	101	20	45

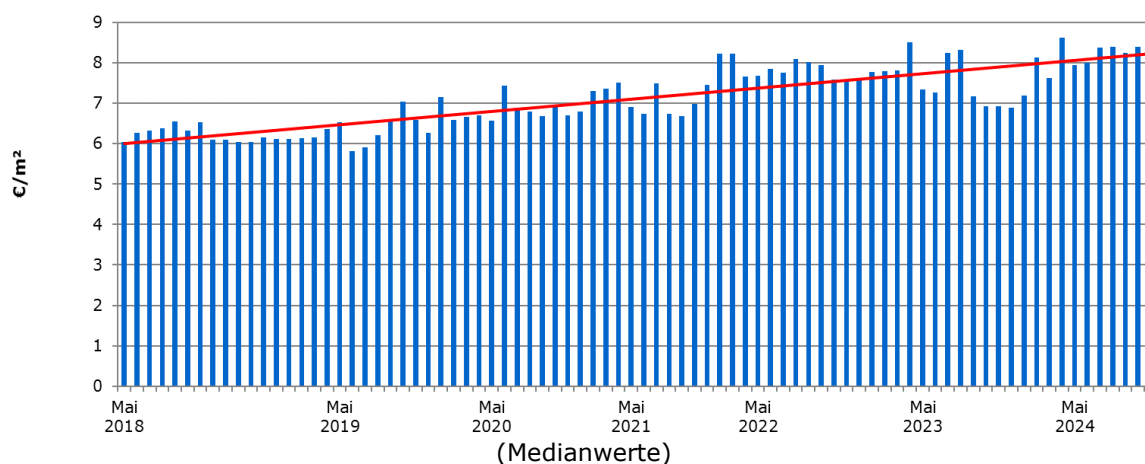
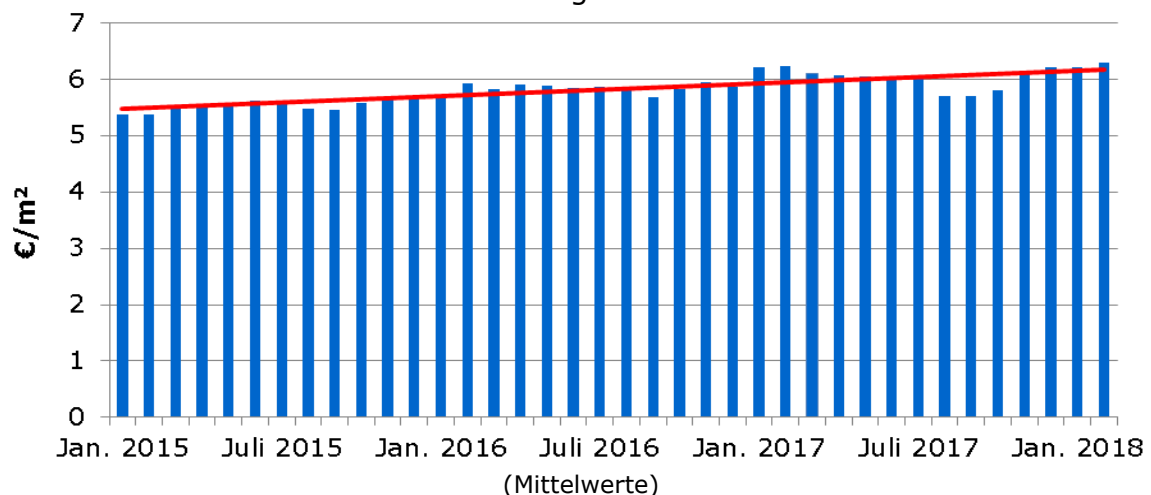
Quelle: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

Im gesamten Kreisgebiet wurden in den letzten 24 Monaten durchschnittlich 5 Appartements, 97 2-3-Zimmer-Wohnungen, 20 4-x-Zimmer-Wohnungen und 24 Häuser zur Miete angeboten.

