



Wohnungsmarktbericht 2011 für den Oberbergischen Kreis

Impressum

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
Moltkestraße 42
51643 Gummersbach
Tel: 02261 88-6230
Fax: 02261 88-9728062
Email: gutachterausschuss@obk.de

Bearbeitung und Layout

Andreas Nefzger
Arno Heedt
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Druck

Druckerei Oberbergischer Kreis

Preis

30,- €

Copyright

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung sind nur auszugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

November 2011

Vorwort

Stetig steigende Bevölkerungszahlen in den vergangenen Jahrzehnten wirkten auf Immobilien- und Wohnungsmärkte stabilisierend und boten langfristig eine verlässliche Planungsgrundlage. Konjunkturelle Schwankungen hinterließen lediglich mittelfristig Spuren. Bis Anfang dieses Jahrtausends war die Immobilie und ihre Vermietbarkeit eine nachhaltig gute Investition und somit regelmäßig auch eine allseits anerkannte Säule der Altersvorsorge.

Besonders in Deutschland und hier mit regional sehr unterschiedlichen Varianten ist die Verlässlichkeit aufgrund der schwierigen demografischen Entwicklung einer Unsicherheit gewichen. Davon blieb das Oberbergische und seine Städte und Gemeinden nicht verschont. Erste spürbare Leerstände auf dem Wohnungsmarkt einerseits und die erhöhte Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum andererseits sind nur zwei Indikatoren für die massiven demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, denen wir gegenüberstehen. Die Handelnden auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt sind gefordert, den veränderten Bedarf zu erkennen und richtungsweisende Entscheidungen zu treffen.

Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht stellt sich der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises - entsprechend der geübten Tradition des jährlich erscheinenden Grundstücksmarktberichtes - für einen der ersten Landkreise in Deutschland frühzeitig der Aufgabe, Zahlen und Fakten zum Thema „Wohnungsmarkt“ zusammenzubringen und Handlungsgrundlagen zu liefern. Regionale und kommunale Vergleiche sollen helfen, lokale Besonderheiten und differenzierte Entwicklungen zu berücksichtigen. Der heterogene Oberbergische Markt stellt dabei besondere Anforderungen an alle Marktteilnehmer.

Neben Angebot (Kap. 2) und Nachfrage (Kap. 3) werden die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes (Kap. 4) und die Entwicklung der Mieten (Kap. 5) beschrieben. Im Kapitel 6 kommen Experten mit ihrer Sicht auf das Marktgeschehen zu Wort.

Ich wünsche den Lesern, dass der Bericht Hilfestellung und vielleicht sogar Antworten auf ihre Fragen geben kann und freue mich auf konstruktive Anregungen zur Fortschreibung.

Vielen Dank an alle, die für diesen Bericht Informationen und Daten zur Verfügung gestellt haben.

Volker Gülicher
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Vorwort Haus & Grund Kreis Oberberg e.V.

Wohnen ist nicht nur ein Grundbedürfnis des Menschen im Allgemeinen sondern eines der elementarsten Grundrechte der Bürger unseres Landes.

Im ersten Wohnungsmarktbericht über unsere Heimat, dem Oberbergischen Kreis, ist zu erkennen, wie wichtig die Wohnungswirtschaft für alle Bürger dieses Kreises ist.

Als Interessenvertreter der Vermieter ist Haus & Grund besorgt über die Entwicklung des Wohnungsmarktes, insbesondere über den Vergleich der Mietzinsentwicklung seit 1992. Hier ist festzustellen, dass sich die Grundmieten, bezogen auf die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten, seit 1992 nicht verändert haben und darüber hinaus unter Berücksichtigung der Inflationsrate, der Nettoerlös für den Vermieter zusätzlich gesunken ist. Hierdurch bedingt haben Investitionen in die Wohnungswirtschaft von privater Seite auch erheblich nachgelassen.

Leerstände in Teilbereichen des Oberbergischen und der Rückbau (Abriss) in Teilregionen sind die Folge von demografischer Entwicklung und teilweiser Fehlplanung in der Vergangenheit, die den heutigen Wohnungsmarkt ausmachen.

Die Betriebskosten des Wohnens sind wiederum extrem angestiegen. Allein die Grundsteuer ist in den letzten 10 Jahren bundesweit um bis zu 70 % gestiegen.

Nur durch konzertiertes Handeln von Eigentümern, Städten und Gemeinden kann der zukünftige Wohnungsmarkt positiv entwickelt werden. Hier danken wir insbesondere dem Gutachterausschuss für die im ersten Wohnungsmarktbericht ermittelten Fakten.

Jetzt liegt es an allen Beteiligten der Wohnungswirtschaft, durch angemessenes Handeln die Qualität des Wohnungsstandortes Oberbergischer Kreis zu verbessern und die zukünftigen Wohnungsmarktberichte mit besseren Ergebnissen zu gestalten. Hierzu gehört die Forderung von Haus & Grund an alle Vermieter, sich an der aktuellen, detaillierten Erfassung des Wohnungsbestandes im Rahmen des Zensus zu beteiligen, um rechtzeitig notwendige Maßnahmen für die Zukunft treffen zu können; denn unsere Heimat soll auch für die Zukunft wohnenswert sein. Lebens- und liebenswert ist sie auch heute schon.

Martin Honig, 1. Vorsitzender
Haus & Grund Kreis Oberberg e.V. gegr. 1953

Vorwort Mieterverein Oberberg e.V.

Der Mieterverein Oberberg e.V. vertritt die Interessen seiner Mitglieder hinsichtlich aller Aspekte eines Mietverhältnisses und greift hierbei neben Gesetz, Rechtsprechung und eigener Erfahrungen auf weitere Erkenntnisquellen zurück.

In dem breiten Spektrum der Fragen, die mit einem Mietverhältnis einhergehen, liefert der nun erstmalig vorgelegte Wohnungsmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis interessante Antworten für alle Beteiligten an einem Mietverhältnis und schließt damit eine große Lücke in der Reihe an Informationsquellen für unsere Region.

Ein zielgerichtetes Handeln innerhalb und außerhalb des Mietverhältnisses setzt genaue Informationen und Kenntnisse über die Entwicklung des Wohnungsmarktes voraus. Eine Beobachtung des kommunalen Wohnungsmarktes, wie sie von dem nun vorgelegten Wohnungsmarktbericht des Gutachterausschusses anhand ausgewählter Indikatoren zu Verfügung gestellt wird, bedeutet, die lokalen Entwicklungen aktuell zu erkennen, zu analysieren und auf Grundlage dieser gesicherten Informationen Entscheidungen treffen zu können.

Die Entwicklung und die Veränderung unserer Gesellschaft, die von unterschiedlichen Faktoren wie dem demografischen Wandel, der zunehmenden Individualisierung oder neuen Formen des Zusammenlebens bestimmt wird, haben selbstverständlich auch Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt des Oberbergischen Kreises, der sich auch diesen Veränderungen stellen muss.

Wir vom Mieterverein Oberberg e.V. freuen uns daher, dass sich der Gutachterausschuss dieser enormen Aufgabe gestellt hat und erstmalig einen Wohnungsmarktbericht erstellt hat, der anhand einer Vielzahl interessanter Daten einen Überblick über den derzeitigen Wohnungsmarkt im Oberbergischen Kreis verschafft und hierbei die Entwicklung der letzten Jahre darstellt.

Rechtsanwalt Thomas Hilgers
für den Mieterverein Oberberg e.V.

Inhalt

Wesentliche Aussagen auf einen Blick	5
1. Einleitung	7
2. Wohnungsangebot	8
2.1 Wohnungsbestand	8
2.2 Wohnungsleerstand	17
2.3 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen	18
2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	28
2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	34
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)	39
3. Wohnungsnachfrage	40
3.1 Demografische Faktoren	40
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	40
3.1.2 Pendler	49
3.1.3 Zu- und Abwanderung	51
3.1.4 Haushalte	55
3.2 Ökonomische Faktoren	58
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte	58
3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte	60
3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten	62
3.2.4 Arbeitslosigkeit	64
3.2.5 Transferleistungsempfänger	67
4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung	68
4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete	68
4.2 Grundsteuer	70
4.3 Bodenrichtwerte	71
4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser	73
4.5 Erstverkauf / Wiederverkauf Eigentumswohnungen	75
4.6 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	79
5. Mieten	80
5.1 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)	80
5.2 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen	81
5.3 Mieten auf dem freien Markt / Mietspiegel 2011	82
5.4 Mietspiegelentwicklung 1992 bis 2011	84
6. Experten am Wohnungsmarkt	87
6.1 Befragung	87
6.2 Meinung	94
7. Strukturdaten und wichtige Adressen	104
8. Literaturverzeichnis	105
9. Abbildungsverzeichnis	106
10. Fragebogen	108
11. Stichwortverzeichnis	109

Wesentliche Aussagen auf einen Blick

Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises (Stand 31.12.2010)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einw.
Bergneustadt	38	19 584	42,3	38,5	0,7
Engelskirchen	63	19 988	44,0	40,6	2,4
Gummersbach	95	51 309	43,4	41,8	0,7
Hückeswagen	50	15 643	43,8	37,8	0,9
Lindlar	86	22 074	42,4	35,4	0,3
Marienheide	55	13 758	41,7	38,6	1,4
Morsbach	56	11 042	42,2	42,5	0,9
Nümbrecht	72	17 226	42,1	42,5	1,9
Radevormwald	54	22 526	44,5	40,3	2,7
Reichshof	115	19 526	41,7	40,7	0,9
Waldbröl	63	19 333	41,0	40,0	0,9
Wiehl	53	25 645	43,9	45,2	2,8
Wipperfürth	118	23 186	42,3	39,3	1,3
Mittelwert	71	21 603	42,9	40,2	1,4

Oberbergischer Kreis und seine Nachbarn (Stand 31.12.2010)

	Fläche [km ²]	Ein- wohner	Alters- durch- schnitt	Wohn- fläche pro Einwohner	Baugeneh. Whg. pro 1000 Einw.
Oberbergischer Kreis	919	280 840	42,9	40,2	1,4
Ennepe-Ruhr-Kreis	408	331 575	45,1	40,7	1,2
Märkischer Kreis	1059	430 965	43,5	39,5	0,7
Kreis Olpe	711	138 961	42,2	43,0	1,9
Kreis Altenkirchen	642	131 952	43,8	47,1	1,2
Rhein-Sieg-Kreis	1153	598 736	43,0	42,0	2,7
Rheinisch-Berg.-Kreis	437	276 927	44,3	44,3	2,2
Stadt Remscheid	75	110 563	43,9	41,2	1,4
Stadt Wuppertal	168	349 721	43,9	40,2	0,7
Mittelwert	619	294 471	43,6	42,0	1,5

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

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

	2008		2010
Bevölkerung	284 890	↘	280 840
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	55 307	↘	52 301
Bevölkerung über 65 Jahre alt	56 529	↘	56 274
Durchschnittsalter (Jahre)	42,2	↗	42,9
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,34	↘	2,29
Wanderungssaldo (Personen)	-1311	↘	-1147
Arbeitslosenquote (%)	6,2	↗	6,5
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) (%)	3,7	↗	4,1
Wohnungsbestand	120 114	↗	120 632
Preisgebundene Mietwohnungen (%)	6,3	↘	5,9 (2009)
Wohnfläche pro Einwohner (m ²)	39,5	↗	40,2
Wohnungsl Leerstandsquote (%)	3,8 – 6,7 (2011)		
Baugenehmigungen / Wohnungen	363	↗	379
Baufertigstellungen / Wohnungen	415	↗	546
Wohnungsbauförderung (Wohnungen/Häuser)	150	↘	132

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, www.empirica-institut.de
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

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 918,5 km² rund 281 000 Einwohner auf. Die Industrie ist mittelständisch. Maschinen- und Fahrzeugbau, Edeltahlerzeugung, Stahl- und Leichtmetallbau, Eisen-, Blech- und Metallverarbeitung, Elektrotechnische Industrie und Kunststoffverarbeitung sind die wichtigsten Branchen. Oberberg ist Bestandteil des Ballungsraumes Köln. Solche hochverdichteten Wirtschaftsräume sind Kristallisationspunkte für Innovationen. Letzteres kommt u. a. in der hohen Patentdichte (Patentanmeldungen je 100 000 Einwohner) zum Ausdruck. Wichtiger Standortfaktor ist die Abteilung Gummersbach der Fachhochschule Köln. Sie hat ein für die Wirtschaft in Oberberg sehr leistungsfähiges Fächerspektrum. In den Standort eingebunden ist ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen.

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

Abb. 1: Kreisübersicht



Abb. 2: Gemeindeübersicht



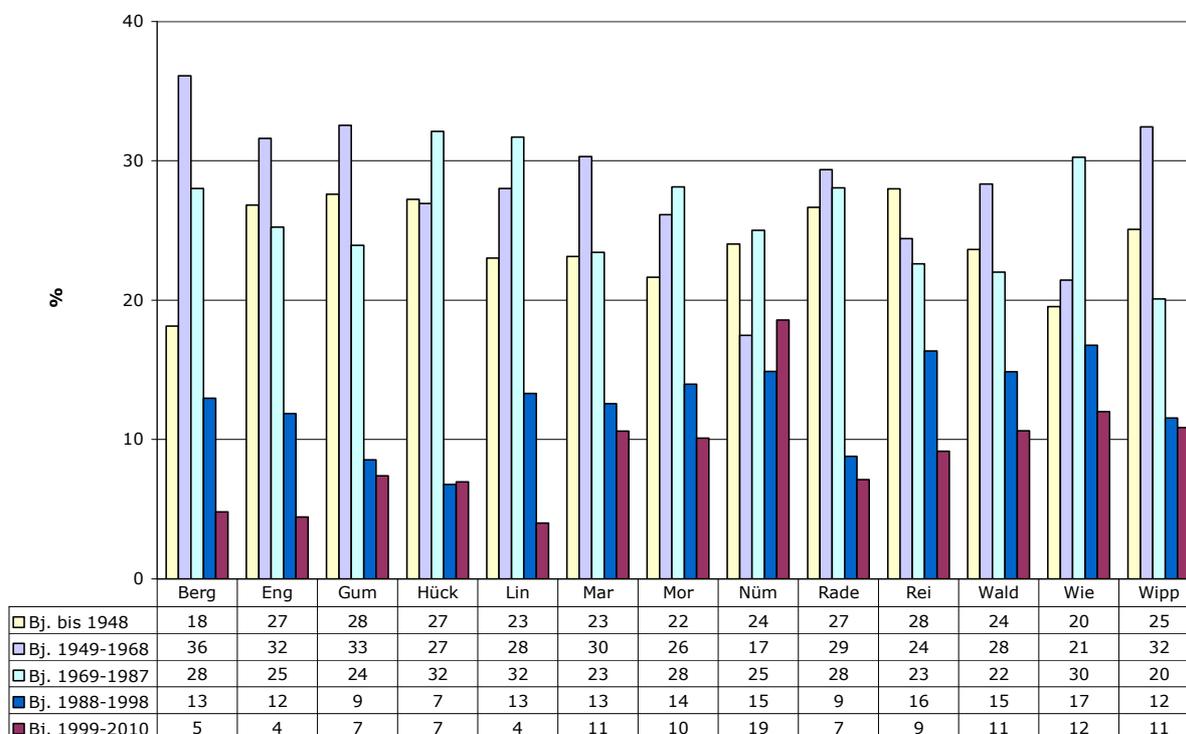
2. Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsbestand

Im Oberbergischen Kreis gibt es momentan ca. 120 000 Wohnungen. Davon stammen rd. 30 000 (25 %) aus den Jahren bis 1948 und rd. 66 000 (55 %) aus den Jahren 1949 bis 1987. Ab 1988 wurden nur noch rd. 24 000 (20 %) neue Wohnungen errichtet. Der hohe Anteil der Altbauten ist typisch für ländliche Gebiete, da hier die Bausubstanz vom Krieg weniger betroffen war als in den Großstädten.

Bei einem Vergleich der einzelnen Städte und Gemeinden werden jedoch sehr große Unterschiede deutlich. Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Radevormwald, Waldbröl und Wipperfürth erlebten nach dem Krieg ab 1948 einen regelrechten Bauboom im Wohnungsbau, zurückzuführen auf die vielen Kriegsflüchtlinge aus den Großstädten und den Nachbarstaaten. In Hückeswagen, Lindlar, Morsbach, Nümbrecht und Wiehl setzte dieser Boom etwas zeitverzögert erst ab 1969 ein. Reichshof ist hier die Ausnahme, dort wurden die meisten Wohnungen bereits vor 1948 gebaut.

Abb. 3: Wohnungsbestand in % nach Baualtersklassen

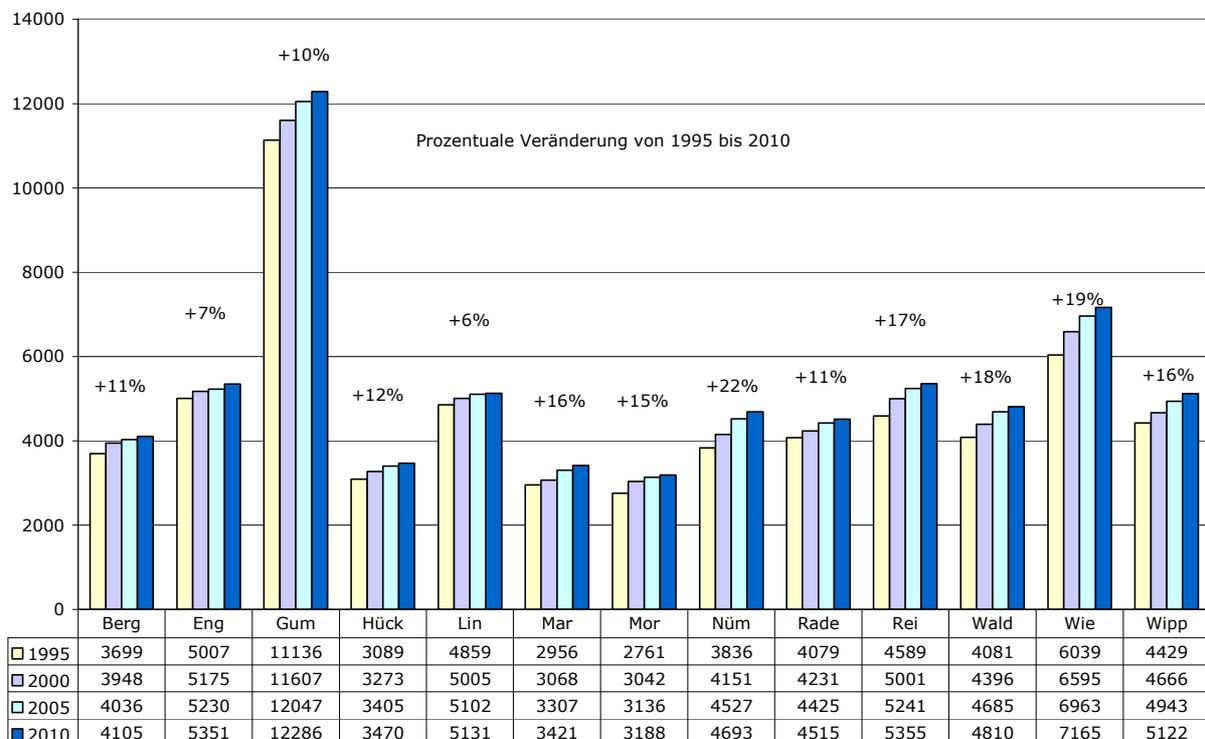


Quelle: eigene Berechnung (31.12.2010)

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 1995 in Nümbrecht erreicht. Dort gab es eine Steigerung von 22 %. Wiehl (19 %) und Waldbröl (18 %) liegen knapp dahinter, gefolgt von Reichshof mit 17 %. Marienheide und Wipperfürth (je 16 %) sowie Morsbach (15 %) liegen im Mittelfeld, es folgen Hückeswagen (12 %), Bergneustadt und Radevormwald mit je 11 %. Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 1995 in Gummersbach (10 %), Engelskirchen (7 %) und Lindlar (6 %) erreicht.

Auch im 5-Jahresvergleich (1995-2000-2005-2010) 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. So sind in Gummersbach 239 neue Gebäude seit dem Jahr 2005 entstanden, in Lindlar im gleichen Zeitraum nur 29.

Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden



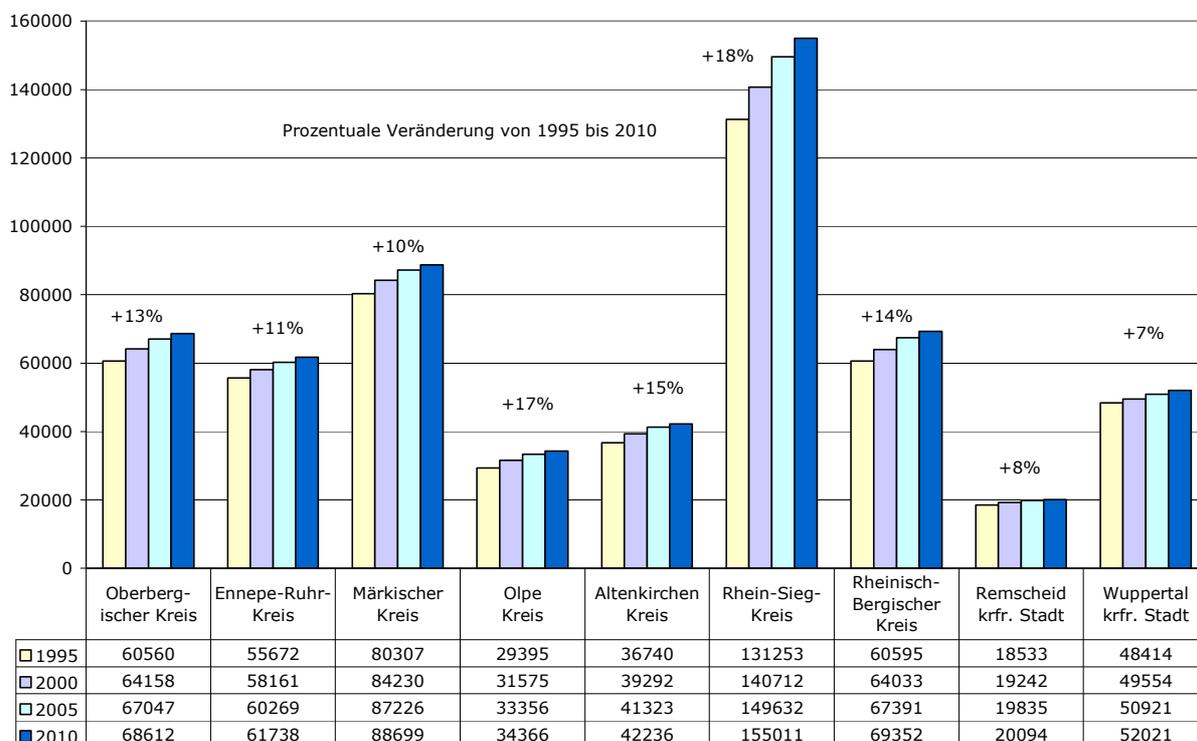
Quelle: www.it.nrw.de

Im überregionalen Vergleich ist die Situation ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden im Oberbergischen Kreis. Fast alle Nachbarkreise/Städte und auch Oberberg haben seit 1995 einen zweistelligen Zuwachs im Gebäudewohnungs- bau, Ausnahmen sind hier die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal. Dort liegt der Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau. Dabei werden pro Gebäude zwar viele Wohnungen geschaffen, in der Statistik erscheint jedoch nur ein neu geschaffenes Gebäude im Wohnungsbau.

Der Oberbergische Kreis liegt bei der Anzahl der Wohngebäude mit einem Plus von 13 % seit 1995 im Mittelfeld, Spitzenreiter ist der Rhein-Sieg-Kreis mit 18 %, gefolgt vom Kreis Olpe (17 %), Kreis Altenkirchen (15 %) und dem Rheinisch-Bergischen Kreis (14 %). Im hinteren Mittelfeld liegen der Ennepe-Ruhr-Kreis (11 %) und der Märkische Kreis (10 %), am Ende die kreisfreien Städte Remscheid (8 %) und Wuppertal (7 %).

Zwischen den Jahren 1995 und 2000 wurden im Oberbergischen 3 598 neue Ge- bäude im Wohnungsbau geschaffen. Zwischen 2000 und 2005 waren es 2 889, seitdem nur noch 1 565. Im gleichen Zeitraum (2005 – 2010) wurden im Rhein- Sieg-Kreis 5 379 neue Wohngebäude errichtet, in den fünf Jahren davor sogar 8 920.

Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise

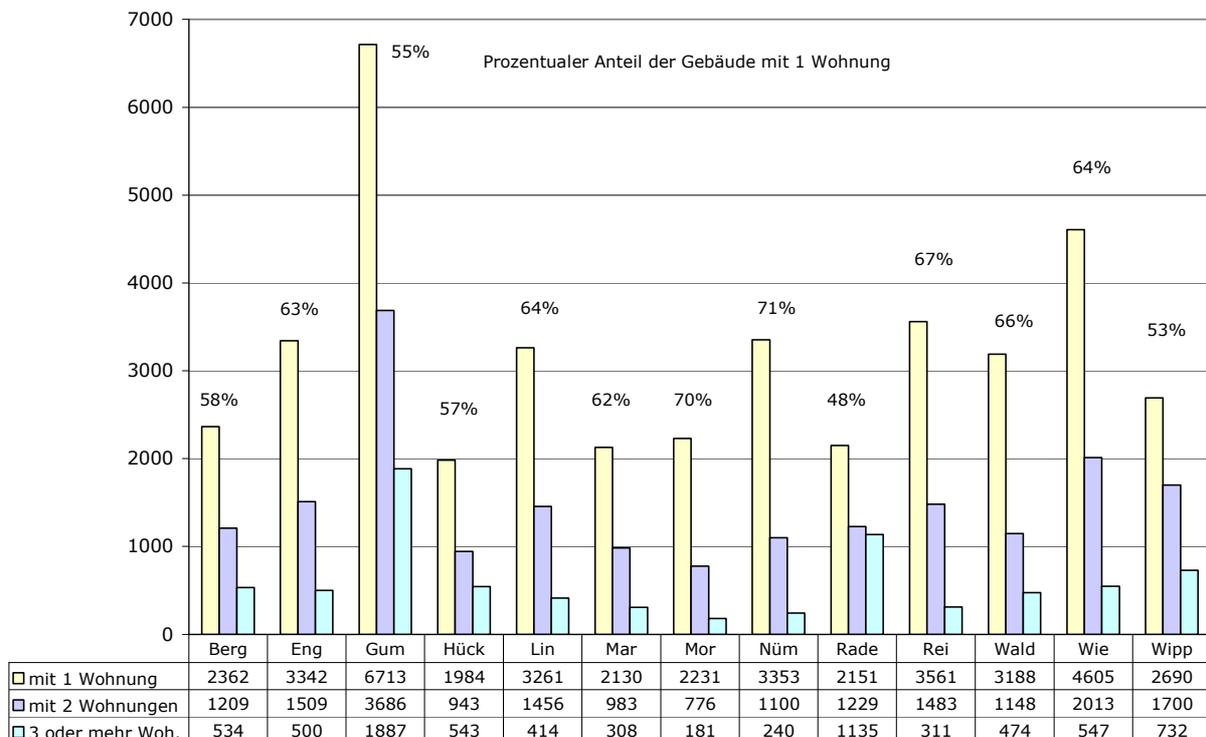


Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Die meisten Wohngebäude in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es in Gummersbach (12 286), die wenigsten in Morsbach (3 188). Dazwischen liegen Wiehl (7 165), Reichshof (5 355), Engelskirchen (5 351), Lindlar (5 131), Wipperfürth (5 122), Waldbröl (4 810), Nümbrecht (4 693), Radevormwald (4 515), Bergneustadt (4 105), Hückeswagen (3 470) und Marienheide (3 421).

Mit 71% weist Nümbrecht den höchsten Anteil von Gebäuden mit einer Wohnung auf, gefolgt von Morsbach (70 %), Reichshof (67 %) und Waldbröl (66 %). Es folgen Lindlar und Wiehl (je 64 %), Engelskirchen (63 %), Marienheide (62 %), Bergneustadt (58 %), Hückeswagen (57 %), Gummersbach (55 %) und Wipperfürth (53 %). Am wenigsten gibt es in Radevormwald (48 %).

Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden



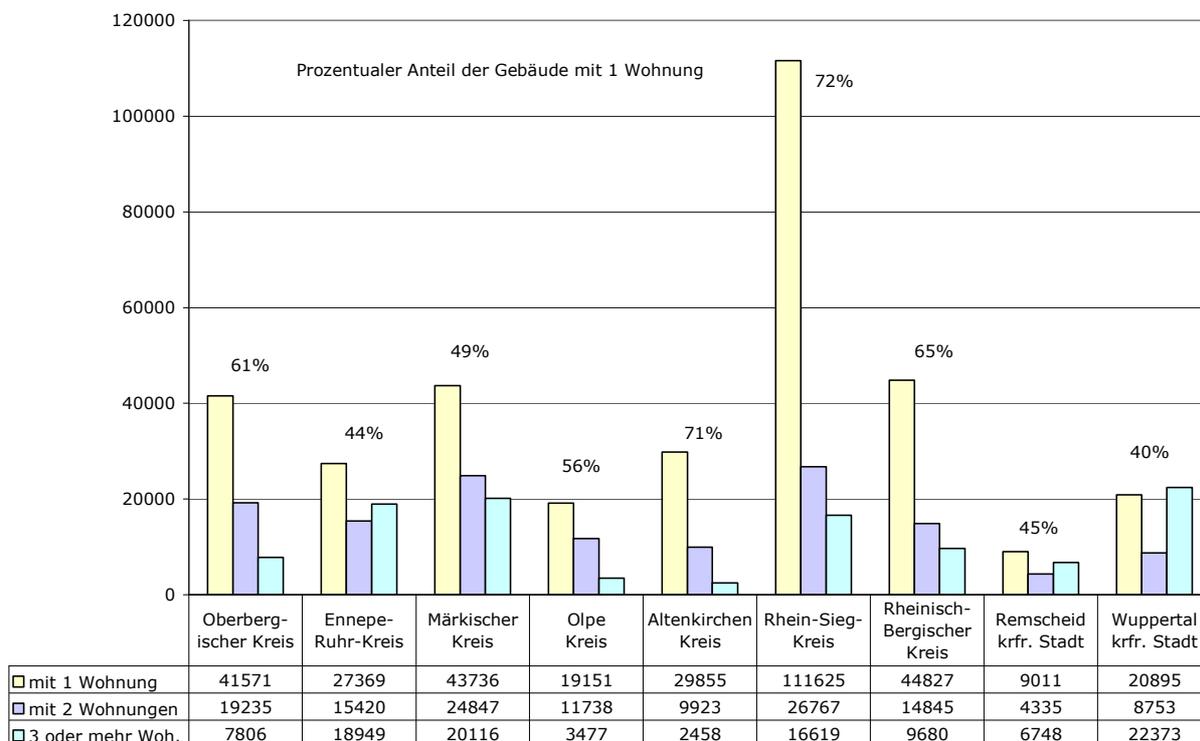
Quelle: www.it.nrw.de (31.12.2010)

Als flächenmäßig größter Landkreis besitzt der Rhein-Sieg-Kreis die meisten Gebäude im Wohnungsbau (155 011). Es folgen der Märkische Kreis (88 699), der Rheinisch-Bergische Kreis (69 352) und der Oberbergische Kreis (68 612). Der Ennepe-Ruhr-Kreis (61 738) liegt knapp vor Wuppertal (52 021), danach der Kreis Altenkirchen (42 236) und der Kreis Olpe (34 366), zum Schluss kommt Remscheid (20 094).

Auch im prozentualen Vergleich weist der Rhein-Sieg-Kreis den größten Anteil an Einfamilienhäusern auf. Danach folgen Altenkirchen (71 %), Rhein-Berg (65 %), Oberberg (61 %), Olpe (56 %), das Märkische (49 %), Remscheid (45 %) und der Ennepe-Ruhr-Kreis (44 %)

Die kreisfreie Stadt Wuppertal bildet hier die Ausnahme. Dort überwiegen die Gebäude mit drei und mehr Wohnungen (43 %), 40 % entfallen auf Gebäude mit einer Wohnung.

Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise

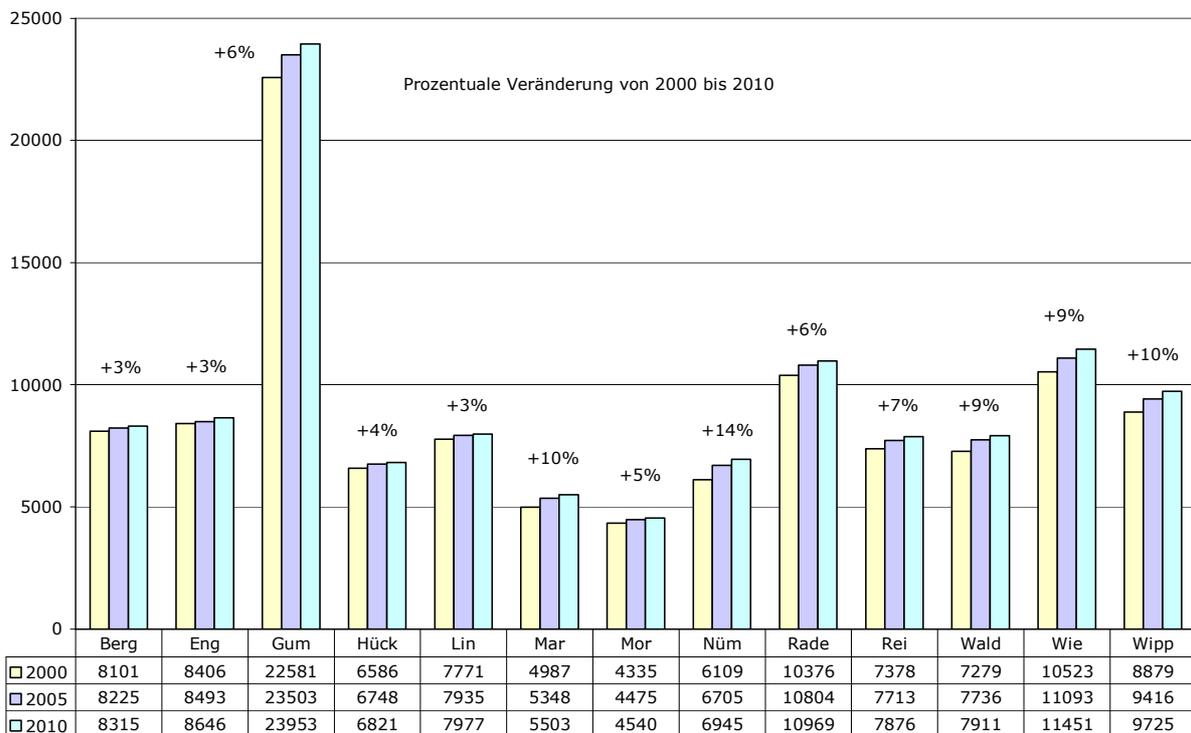


Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de (31.12.2010)

Nachdem auf den Seiten neun bis zwölf 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 2000 im Durchschnitt um 6 % erhöht. Nümbrecht liegt mit einem Plus von 14 % (+836 Wohnungen) weit darüber. Es folgen Marienheide (+516) und Wipperfürth (+846) mit jeweils 10 %. Den geringsten Zuwachs hatten Bergneustadt, Engelskirchen und Lindlar mit je 3 %.

Die meisten Wohnungen gab es in 2010 in Gummersbach (23 953). Das entspricht einem Anstieg von 1 372 Wohnungen seit dem Jahr 2000. In Wiehl (11 451) und Radevormwald (10 969) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden

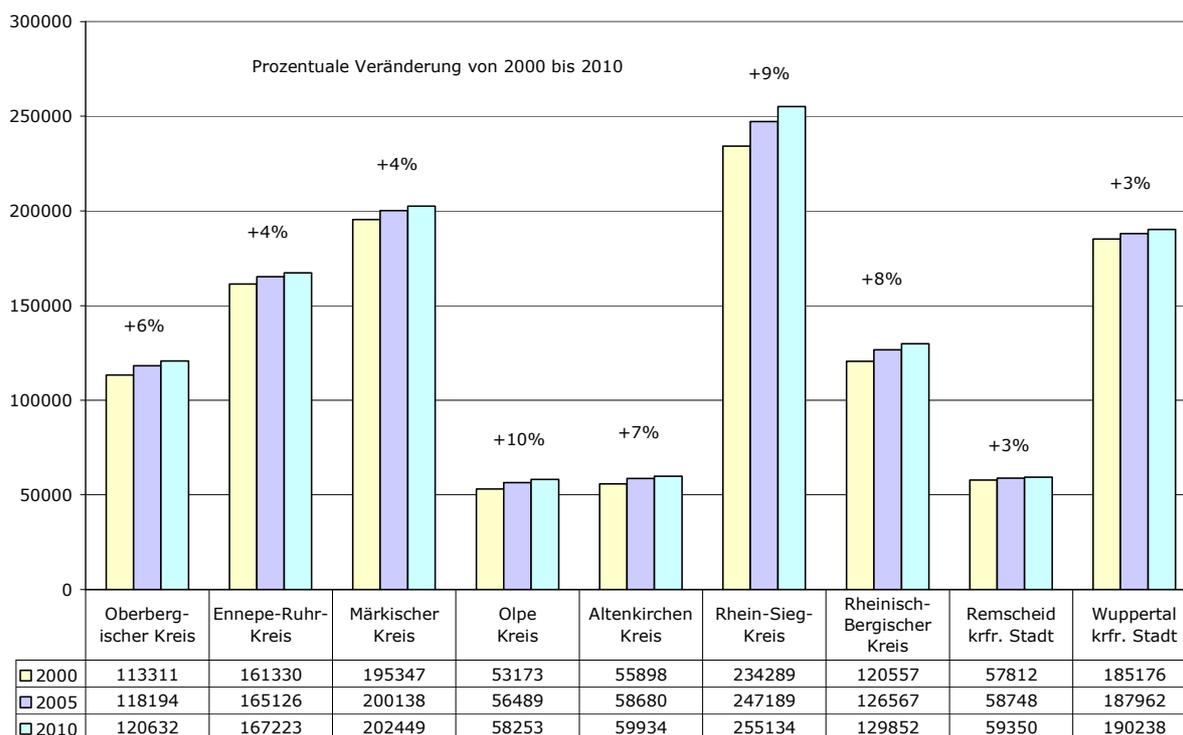


Quelle: www.it.nrw.de

Auch bei den Landkreisen liegt die durchschnittliche Steigerung seit dem Jahr 2000 bei 6 %. Der Kreis Olpe hatte mit 10 % und einem Plus von 5 080 Wohnungen dabei die größte Steigerung, die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal mit 3 % die geringste.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einer Steigerung von 6 % (+7 321 Wohnungen) auf Durchschnittsniveau, dort gab es im Jahr 2010 insgesamt 120 632 Wohnungen. Die meisten Wohnungen gab es im Rhein-Sieg-Kreis (255 134) und im Märkischen Kreis (202 449), was sich jedoch relativiert, wenn man die Anzahl der Wohnungen ins Verhältnis zu den Einwohnern setzt (Abb. 11).

Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise

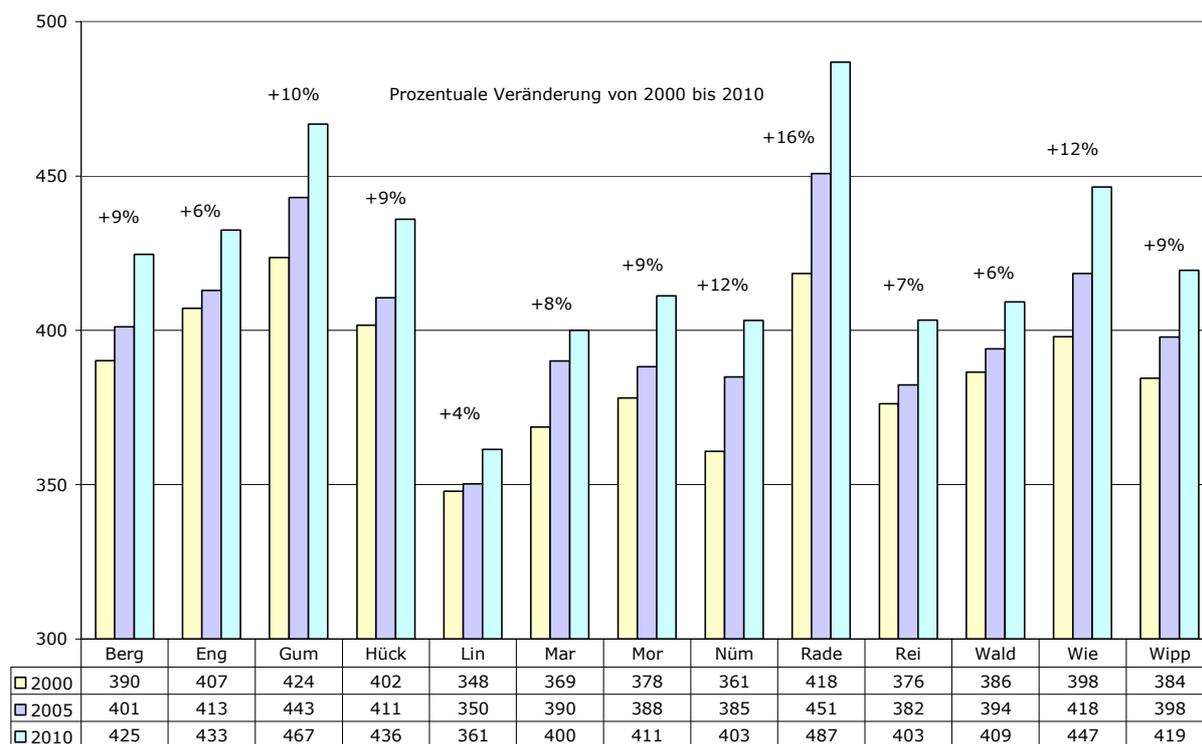


Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Im Jahr 2000 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 393 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern, im Jahr 2005 bei 408 Wohnungen und im Jahr 2010 bei 430 Wohnungen. Die größte prozentuale Steigerung gab es in Radevormwald mit 16 %, gefolgt von Wiehl mit 12 %. Die geringsten Steigerungen hatten Lindlar (4 %), Engelskirchen und Waldbröl (je 6 %). Der Mittelwert der Steigerungen beträgt 9 %. Im gleichen Zeitraum ist jedoch die Bevölkerung im Oberbergischen um 3 % geschrumpft (Abb. 38), so dass diese Zahlen nicht alleine auf die Bautätigkeit zurückzuführen sind.

In Radevormwald gab es im Jahr 2010 die meisten Wohnungen pro 1 000 Einwohnern (487), Gummersbach (467) und Wiehl (447) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen gibt es in Lindlar (361) und Marienheide (400).

Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohnern - Gemeinden



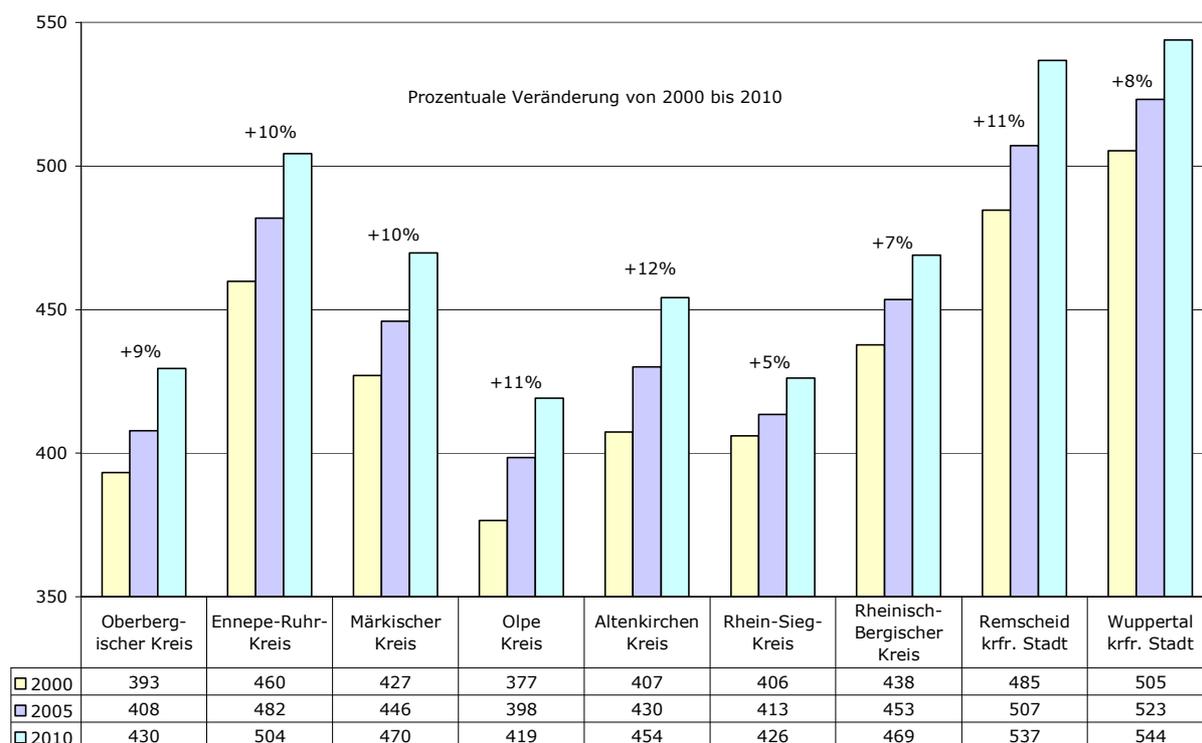
Quelle: www.it.nrw.de

In den neun Landkreisen ist die Anzahl der Wohnungen pro 1 000 Einwohnern seit dem Jahr 2000 um rd. 9 % gestiegen. Damals lag der Durchschnitt noch bei 433 Wohnungen, im Jahr 2005 bei 451 und im Jahr 2010 bei 473 Wohnungen.

Die größte prozentuale Steigerung gab es im Landkreis Altenkirchen mit 12 %, gefolgt von der kreisfreien Stadt Remscheid mit 11 %. Der Oberbergische Kreis lag mit 9 % im Mittelfeld, im Rhein-Sieg-Kreis gab es mit 5 % die geringste Steigerung.

In den kreisfreien Städten Remscheid (537) und Wuppertal (544) gab es im Jahr 2010 die meisten Wohnungen pro 1 000 Einwohnern, im Kreis Olpe (419), im Rhein-Sieg-Kreis (426) und im Oberbergischen Kreis (430) die wenigsten.

Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohnern - Kreise



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

2.2 Wohnungsleerstand

Die Firma empirica ermittelt jedes Jahr eine marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen auf Basis von Heizkostenabrechnungen, jedoch nur für Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen (ca. 60 % der vorhandenen Wohnungen). Für Deutschland weist der empirica-Leerstandsindex im Jahr 2009 eine Leerstandsquote von 3,7 % aus, für Nordrhein-Westfalen 3,6 % und für den Oberbergischen Kreis 4,0 %.

Im Oberbergischen Kreis gibt es 13 Städte und Gemeinden mit fast ebenso vielen Energieversorgern. Die Städte und Gemeinden sowie die meisten Energieversorger führen i.d.R. keine Statistiken über Wohnungsleerstände. Lediglich in zwei Gemeinden (eine im Nord-, eine im Südkreis) konnten die Energieversorger die Zahlen zur Verfügung stellen.

Im Juli 2011 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 3,8 % ermittelt, im Nordkreis 6,7 %. Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft eine Leerstandsquote von 16 %. Über einen Rückbau im Geschosswohnungsbau wird dort schon länger nachgedacht, da auch bei kompletter Sanierung und Modernisierung kaum eine Chance besteht, alle Wohnungen zu vermieten.

Eine weitere Wohnungsgenossenschaft im Oberbergischen Kreis hatte im Jahr 2008 noch eine Leerstandsquote von 12,5 %, in 2010 nur noch 8,6 % und aktuell 6,8 %. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die stetige Modernisierung des Wohnungsbestandes zurückzuführen. Für 2011 sind dafür 3,2 Millionen Euro eingeplant.

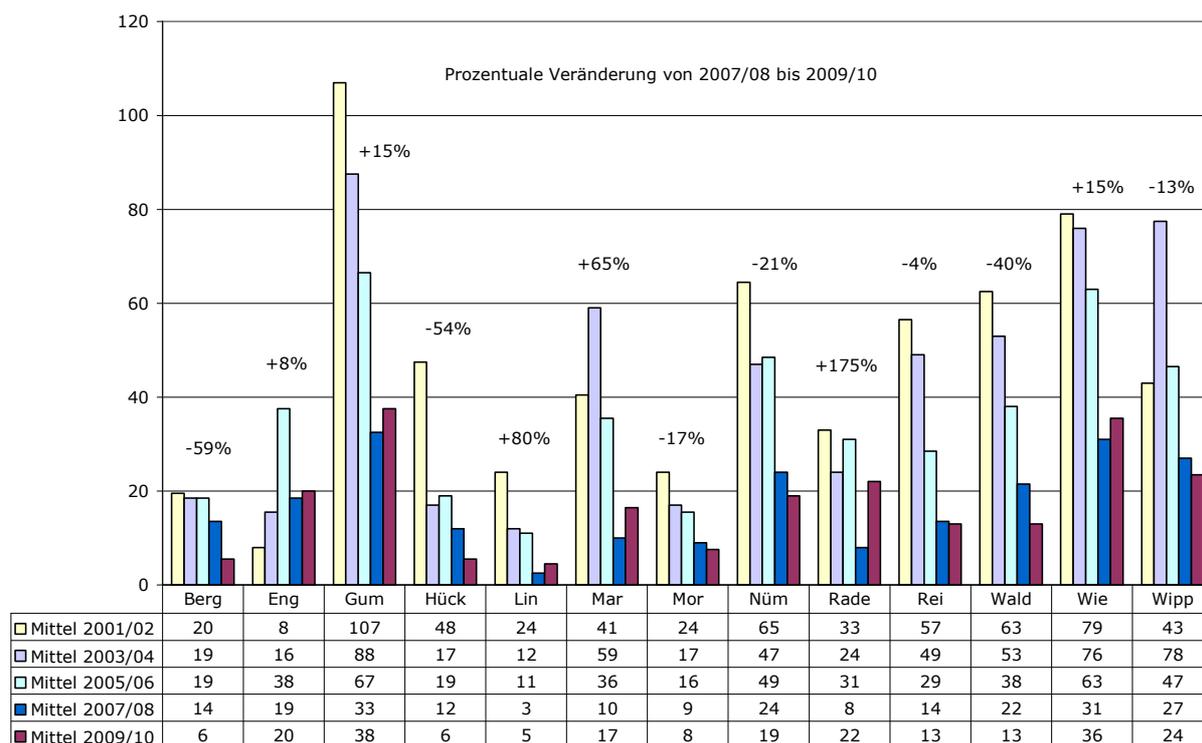
Aus Datenschutzgründen können diese Genossenschaften und Gemeinden nicht genannt werden.

2.3 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

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

In Gummersbach (38) und in Wiehl (36) wurden in den Jahren 2009/2010 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Lindlar (5) hatte die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Bergneustadt und Hückeswagen (je 6) und Morsbach (8). Alle anderen Städte und Gemeinden hatten zweistellige Werte.

Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden

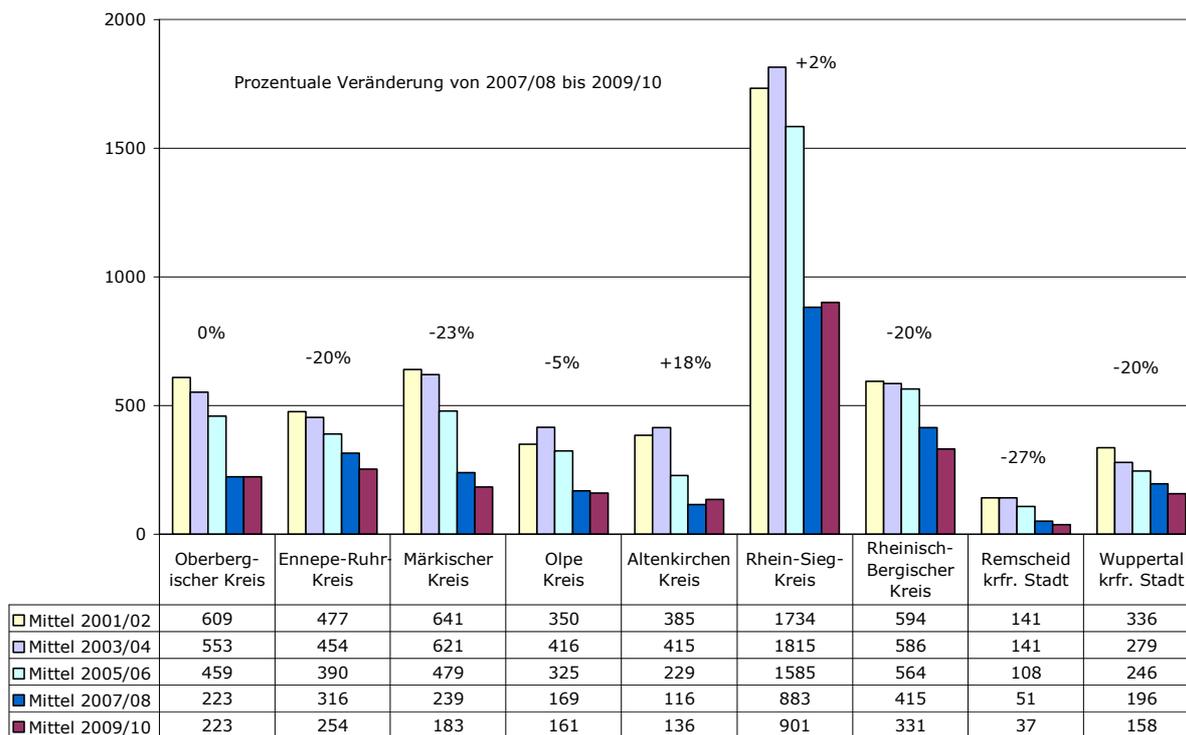


Quelle: www.it.nrw.de

Beim Vergleich der Kreise stellt man fest, dass in Oberberg in 2009/2010 gleich viele Baugenehmigungen erteilt wurden wie in den Jahren 2007/2008. Nur im Kreis Altenkirchen (+18 %) und im Rhein-Sieg-Kreis (+2 %) wurden in den Jahren 2009/2010 (im Vergleich zu 2007/2008) mehr Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. In den anderen Landkreisen waren die Zahlen rückläufig.

Im Oberbergischen wurden in den letzten vier Jahren im Mittel 223 Genehmigungen erteilt, in den zwei Jahren davor waren es noch 459. In den Jahren 2001/2002 lag der Mittelwert noch bei 609 Baugenehmigungen.

Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise

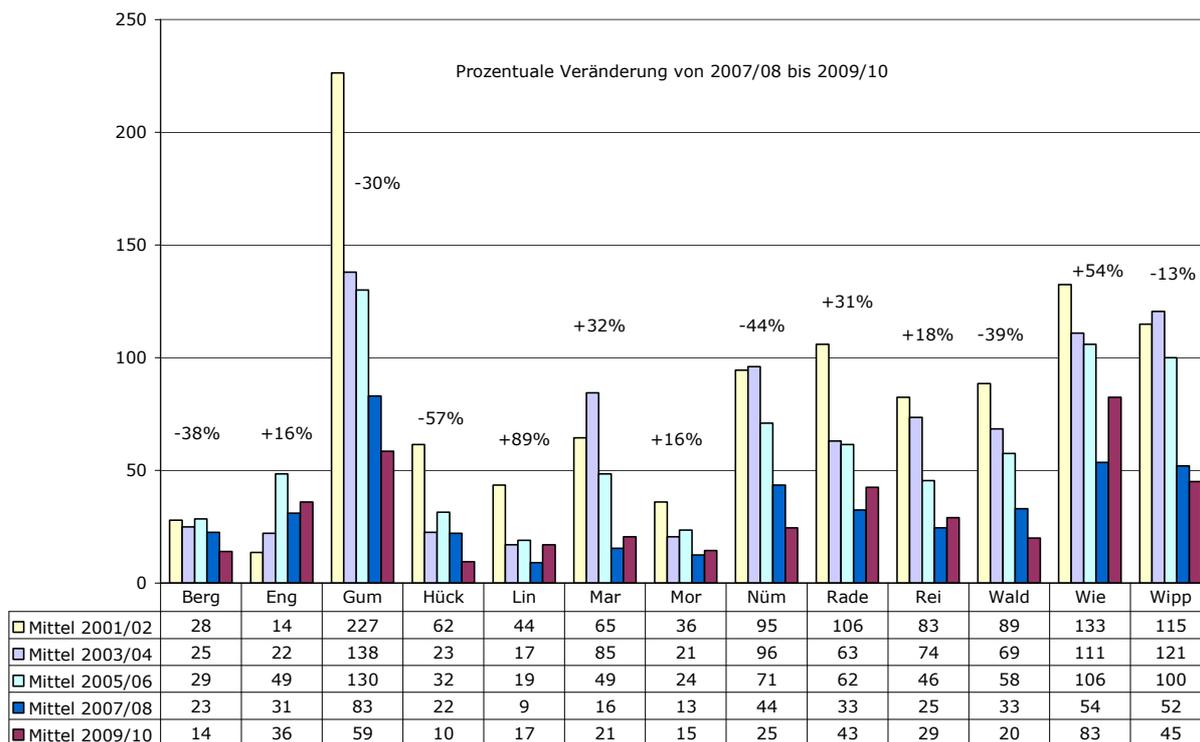


Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2009/2010 in Wiehl (83) erteilt. Dahinter lagen Gummersbach (59) und Wipperfürth (45).

Vergleicht man die Abbildungen 12 und 14 miteinander, so zeigt sich, dass in Lindlar im Durchschnitt (2009/2010) 3,4 Wohnungen pro Wohngebäude genehmigt wurden, in Bergneustadt waren es noch 2,3 Wohnungen. In Marienheide (1,2) und in Nümbrecht (1,3) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt.

Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden

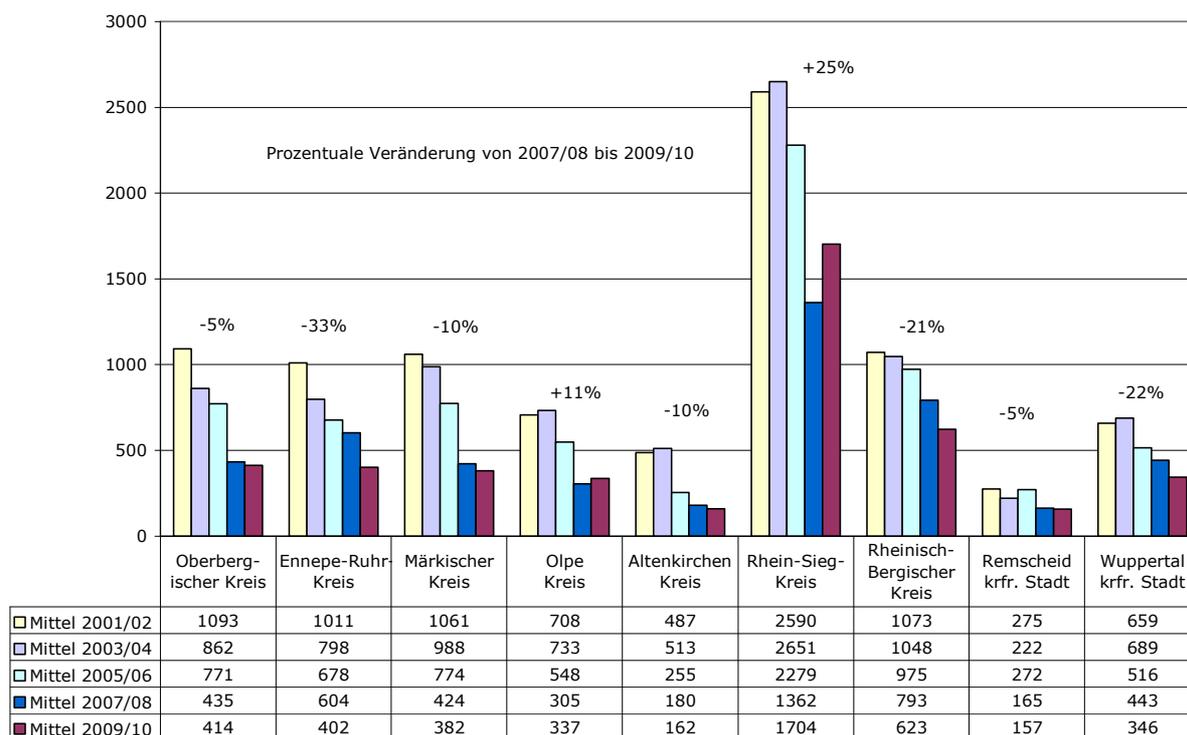


Quelle: www.it.nrw.de

Betrachtet man die Anzahl der durchschnittlich erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen zwischen 2007/2008 und 2009/2010, so erkennt man, dass lediglich der Rhein-Sieg-Kreis (+25 %) und der Kreis Olpe (+11 %) Steigerungen zu verzeichnen hatten. In allen anderen Kreisen waren Rückgänge festzustellen.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Minus von 5 % gemeinsam mit der Stadt Remscheid an dritter Stelle. In Oberberg wurden im Schnitt in den letzten zwei Jahren 414 Wohnungen genehmigt, das entspricht 1,9 Wohnungen pro genehmigtem Wohngebäude.

Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise

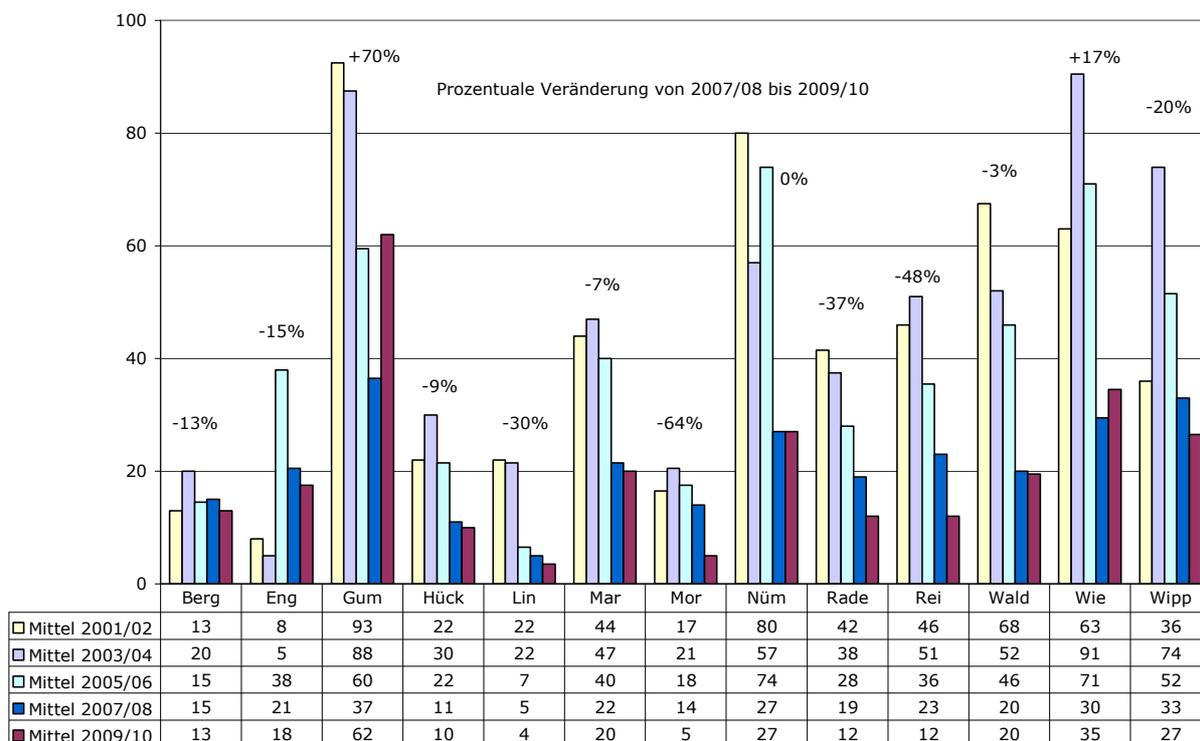


Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

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 3 Ausfällen pro 100 Genehmigungen. Außerdem werden viele Anträge im alten Jahr genehmigt und im neuen Jahr begonnen bzw. fertig gestellt, so dass man nur bedingt die Jahreszahlen „Baugenehmigungen“ und „Baufertigstellungen“ vergleichen kann.

Gummersbach (62) hatte in 2009/2010 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Lindlar (4) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2007/2008 zu 2009/2010, so hat Morsbach (-64 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Gummersbach hingegen den größten Zuwachs (+70 %).

Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden

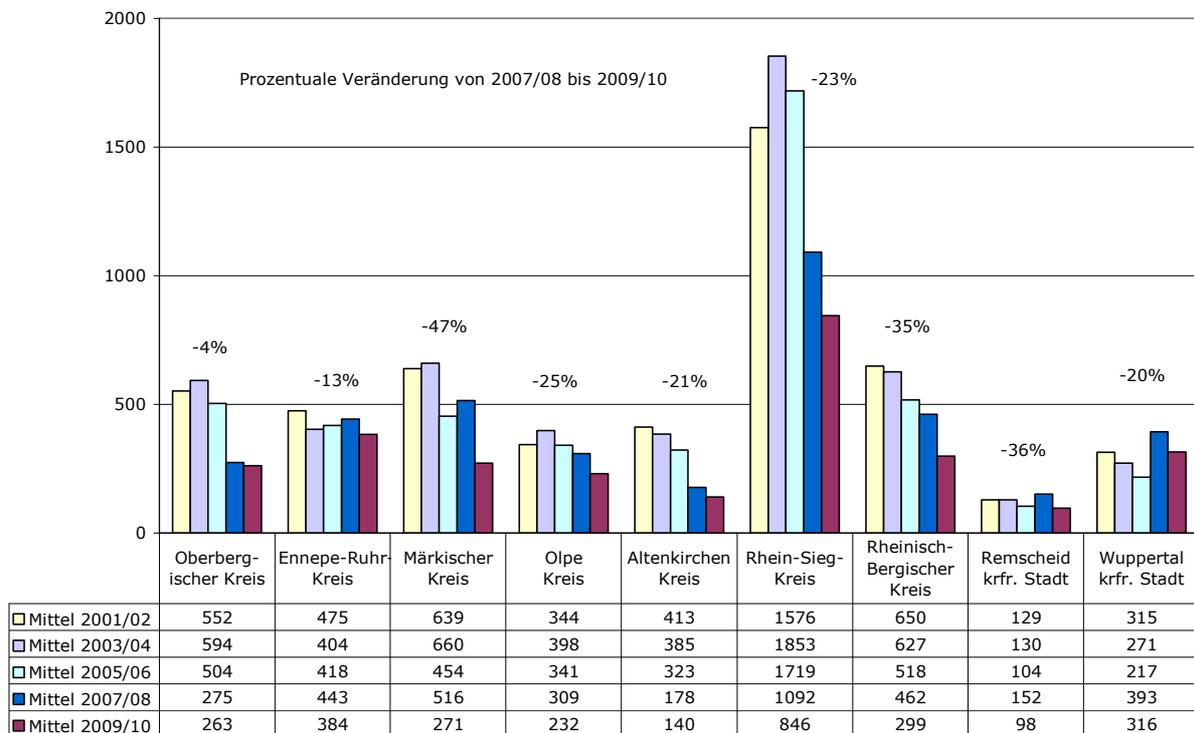


Quelle: www.it.nrw.de

Im Kreisvergleich liegt Oberberg (2007/2008 zu 2009/2010, -4 %) bei den fertig gestellten Wohngebäuden an erster Stelle (Landkreisdurchschnitt: -25 %). Der Mittelwert lag im Oberbergischen in 2007/2008 noch bei 275 Wohngebäuden, in 2009/2010 bei 263. Den größten Einbruch erlebte der Märkische Kreis mit einem Minus von 47 %. Dort verringerten sich die Fertigstellungen von 516 auf 271 Wohngebäude.

Die Jahre 2003/2004 waren im Durchschnitt gesehen die Jahre mit den meisten Baufertigstellungen. Vergleicht man diese Zahlen mit denen von 2009/2010, so ist lediglich in der Stadt Wuppertal eine Zunahme von Baufertigstellungen zu verzeichnen. Alle anderen Kreise und Städte haben mehr oder weniger drastische Rückgänge zu verbuchen.

Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise

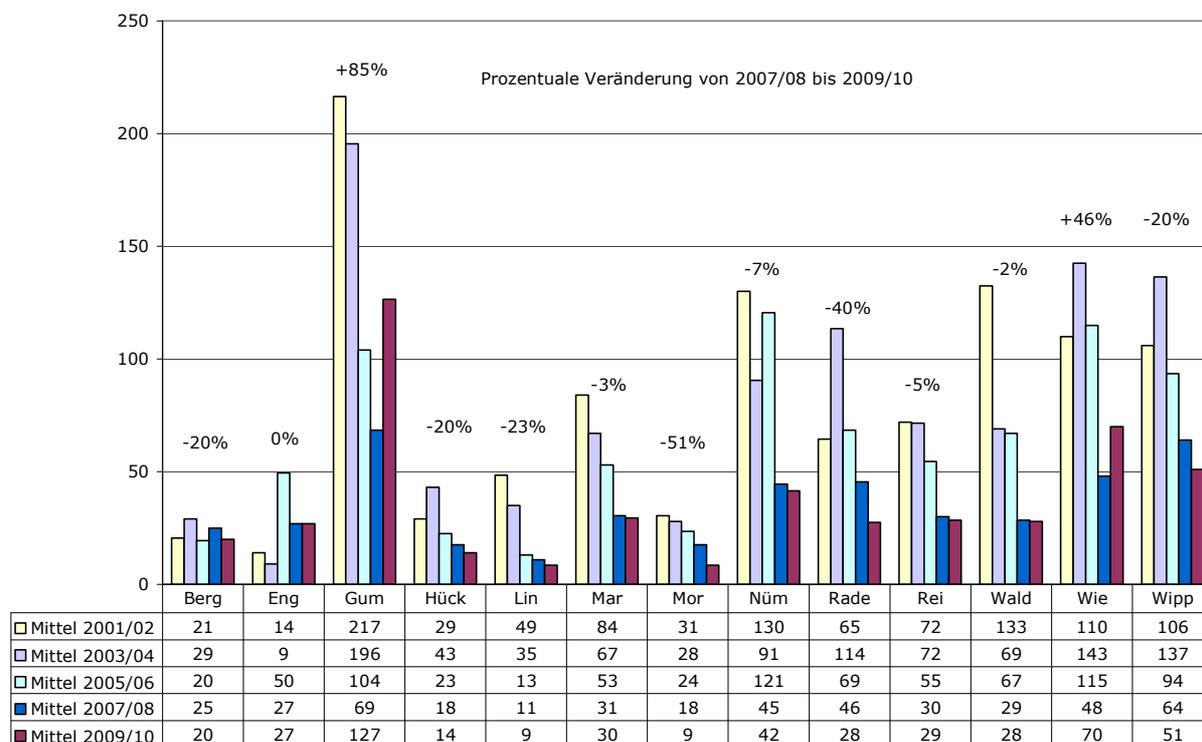


Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2009/2010 in Gummersbach (127) und in Wiehl (70) fertig gestellt. Dahinter folgen Wipperfürth (51) und Nümbrecht (42).

Vergleicht man die Abbildungen 16 und 18 miteinander, so zeigt sich, dass in 2009/2010 im Durchschnitt in Lindlar 2,3 und in Reichshof 2,4 Wohnungen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Hückeswagen und in Waldbröl (je 1,4) wurden dagegen mehr Einfamilienhäuser gebaut.

Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden

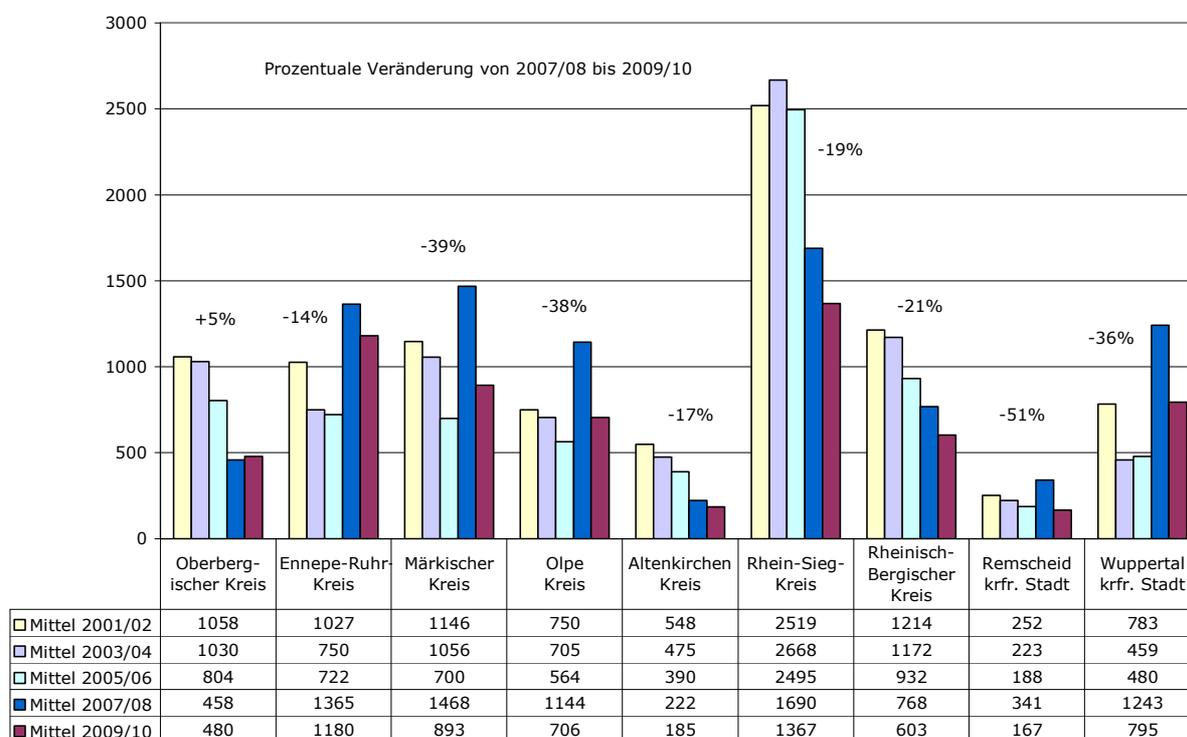


Quelle: www.it.nrw.de

Obwohl im Oberbergischen Kreis in 2009/2010 weniger Wohngebäude errichtet wurden als in 2007/2008, so hat er doch als einziger Landkreis im Vergleich zu den Nachbarn in diesem Zeitraum mehr Wohnungen fertig gestellt als in den Jahren 2007/2008. Die Steigerung lag bei 5 % (458 auf 480 Wohnungen). Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei einem Minus von 26 %.

So wurden in den Jahren 2009/2010 im Durchschnitt in Oberberg 1,8 Wohnungen pro Wohngebäude gebaut, in den Jahren 2007/2008 waren es 1,7 Wohnungen.

Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise



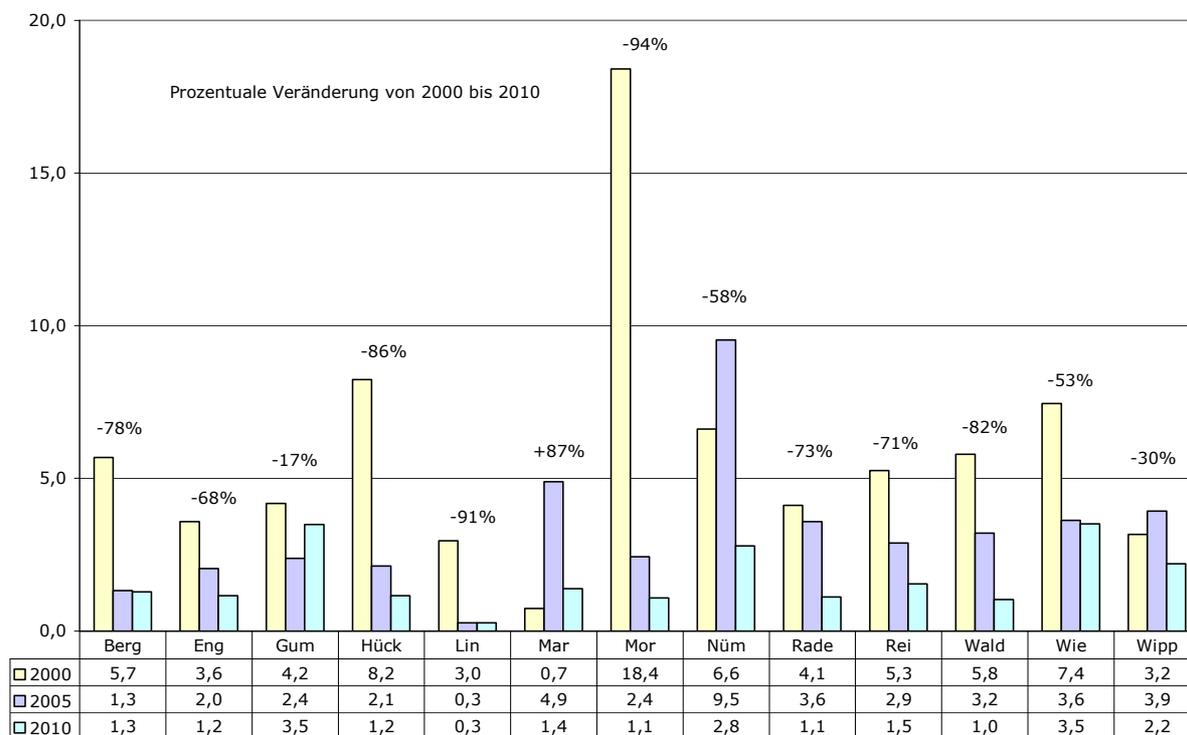
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Bis auf wenige Ausnahmen haben sich die Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen bei den Städten und Gemeinden sowie bei den Landkreisen in den letzten zehn Jahren verringert. Dies kann durchaus auf die Veränderung des Eigenheimzulagegesetzes zurückzuführen sein; diese Zulage wurde am 01.01.2004 reduziert und am 31.12.2005 ganz abgeschafft. Auch die zurückliegende Finanzkrise hat sicherlich zu den sinkenden Zahlen beigetragen.

Im Jahr 2000 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 5,3 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. Fünf Jahre später waren es 3,1 Wohnungen und im Jahr 2010 noch 1,9 Wohnungen. Gummersbach und Wiehl lagen mit jeweils 3,5 Wohnungen hier klar an der Spitze, gefolgt von Nümbrecht (2,8) und Wipperfürth (2,2). Lindlar konnte mit 0,3 Wohnungen die wenigsten Baufertigstellungen im Jahr 2010 verzeichnen.

Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2000 und 2010 schneidet Morsbach mit einem Minus von 94 % am schlechtesten ab. Dabei muss man jedoch berücksichtigen, dass im Jahr 2000 diese Gemeinde mit 18,4 Baufertigstellungen die Spitzenposition im Kreis eingenommen hat. Lindlar liegt mit einem Minus von 91 % knapp vor Morsbach. Marienheide verzeichnete mit einem Plus von 87 % den stärksten Zuwachs, wobei hier in 2005 die meisten Fertigstellungen zu registrieren waren.

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



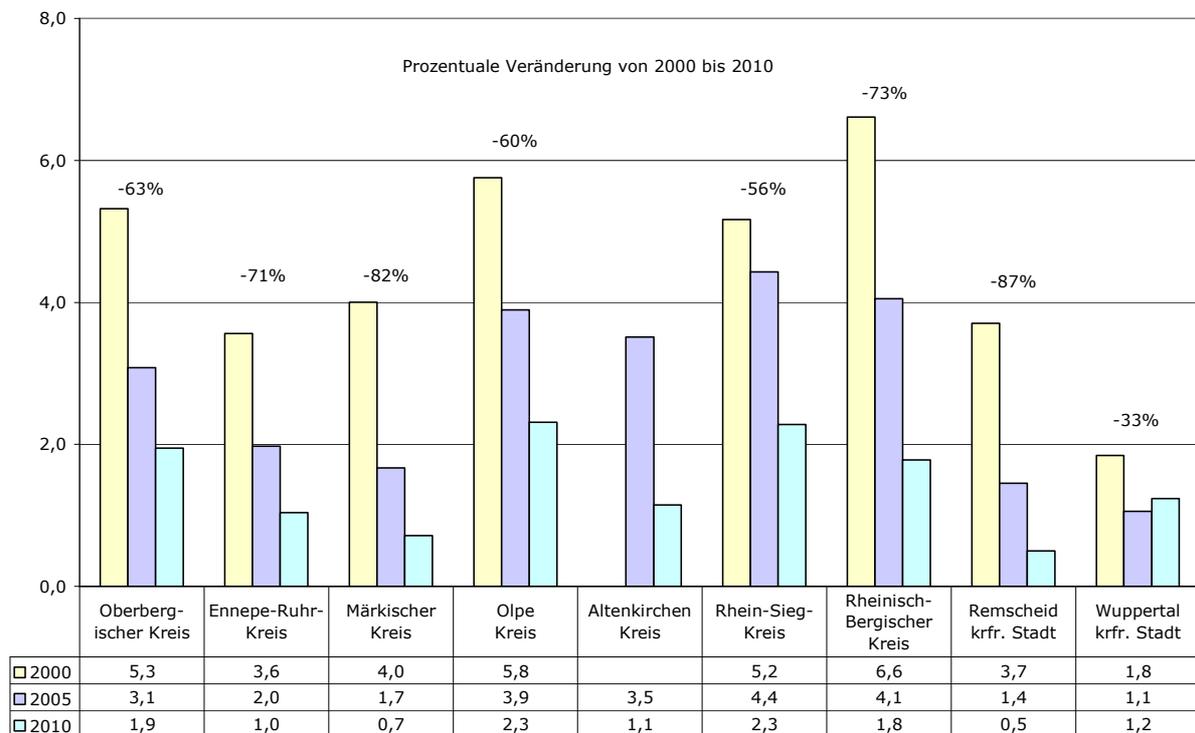
Quelle: www.it.nrw.de

Betrachtet man die folgende Abbildung, so erkennt man, dass im Jahr 2000 in den kreisfreien Städten und Landkreisen die meisten Baufertigstellungen registriert wurden. Seitdem sind die Zahlen rückläufig.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Minus von 63 % bei den fertig gestellten Wohnungen pro 1 000 Einwohnern seit dem Jahr 2000 auf einem guten mittleren Platz. Der Mittelwert bei den Landkreisen (ohne Altenkirchen, keine Zahlen vorhanden) liegt bei einem Minus von 68 %.

Oberberg lag im Jahr 2010 mit 1,9 Wohnungen über dem Landkreisdurchschnitt von 1,4 Wohnungen. Hier hoben sich der Kreis Olpe und der Rhein-Sieg-Kreis mit je 2,3 Wohnungen klar von den anderen Kreisen ab. Die wenigsten Wohnungen wurden in der kreisfreien Stadt Remscheid (0,5) fertig gestellt.

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



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

2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt zinslose und/oder zinsgünstige Darlehen für den Neubau oder den Ersterwerb von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen, die dem Neubaustandard „EnEV 2009“ (Energieeinsparverordnung) entsprechen. Der Erwerb von gebrauchten Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird ebenfalls gefördert (weitere Auskünfte erteilt das Amt für Wirtschaftsförderung beim Oberbergischen Kreis).

Insgesamt wurde im Jahr 2010 eine Milliarde Euro für das Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt, 2011 jedoch 200 Millionen weniger. Neben dieser Absenkung des Budgets auf 800 Millionen Euro hat NRW den Förderschwerpunkt zugunsten der energetischen und barrierefreien Sanierung im Gebäudebestand verschoben.

Ein Darlehen für den Bau oder Erwerb eines Eigenheims können alle Haushalte und Lebensgemeinschaften beantragen, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten und zu denen mindestens ein Kind oder eine schwerbehinderte Person (Behinderung min. 50 %) gehört.

Eine unverbindliche Beratung zu den Einkommensgrenzen wird im Amt für Wirtschaftsförderung angeboten.

Abb. 22: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Grenze 100%	mögl. Jahres- Bruttoeinkommen
1	17.000 €	26.678 €
2	20.500 €	31.981 €
2 (1 Kind)	21.100 €	38.950 €
3 (1 Kind)	25.800 €	40.011 €
4 (2 Kinder)	31.100 €	48.041 €
5 (3 Kinder)	36.400 €	56.072 €
6 (4 Kinder)	41.700 €	64.102 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2011

Die Höhe des Darlehens ist weiterhin abhängig vom Standort des Eigenheims. In Kommunen mit überdurchschnittlichen Kosten (K3) sind die Förderdarlehen höher als in Kommunen mit niedrigen Kosten (K1 und K2).

Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe

	Grundpauschale
Förderdarlehen K1	40.000 €
Förderdarlehen K2	60.000 €
Förderdarlehen K3	70.000 €
je Kind	+5.000 €
zusätzlich Starterdarlehen	10.000 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2011

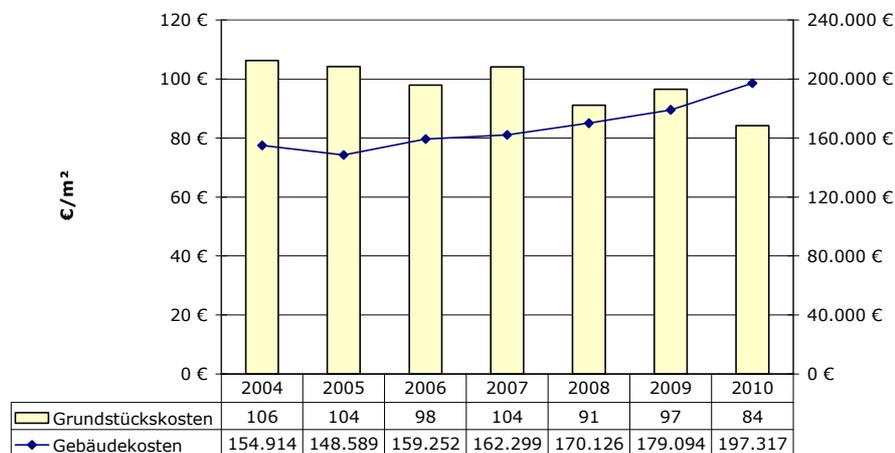
Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht



Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2011

Die durchschnittlichen Grundstückskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind im Oberbergischen Kreis seit dem Jahr 2004 um 21 % gefallen, die Gebäudekosten jedoch um 27 % gestiegen. So sind innerhalb von sechs Jahren die Preise für einen Neubau von 155.000 Euro auf 197.000 Euro angestiegen.

Abb. 25: Wohnraumförderung, Grundstücks- und Gebäudekosten, OBK

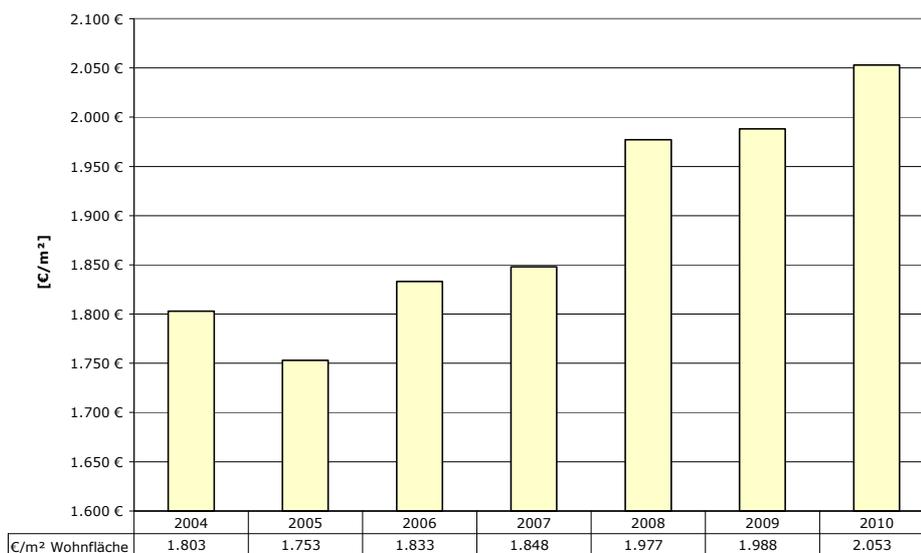


Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

Da die Herstellungskosten für einen Neubau seit dem Jahr 2004 stärker angestiegen als die Bodenpreise gesunken sind, haben sich auch die Wohnflächenkosten (Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) stark erhöht, denn diese enthalten alle angefallenen Kosten (Grundstückskauf und Gebäudeherstellung) im Vergleich zur Wohnungsgröße.

So sind zwar zwischen den Jahren 2004 und 2005 die Preise um 3 % gesunken, danach jedoch um 17 % bis zum Jahr 2010 angestiegen. In 2010 wurden im Durchschnitt im Oberbergischen Kreis 2.053 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, 2004 waren es noch 1.803 Euro pro Quadratmeter.

Abb. 26: Wohnraumförderung, Wohnflächenkosten, OBK



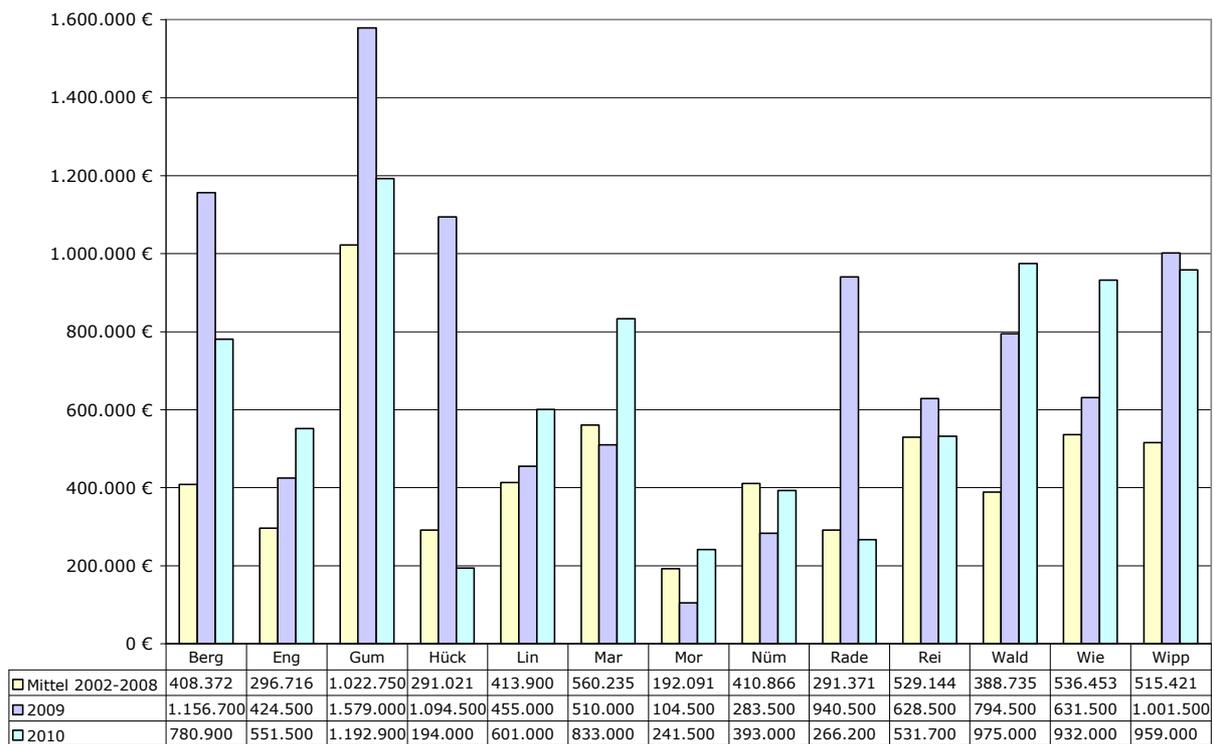
Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die gesamten Fördermittel, die seit dem Jahr 2002 in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises beantragt und genehmigt wurden, wobei die Fördermittel der Jahre 2002 bis 2008 gemittelt wurden.

In Gummersbach sind immer Beträge über einer Millionen Euro zugewiesen worden, jedoch leben hier auch die meisten Menschen im Vergleich mit den anderen Städten und Gemeinden.

Addiert man alle Werte, die seit dem Jahr 2002 ausgezahlt wurden, so kommt man auf eine Gesamtfördersumme von 59 Millionen Euro für den Oberbergischen Kreis. Im letzten Jahr waren es acht Millionen Euro.

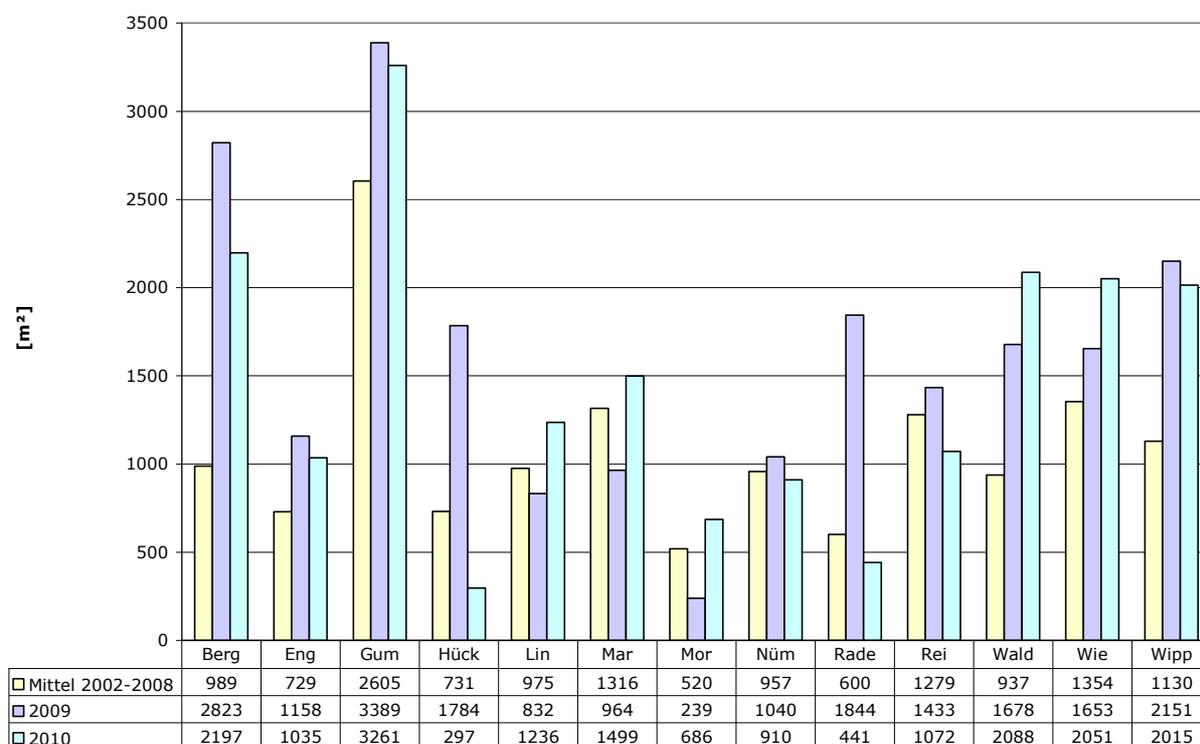
Abb. 27: Wohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

In den letzten neun Jahren wurden im Oberbergischen Kreis 139 000 Quadratmeter Wohnfläche gefördert, das entspricht einem Jahresdurchschnitt von rd. 15 400 m². Im Jahr 2009 waren es 20 988 Quadratmeter. Von den in 2010 geförderten 18 788 Quadratmetern entfallen alleine 3 261 m² auf Gummersbach und 2 197 m² auf Bergneustadt. Auch in Waldbröl (2 088 m²), Wiehl (2 051 m²) und Wipperfürth (2 015 m²) wurde überdurchschnittlich viel Wohnraum gefördert. In Hückeswagen (297 m²) und Radevormwald (441 m²) gab es am wenigsten. Der oberbergische Durchschnitt beträgt 1 445 Quadratmeter.

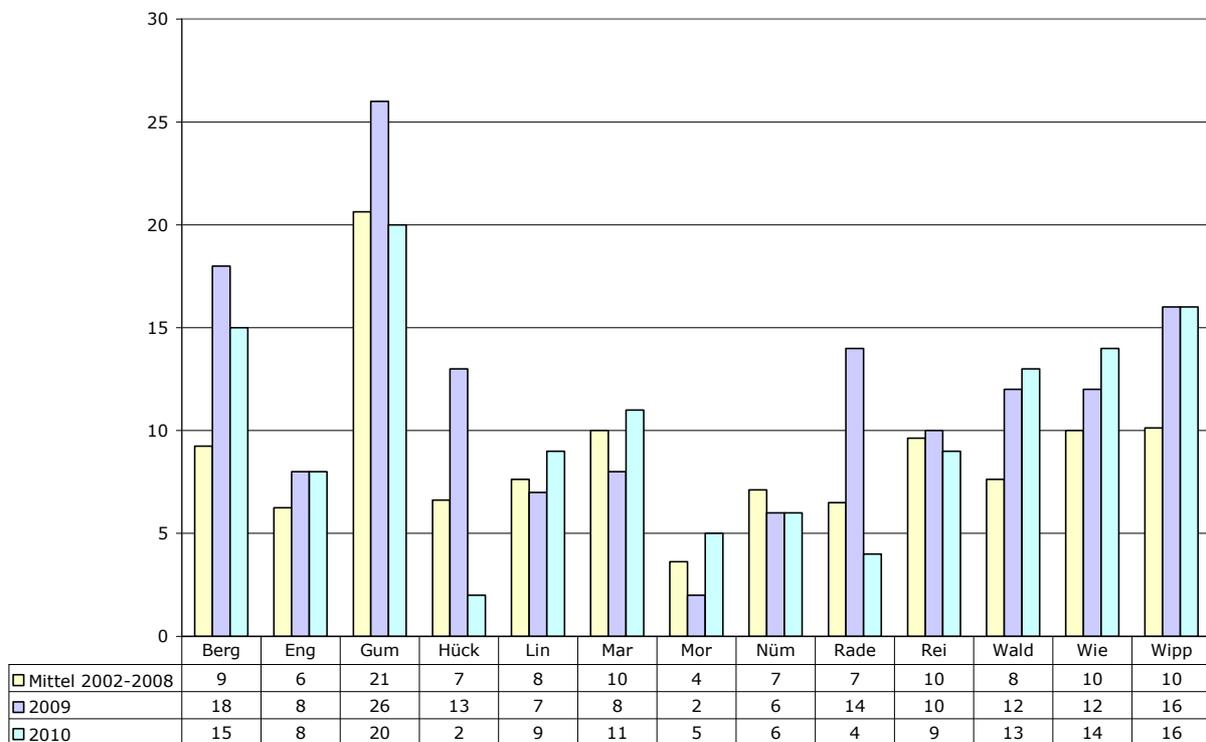
Abb. 28: Wohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wurden seit dem Jahr 2002 insgesamt 1 052 Förderungsanträge bewilligt, dies entspricht einem Jahresdurchschnitt von 117 Anträgen. Im Jahr 2009 waren es 152 und 2010 immer noch 132. Die meisten Bewilligungen gab dabei es in Gummersbach (20), es folgen Wipperfürth (16) und Bergneustadt (15). Die wenigsten gab es in Hückeswagen (2), Radevormwald (4) und Morsbach (5). Das Mittel lag bei zehn Fällen im letzten Jahr.

