



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Zinsniveau und Baukosten beeinflussen den Wohnungsmarkt

- 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 2025, den jetzt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis veröffentlichte (kostenloser Download über www.obk.de/gutachterausschuss), wurden in einer wiederholten Umfrage die Protagonisten des Immobilienmarktes nach ihrer Meinung gefragt.

Wie bereits 2024 ist „barrierefreies Wohnen auf einer Etage“ nach Einschätzung der Fachleute die wichtigste Wohnform. Es folgen „betreutes Wohnen im Alter“, „kostengünstiges Wohnen“ und „besonders ruhiges und sicheres Wohnen“.

Auch aus den statistischen Zahlen lässt sich der Bedarf an altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen ableiten. In Oberberg sind rd. 88 600 Personen älter als 60 Jahre (31 % der Bevölkerung). Davon leben rd. 51 900 Personen in einem Ein- oder Zweipersonenhaushalt. Leider gibt es zu wenige Quellen, die aussagen, wieviele Wohnungen bereits barrierefrei sind. Informationen zu den bereits vorhandenen barrierefreien Wohnungen liegen mit 2 bis 3 % nur für NRW vor. Unterstellt man, dass etwa 3 % der Wohnungen in Oberberg auch barrierefrei sind, dann stünden für rd. 7900 Personen, das sind ca. 15 % der über 60-Jährigen, solche Wohnungen zur Verfügung. In dieser Rechnung sind jedoch Personen, die jünger als 60 Jahre sind und ein Handicap aufweisen, nicht berücksichtigt.

Von den Befragten werden hauptsächlich langsame Planungsverfahren, niedrige Renditen und langsame Genehmigungsverfahren als Erschwernisse für Wohnungsbauinvestitionen in Oberberg ausgemacht. Die hohen Baukosten werden aktuell als größtes Problem angesehen. Die Experten erwarten in den nächsten 5 Jahren in fast allen Teilmärkten einen weiteren Preisanstieg von rd. 5 %. Bei den Mieten gehen sie von einer Steigerung von durchschnittlich 6 % aus.

Mehr als die Hälfte der Makler stufen den Stellenwert von Wohnimmobilien zur Alterssicherung heute als hoch ein. 54 % sind der Meinung, dass die Immobilien hauptsächlich für einen Lebensabschnitt zur Eigennutzung erworben werden. 50 % vertreten die Ansicht, dass die Wohnimmobilie auch als Renditeobjekt eine Bedeutung in Oberberg hat.

Das größte Risiko der Wohnungsmarktentwicklung wird in den weiter steigenden Bau- und Betriebskosten (68 % der Makler äußerten sich so) und im Angebotsrückgang an preisgünstigen Mietwohnungen (58 %) gesehen. Auch die Vermarktung von überalterten Wohnungen und hohe Grundstückspreise werden als Probleme angesehen.

Die Themen Bauzinsen und Mieten werden ebenfalls umfassend dargestellt. Neben der Darstellung der Zinsen über einen langen Zeitraum wird auch der 2025 neu erstellte Online-Mietspiegel vorgestellt (www.obk.de/omix). Dieser wird aktuell monatlich ca. 2100-mal aufgerufen, an Wochentagen über 90-mal täglich.

Der Wohnungsmarktbericht stellt auf 70 Seiten Zahlen, Daten und Fakten verschiedenster Behörden und Stellen zusammen, die Einwirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Damit ist er in Deutschland weiterhin einer der wenigen Berichte, der auch für einen Landkreis umfassende Wohnungsmarktdaten liefert.

Rd. 132 000 Wohnungen stehen der Oberbergischen Bevölkerung zz. zur Verfügung oder anders formuliert, in einer Wohnung leben durchschnittlich 2,1 Personen. 70 % aller Wohnungen sind vor 1987 gebaut.

Die Leerstandsquote bei Wohnungen liegt im Kreisgebiet nach der Auswertung des Zensus 2022 bei rd. 3 % bis 6 %. Diese Zahlen decken sich weitestgehend mit aktuellen Angaben von einigen Energieversorgern.