### 5.3 Angebotsmieten

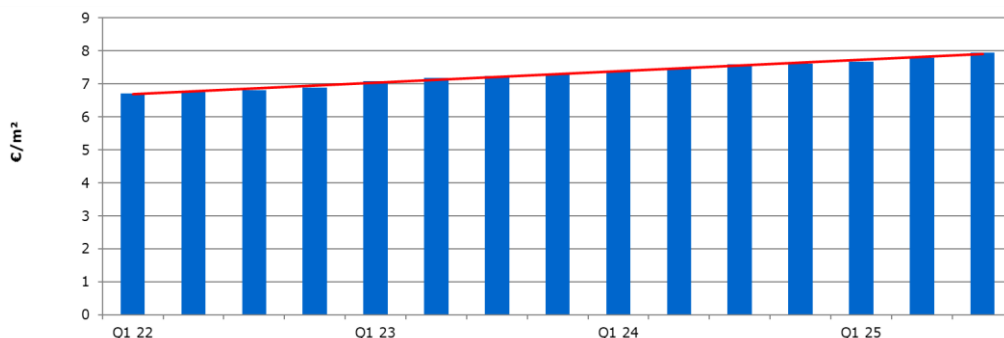
Im Internet gibt es verschiedene Portale, welche die aktuellen durchschnittlichen Monatsmieten (€/m<sup>2</sup>) der Angebote berechnen. Da bei einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises jedoch sehr wenige Angebote vorhanden sind (Ergebnis wird verfälscht), werden in der folgenden Abbildung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

Abb. 51: Angebotsmieten



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

Ende Dezember 2024 hat die o. g. Quelle diese Art der Statistik eingestellt. Die folgende Abbildung zeigt die quartalsweisen Angebotsmieten eines anderen Immobilienportals:



Quelle: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

## 5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

Die Höhe der Miete (€/m<sup>2</sup>) 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 Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung in Nordrhein-Westfalen.

Abb. 52: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 - M 3	6,50 €	7,55 €
M 4	7,25 €	8,40 €
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	7,85 €	9,00 €

Quelle: Ministerium f. Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW

Mietenniveau

M1: Morsbach

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

M3: Engelskirchen, Gummersbach, Lindlar

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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, bei einem Haus „Netto-Null-Standard“ erhöht sich die Bewilligungsmiete um 0,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## 5.5 Mietspiegel 2025

Auszug aus der Pressemitteilung vom 01.10.2025:

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](http://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 23 000-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 74 000 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 2025 freigegeben wurden.

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



Abb. 53: Mietspiegel 2025



## Mietspiegel 2025 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 21.10.2025

### Ihre Eingaben:

Gemeinde:	<b>Gummersbach</b>	
Straße:	<b>Steinmüllerallee (Gummersbach)</b>	
Hausnummer:	<b>28</b>	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		7,29 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		7,45 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m²		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
Balkongröße		3 bis 4 Personen (z. B. 3 x 4 m)

### Ergebnis der Berechnung (Nettokaltmiete):

Miete pro m²:	8,64 € +/- 1,73 €
Mietspanne pro m²:	von 6,91 € bis 10,37 €
Gesamtmierte:	951 € +/- 190 €
Gesamtmietspanne:	von 761 € bis 1141 €

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

### Sondermietobjekte:

Einbauküche:	38 € (15 bis 65 €)	Carport:	32 € (17 bis 50 €)
Stellplatz:	23 € (10 bis 40 €)	Garage:	47 € (25 bis 70 €)

## 6. Experten am Wohnungsmarkt

Um aktuelle und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, wurde im Jahr 2025 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 Juli 2025 wurde ein Fragebogen (Seite 82 bis 87) an 69 bekannte Marktakteure geschickt. Mit einer Nachfrage im Folgemonat konnte eine Rücklaufquote von 28 % (13 komplett ausgefüllte, 6 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 19 Teilnehmern zustande gekommen ist, wurden diese Antworten zu Nord-, Mittel- und Südkreis zusammengefasst. Der Kreis wurde dabei wie folgt unterteilt:

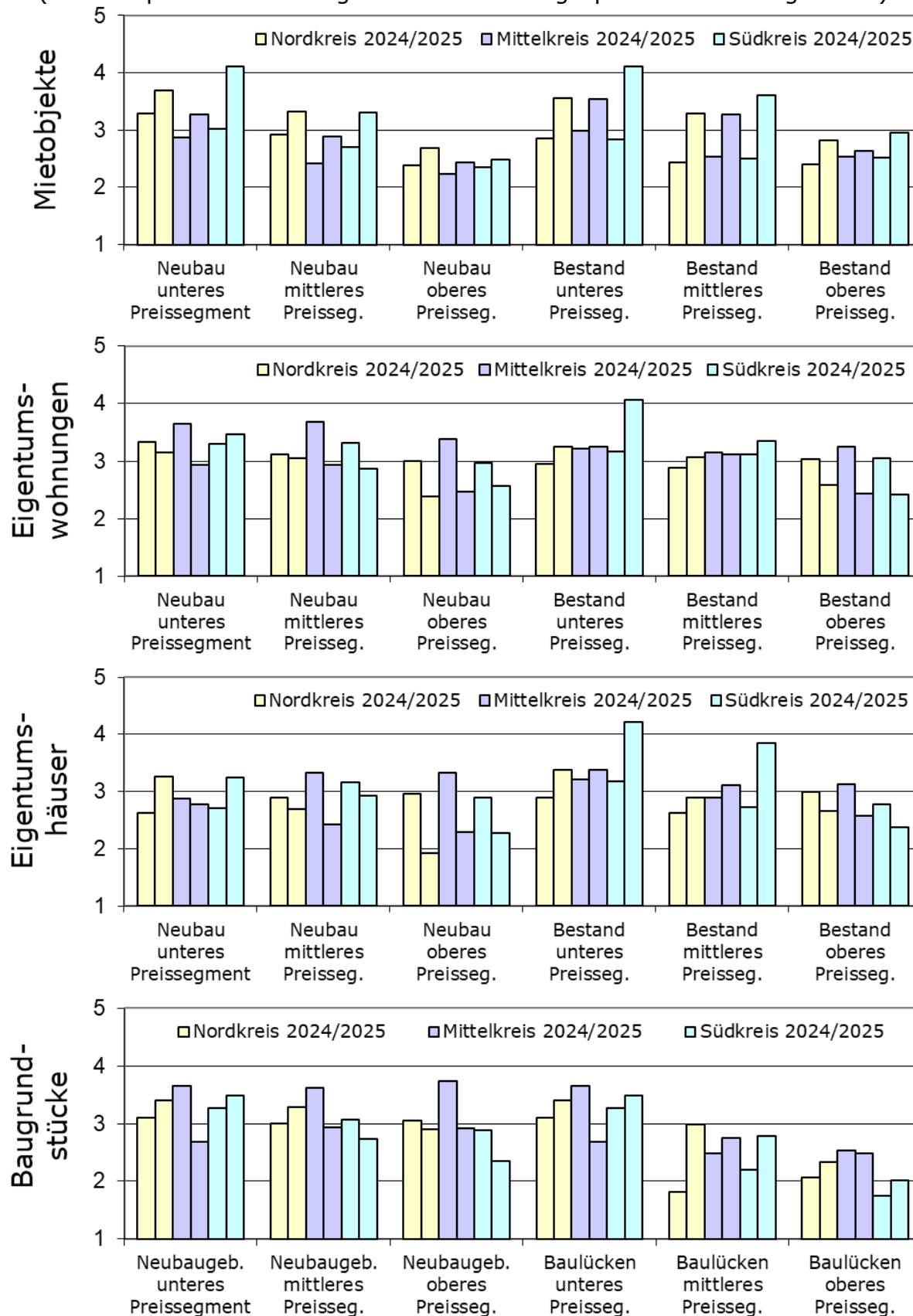
- Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
- Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
- Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Im Durchschnitt wurden durch diese Zusammenfassung für den Nordkreis 21, für den Mittelkreis 34 und für den Südkreis 17 Bewertungen pro Frage abgegeben.