Abb. 29: Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

Durchschnittlich wurden im Jahr 2010 im Oberbergischen Kreis 139 Quadratmeter Wohnfläche pro Fall gefördert (Abb. 26 und 27). Gummersbach (163 m²) und Waldbröl (161 m²) liegen dabei im Vergleich weit vor den anderen Städten und Gemeinden. Es folgen Nümbrecht (152 m²), Hückeswagen (148 m²), Wiehl (147 m²), Bergneustadt (146 m²), Lindlar und Morsbach (je 137 m²), Marienheide (136 m²), Engelskirchen (129 m²), Wipperfürth (126 m²) und Reichshof (119 m²). Radevormwald liegt mit 110 Quadratmetern weit unter dem Durchschnitt.

2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Mit diesem Förderprogramm des Landes NRW soll es Investoren durch zinsverbilligte Darlehen erleichtert werden, auf unbebauten Grundstücken oder Brachflächen barrierefreie Mietwohnungen neu zu bauen, vor allem in den Städten und Gemeinden mit einem hohen oder überdurchschnittlichen Bedarfsniveau auf dem Mietwohnungsmarkt.

Abb. 30: Mietwohnraumförderung, Bedarfsniveau

hohes Bedarfsniveau	überdurchschnittliches Bedarfsniveau	unterdurchschnittliches Bedarfsniveau	niedriges Bedarfsniveau
Lindlar	Bergneustadt	Marienheide	Nümbrecht
	Engelskirchen	Radevormwald	
	Gummersbach	Wiehl	
	Hückeswagen		
	Morsbach		
	Reichshof		
	Waldbröl		
	Wipperfürth		

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2011

Für die Aufbereitung von Brachflächen (z.B. ehemalige Gewerbe- oder Bahnflächen) können zusätzliche Darlehen gewährt werden. Ab 2010 müssen geförderte Mietwohnungen mindestens die energetischen Voraussetzungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) für Neubauten einhalten.

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

Abb. 31: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Modell A		Modell B	
	Grenze 100%	mögl. Jahres-Bruttoeinkommen	Grenze 140%	mögl. Jahres-Bruttoeinkommen
1	17.000 €	26.678 €	23.800 €	36.981 €
2	21.100 €	38.041 €	29.540 €	50.465 €
3 (1 Kind)	25.800 €	40.011 €	36.120 €	55.647 €
4 (2 Kinder)	31.100 €	48.041 €	43.540 €	66.890 €
5 (3 Kinder)	36.400 €	56.072 €	50.960 €	78.132 €
6 (4 Kinder)	41.700 €	64.102 €	58.380 €	89.375 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2011

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

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

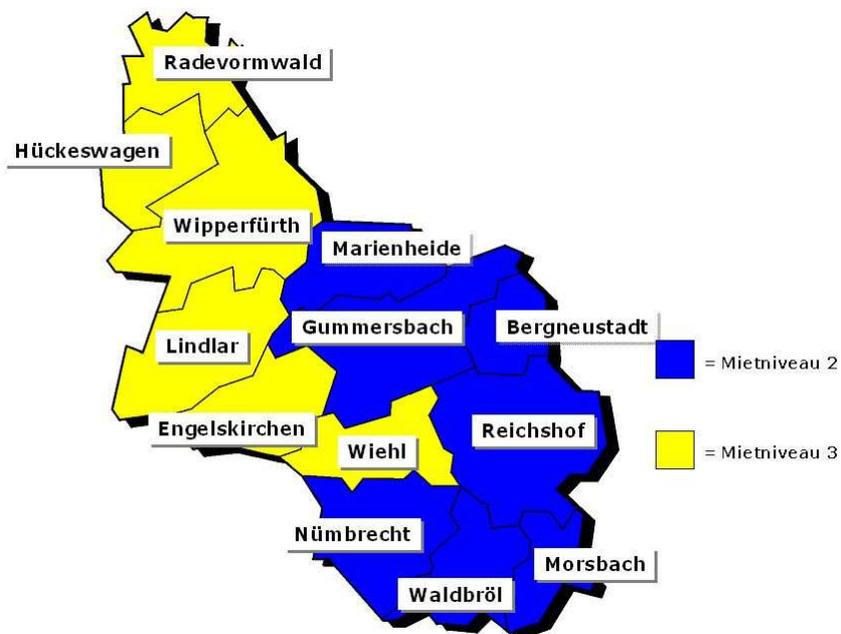
Werden die Einkommensgrenzen eingehalten so ist die Höhe des Darlehens (€/m², Abb. 32) abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, Abb. 33, M1 und M4 wurden nicht vergeben).

Abb. 32: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	800 €	365 €
M 2	1.000 €	520 €
M 3	1.250 €	755 €
M 4	1.400 €	885 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2011

Abb. 33: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht



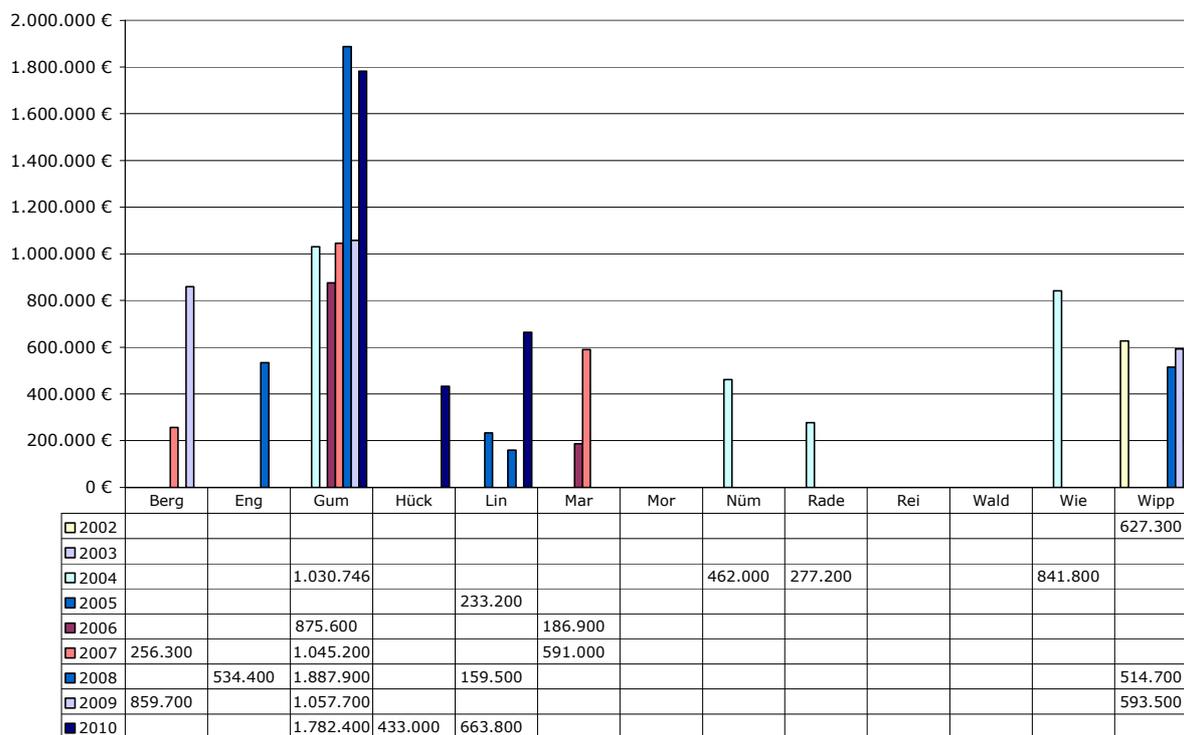
Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2011

Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sind im Jahr 2010 Förderdarlehen in Höhe von 2,9 Millionen Euro vergeben worden.

Diese verteilten sich auf Gummersbach mit rd. 1,8 Millionen, Lindlar mit rd. 660.000 und Hückeswagen mit rd. 430.000 Euro. In den übrigen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wurde im Jahr 2010 kein Mietwohnraum durch den öffentlichen Träger gefördert.

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten acht Jahre miteinander, so ist Gummersbach die einzige Region, in der beinahe jährlich neuen Mietwohnraum geschaffen wurde. Insgesamt wurden hier ca. acht Millionen Euro verbaut, dies macht mehr als die Hälfte der gesamten Kreisförderung (15 Millionen Euro) aus.

Abb. 34: Mietwohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden

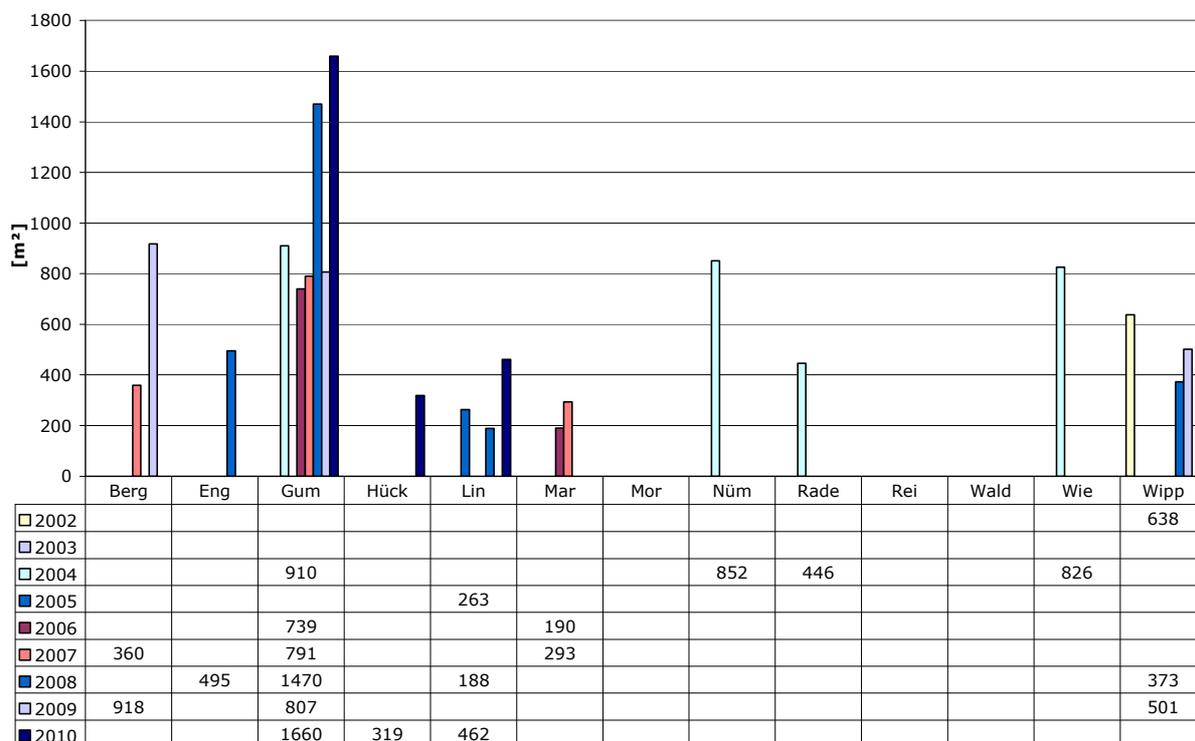


Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

Seit dem Jahr 2002 wurde in ganz Oberberg 13 501 Quadratmeter neuer Wohnraum im Mietsektor geschaffen. Dies entspricht 1 500 m² Wohnfläche pro Jahr. In 2009 waren es 2 226 Quadratmeter, in 2010 insgesamt 2 440 Quadratmeter. Diese verteilen sich auf die Städte Gummersbach (1 660 m²) und Hückeswagen (319 m²) und auf die Gemeinde Lindlar (462 m²).

In Gummersbach wurde in den letzten acht Jahren Mietwohnraum mit einer Gesamtfläche von 6 378 Quadratmetern geschaffen, es folgen Wipperfürth (1 512 m²), Bergneustadt (1277 m²) und Lindlar (912 m²). In den restlichen Städte und Gemeinden wurde sporadisch gebaut, in Morsbach, Reichshof und Waldbröl wurde kein Mietraum gefördert.

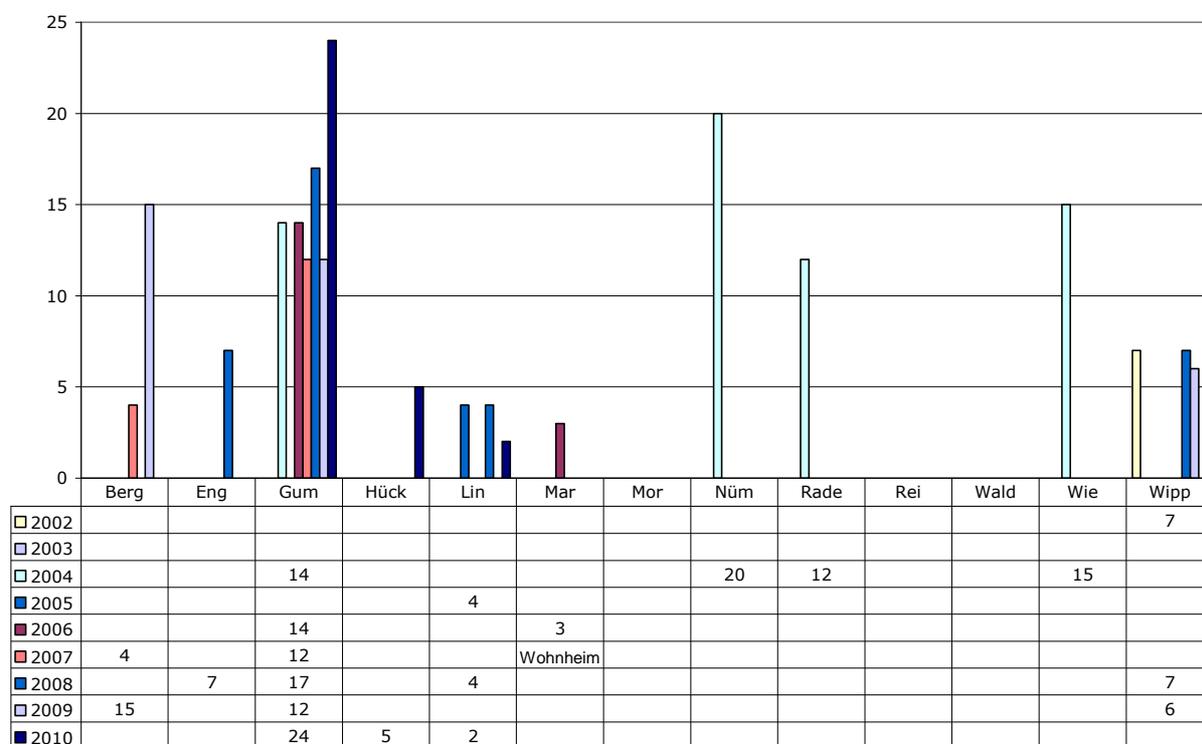
Abb. 35: Mietwohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

Insgesamt wurden in den letzten acht Jahren 204 Wohnungen und Häuser im Mietbereich gefördert, 93 davon in Gummersbach. Im Jahr 2009 wurden in Oberberg 33 Anträge genehmigt, 2010 waren es 31 (davon 24 in Gummersbach). In Marienheide wurde 2007 ein Wohnheim mit 20 Wohnheimplätzen gefördert.

Abb. 36: Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

Durchschnittlich wurden im Jahr 2010 im Oberbergischen Kreis 68 Quadratmeter Mietwohnfläche pro Fall gefördert (Abb. 35 und 36). Lindlar (ø 231 m²) wurde dabei nicht eingerechnet, da dort zwei Wohnheime entstanden sind.

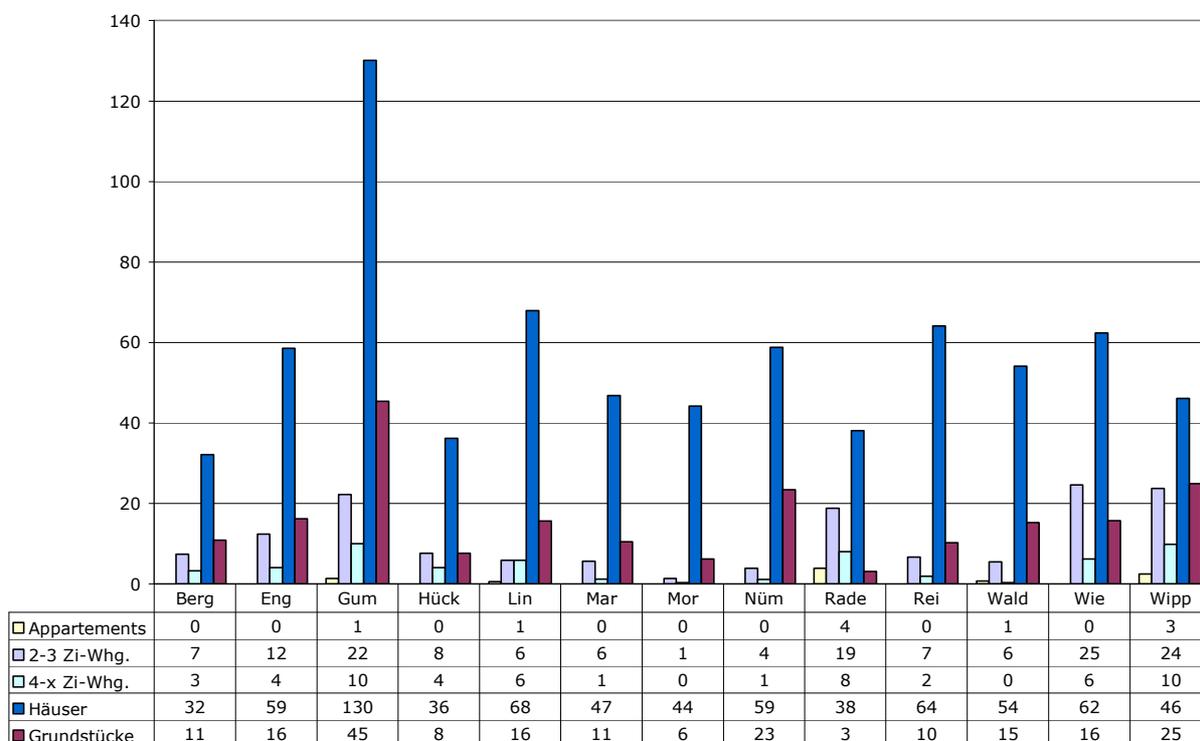
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)

In den verschiedenen Tageszeitungen des Oberbergischen Kreises findet man vergleichsweise wenig Immobilienangebote. Die wöchentlich erscheinenden und den Haushalten kostenlos zur Verfügung gestellten Anzeigenblätter bieten hier deutlich mehr Auswahl. Allerdings werden diese Zeitungen nur regional im Oberbergischen Kreis verteilt.

Im Durchschnitt werden pro Woche 79 Häuser, 15 Wohnungen und 11 Grundstücke zum Verkauf angeboten. Gesucht werden durchschnittlich 23 Häuser, 2 Wohnungen und 2 Grundstücke. Da die Lagebezeichnung nicht immer eindeutig ist, wird hier auf eine Untergliederung für die Städte und Gemeinden verzichtet.

Für auswärtige Kaufinteressenten bietet das Internet eine geeignete Plattform, eine passende Immobilie zu finden. Dabei kann nach Städten / Gemeinden und teilweise sogar nach speziellen Straßen gesucht werden. Diese Art der Suche bietet den großen Vorteil, dass man sich durch Fotos und ausführliche Beschreibungen bereits einen sehr guten Überblick über das Objekt verschaffen kann. Einer der größten und bekanntesten Anbieter hat z.B. im Jahr über 60 Millionen Besucher.

Abb. 37: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt



Quelle: www.immobilienscout24.de

Im gesamten Kreisgebiet werden jeden Monat durchschnittlich 10 Appartements, 144 2-3-Zimmer-Wohnungen, 54 4-x-Zimmer-Wohnungen, 738 Häuser und 203 Baugrundstücke zum Verkauf angeboten.

3. Wohnungsnachfrage

3.1 Demografische Faktoren

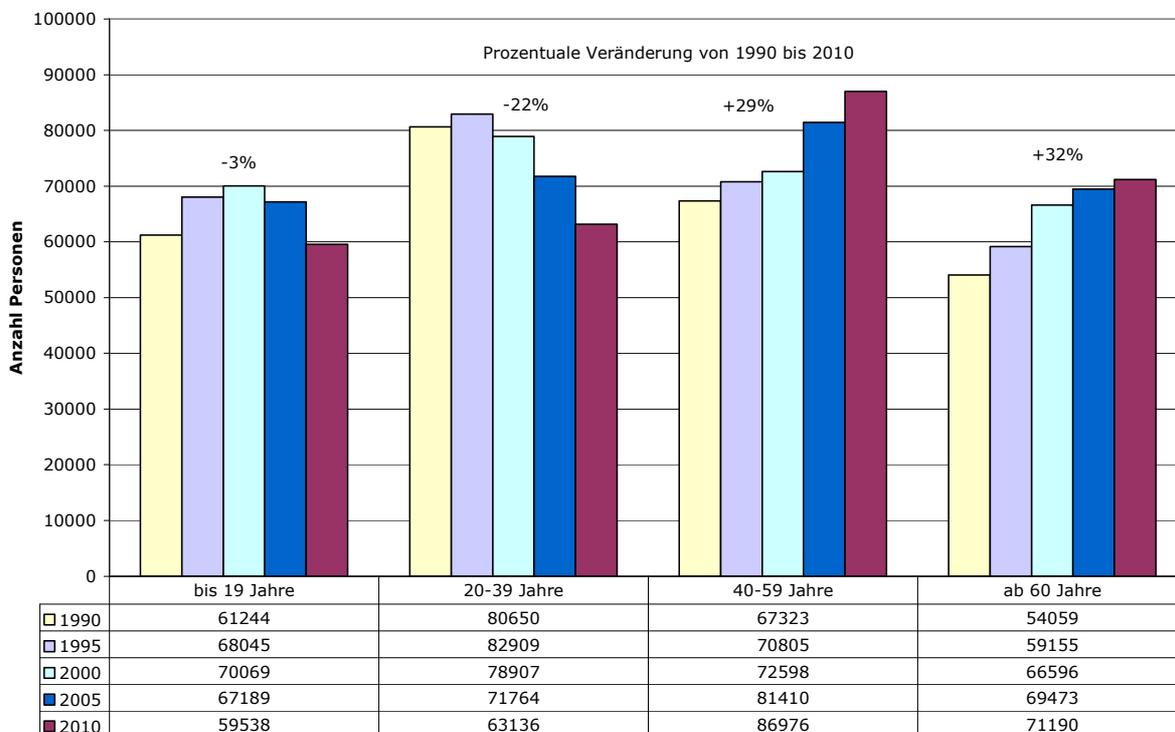
Vom Oberbergischen Kreis wird ein Demografiebericht in ausführlicher Form herausgegeben. Da die demografischen Faktoren jedoch unmittelbar Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen, werden nachfolgend die hier wichtigen Zahlen in aggregierter Form aufgeführt.

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 1990 und 2010 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 3 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 22 % (siehe auch Kap. 3.1.3, Abwanderung). Die Zahl der 40-59-Jährigen ist jedoch im gleichen Zeitraum um 29 % und die ab 60-Jährigen um 32 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung - OBK

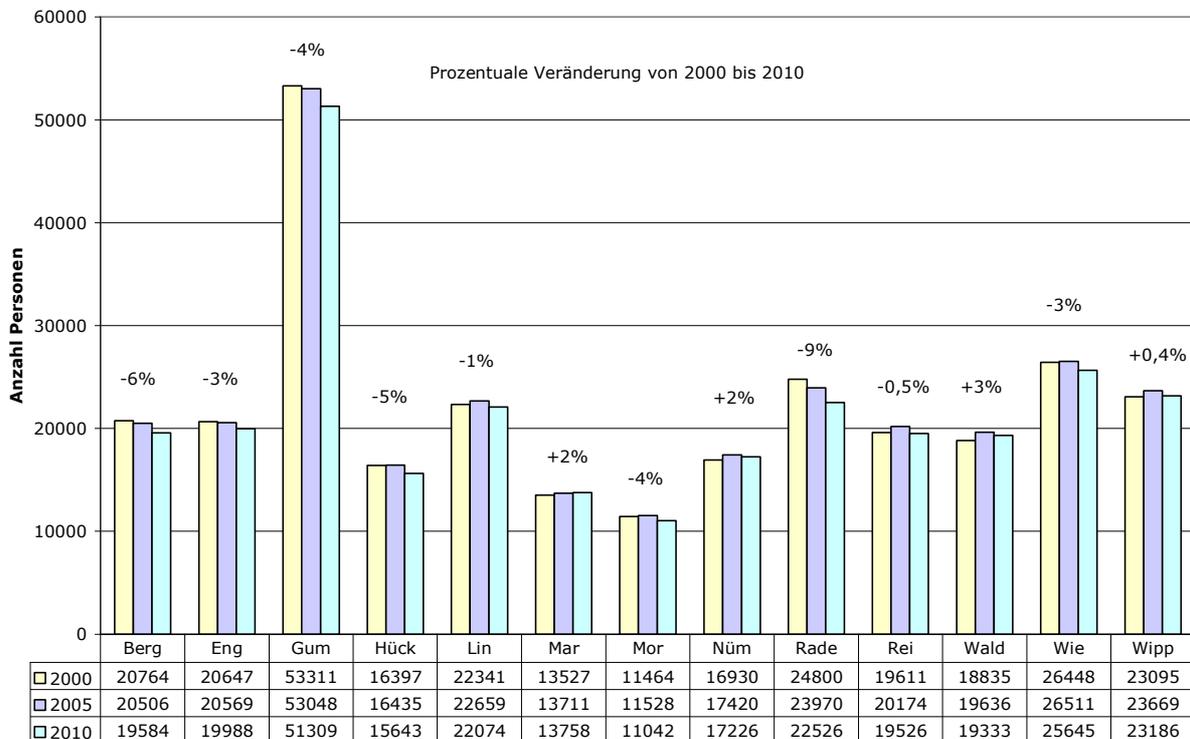


Quelle: www.it.nrw.de

Die meisten Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben seit dem Jahr 2000 einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Ausnahmen bilden lediglich Waldbröl (+3 %), Marienheide und Nümbrecht (je +2 %) und Wipperfürth (+0,4 %). Den stärksten Rückgang hat Radevormwald (-9 %), gefolgt von Bergneustadt (-6 %) und Hückeswagen (-5 %). Morsbach und Gummersbach haben jeweils ein Minus von 4 %.

Die Stadt Gummersbach ist mit 51 309 Einwohnern in 2010 die bevölkerungsreichste Region; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2000 um 2 002 Personen gesunken.

Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden

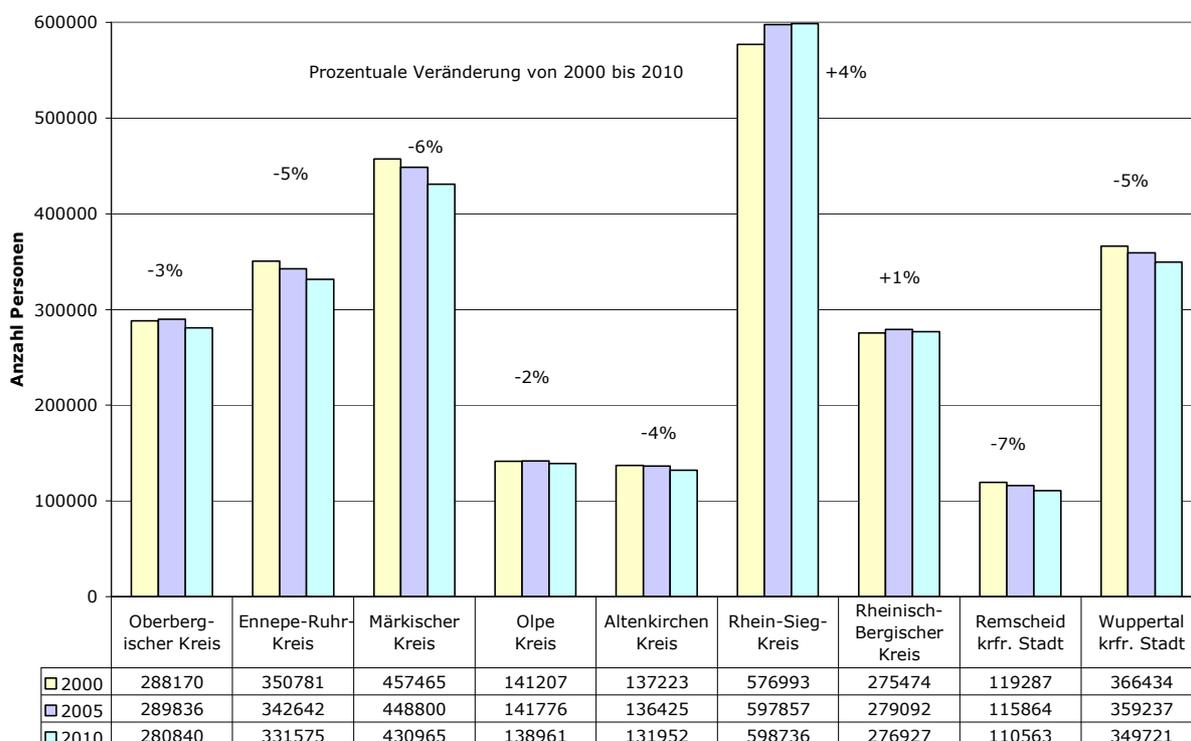


Quelle: www.it.nrw.de

Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 21 743 Personen (+4 %) gewachsen. Dies ist auch der größte Zuwachs im Vergleich aller Kreise. Den größten Verlust hatten die kreisfreie Stadt Remscheid (-7 % $\hat{=}$ -8 724 Personen) und der Märkische Kreis (-6 % $\hat{=}$ -26 500).

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Minus von 3 % (-7 330 Personen) im Mittelfeld. Stärkere Rückgänge hatten der Ennepe-Ruhr-Kreis (-5 %) und die Stadt Wuppertal (-5 %). Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 3 %.

Abb. 40: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



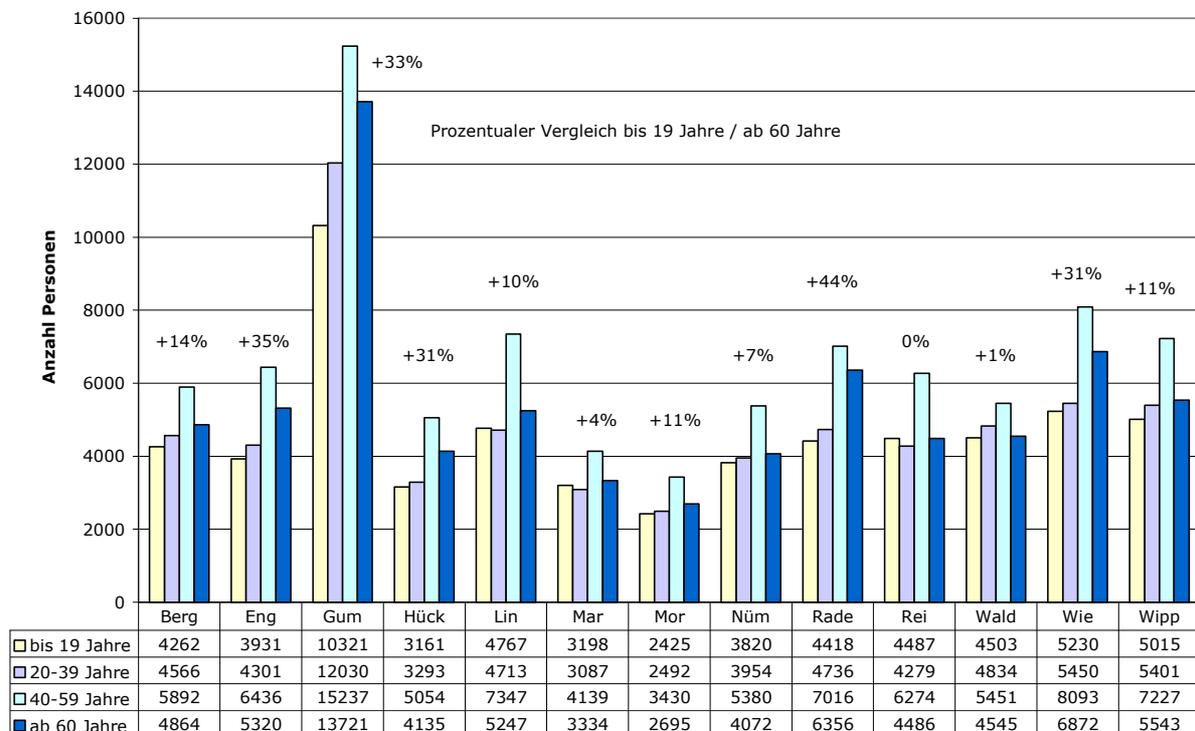
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

In allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die 40- bis 59-Jährigen (86 976 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.

Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Radevormwald mit 44 % am größten. In Engelskirchen (+35 %), Gummersbach (+33 %), Wiehl und Hückeswagen (je +31 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 20 %. Nur in Reichshof und Waldbröl ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu ab 60-Jährigen ausgeglichen. Nahezu ausgeglichen ist dieses Verhältnis noch in Marienheide. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.

Bisher sprach man bei der Altersverteilung von einer Pyramide: je höher das Alter in der Bevölkerung desto geringer die Personenanzahl in dieser Altersgruppe. Heute gleicht die Verteilung einer Zwiebelform, da auch in Deutschland der größte Bevölkerungsanteil ein Alter zwischen 40 und 59 Jahren erreicht hat.

Abb. 41: Bevölkerungsalter - Gemeinden

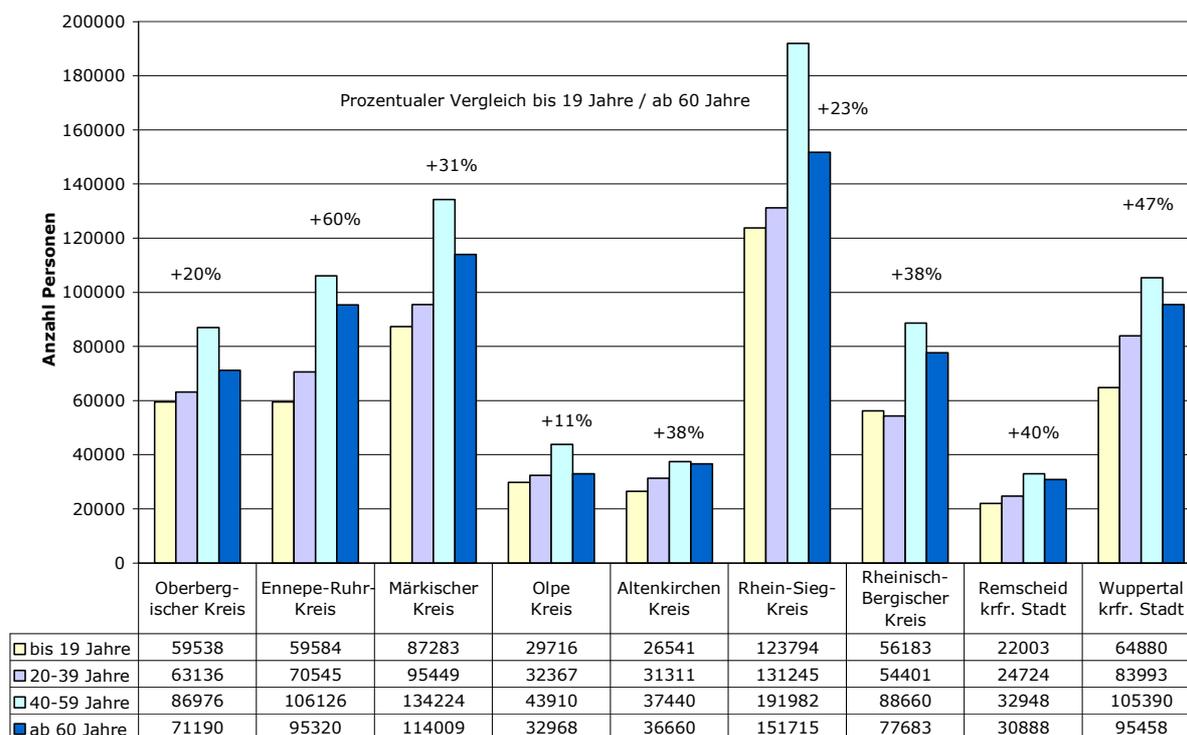


Quelle: www.it.nrw.de (31.12.2010)

Auch in den Landkreisen unserer Region bilden die 40- bis 59-Jährigen den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Im Landkreis Altenkirchen ist jedoch der Abstand zu den ab 60-Jährigen schon auf 2 % geschrumpft.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 20 %. Lediglich der Kreis Olpe weist mit 11 % ein besseres Verhältnis auf. Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 60 % zu verzeichnen. Auch in Wuppertal (+47 %) und Remscheid (+40 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 34 %.

Abb. 42: Bevölkerungsalter - Kreise

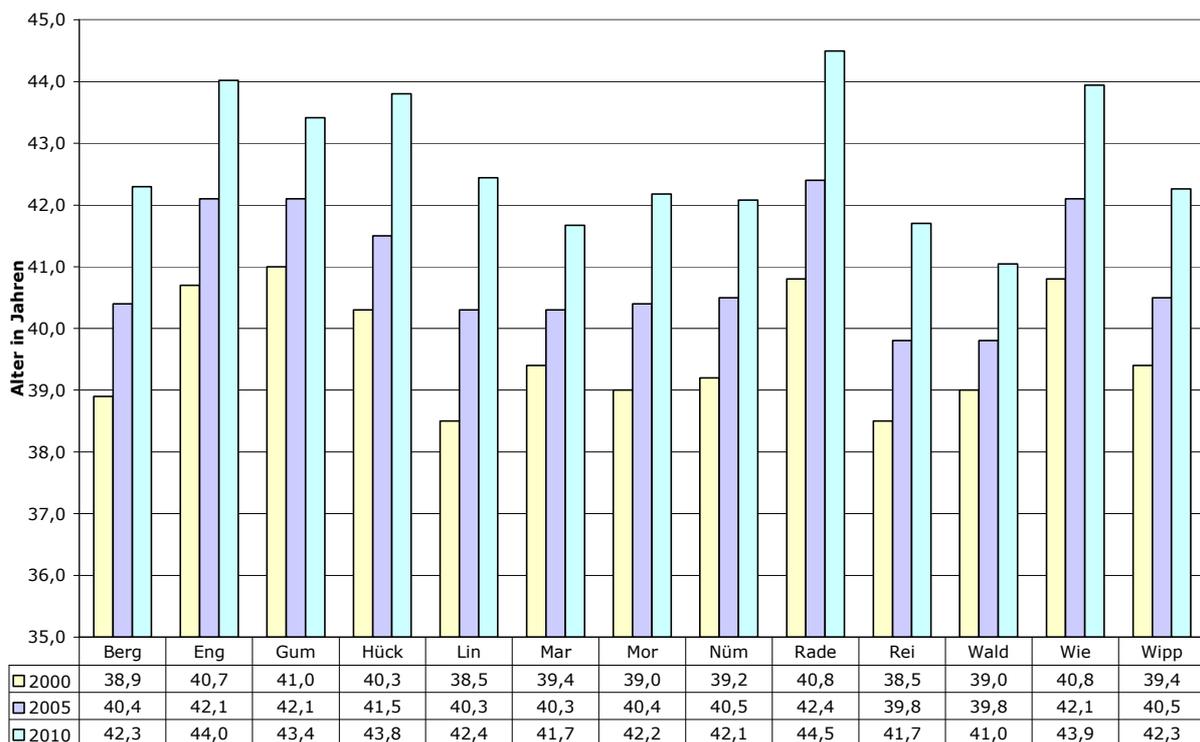


Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de (31.12.2010)

Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um drei Jahre auf 42,9 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum Über-60-Jährige zugewandert sind (vergl. Abb. 50, Seite 52).

Im Jahr 2000 lebte die jüngste Bevölkerung in Lindlar und Reichshof (ø 38,5 Jahre), in 2010 in der Gemeinde Waldbröl (ø 41,0 Jahre). Die älteste Bevölkerung fand man damals in Gummersbach (ø 41,0 Jahre), heute in Radevormwald mit 44,5 Jahren.

Abb. 43: Altersdurchschnitt - Gemeinden

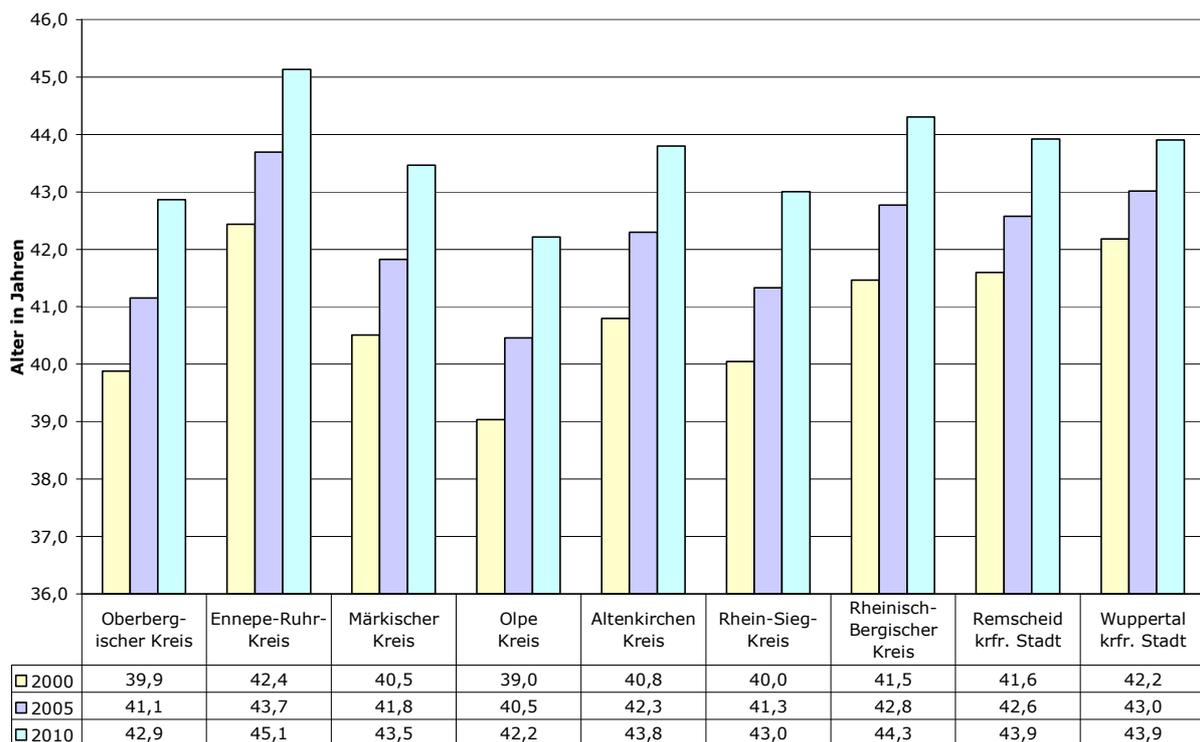


Quelle: www.it.nrw.de

Der Oberbergische Kreis hatte im Jahr 2010 die zweitjüngste Bevölkerung (42,9 Jahre), lediglich im Kreis Olpe (42,2) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 45,1 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 43,6 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2000 beträgt durchschnittlich 2,7 Jahre.

Abb. 44: Altersdurchschnitt - Kreise

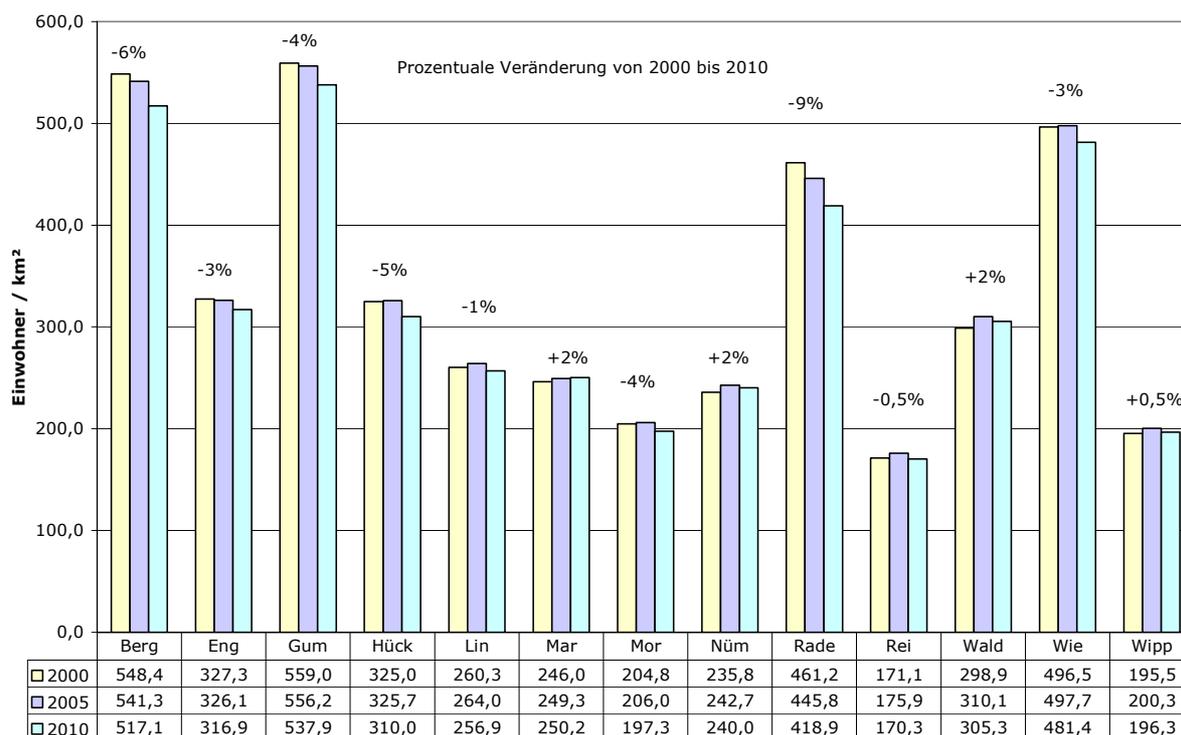


Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) hat neben Gummersbach (538) Bergneustadt (517). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2000 gesunken, in Gummersbach um 4 % und in Bergneustadt um 6 %. Die größte Veränderung fand in Radevormwald (-9 %) statt.

Die geringste Bevölkerungsdichte findet sich in Reichshof (170), Wipperfürth (196) und Morsbach (197). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 306 Personen pro Quadratkilometer. Den höchsten Anstieg in den letzten zehn Jahren gab es in Marienheide, Nümbrecht und Waldbröl mit 2 %.

Abb. 45: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



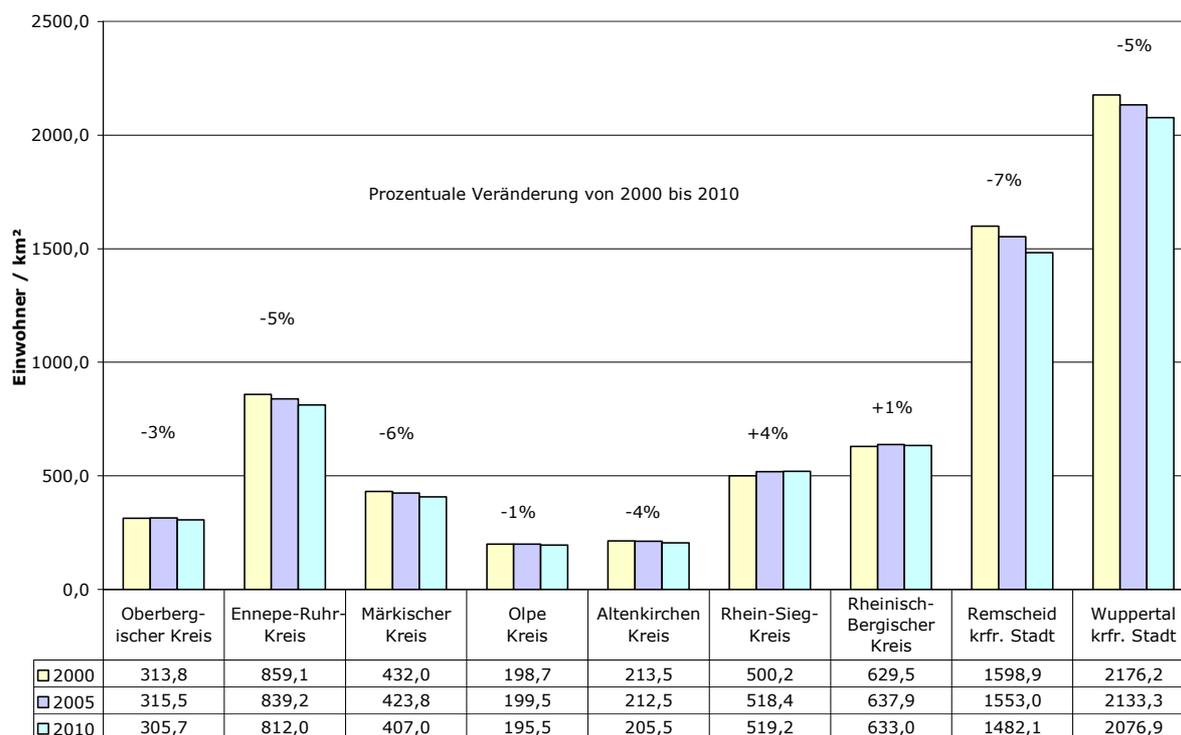
Quelle: www.it.nrw.de

Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (306 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (196) und Altenkirchen (206) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1482) und Wuppertal (2077) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

Jedoch hatten beide Städte seit dem Jahr 2000 einen Rückgang von 7 % (-117) bzw. 5 % (-99). In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte um 3 % (-8), der Rhein-Sieg-Kreis konnte um 4 % (+19) zulegen.

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

Abb. 46: Bevölkerungsdichte - Kreise



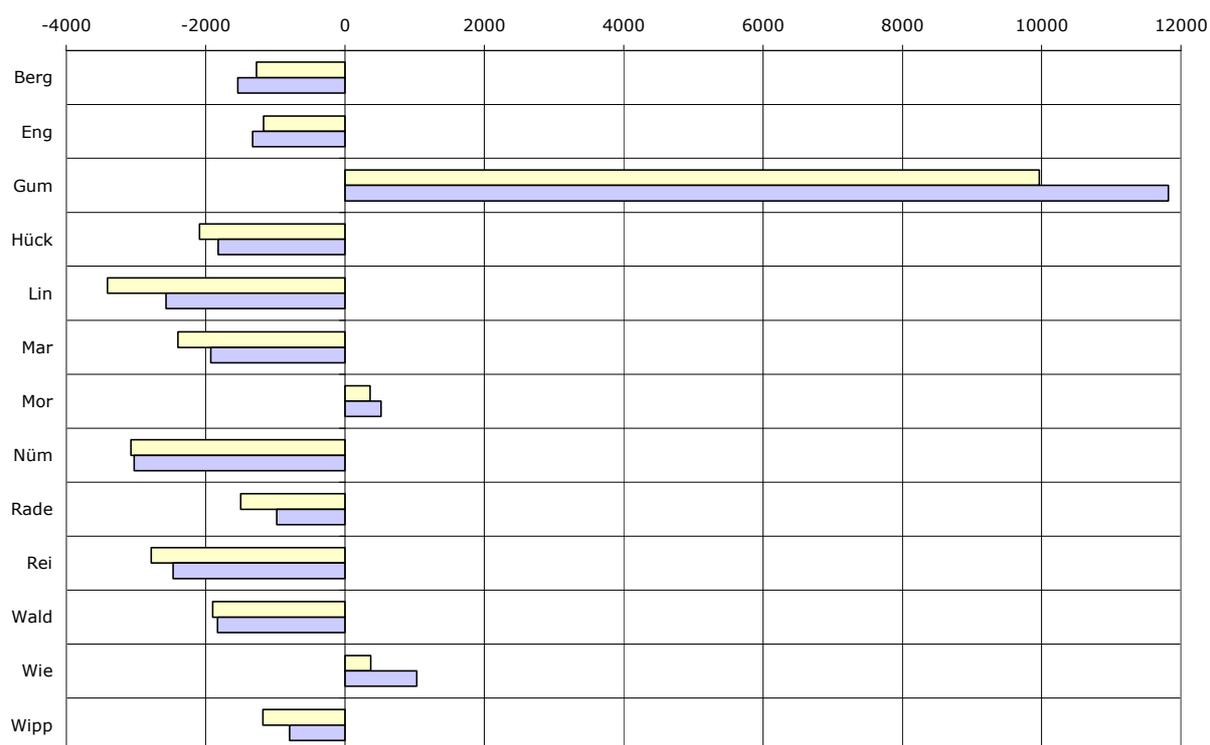
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

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 für Juni 2006 und 2008 zur Verfügung.

Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2006 waren es durchschnittlich 9 966 Personen pro Tag, zwei Jahre später 11 819. Wiehl (1 030 Personen) und Morsbach (518) haben ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Nümbrecht mit durchschnittlich 3 027 Personen pro Tag.

Abb. 47: Pendler - Gemeinden



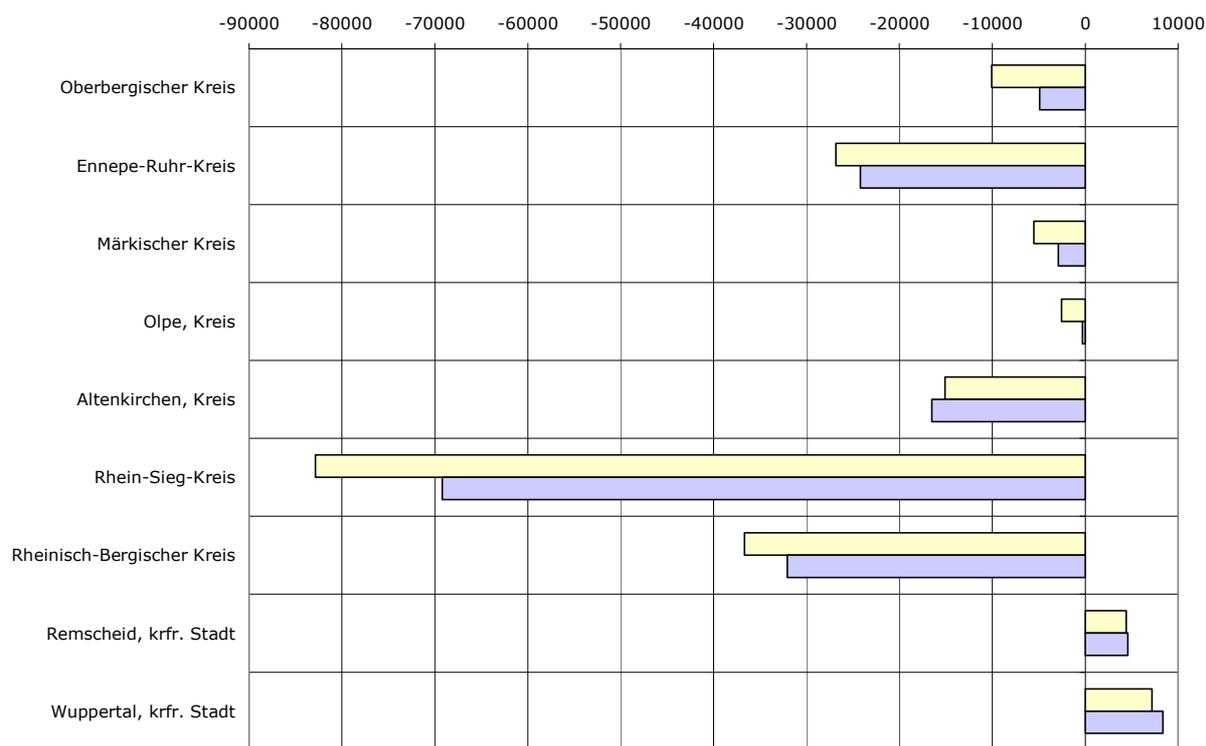
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Juni 2006	-1267	-1170	9966	-2089	-3407	-2397	361	-3073	-1495	-2780	-1896	370	-1179
□ Juni 2008	-1535	-1323	11819	-1822	-2566	-1928	518	-3027	-979	-2465	-1828	1030	-795

Quelle: www.it.nrw.de

Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2008 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (69 211 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 32 053 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 4 901 Auspendler, zwei Jahre vorher waren es noch doppelt so viele (10 056). Nur die kreisfreien Städte Remscheid (4 596 Personen) und Wuppertal (8 380) hatten 2008 mehr Ein- als Auspendler.

Für den Kreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz) stehen keine genauen Zahlen zur Verfügung, dort werden nur die sozialversicherungspflichtigen Personen (Angestellte) gezählt. Im Allgemeinen wird jedoch davon ausgegangen, dass dieser Personenkreis 66 % der gesamten Pendler darstellt, so dass für Altenkirchen die Pendlerzahlen hochgerechnet wurden.

Abb. 48: Pendler - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□ Juni 2006	-10056	-26818	-5526	-2532	-15102	-82840	-36672	4426	7187
□ Juni 2008	-4901	-24199	-2911	-305	-16497	-69211	-32053	4596	8380

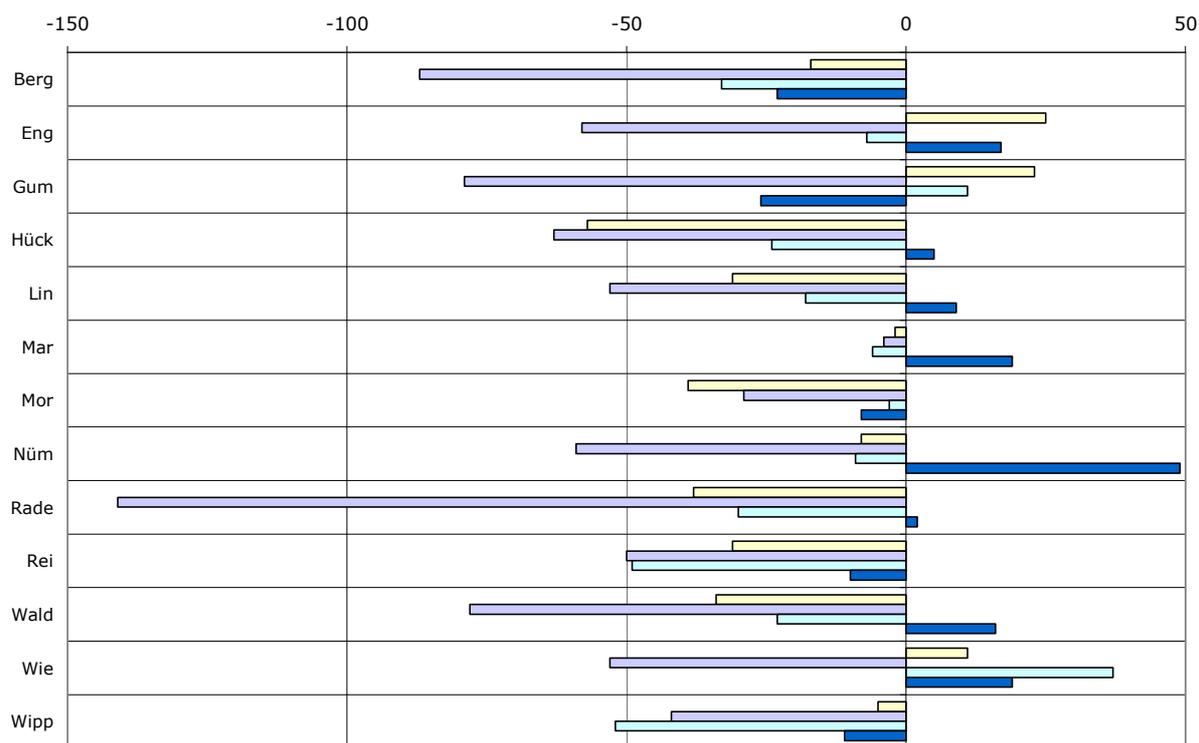
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.1.3 Zu- und Abwanderung

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

In fast allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2010 die meisten abgewanderten Personen ein Alter zwischen 20 und 39 Jahren, in Radevormwald waren dies 141 Personen. Lediglich Morsbach bildet hier die Ausnahme, dort war der Altersdurchschnitt jünger. Nümbrecht hatte bei den ab 60-Jährigen den größten Zuwachs (49 Personen), dort wird viel im Bereich „altersgerechtes Wohnen“ investiert. Ähnliches ist in Engelskirchen, Lindlar, Marienheide, Waldbröl und Wiehl zu verzeichnen.

Abb. 49: Wanderungen nach Alter - Gemeinden



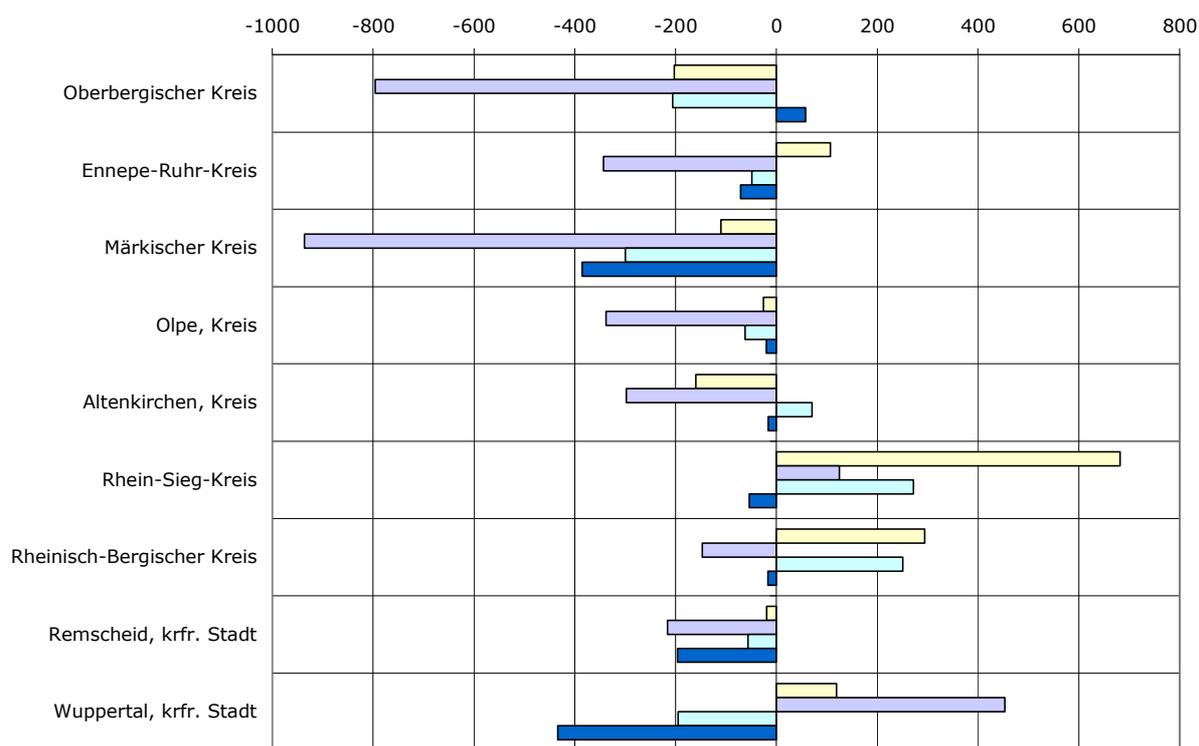
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ bis 19 Jahre	-17	25	23	-57	-31	-2	-39	-8	-38	-31	-34	11	-5
■ 20-39 Jahre	-87	-58	-79	-63	-53	-4	-29	-59	-141	-50	-78	-53	-42
□ 40-59 Jahre	-33	-7	11	-24	-18	-6	-3	-9	-30	-49	-23	37	-52
■ ab 60 Jahre	-23	17	-26	5	9	19	-8	49	2	-10	16	19	-11

Quelle: www.it.nrw.de (31.12.2010)

Die Tendenz ist bei den Landkreisen ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden. Die meisten abgewanderten Personen haben ein Alter zwischen 20 und 39 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Abwanderung im Märkischen Kreis (-936 Personen) und im Oberbergischen Kreis (-796) besonders hoch.

Den größten Zuzug hatte der Rhein-Sieg-Kreis bei den unter 20-Jährigen (+682) und der Rheinisch-Bergische Kreis (+294) zu verzeichnen. Bei den ab 60-Jährigen hat der Oberbergische Kreis (+58) als einziger Landkreis einen Zuwachs aufzuweisen.

