



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Bedarf an altersgerechtem Wohnraum hat sich nicht geändert

- Der Oberbergische Wohnungsmarkt im Überblick

Der Wohnungsmarkt in Oberberg ist weiterhin gekennzeichnet durch einen erhöhten Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktberichtes 2017, den jetzt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis veröffentlichte (kostenloser Download unter Produkte auf: (www.gars.nrw.de/ga-oberbergischer-kreis)), wurden in einer wiederholten Umfrage die Hauptakteure des Immobilienmarktes nach ihrer Meinung gefragt.

Wie bereits in 2016 sind „betreutes Wohnen“ und „barrierefreies Wohnen auf einer Etage“ nach Einschätzung der Fachleute die wichtigsten Wohnformen. Es folgen „gehobenen Ausstattung“ und „kostengünstige Wohnungen“.

Auch aus den statistischen Zahlen kann man den Bedarf an altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen ableiten. In Oberberg sind rd. 74 000 Personen älter als 60 Jahre. Davon leben rd. 67 000 Personen in einem Ein- oder Zweipersonenhaushalt. Leider gibt es wenige Quellen die aussagen, wieviel Wohnungen bereits barrierefrei sind. Einige Meinungen gehen davon aus, dass z. B. lediglich 2 bis 3 % aller Wohnungen in NRW barrierefrei seien. Unterstellt man, dass etwa 3 % der Wohnungen in Oberberg auch barrierefrei sind, dann steht für rd. 8200 Personen, das sind ca. 11 % der über 60-Jährigen, eine solche Wohnung zur Verfügung. In dieser Rechnung sind jedoch die Personen, die jünger als 60 Jahre sind und ein Handicap aufweisen, nicht berücksichtigt.

Von den Befragten werden, ähnlich wie im vergangenen Jahr, das Fehlen geeigneter Grundstücke, Infrastrukturdefizite, niedrige Renditen und Wohnumfeldprobleme in gleichem Umfang als Haupthindernisse für Wohnungsbauinvestitionen in Oberberg ausgemacht. Die Experten erwarten in den nächsten 5 Jahren in fast allen Teilmärkten einen weiteren Preisanstieg von rd. 3 %. Bei den Mieten gehen sie von durchschnittlich 4 % Steigerung aus.

Rd. 55 % der Makler stuft den Stellenwert von Wohnimmobilien zur Alterssicherung heute und auch zukünftig als hoch ein. 60 % sind der Meinung, dass die Immobilien nur für einen Lebensabschnitt zur Eigennutzung erworben werden. 50 % vertreten die Ansicht, dass die Wohnimmobilie als Renditeobjekt in Oberberg eher eine niedrige Bedeutung hat.

Das größte Risiko der Wohnungsmarktentwicklung wird in den weiter steigenden Bau- und Betriebskosten und im Angebotsrückgang an preisgünstigen Mietwohnungen gesehen. Rd. 70 % der Makler äußerten sich dementsprechend. Auch der Modernisierungstau bei älteren Gebäuden der Nachkriegszeit und hohe Grundstückspreise werden als Problem angesehen.

Der Wohnungsmarktbericht stellt auf 127 Seiten Zahlen, Daten und Fakten verschiedenster Behörden und Stellen zusammen, die Einwirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Damit ist er in Deutschland auch weiterhin einer der wenigen Berichte, der auch für einen Landkreis umfassende Wohnungsmarktdaten liefert.

Rd. 124 000 Wohnungen stehen der Oberbergischen Bevölkerung z. B. zur Verfügung oder anders ausgedrückt, in einer Wohnung leben durchschnittlich 2,2 Personen. 74 % aller Wohnungen sind vor 1987 gebaut.

Die Leerstandsquote bei Wohnungen liegt im Kreisgebiet nach der Auswertung des Zensus 2011 zwischen rd. 3 und 7 %. Diese Zahlen decken sich weitestgehend mit aktuellen Angaben von einigen Energieversorgern.

Das Thema Mieten wird ebenfalls umfassend dargestellt. Neben der Gegenüberstellung der Mieten über einen langen Zeitraum wird auch der 2017 neu angefertigte Mietspiegel vorgestellt (www.obk.de/omix).