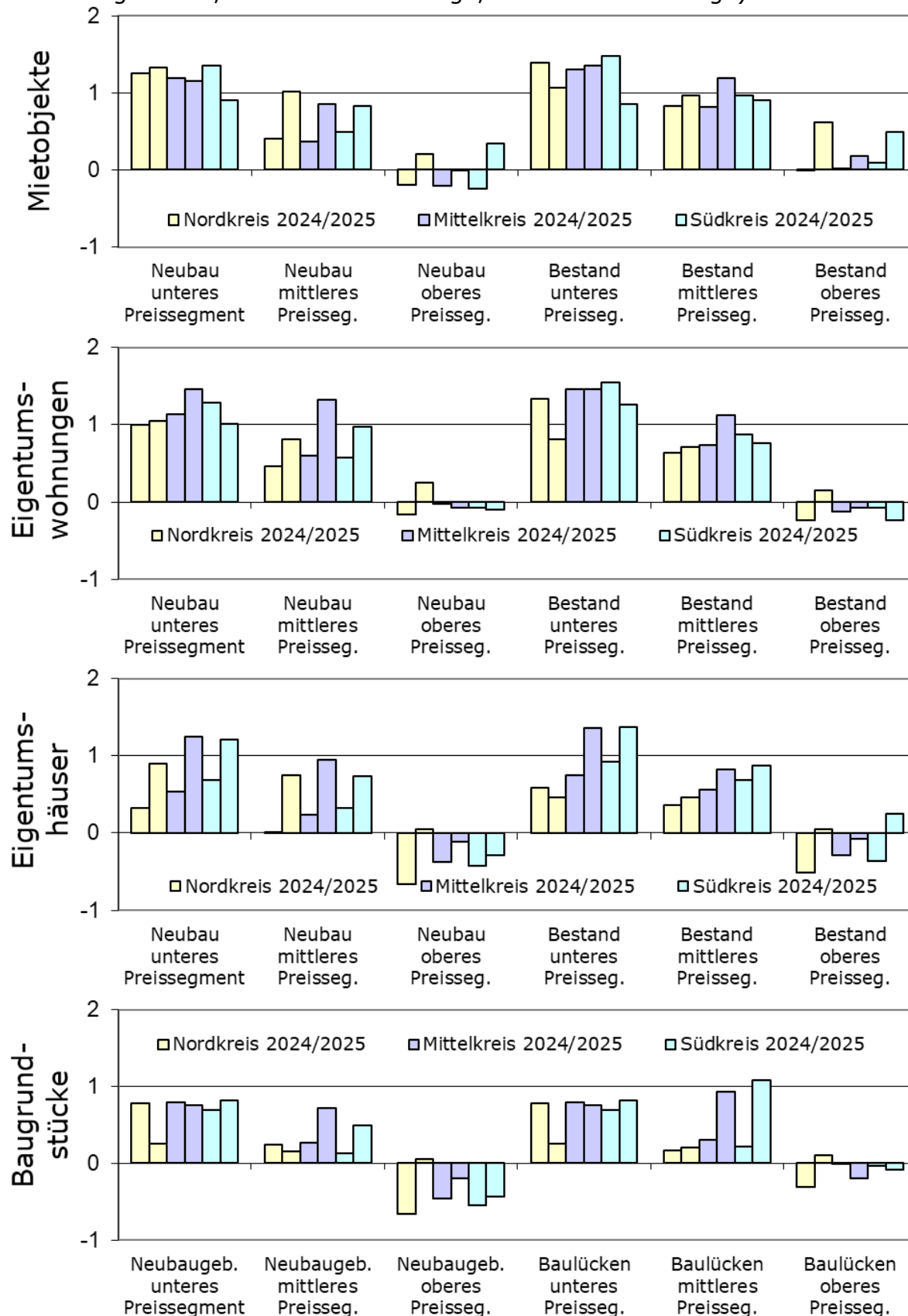
Auch wenn Einzelergebnisse aufgrund subjektiver Auskünfte mitunter unscharf bleiben müssen und nicht empirisch begründ- und belegbar sind, sollte aus dem Blickwinkel von Experten ein möglichst genaues Meinungsbild des heutigen Wohnungsmarktgeschehens sowie zur Wohnungsmarktperspektive gezeichnet werden.