Abb. 50: Wanderungen nach Alter - Kreise



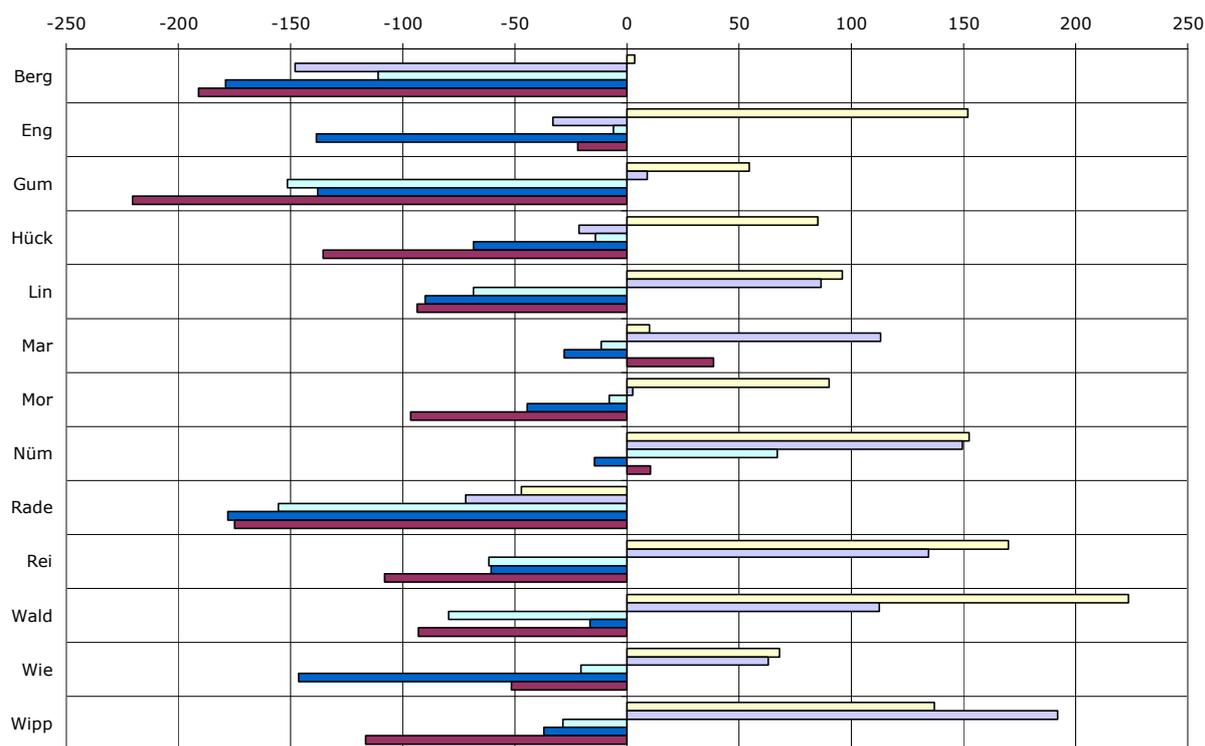
	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□ bis 19 Jahre	-203	107	-110	-26	-160	682	294	-19	119
□ 20-39 Jahre	-796	-343	-936	-338	-298	125	-147	-216	453
□ 40-59 Jahre	-206	-49	-300	-62	71	272	251	-56	-195
■ ab 60 Jahre	58	-71	-385	-20	-16	-54	-17	-196	-434

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de (31.12.2010)

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegt hier die Gemeinde Nümbrecht mit 730 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze. Es folgen die Städte Waldbröl und Wipperfürth (jeweils +294). Aus Radevormwald sind in diesem Zeitraum 1 255 Personen abgewandert, aus Bergneustadt 1 251 und aus Gummersbach 893 Personen.

Bei allen Kommunen scheint der Trend in den letzten sechs Jahren nach unten zu zeigen. Lediglich Nümbrecht (+11) und Marienheide (+39) hatten 2009/2010 einen Zuwachs aufzuweisen. Engelskirchen und Wiehl scheinen sich diesem Trend anzuschließen, wobei die Wanderungssalden noch negativ sind, jedoch schon deutlich besser als in 2007/2008.

Abb. 51: Wanderungen - Gemeinden



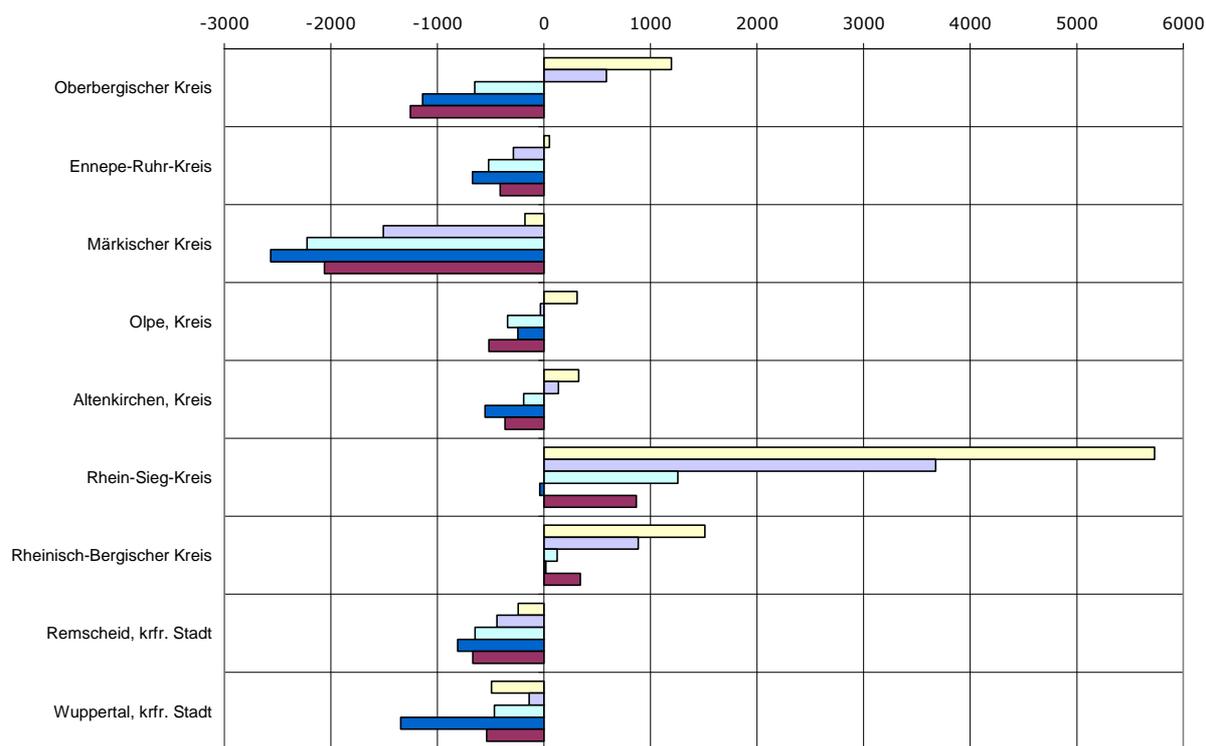
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Mittel 2001/02	4	152	55	85	96	10	90	153	-47	170	224	68	137
□ Mittel 2003/04	-148	-33	9	-22	87	113	3	150	-72	135	113	63	192
□ Mittel 2005/06	-111	-6	-152	-14	-69	-12	-8	67	-156	-62	-80	-21	-29
■ Mittel 2007/08	-179	-139	-138	-69	-90	-28	-45	-15	-178	-61	-17	-147	-37
■ Mittel 2009/10	-191	-22	-221	-136	-94	39	-97	11	-175	-108	-93	-52	-117

Quelle: www.it.nrw.de

Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+22 981 zugewanderte Personen), gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis (+5 753). Bei allen anderen Kreisen überwiegen die Abwanderungen.

Bis zum Jahr 2004 hatte der Oberbergische Kreis noch eine Zuwanderungsrate von 1 783 Personen, danach sind dann jedoch bis zum Jahr 2010 jedes Jahr durchschnittlich 1 014 Personen abgewandert. Nur der Rhein-Sieg-Kreis und der Rheinisch-Bergische Kreis hatten im letzten Jahr noch Zuzüge zu verzeichnen, alle anderen teils massive Wegzüge. Der Märkische Kreis verzeichnete im Jahresmittel 2009/2010 mit 2 060 Personen fast doppelt so viele abgewanderte Einwohner wie der Oberbergische Kreis (-1 254).

Abb. 52: Wanderungen - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□ Mittel 2001/02	1195	52	-180	313	327	5729	1512	-240	-491
□ Mittel 2003/04	588	-288	-1508	-34	135	3677	884	-443	-140
□ Mittel 2005/06	-649	-519	-2225	-341	-192	1258	123	-648	-465
■ Mittel 2007/08	-1140	-671	-2565	-245	-554	-40	17	-810	-1345
■ Mittel 2009/10	-1254	-410	-2060	-516	-367	868	342	-668	-538

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

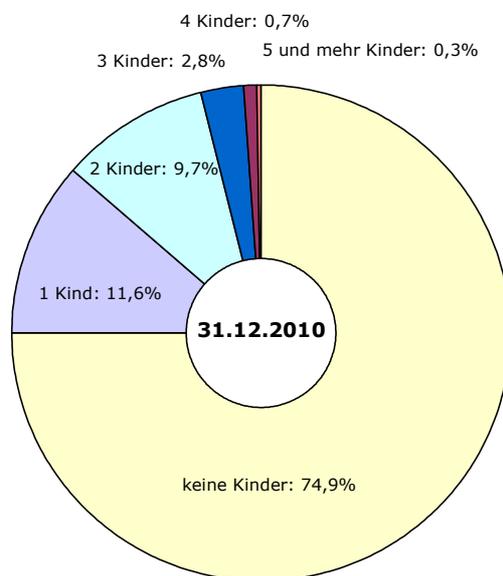
3.1.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es im Jahr 2010 insgesamt 149 317 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

- 111 858 Haushalte ohne Kinder
- 17 305 Haushalte mit einem Kind
- 14 436 Haushalte mit zwei Kindern
- 4 250 Haushalte mit drei Kindern
- 1 029 Haushalte mit vier Kindern
- 439 Haushalte mit fünf und mehr Kindern

Die Aufzählung der Haushalte entspricht den Vorgaben des Einwohnermeldewesens. Diese ist nicht identisch mit der Haushaltsdefinition im herkömmlichen Sinne; z.B. werden Personen über 18 Jahre, die wieder bei den Eltern einziehen, als eigener Haushalt geführt.

Abb. 53: Haushalte, alle Personen, OBK



Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

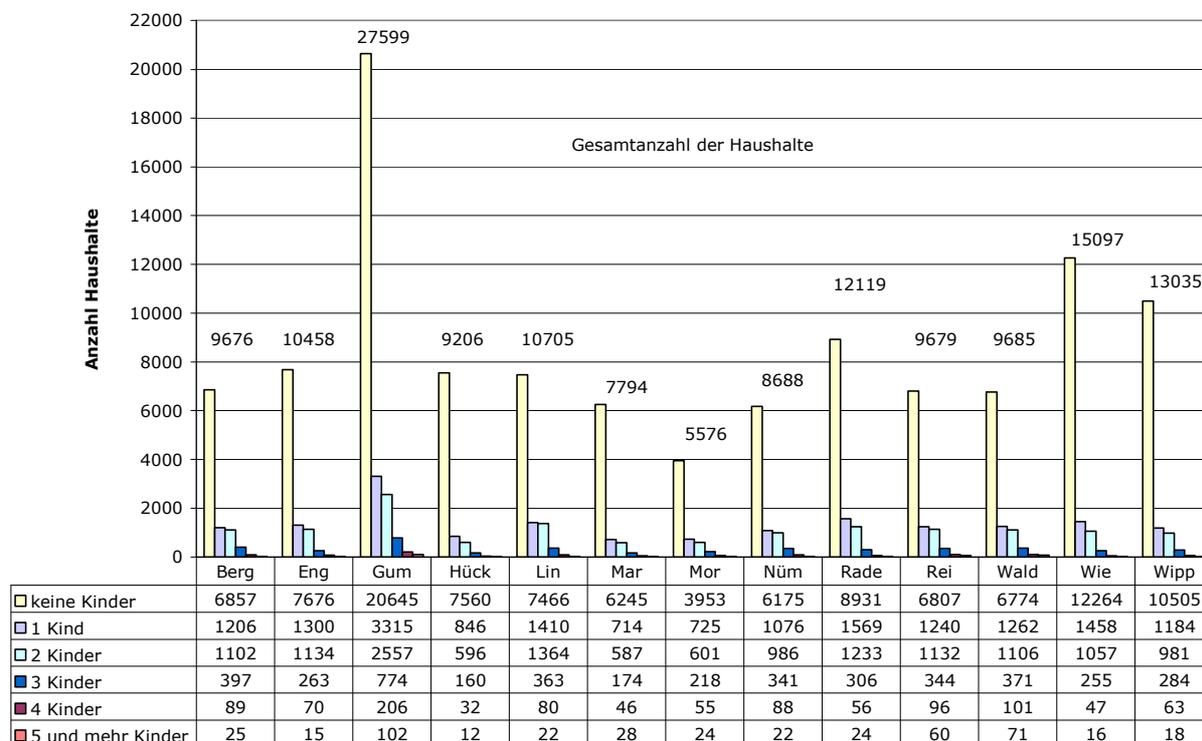
Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Anzahl der Personen, die im Jahr 2010 in den vorhandenen Häusern und Wohnungen in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wohnten.

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 27 599 Haushalte, davon 20 645 Haushalte ohne Kinder (75 %), jedoch 102 Haushalte mit fünf und mehr Kindern (0,4 %). Im Vergleich dazu Morsbach mit den wenigsten Haushalten (5 576), davon 3 953 ohne Kinder (71 %) und 24 mit fünf und mehr Kindern (0,4 %). Reichshof (0,6 %) und Waldbröl (0,7 %) weisen dagegen einen deutlich höheren Anteil an Familien mit fünf und mehr Kindern auf.

In den Städten/Gemeinden Hückeswagen, Marienheide, Wiehl und Wipperfürth liegt der Anteil der Haushalte ohne Kinder zwischen 80 und 82 %.

Im Durchschnitt leben 1,4 Kinder in jedem Haushalt im Oberbergischen Kreis.

Abb. 54: Haushalte, alle Personen - Gemeinden

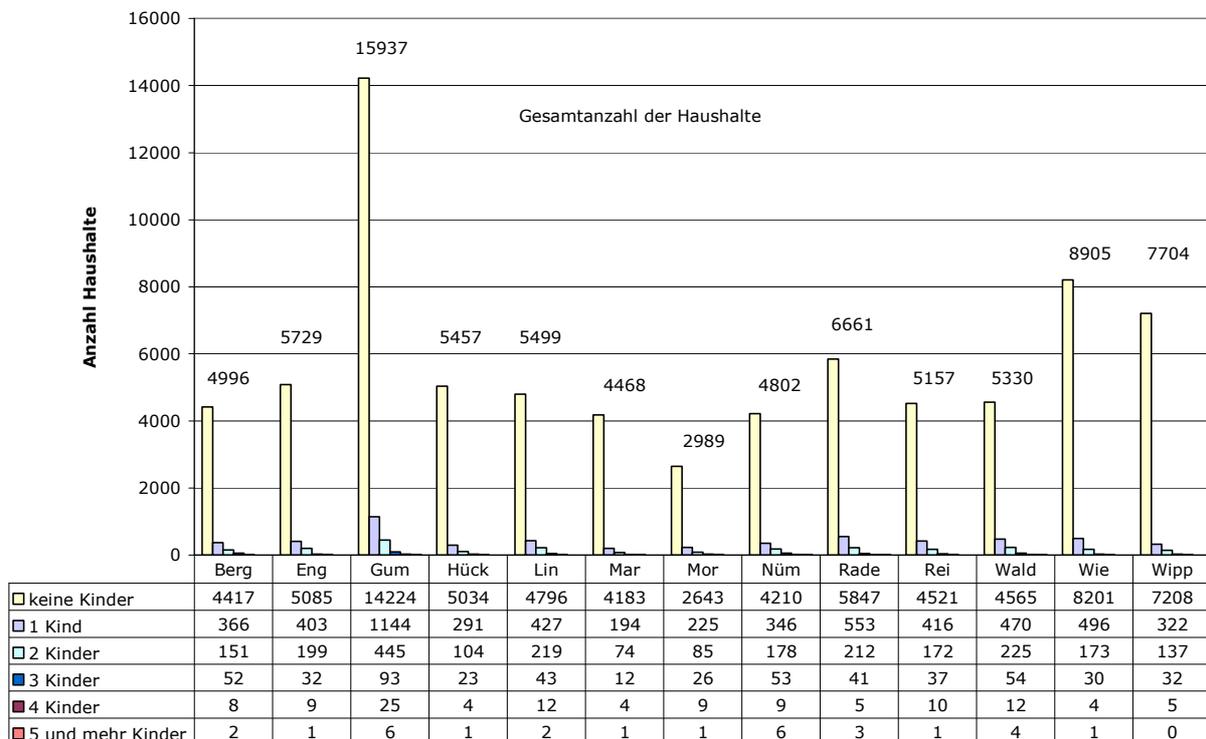


Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden (31.12.2010)

Als Teilmenge der gesamten Haushalte im Oberbergischen Kreis werden in der folgenden Abbildung die Haushalte der alleinstehenden bzw. alleinerziehenden Personen gezeigt. Im ganzen Kreisgebiet gibt es davon 83 634, in 74 934 (89,6 %) wohnen keine Kinder. Den größten Teil dieser sog. Single-Haushalte findet man in Gummersbach (14 224), viele davon sind Studenten der Fachhochschule Köln-Gummersbach.

Im ganzen Kreisgebiet gibt es jedoch 8 700 Haushalte, in denen ein Erwachsener alleine mit Kindern wohnt. 5 653 haben dabei ein Kind, 29 fünf oder mehr Kinder. Der Durchschnitt beträgt 1,1 Kinder pro Haushalt.

Abb. 55: Haushalte, alleinstehende Personen - Gemeinden



Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden (31.12.2010)

3.2 Ökonomische Faktoren

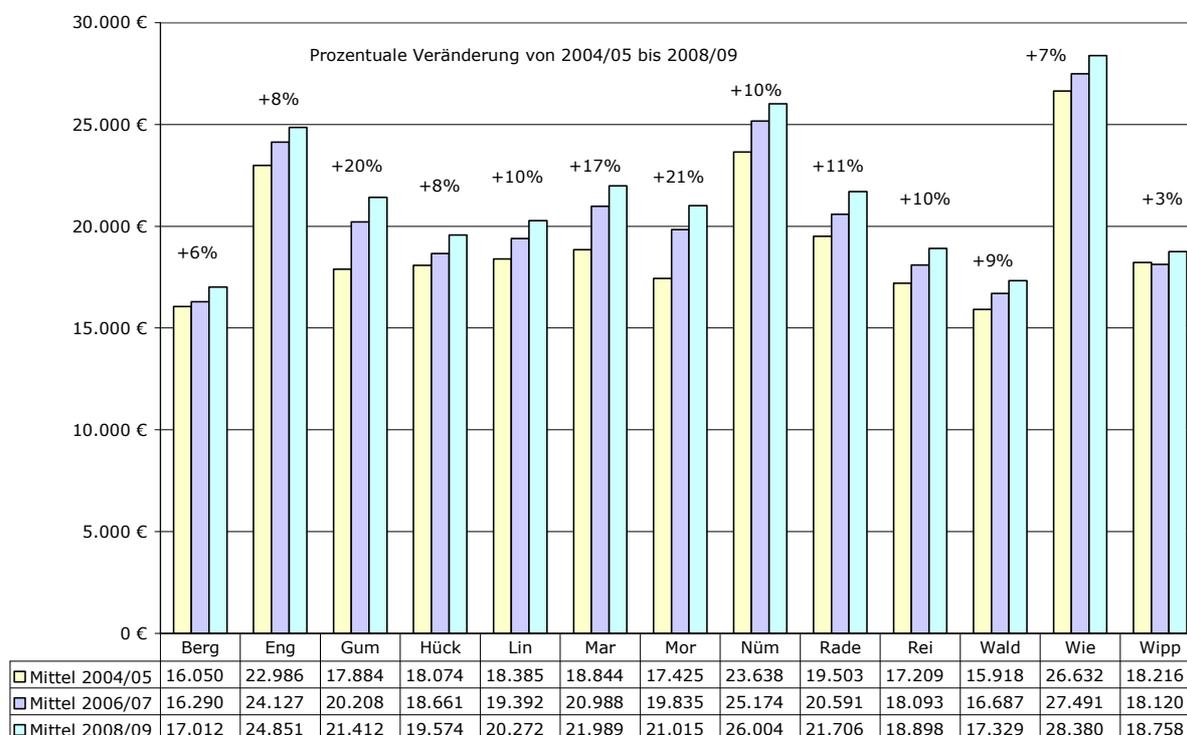
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ist in allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises zwischen den Jahren 2004/2005 und 2008/2009 gestiegen, am meisten in Morsbach mit 21 %, am wenigsten in Wipperfürth mit 3 %. Lag das Mittel im Jahr 2004/2005 in Morsbach noch bei 17.425 Euro, so betrug es 2008/2009 schon 21.015 Euro, ein Plus von 3.590 Euro. In Wipperfürth wuchs das Einkommen im gleichen Zeitraum nur um 542 Euro.

Auch Gummersbach (+3.528 €) und Marienheide (+3.145 €) profitierten überdurchschnittlich vom Wirtschaftswachstum, Bergneustadt (+962 €), Waldbröl (+1.411 €) und Hückeswagen (+1.500 €) dagegen nicht so stark.

Die Zahlen zu Einkommen und Schulden (Kap 3.2.2) für das Jahr 2010 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar.

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

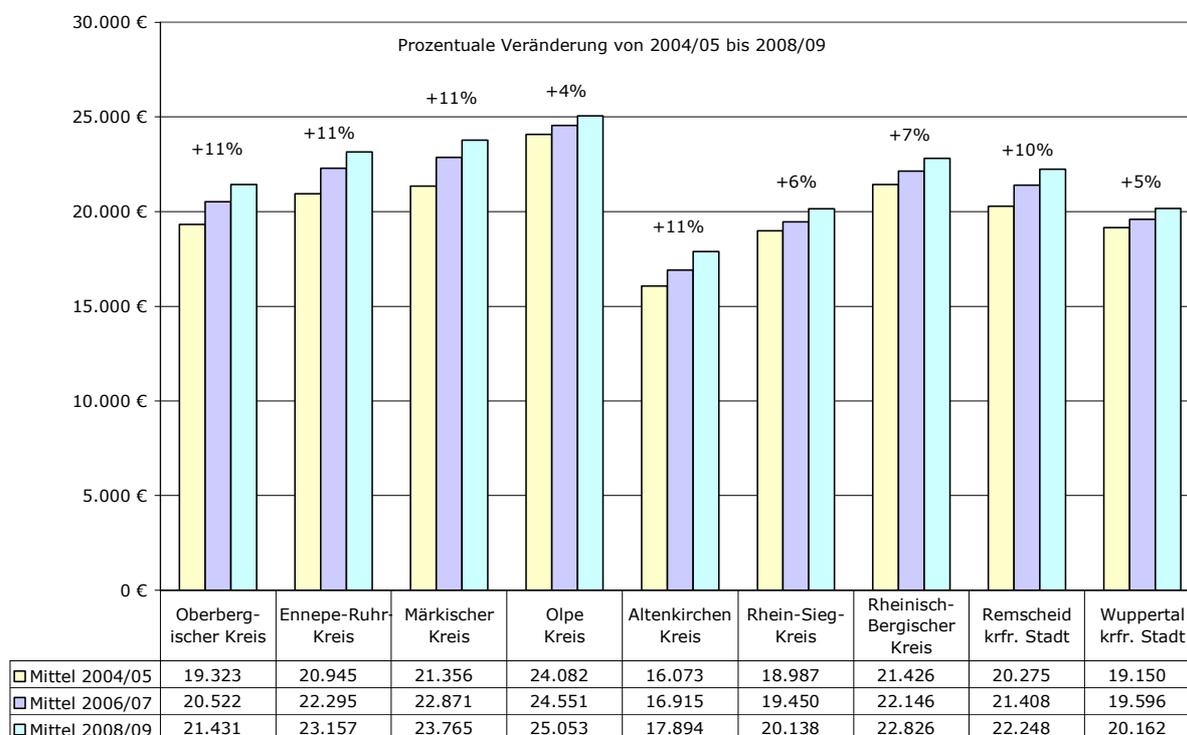


Quelle: www.it.nrw.de

Vergleicht man das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner auf Kreisebene, so lag die prozentuale Steigerung zwischen den Jahren 2004/2005 und 2008/2009 bei 5 % in der kreisfreien Stadt Wuppertal und 11 % im Oberbergischen Kreis, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischen Kreis und Kreis Altenkirchen.

Das Mittel betrug im Jahr 2008/2009 im Kreis Olpe 25.053 Euro, 7.159 Euro mehr als im Kreis Altenkirchen (17.894 €). Oberberg lag mit einem Durchschnittseinkommen von 21.431 Euro knapp unter dem Mittelwert aller Kreise von 21.852 Euro.

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



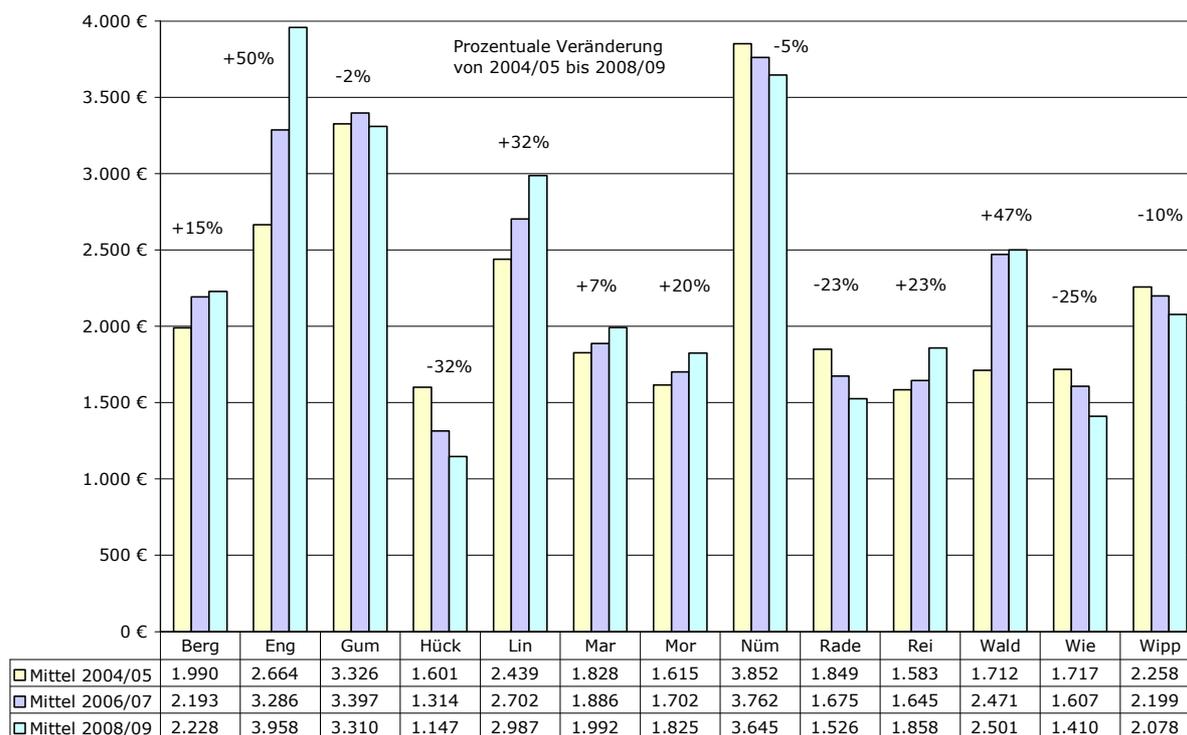
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte

Die Kommunen als auf dem Wohnungsmarkt handelnde Teilnehmer können nur im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten agieren. Im Jahr 2004/05 lag Engelskirchen noch an dritter Stelle mit 2.664 Euro Schulden pro Einwohner, die Gemeinde hat jedoch die Schulden in den letzten Jahren um 50 % gesteigert und liegt jetzt mit 3.958 Euro an erster Stelle. Nümbrecht liegt mit 3.645 Euro heute an zweiter Stelle, hat jedoch in den letzten sechs Jahren die Schulden um 5 % abgebaut.

Für Hückeswagen sieht es da im Oberbergischen Kreis schon viel besser aus. Die Gemeinde hat mit 1.147 Euro die niedrigsten Schulden im Jahr 2008/09 und hat auch noch in den letzten Jahren 32 % der Schulden abgebaut.

Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden

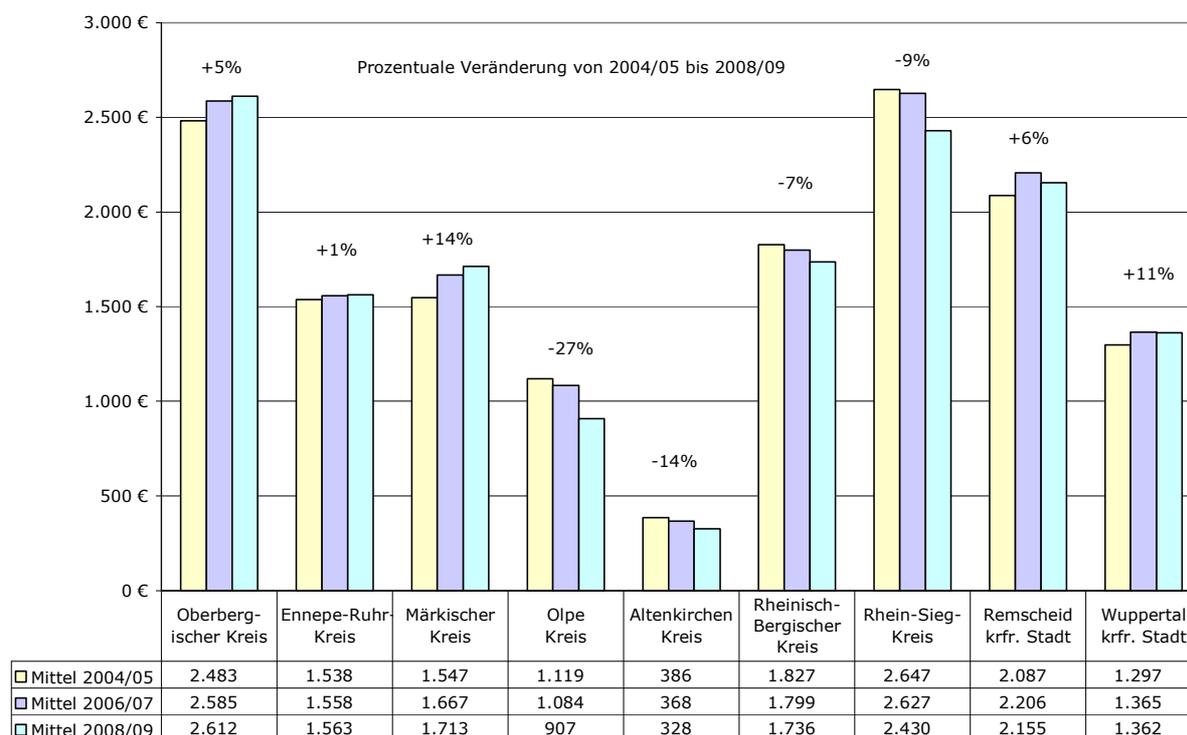


Quelle: www.it.nrw.de

Am stärksten sind in den letzten Jahren die Schulden der Einwohner im Märkischen Kreis (+14 %) gestiegen, dahinter folgen Wuppertal (+11 %) und Remscheid (+6 %). Den größten Schuldenabbau konnte der Kreis Olpe (-27 %) tätigen. Der Durchschnitt bei den Landkreisen liegt hier bei einem Minus von 1 % seit dem Jahr 2004/05.

Im Oberbergischen Kreis (+5 %) sind die Schulden auf 2.612 Euro pro Einwohner angestiegen und sind damit die höchsten im Kreisvergleich. Dahinter folgen der Rhein-Sieg-Kreis (2.430 €) und die kreisfreie Stadt Remscheid (2.155 €). Die geringsten Schulden haben die Einwohner des Landkreises Altenkirchen im Bundesland Rheinland-Pfalz, sie belaufen sich dort auf 328 Euro im Mittel der Jahre 2008/09.

Abb. 59: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise



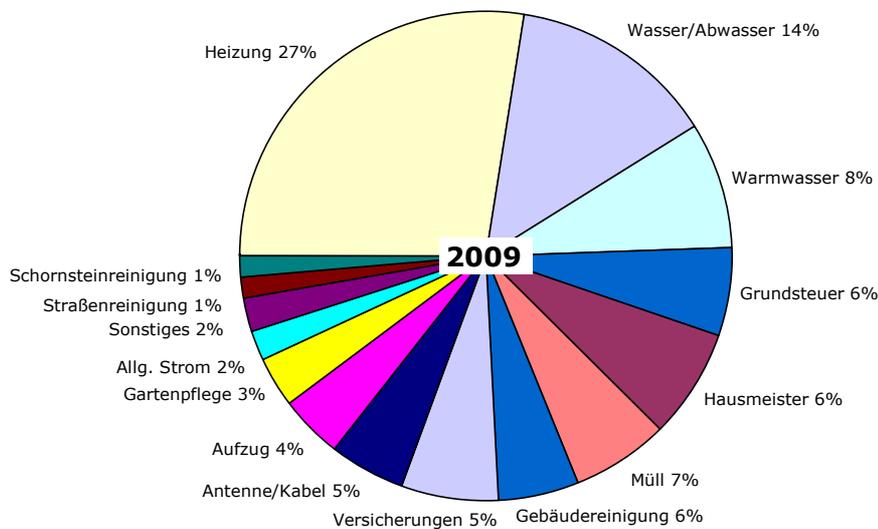
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten

Seit vielen Jahren steigen die Gas- und Ölpreise. Aus diesem Grund sind die Kosten für die Heizung (27 %) und die Warmwasserversorgung (8 %) zwei der größten Positionen bei den Nebenkosten. Zusammen mit den Wasser- und Abwassergebühren (14 %) belaufen sich diese drei Positionen auf rd. 50 % der jährlichen Betriebskosten, die für ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlen sind. Weitere große Posten sind die Grundsteuer (6 %) und die Müllgebühren (7 %).

Mieter in einem größeren Wohngebäude müssen oft noch zusätzlich für den Hausmeister (6 %), Gebäudereinigung (6 %), Aufzug (4 %) und Gartenpflege (3 %) aufkommen. Versicherungen (5 %), Antenne/Kabel (5 %), Straßen- (1 %) und Schornsteinreinigung (1 %) sind dann wieder Kosten, die auf alle Mieter und Eigentümer umgelegt werden.

Abb. 60: Betriebskosten in NRW 2009



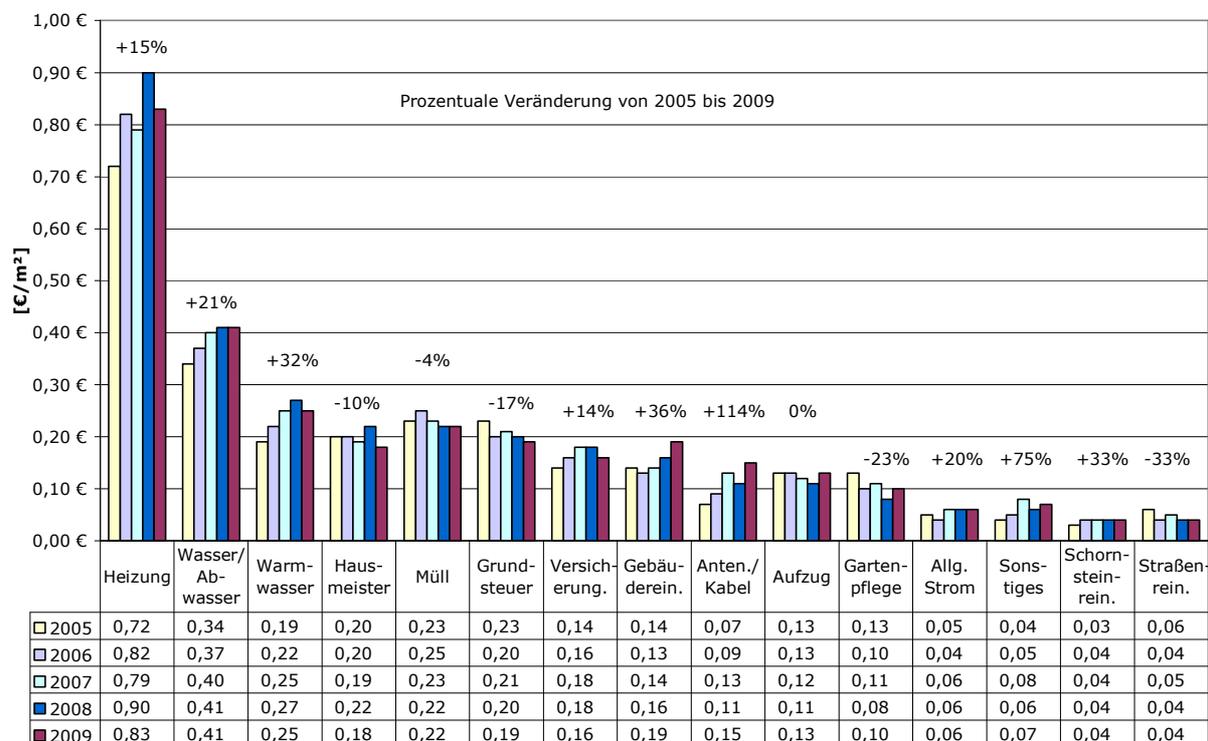
Quelle: Deutscher Mieterbund e.V. (Zahlen gerundet)

Ein großer Anstieg bei den Nebenkosten erfolgte seit dem Jahr 2005 bei den Heizkosten, sie erhöhten sich um 11 Cent auf 0,83 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, ein Plus von 15 %. Die Kosten der Warmwasserbereitung sind noch stärker gestiegen (+21 %). Sie erfolgt über Strom, Gas, Öl oder sonstige alternative Energiequellen. Viele weitere Positionen sind im Cent-Bereich gestiegen, konstant geblieben oder sogar rückläufig (z.B. Straßenreinigung, -33 %).

Lagen die gesamten Betriebskosten vor fünf Jahren noch bei 2,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so waren es im Jahr 2009 schon 3,02 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 12 %.

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

Abb. 61: Betriebskosten in NRW 2005 bis 2009



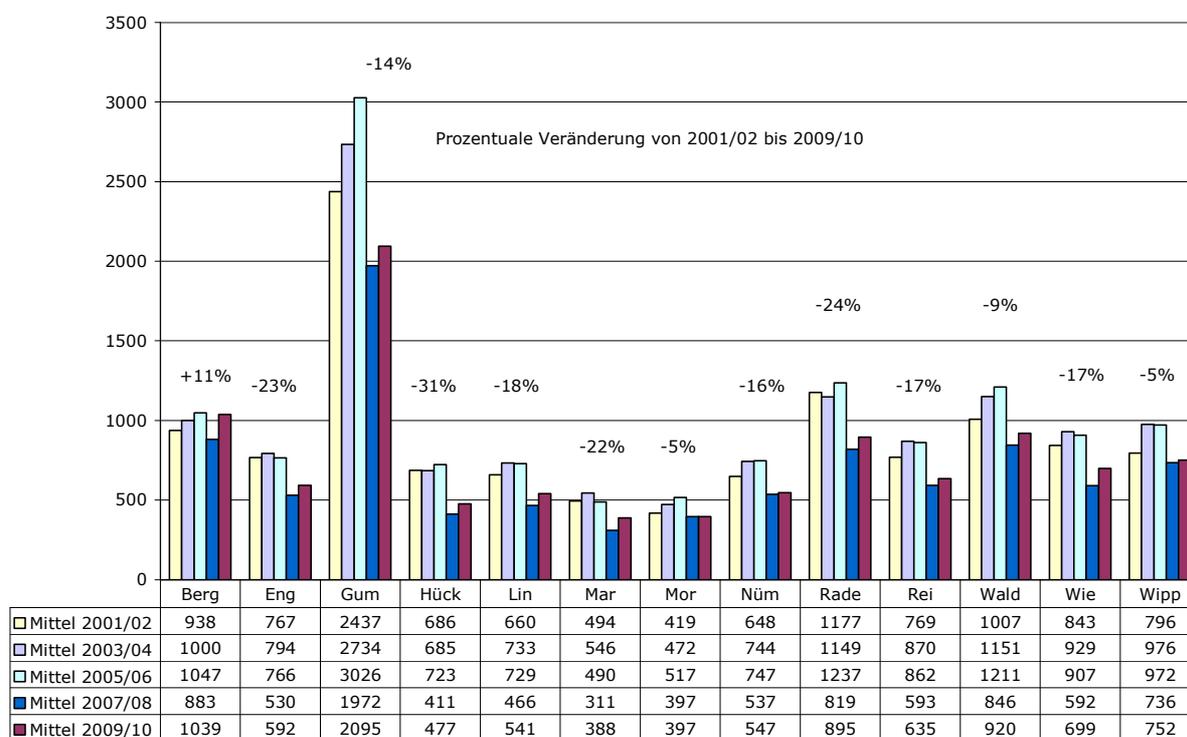
Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

3.2.4 Arbeitslosigkeit

Außer in Bergneustadt (+11 %) waren in allen Städten und Gemeinden die Arbeitslosenzahlen in den letzten 10 Jahren rückläufig. Hückeswagen (-31 %) und Radevormwald (-24 %) verzeichnen hierbei die stärksten Rückgänge.

In Gummersbach waren im Dezember 2009/2010 durchschnittlich 2 095 Personen arbeitslos gemeldet, in Bergneustadt 1 039. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 397 arbeitslose Personen registriert.

Abb. 62: Arbeitslose Personen - Gemeinden

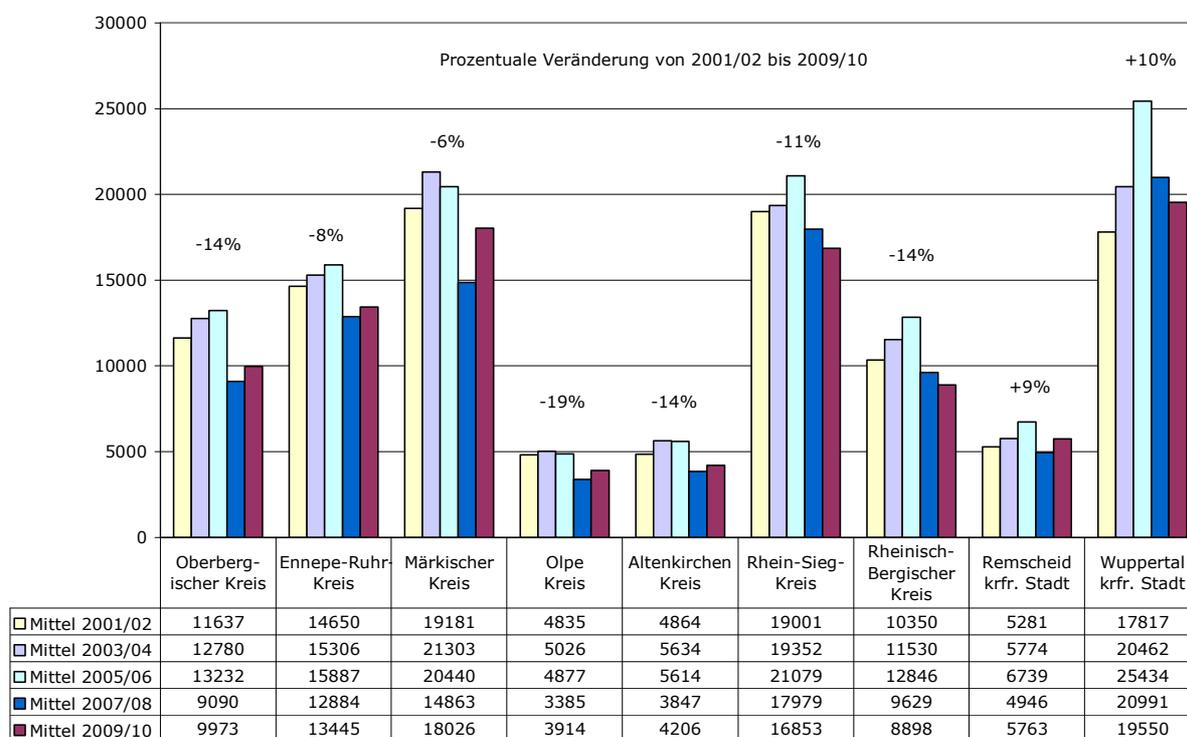


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Seit dem Jahr 2001/2002 sind im Oberbergischen Kreis und im Kreis Altenkirchen die Arbeitslosenzahlen um 14 % zurückgegangen, bessere Zahlen gab es nur im Kreis Olpe (-19 %). Im Jahresmittel 2009/2010 waren im Oberbergischen 9 973 Personen arbeitslos gemeldet.

Während alle benachbarten Landkreise seit 2001 einen Rückgang der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen hatten, konnte bei den bergischen Städten Remscheid und Wuppertal eine Zunahme von 9 % bzw. 10 % registriert werden.

Abb. 63: Arbeitslose Personen - Kreise

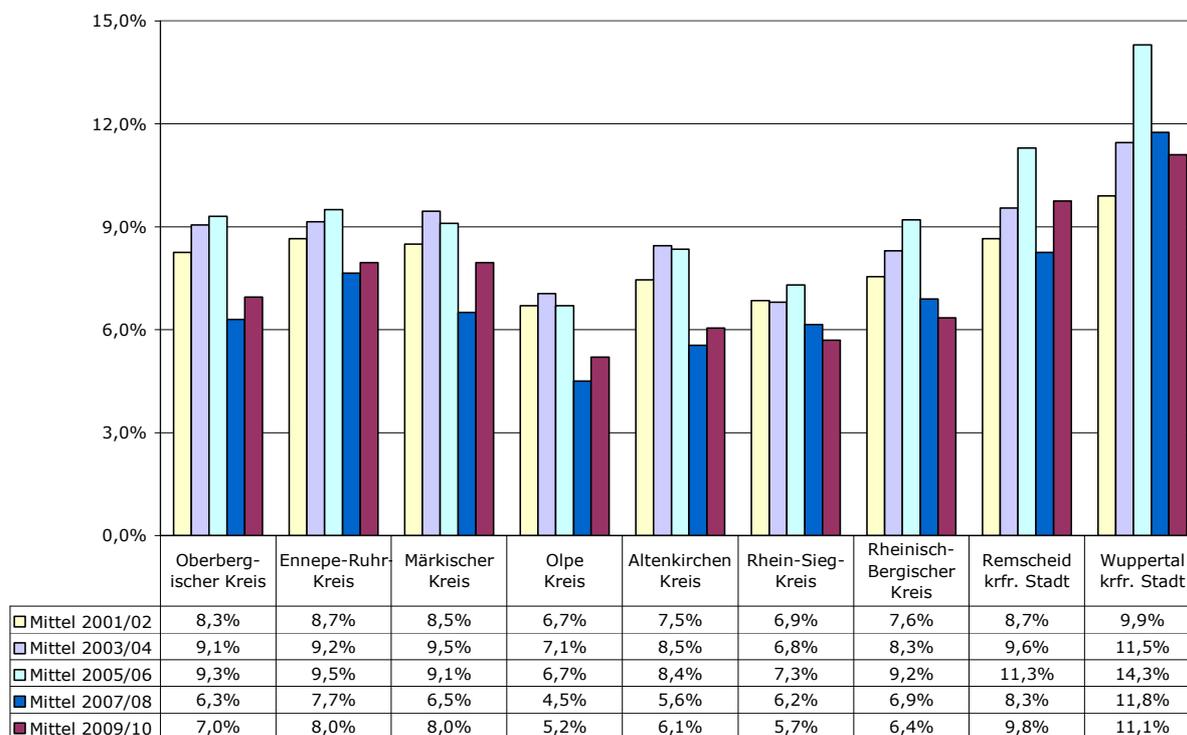


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Bundesagentur für Arbeit berechnet die sog. Arbeitslosenquote (in % bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) nur für Städte und Gemeinden mit mehr als 15 000 abhängigen Erwerbspersonen. Im Oberbergischen Kreis wäre dies nur für Gummersbach möglich. Aus diesem Grund können hier nur die Arbeitslosenquoten für die Landkreise aufgezeigt werden.

Im Mittel hatte der Oberbergische Kreis in den Jahren 2001/2002 eine Arbeitslosenquote von 8,3 %. In den darauffolgenden sechs Jahren ist diese auf 9,3 % angestiegen, danach auf 6,3 % gefallen und stand in den Jahren 2009/2010 bei 7,0 %. Die geringste Arbeitslosenquote gab es im Kreis Olpe mit 5,2 %, gefolgt vom Rhein-Sieg-Kreis mit 5,7 % und dem Kreis Altenkirchen mit 6,1 %. Die höchste Quote hatte die Stadt Wuppertal mit 11,1 %.

Abb. 64: Arbeitslosenquote - Kreise



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3.2.5 Transferleistungsempfänger

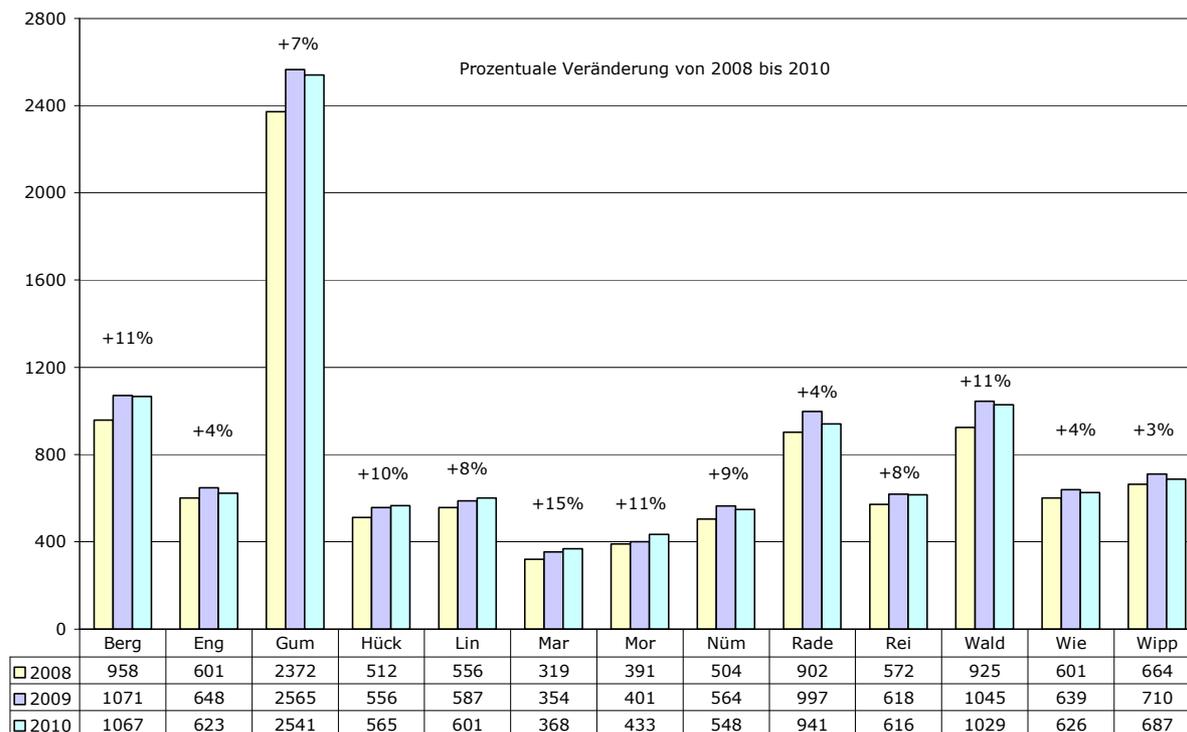
Seit dem 01. Januar 2005 sind das Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und das Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) das unterste Netz der sozialen Sicherung. Erwerbsfähige Personen und die mit ihnen zusammen lebenden Angehörigen erhalten Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem 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 für ein einfaches und bescheidenes Leben erforderlich und hinreichend sind. Die Unterkunft muss ein menschenwürdiges Leben ermöglichen. Für diesen Wohnstandard ist die Grundmiete anhand des aktuellen Mietspiegels für den Oberbergischen Kreis, Gruppe IV, Mittelwert der einfachen Wohnlage wie folgt festgelegt: Wohnungen von 40–60 m²: 4,50 €/m², 61–79 m²: 4,20 €/m², ab 80 m²: 4,00 €/m².

Die angemessene Größe der Wohnung richtet sich in Nordrhein-Westfalen nach den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz. Danach ist für eine Person eine Wohnfläche von 45 m² angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m².

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

Abb. 65: Transferleistungsempfänger - Gemeinden



Quelle: OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung

4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete

In den meisten Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises sind in den vorhandenen Baugebieten noch ausreichend Bauplätze verfügbar, so dass mit der Planung und Erschließung von neuen Flächen gewartet wird. Die folgende Tabelle gibt schwerpunktmäßig einen Überblick über die aktuellen und geplanten Baugebiete. Darüber hinaus gibt es in allen Kommunen noch einzelne Bauplätze in privater Hand.

Bergneustadt:	Sülemickerfeld
Engelskirchen:	Hohlweg Ründeroth - Lessingsstraße
Gummersbach:	Ackermann-Gelände Berstig - Belvedere Derschlag – Manshagen Dieringhausen – Im Aggersiefen Hunstig – Im Halken Karlskamp – Bickenbachstraße Steinenbrück – Voss'sche Wiese Ost Windhagen-West
Hückeswagen:	Weierbachblick
Lindlar:	Frielingsdorf-Scheel Hartegasse Lindlar-West
Marienneide:	Baumschule Kotthausen Griemeringhausen Kaserne Hermannsberg Obernhagen
Morsbach:	Alzen-West In der Steinbreche

Nümbrecht:	Breidenbacher Weg Eichfeld Marienberghausen Rommelsdorf Sohnius Weide Winterborn
Radevormwald:	Loh'sche Weide
Reichshof:	Denklingen – Auf der Hardt Eckenhagen – Im Grund Eckenhagen – Vor der Gemeinde Hahnbuche Hunsheim Windfus
Waldbröl:	Bitzenweg Büscherhof Escherhof
Wiehl:	z.Z. keine aktuellen Planungen
Wipperfürth:	Felderhofer Kamp Kreuzberg - Lehmkuhlen Neyemündung Neyetal Siebenborn-West 2 Silberberg

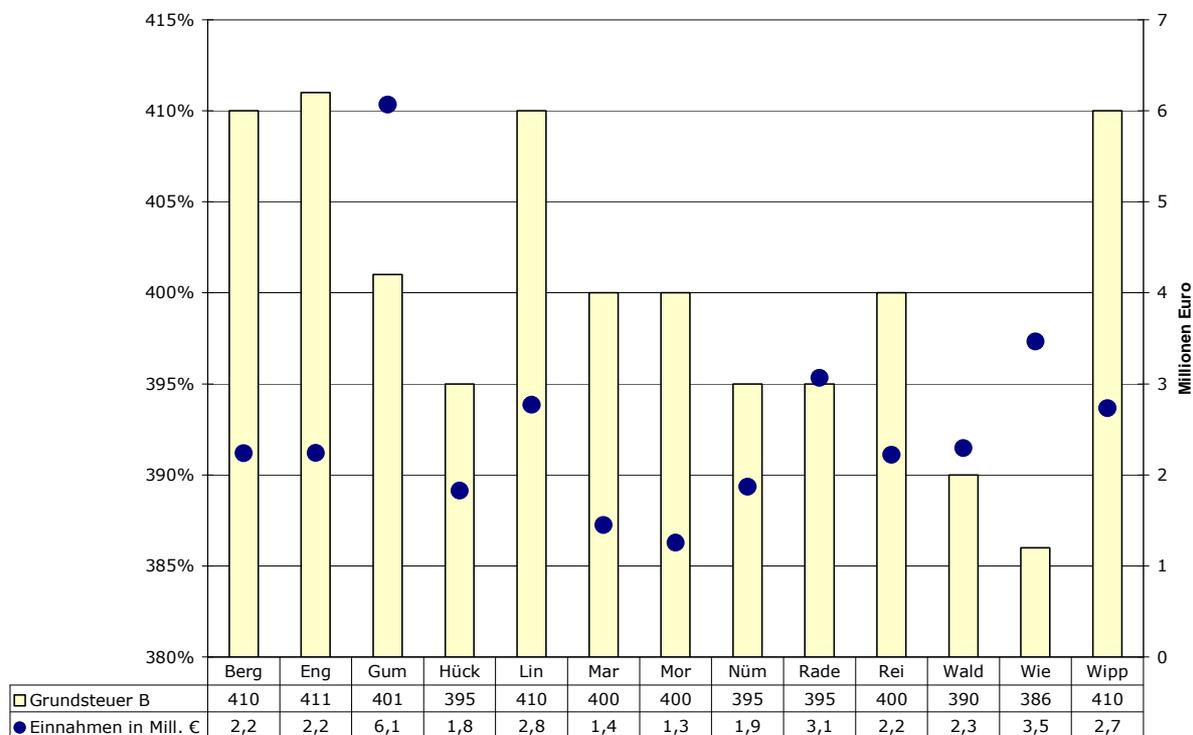
4.2 Grundsteuer

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 Gemeinde ist bei der Festsetzung der Höhe des Hebesatzes relativ frei.

Die Differenzen zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises sind bei der Grundsteuer B relativ gering. So ist sie in Engelskirchen mit 411 % am höchsten und in Wiehl mit 386% am niedrigsten. Der Durchschnitt liegt bei 400 %. Die Steuereinnahmen liegen zwischen 1,3 Millionen Euro in Morsbach und 6,1 Millionen Euro in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 33,5 Millionen Euro.

Abb. 66: Grundsteuer und Einnahmen - Gemeinden



Quelle: Gemeinden OBK, Steuersatz 2011, Einnahmen 2010

4.3 Bodenrichtwerte

In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises sind in der Regel keine besonderen Gebiete für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Deshalb enthält die folgende Tabelle keine Angaben für diesen Teilbereich der Wohnbauflächen.

Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Die Werte in Deutscher Mark aus dem Jahr 2000 wurden zur besseren Gegenüberstellung in Euro umgerechnet.

Abb. 67: Bodenrichtwerte - Gemeinden

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2000	2005	2010	2000	2005	2010	2000	2005	2010
Bergneustadt	97	105	105	82	95	100	61	65	70
Wiedenest	77	110	100	72	95	95	61	80	75
dörf. Lage	56	60	80	36	45	50	26	35	35
Engelskirchen	128	140	145	87	100	110	66	75	75
Loope	107	115	115	102			66	75	85
Ründeroth	107	125	130	82	85	90	61	70	70
dörf. Lage	82	90	95	72	80	80	56	65	70
Gummersbach	194	210	210	87	105	110	66	65	70
Niederseßmar	92	100	100	66	75	80	56	65	65
Derschlag	72	90	95	61	65	65	46	50	50
Dieringhausen	66	75	80				61	70	70
dörf. Lage	82	95	95	66	75	80	51	65	65
Hückeswagen	112	140	140	107	120	120	72	95	110
dörf. Lage				102	130	125	51	75	75
Lindlar	164	170	165	138	140	135	92	100	110
Schmitzhöhe	133	145	145	123	135	135	97	95	100
Frielingsdorf	92	105	105	82	95	95	41	55	55
dörf. Lage	92	100	105	72	80	85	56	60	65
Marienheide	92	110	110	72	80	80	51	60	65
Müllensbach	92	100	100	77	80	85			
dörf. Lage	66	100	105	51	60	65	41	55	55
Morsbach	61	75	70	56	65	65	46	55	60
dörf. Lage	46	50	60	41	50	50	31	40	40
Nümbrecht	87	105	120	82	85	95			
dörf. Lage	66	80	85	61	70	75	41	45	50
Radevormwald	128	150	165	102	130	135	87	115	125
Dahlerau/Keilbeck	118	120	120	92	95	100	66	70	70
dörf. Lage	82	95	105	56	65	80	41	50	55
Eckenhagen	82	95	105	77	95	100			
Denklingen	61	65	70				46	65	65
Wildbergerhütte	66			51	60	65			
dörf. Lage	56	65	65	51	60	60	36	45	45
Waldbröl	92	95	95	72	80	80	66	70	70
Hermesdorf	66	75	75	61	70	70	46	60	
dörf. Lage	66	70	75	56	55	65	36	45	45
Wiehl	133	140	145	82	90	95	82	90	90
Bielstein	72	85	90				51	55	60
Drabenderhöhe	92	90	100	66	70	75			
dörf. Lage	92	110	115	61	75	80	46	60	65
Wipperfürth	123	135	135	97	110	115	66	90	95
dörf. Lage	92	115	115	77	105	105	41	50	55
OBK	87	100	110	72	90	90	56	65	70

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK (Leerfelder = keine Werte vorhanden)

Im Jahr 2010 hatte der Oberbergische Kreis im überregionalen Vergleich bei den guten Wohnlagen den niedrigsten, bei den mittleren und mäßigen Lagen den zweitniedrigsten Wert bei den Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau. Die Preise lagen bei 110, 90 bzw. 70 Euro pro Quadratmeter. Die höchsten Preise wurden in der kreisfreien Stadt Wuppertal bei den guten Lagen mit 320 und bei den mittleren Lagen mit 240 €/m² registriert.

Abb. 68: Bodenrichtwerte - Kreise

Jahr	gute Lage [€/m ²]			mittl. Lage [€/m ²]			mäßige Lage [€/m ²]		
	2000	2005	2010	2000	2005	2010	2000	2005	2010
Oberbergischer Kreis	87	100	110	72	90	90	56	65	70
Ennepe-Ruhr-Kreis	225	225	220	150	150	185	105		130
Märkischer Kreis	115	120	128	105	105	112	95	100	94
Olpe, Kreis	108	116	126	74	78	81	44	48	49
Altenkirchen, Kreis									
Rhein-Sieg-Kreis	211	216	214	166	170	174	115	117	118
Rheinisch-Bergischer Kreis	258	272	279	220	228	227	176	193	189
Remscheid, krfr. Stadt	215	230	230	175	160	160	155	140	140
Wuppertal, krfr. Stadt	337	335	320	251	250	240			

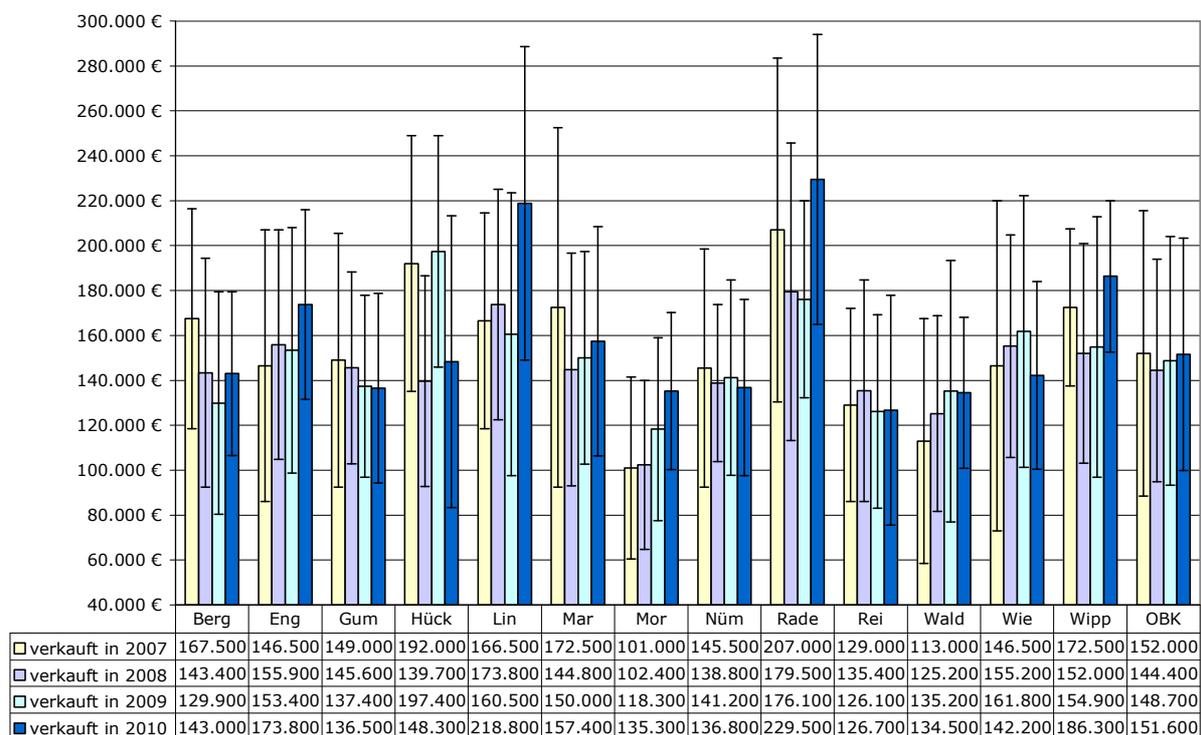
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK (Leerfelder = keine Werte vorhanden)

4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser

Die folgenden Abbildungen zeigen die Werte für freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser in den Jahren 2007 bis 2010. Im Jahr 2010 wurden für das gesamte Kreisgebiet 290 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern. In den Gemeinden Hückeswagen, Marienheide, Morsbach und Radevormwald sind die Zahlen nur mit Vorbehalt zu verwenden, da dort nur vergleichsweise wenig Häuser veräußert wurden.

Im Oberbergischen Kreis liegt der Mittelwert 2010 für freistehende Einzelhäuser bei 151.600 Euro (\pm 51.700). Die Spanne reichte von 229.500 Euro in Radevormwald bis 126.700 Euro in Reichshof. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden. Gegenüber dem Jahr 2009 hat sich in Oberberg der Immobilienmarkt für bebaute Grundstücke im Durchschnitt um 3 bis 4 % verschlechtert.