Die folgenden Seiten geben einen Überblick über die momentane Markteinschätzung im Oberbergischen Kreis **(bei allen Antworten wird erst der Wert aus der Umfrage in 2024 und dann aus 2025 dargestellt)**.

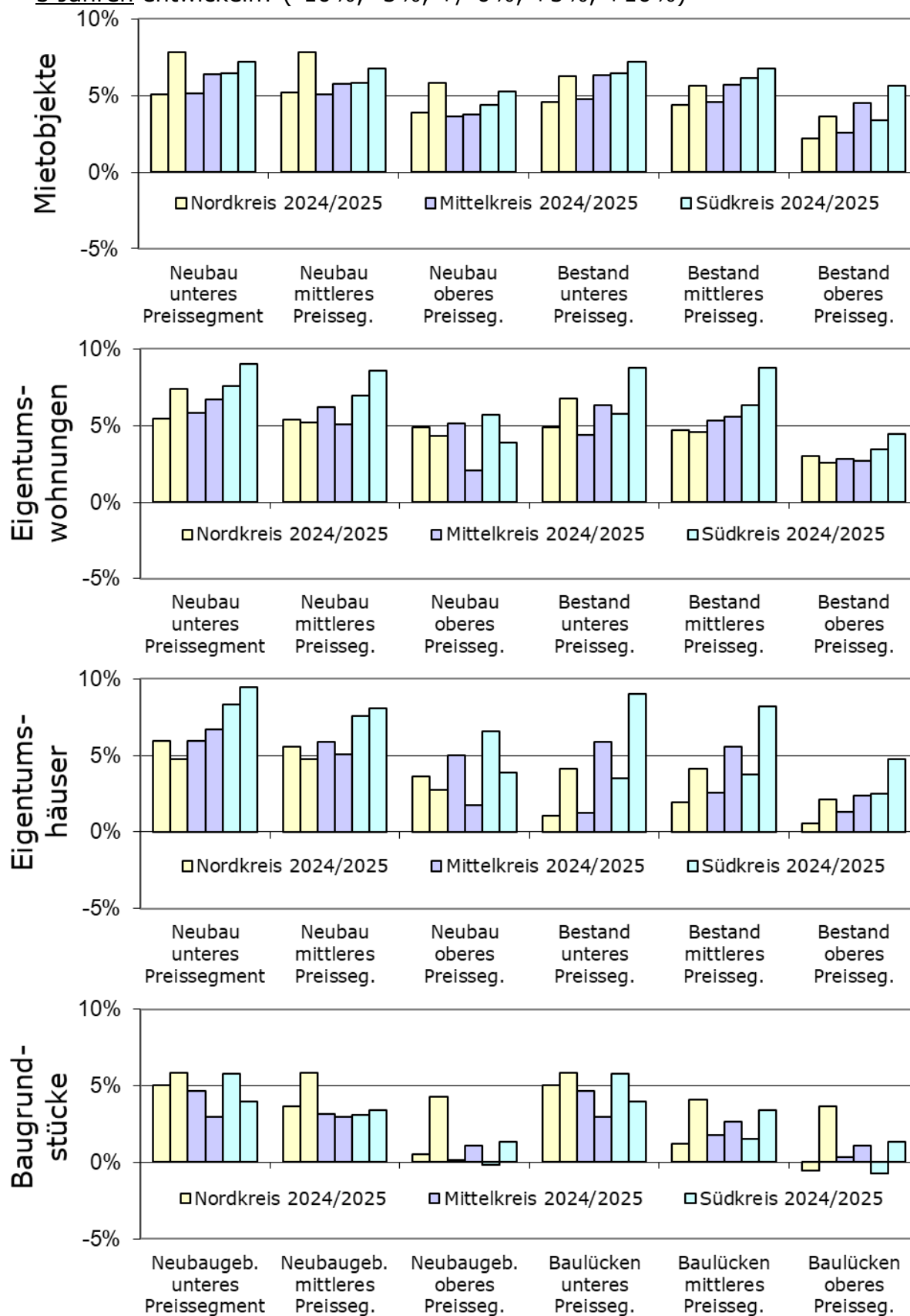
1. Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Oberbergischen Wohnungsmarktes ein?  
(1 = entspannter Wohnungsmarkt bis 5 = angespannter Wohnungsmarkt)



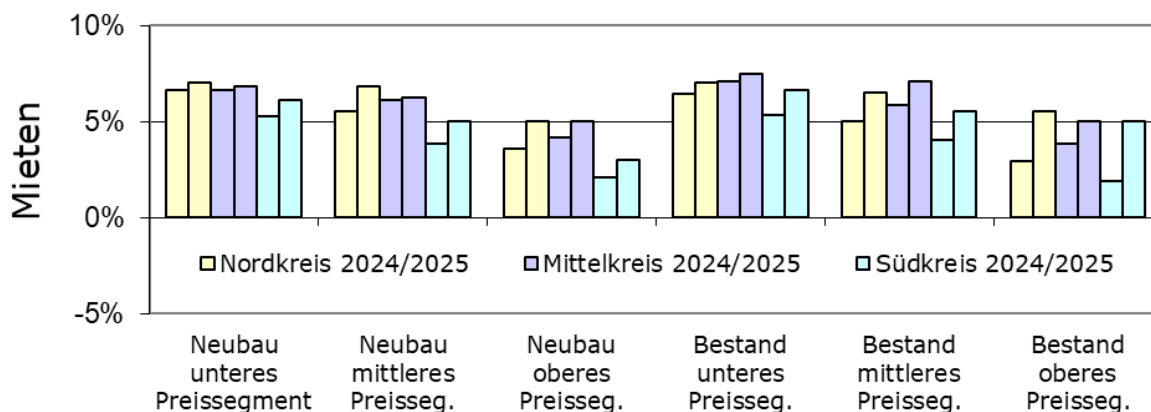
2. Welche generelle Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren bei der Wohnungsnachfrage? (-2 = starker Rückgang, -1 = leichter Rückgang, 0 = stagnierend, 1 = leichte Nachfrage, 2 = starke Nachfrage)



**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	15% → 15%	17% ↗ 33%
gleich bleibend	25% ↗ 38%	28% ↗ 33%
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	60% ↘ 46%	56% ↘ 33%

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

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

	niedrig	heute mittel	hoch	niedrig	künftig mittel	hoch
langfristige Wertanlage (Alterssicherung)	0% ↗ 15%	25% ↗ 31%	75% ↘ 54%	5% ↗ 15%	47% ↘ 23%	47% ↗ 62%
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	10% ↗ 15%	55% ↘ 46%	35% ↗ 38%	21% ↘ 8%	42% ↗ 69%	37% ↘ 23%
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	0% ↗ 8%	35% ↗ 38%	65% ↘ 54%	5% ↘ 0%	47% ↘ 46%	47% ↗ 54%
Renditeobjekt (gewinnorientierte Verwertung)	40% ↘ 33%	45% ↗ 50%	15% ↗ 17%	32% ↗ 50%	37% ↘ 33%	32% ↘ 17%

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

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

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

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

→ Zentrales Informationsangebot des Kreises bzw. der Gemeinden (z.B. Internetportal)	57% ↘ 37%
→ Koordinierte Zusammenarbeit mit Anbietern am Wohnungsmarkt (Wohnbauforum)	62% ↘ 32%
→ Verstärkte Wohnberatung durch eine Kontaktstelle (Agentur als PPP-Modell)	48% ↘ 11%

weiterhin wurden genannt:

- Informationen durch Fachkräfte der Wohnungsvermittlung

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

→ weiter steigende Bau- und Betriebskosten	86% ↘ 68%
→ der Wohnungsmarkt wird sich weiter aufspalten (wachsendes Hochpreissegment, Rückgang an preisgünstigen Mietwohnungen)	76% ↘ 58%
→ Vermarktungsprobleme bei überalterten Wohnungsbeständen mit Modernisierungstau (Nachkriegsjahre, 50er bis 70er Jahre)	57% ↘ 53%
→ hohe Grundstückspreise	43% ↘ 32%
→ Entwicklung zum Käufermarkt (Angebot größer als Nachfrage)	24% ↗ 26%
→ Anpassungsprobleme des Wohnungsbestandes (Grundrisse, Architekturen) an neue Nachfrageentwicklungen (Wohnflächenansprüche, neuartige Wohnwünsche)	24% ↘ 21%

weiterhin wurde genannt:

- Einmischung der Politik, Kosten sind höher als der Ertrag
- Scheitern des Transformationsprozesses zum klimafreundlichen Wohnen
- Verschlechterung des Wohnumfeldes durch steigende Kriminalität



**Vielen Dank an die Beteiligten:**

3 x Anonym  
Adam Immobilien  
Baugenossenschaft Wiehl e.G.  
D.I.S. Hausverwaltung GbH  
GeWoSie Bergneustadt  
KSK Immobilien GmbH Lindlar  
3 x KSK Immobilien GmbH  
Kühbach, Theo  
Matschke Immobilien  
Möller Immobilien  
Rütten & Heldt Immobiliencenter GbR  
Schönenborn Immobilien-Beratungs GmbH  
Sohlbach Immobilienservice  
Stennmanns Immobilienvermittlung  
Volksbank Oberberg eG

## **7. Strukturdaten und wichtige Adressen**

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

Zu den einzelnen Gemeinden gelangen Sie über die Adresse des Oberbergischen Kreises unter: [http://www.obk.de/cms200/kreis/staedte\\_gemeinden/](http://www.obk.de/cms200/kreis/staedte_gemeinden/)

Weitere Informationen und Internetadressen finden Sie auf der Homepage des Oberen Gutachterausschuss NRW unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

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

## 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 2023  
Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW  
Ministerium f. Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW  
OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten  
OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung  
regio iT  
Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2023  
Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln  
Städte und Gemeinden OBK  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) (Forschung und Beratung)  
[www.interhyp.de](http://www.interhyp.de) (Finanzberatung)  
[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) (Immobilien-Suchmaschine)  
[www.immopionier.de](http://www.immopionier.de) (Immobilien-Suchmaschine)  
[www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de) (amtliche Statistikstelle für NRW)  
[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de) (Förderbank für NRW)  
[www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de) (amtliche Statistikstelle für Rheinland-Pfalz)  
Zensus 1987, 2011, 2022

## 9. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Kreisübersicht .....	6
Abb. 2: Gemeindeübersicht .....	6
Abb. 3: Wohngebäudebestand nach Baualtersklassen .....	7
Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden .....	8
Abb. 5: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden .....	9
Abb. 6: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden .....	10
Abb. 7: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden .....	11
Abb. 8: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden .....	12
Abb. 9: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden .....	13
Abb. 10: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden .....	14
Abb. 11: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden .....	15
Abb. 12: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden .....	16
Abb. 13: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen .....	18
Abb. 14: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe .....	18
Abb. 15: Wohnraumförderung - Gemeinden .....	19
Abb. 16: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe .....	20
Abb. 17: Mietwohnraumförderung - Gemeinden .....	21
Abb. 18: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt .....	22
Abb. 19: Bevölkerungsentwicklung - OBK .....	23
Abb. 20: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden .....	24
Abb. 21: Bevölkerungsalter - Gemeinden .....	25
Abb. 22: Altersdurchschnitt - Gemeinden .....	26
Abb. 23: Bevölkerungsdichte - Gemeinden .....	27
Abb. 24: Pendler - Gemeinden .....	28
Abb. 25: Wanderungen nach Alter – Gemeinden .....	29
Abb. 26: Wanderungen - Gemeinden .....	30
Abb. 27: Haushalte - OBK .....	31
Abb. 28: Haushalte - Gemeinden .....	32
Abb. 29: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden .....	33
Abb. 30: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden .....	33
Abb. 31: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden .....	34
Abb. 32: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden .....	35
Abb. 33: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden .....	35
Abb. 34: Haushalte, Kinder - Gemeinden .....	36
Abb. 35: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden ...	37
Abb. 36: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden .....	38
Abb. 37: Betriebskosten in NRW .....	39
Abb. 38: Arbeitslose Personen - Gemeinden .....	40
Abb. 39: Transferleistungsempfänger - Gemeinden .....	41
Abb. 40: Wohnungslose Personen - Kreise .....	42
Abb. 41: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise .....	43

Abb. 42: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden .....	45
Abb. 43: Bodenrichtwerte - Gemeinden.....	46
Abb. 44: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser .....	47
Abb. 45: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser .....	48
Abb. 46: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK.....	49
Abb. 47: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK .....	50
Abb. 48: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung .....	51
Abb. 49: Mietwohnungsbestand - Gemeinden.....	52
Abb. 50: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt .....	53
Abb. 51: Angebotsmieten .....	54
Abb. 52: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen.....	55
Abb. 53: Mietspiegel 2025 .....	57

## 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												
	ja	nein	des Inhalts					der Gestaltung/Lesbarkeit							
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Kap. 2 - Wohnungsangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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

<b>A</b>			
Altersdurchschnitt .....	26	<b>K</b>	
Angebotsmieten .....	54	Kreisübersicht .....	6
Arbeitslose Personen.....	40	<b>L</b>	
<b>B</b>		Leerstand .....	17
Baualtersklassen .....	7	<b>M</b>	
Baufertigstellungen		Mieten .....	52
Wohngebäude .....	14	Mieten, öffentlich geförderten Wohnungen ..	55
Wohnungen .....	15	Mietspiegel 2021 .....	56
Wohnungen/1000 Einw. ....	16	Mietwohnraumförderung .....	21
Baugebiete .....	44	Bedarfsniveau .....	20
Baugenehmigungen		Darlehenshöhe .....	20
Wohngebäude .....	12	Gemeindeübersicht.....	20
Wohnungen .....	13	Mietobergrenzen .....	55
Betriebskosten .....	39	Mietwohnungsbestand .....	52
Bevölkerungsalter .....	25	<b>O</b>	
Bevölkerungsdichte .....	27	Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ....	20
Bevölkerungsentwicklung .....	23, 24	Öffentlich geförderter Wohnungsbau .....	18
Bodenrichtwerte.....	46	Ökonomische Faktoren .....	37
<b>D</b>		<b>P</b>	
Demografische Faktoren.....	23	Pendler.....	28
<b>E</b>		<b>Q</b>	
Eigentumswohnungen		Quellenverzeichnis .....	67
Erstverkauf .....	50	<b>S</b>	
Wiederverkauf.....	49	Schulden .....	38
Einkommen .....	37	Strukturdaten und wichtige Adressen .....	66
Experten am Wohnungsmarkt .....	58	<b>T</b>	
<b>F</b>		Transferleistungsempfänger .....	41
Fragebogen .....	70	<b>W</b>	
<b>G</b>		Wanderungen.....	30
Gemeindeübersicht.....	6	nach Alter .....	29
Grundsteuer und Einnahmen .....	45	Wohngebäude, Anzahl .....	8
<b>H</b>		Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen .....	9
Häuser, Wiederverkauf		Wohnraumförderung .....	19
Grundstückswert.....	47	Darlehenshöhe .....	18
Wohnfläche .....	48	Einkommensgrenzen.....	18
Haushalte.....	31	Gemeindeübersicht.....	18
Anzahl Alleinstehende.....	33	Wohnungen pro 1000 Einwohnern.....	11
Anzahl Kinder .....	36	Wohnungen, Anzahl .....	10
Anzahl Personen .....	32	Wohnungsangebot .....	7
<b>I</b>		Wohnungsbestand .....	7
Immobilienangebot Presse / Internet		Wohnungslose Personen .....	42, 43
Mietobjekte .....	53	Wohnungsnachfrage.....	23
Verkaufsobjekte.....	22	<b>Z</b>	
		Zinsentwicklung.....	51
		Zu- und Abwanderung .....	29