Abb. 69: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

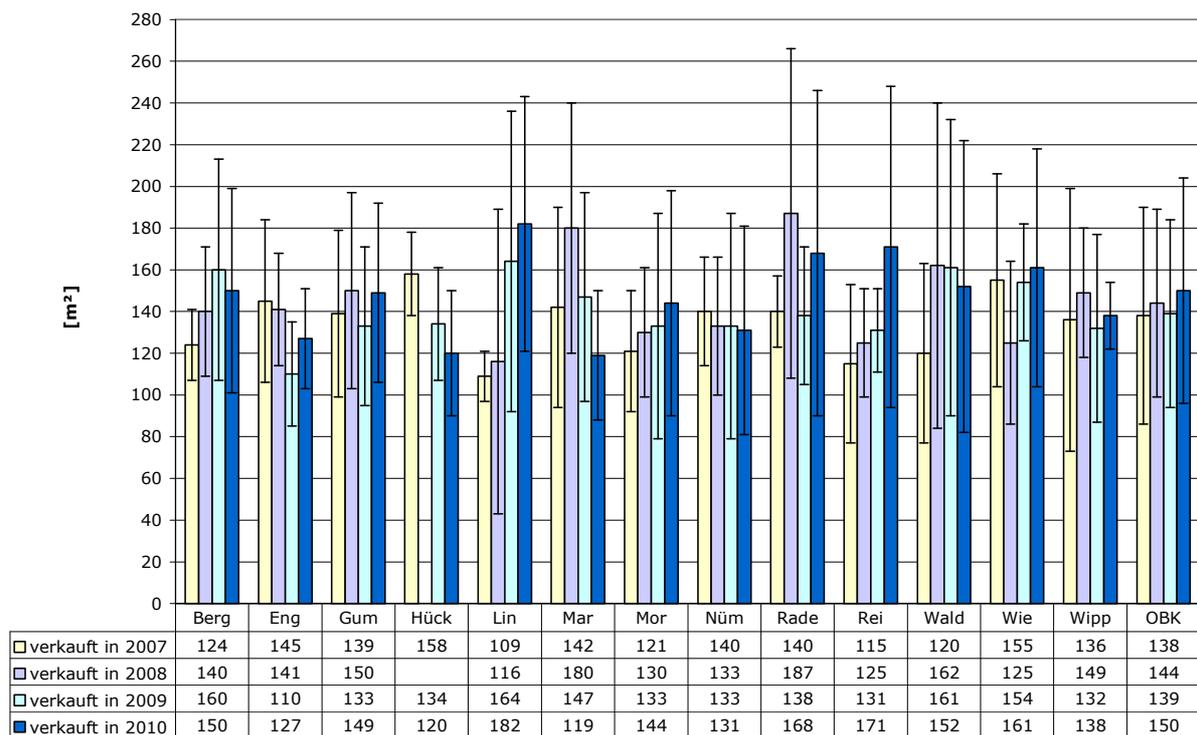


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2010 bei 150 (± 54) Quadratmetern. Im Jahr 2007 waren es 138 (± 52) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnflächen reichte im Jahr 2010 von 119 m² in Marienheide bis 182 m² in Lindlar. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 70: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser



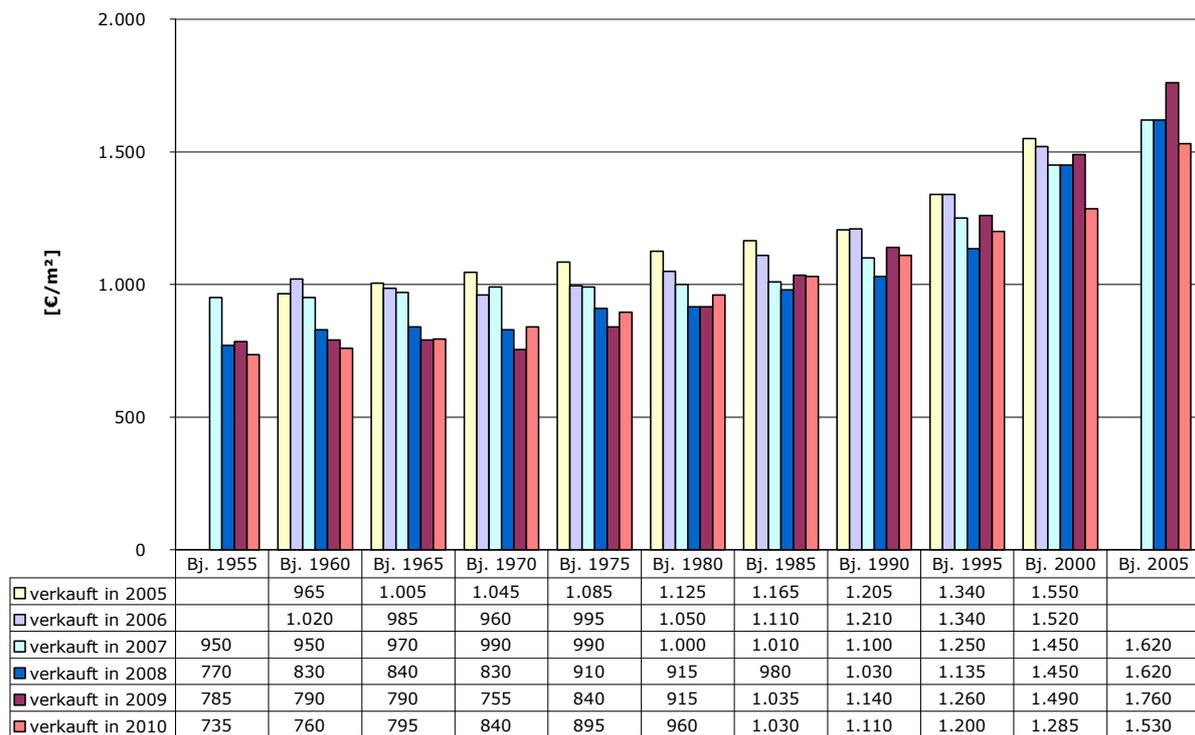
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.5 Erstverkauf / Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg zwischen den Jahren 2009 und 2010 im Durchschnitt um 1 %. Allerdings konnte eine unterschiedliche Preisentwicklung beobachtet werden. Während bei Eigentumswohnungen der Baujahresgruppen 1950 bis 1960 ein Preisrückgang von rund 5,5 % zu verzeichnen war, stiegen die Preise bei Wohnungen der Baujahre 1960 bis 1980 um rund 5,5 % an. Der Wert der Wohnungen der Baujahre 1980 bis 2007 ging um 7,5 % zurück. Es wurden lediglich baujahrestypische Wohnungen ohne Modernisierungen ausgewertet.

Der durchschnittliche Preis einer wiederverkauften Eigentumswohnung lag 2010 zwischen 735 Euro (\pm 146 €, Baujahr 1955) und 1.530 Euro (\pm 312 €, Baujahr 2005). Vorgenannte Preise sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage mittels Korrekturfaktoren angepasst werden.

Abb. 71: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

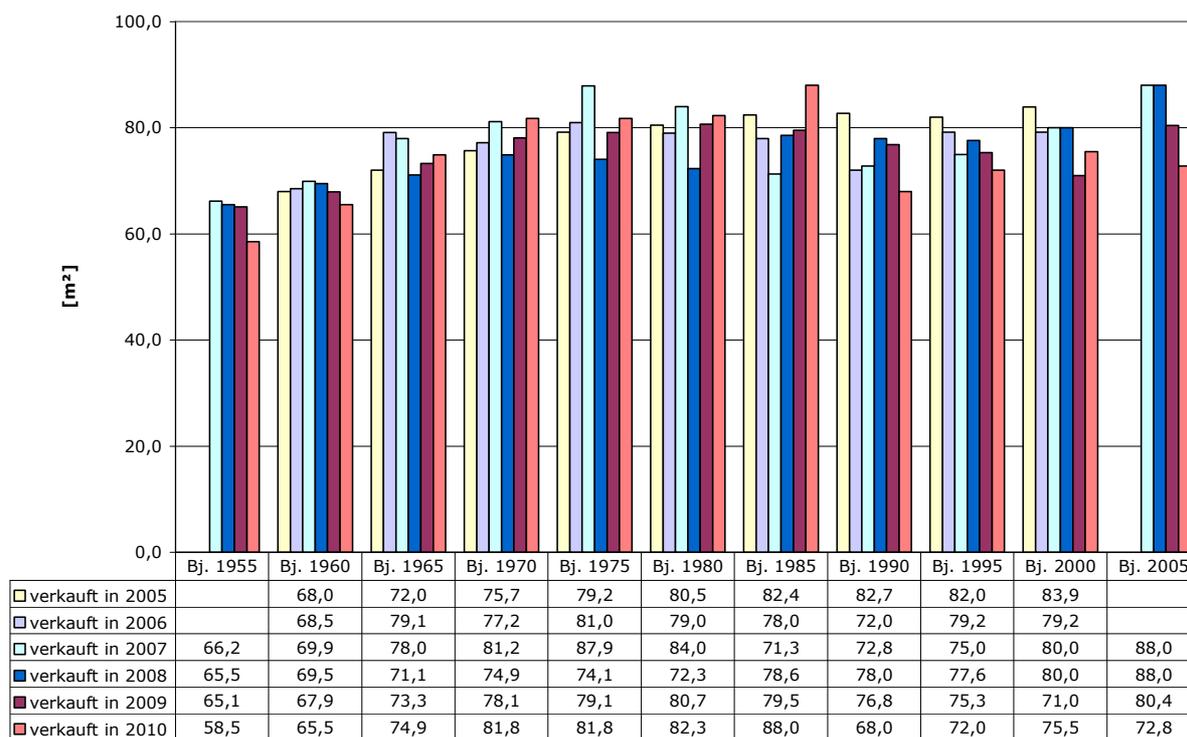


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag im Verkaufsjahr 2010 zwischen 58,5 m² (Bj. 1955) und 88 m² (Bj. 1985). Jüngere Eigentumswohnungen der Baujahresgruppen 1990 bis 2005 hatten eine durchschnittliche Wohnfläche von rd. 70 bis 75 Quadratmetern.

Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 72: Wohnungsgröße, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

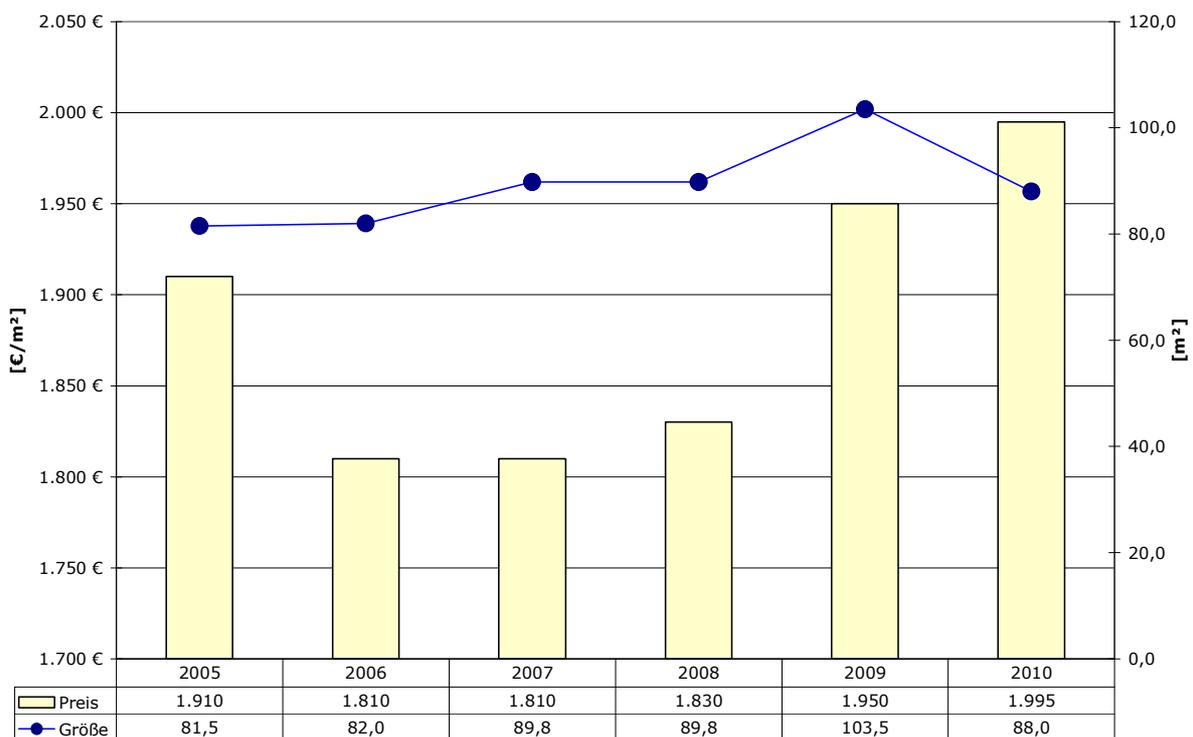


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Durchschnitt im Jahr 2010 im Oberbergischen Kreis bei 1.995 Euro (± 273) pro Quadratmeter Wohnfläche (2009/2010: + 2 %) und einer Wohnungsgröße von 88 Quadratmetern. Es konnten dafür 23 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 52 bis 131 Quadratmetern. Der Wert für Garagen-, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.

In den Jahren 2004/2005 lag der Durchschnittspreis noch bei 1.910 Euro und die Wohnungsgröße bei 81,5 Quadratmetern.

Abb. 73: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK

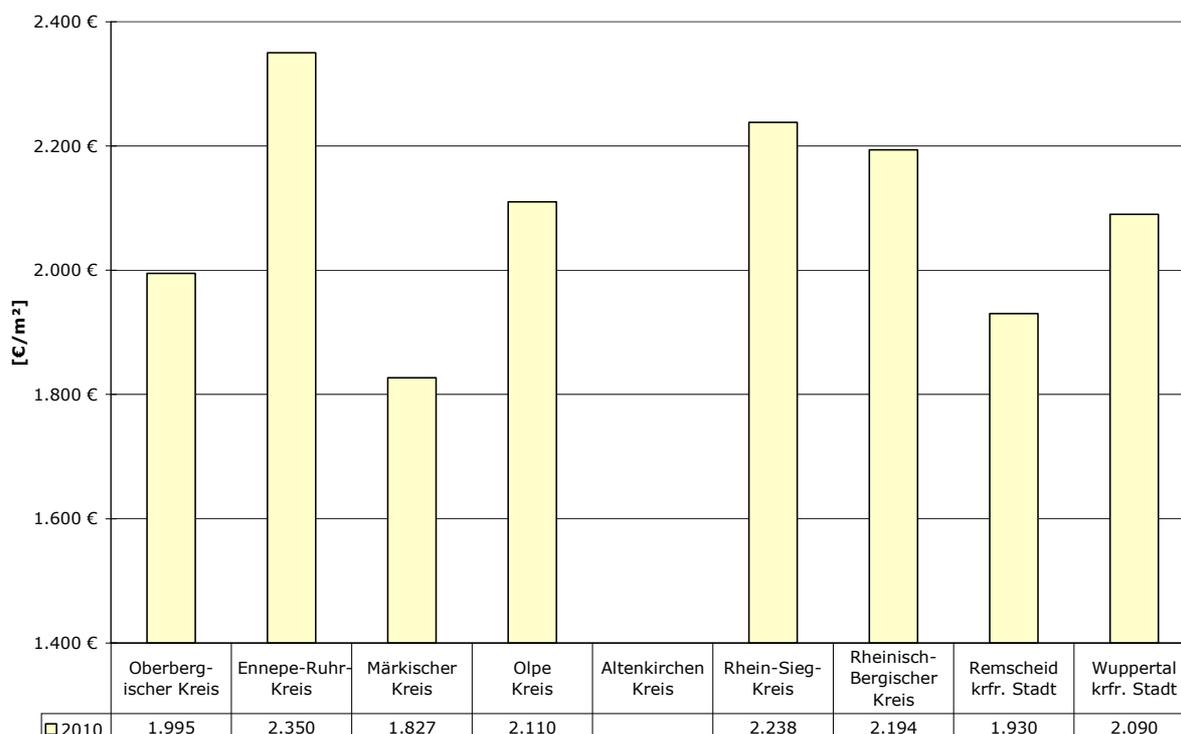


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Im Märkischen Kreis waren die Eigentumswohnungen im Erstverkauf 2010 mit 1.827 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am günstigsten. Es folgten die kreisfreie Stadt Remscheid (1.930 €) und der Oberbergische Kreis (1.995 €). Der Mittelwert aller Kreise lag bei 2.092 Euro. Die höchsten Preise wurden im Ennepe-Ruhr-Kreis mit 2.350 €/m² erzielt.

Im Rheinisch-Bergischen Kreis wurde für 2010 kein explizierter Wert für Erstverkäufe angegeben. Der u.g. Wert ist ein Mittelwert aus vier angegebenen Durchschnittswerten.

Abb. 74: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise



Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2011 (Leerfeld = kein Wert vorhanden)

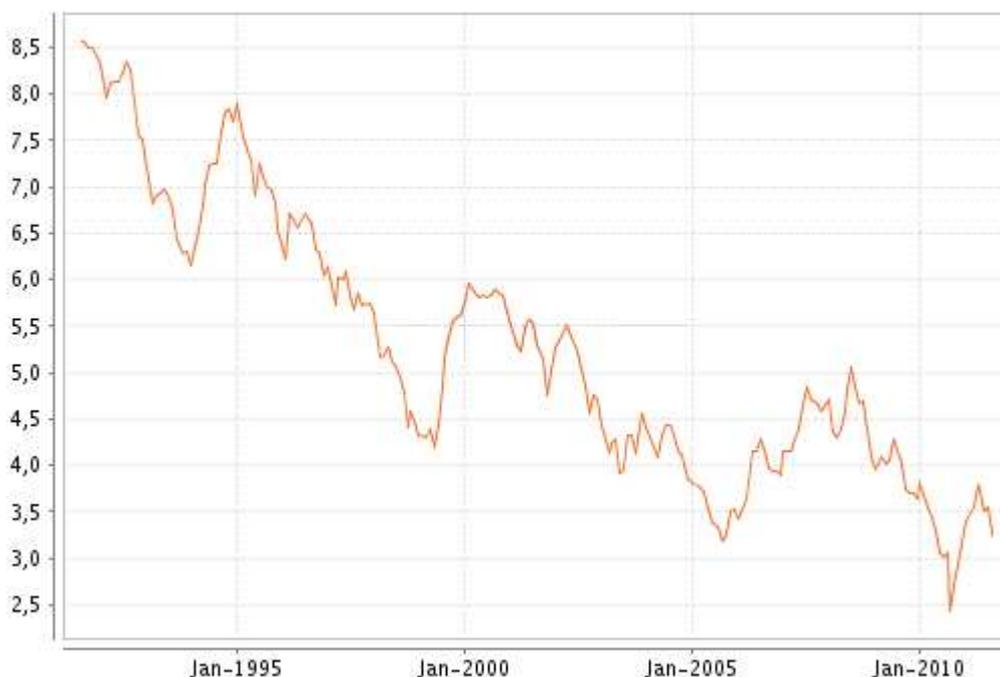
4.6 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Viele Finanzierungsberater sprachen im Jahr 2010 von einem historischen Zinstief in der Baufinanzierung. Vor 20 Jahren lag der Durchschnittszins bei 9 %, vor 10 Jahren bei 6 %, danach ist er bis auf 3,5 % im Jahr 2005 gefallen. Bis 2008 ist er wieder gestiegen, um dann schließlich im September 2010 auf ein historisches Allzeittief von 2,8 % zu sinken. Seitdem steigen die Zinssätze langsam wieder an, momentan steht er bei 4,0 % (klassischen Banken und Sparkassen), bei 3,8 % (Direktbanken und Internetanbieter) bzw. bei 3,6 % (Finanzdienstleister) (Juli 2011, 10-jährige Sollzinsbindung).

Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2011 mit schwankenden Zinssätzen, jedoch wird generell vermutet, dass in den folgenden Jahren die Zinssätze in der Baufinanzierung steigen werden.

Die folgende Abbildung zeigt den Zinschart basierend auf der DGZF-Pfandbriefkurve - den Pfandbriefrenditen der Deka-Bank und der Landesbanken. Diese Pfandbriefe dienen der Refinanzierung von Immobiliendarlehen und sind damit ein Indikator für die Zinsentwicklung beim Baugeld. Um auf eine effektive Bestkondition zu kommen, muss man mindestens 0,3 Prozentpunkte (je nach Bank unterschiedlich) dazu rechnen.

Abb. 75: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung



Quelle: www.interhyp.de (DGZF-Pfandbriefkurve)

5. Mieten

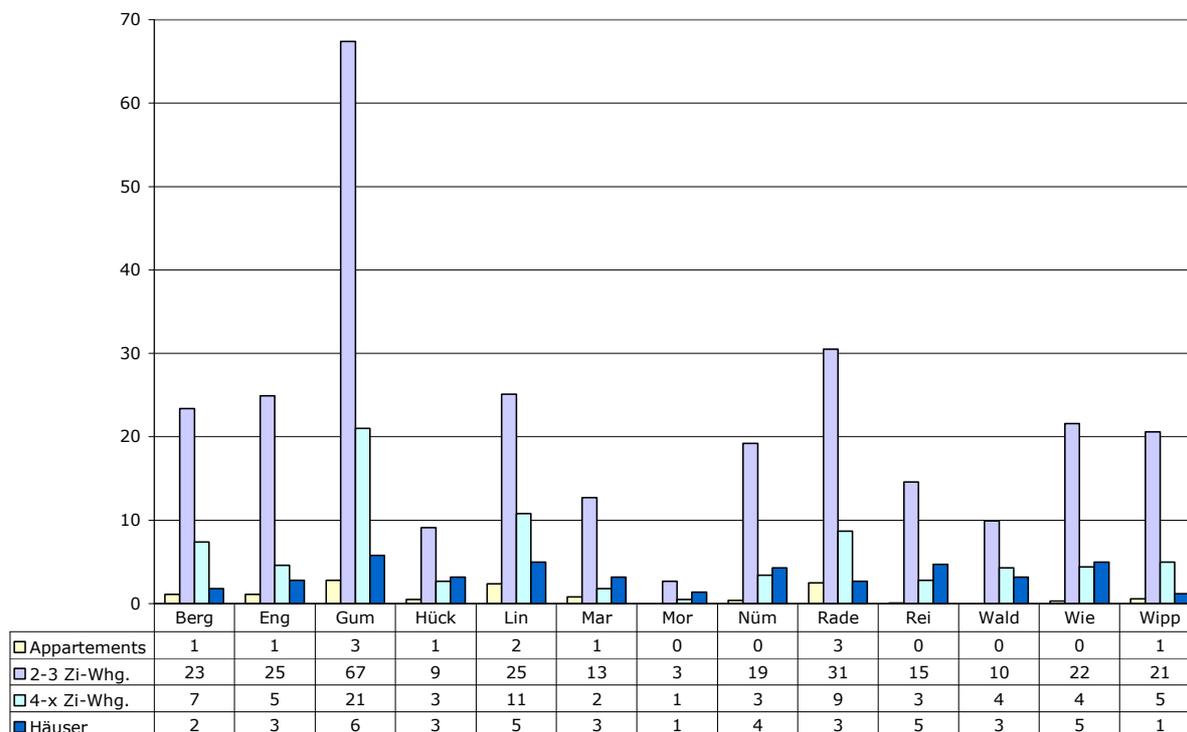
5.1 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)

Bei den Mietimmobilien verhält es sich wie bei den Kaufimmobilien. Die wöchentlich erscheinenden kostenlosen Anzeigenzeitschriften bieten die größte Auswahl im Vergleich zu anderen Tageszeitungen.

Für die Vermietung gibt es im Durchschnitt pro Woche 32 Immobilienmakleranzeigen für Häuser und Wohnungen. Weiterhin gibt es private Inserate für durchschnittlich 11 Häuser, 13 Apartments, 154 2-3-Zimmerwohnungen, 30 4-x-Zimmerwohnungen und 1 Garage. Gesucht werden im Durchschnitt 13 Häuser und Wohnungen und 1 Garage. Da die Lagebezeichnung nicht immer eindeutig ist, wird hier auf eine Untergliederung für die Städte und Gemeinden verzichtet.

Alternativ bietet das Internet nicht regional begrenzte Angebote, die Suche ist einfach und liefert ausführliche Ergebnisse. Einer der größten und bekanntesten Anbieter ist „immobilienscout24“. Weitere sind z.B. kalaydo.de und immonet.de.

Abb. 76: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt



Quelle: www.immobilienscout24.de

Im gesamten Kreisgebiet werden jeden Monat durchschnittlich 13 Apartments, 282 2-3-Zimmer-Wohnungen, 77 4-x-Zimmer-Wohnungen und 44 Häuser zur Miete angeboten.

5.2 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

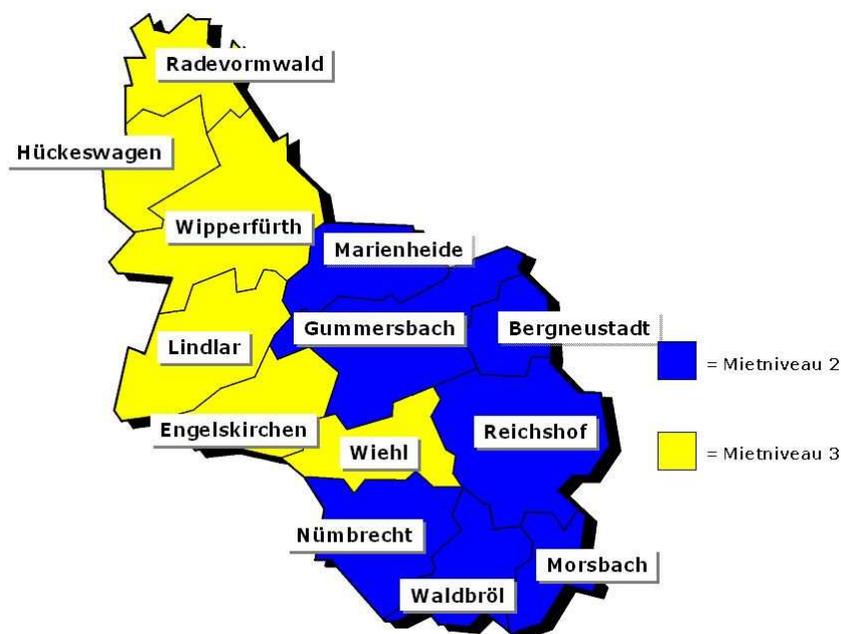
Die Höhe der Miete (€/m²) ist begrenzt und abhängig vom Einkommen des Mieterhaushaltes (Abb. 31) und vom Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, nachfolgend mit M1 bis M4 bezeichnet). Die Aufteilung der Bereiche M1 bis M4 erfolgte durch das Ministerium für Wirtschaft /Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr in Nordrhein-Westfalen, die Werte M1 und M4 wurden im Oberbergischen nicht vergeben.

Abb. 77: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	4,05 €	5,15 €
M 2	4,45 €	5,55 €
M 3	4,85 €	5,95 €
M 4	5,10 €	6,20 €

Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2011

Abb. 78: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht OBK



Quelle: Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW, 2011

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

5.3 Mieten auf dem freien Markt / Mietspiegel 2011

Im Frühjahr 2011 veröffentlichten der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 01.01.2011 und ist mit freundlicher Genehmigung der Verbände abgedruckt.

Abb. 79: Mietspiegel 2011

Mietspiegel

Stand **01.01.2011**

Für frei finanzierte Wohnungen im Kreisgebiet

Oberbergischer Kreis

Zusammengestellt bei der:
Rheinische Immobilienbörse e.V., 50606 Köln
durch:

- Mieterverein Oberberg e. V.
Gummersbach
- Haus & Grund Kreis Oberberg e. V.

Zusätzliche Informationen geben:

Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953
Kaiserstraße 15
51643 Gummersbach
Tel.: 02261 24372
Fax: 02261 919951
info@hug-oberberg.de

Mieterverein Oberberg e.V.
Dieringhauser Straße 45
51645 Gummersbach
Tel.: 02261 77955
Fax: 02261 72655
mieterverein-oberberg@arcor.de

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert für Wohnungen mit Bad und Heizung wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in Randlagen sofern dies nicht durch besondere Lagevorteile und ähnlichem ausgeglichen wird. Dort können Abschläge um 15 - 20 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- und Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Die nebenstehenden Betriebskosten sind in der Miete nicht enthalten:

<ul style="list-style-type: none"> • Grundsteuer • Entwässerung • Betrieb des Aufzugs • Straßenreinigung • Gartenpflege • Wasserversorgung • Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung • Gebäude- und Haftpflichtversicherung • Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung • Betrieb einer Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluss • laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind. 	<ul style="list-style-type: none"> • Schornsteinfeger • Hauswart • Müllabfuhr • Hausreinigung • Allgemeinbeleuchtung
--	---

Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen..

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

- 1. Größe der Wohnung**
Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu ¼ angerechnet werden.
- 2. Baualtersgruppe I**
Bei Wohnungen der Gruppe I handelt es sich um Wohnungen in Häusern, die bis 20. Juni 1948 erstellt und bezugsfertig wurden und die im Rahmen der laufenden Instandhaltung einen Normalzustand erhalten haben bzw. bei denen einzelne Anpassungen an den Standard heutiger Wohnvorstellungen erfolgt sind (Teilmodernisierung). Soweit bei Wohnungen aus der Gruppe I die Altsubstanz weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten ca. 10 % unterhalb der angegebenen Spannen.
- 3. Lage der Wohnung**
Einfache Wohnlagen
Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich erheblich beeinträchtigt und dadurch der Wohnwert gemindert wird.
Mittlere Wohnlagen
Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegen in diesen Wohngebieten.
Gute Wohnlagen
Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger Grünlage mit ausreichender Infrastruktur bei Verkehr und Nahversorgung gekennzeichnet.
Randlagen
Randlagen sind die äußeren Gemeindegebiete mit überwiegend ländlicher Struktur ohne ausreichende verkehrsmäßige Anbindung an die Haupt- und Nebenzentren und ohne ausreichende Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich.
- 4. Ausstattung der Wohnungen**
a) Heizung
Bei Wärmeluftheizung, die die Beheizung der Wohnung überwiegend zulassen, ist die Einordnung in der Gruppe mit Heizung, jedoch an der unteren Grenze der Mietpreisspanne angemessen. Sofern eine Gaszentralheizung oder andere Heizung vom Mieter eingebaut ist, gilt die Wohnung als Wohnung ohne Heizung. Auch Ölöfen gelten als Wohnung ohne Heizung. In beiden Fällen reduziert sich die Miete um 15 - 20 %.
b) besondere Ausstattung
Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn
- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I bis III),
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik),
- ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche
- Einbauschränke gehobener Qualität,
- eine Einbauküche oder
- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium vorhanden sind.
Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.
- 5. Modernisierung**
Umfassend modernisierte Wohnungen mit Ausnahme der Altbauten (bezugsfertig bis 20.06.1948) sind jeweils in die nächst höhere Baualtersgruppe einzuordnen. Die Mietwerte von Wohnungen in umfassend modernisierten Altbauten orientieren sich an denen der Gruppe III. Von einem modernisierten Bau kann gesprochen werden, wenn durch umfassende Modernisierung Art und Ausstattung des Anwesens neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. Dies bedeutet:
• Die Sanitärreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan).
• Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein.
• Es muss eine Zentralheizung bzw. eine Gas-Etagenheizung vorhanden sein.
- 6. Appartements**
Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

Mietspiegel Oberbergischer Kreis
www.rheinische-immobilienboerse.de
Seite 1

Mietspiegel Stand 01.01.2011

Wohnungen (Mieten in Euro pro m²)

bis 40 m ² Größe			von 40 - 60 m ² Größe			von 60 - 80 m ² Größe			ab 80 m ² Größe		
einfache Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 20.06.1948 bezugsfertig wurden

3,60 – 4,05	3,85 – 4,60	4,55 – 5,05	3,40 – 3,85	3,90 – 4,55	4,35 – 4,95	3,15 – 3,70	3,55 – 4,20	3,10 – 3,65	3,10 – 3,75	3,50 – 4,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die vom 21.06.1948 bis 1968 bezugsfertig wurden

4,10 – 4,70	4,70 – 5,30	5,30 – 5,80	3,85 – 4,40	4,45 – 4,95	4,95 – 5,40	3,70 – 4,20	4,15 – 4,75	3,60 – 4,10	4,10 – 4,70	4,55 – 5,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1969 - 1978 bezugsfertig wurden

4,30 – 4,80	5,10 – 6,00	5,55 – 6,55	4,15 – 4,70	4,80 – 5,75	5,40 – 6,60	3,85 – 4,40	4,45 – 5,55	3,80 – 4,25	4,40 – 5,50	4,85 – 6,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1979 - 1989 bezugsfertig wurden

4,30 – 5,05	5,20 – 6,65	5,60 – 6,95	4,15 – 4,70	4,90 – 6,10	5,40 – 6,70	3,85 – 4,40	4,55 – 5,70	3,80 – 4,30	4,50 – 5,60	4,85 – 6,50
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 - 2007* bezugsfertig wurden

	5,15 – 6,75	6,65 – 6,95		5,10 – 6,30	6,15 – 6,90		5,10 – 6,30		5,10 – 6,20	5,60 – 6,70
--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	--	-------------	-------------

Bei den nicht belegten und nicht benannten Feldern *sowie für Wohnungen, die nach 2007 bezugsfertig wurden, lag kein ausreichendes Zahlenmaterial vor. Bei Letzteren orientieren sich die Mieten an den Werten der Gruppe V.

Die Vergleichsmieten beziehen sich auf Wohnungen mit Bad / WC und mit Heizung.

Bei Wohnungen ohne Heizung erfolgt ein Abschlag von 15 bis 20 Prozent. Entsprechende Abschläge sind zu machen, wenn die Wohnung nicht über Bad / WC verfügt.

Schutzgebühr: 3,50 EUR per Download oder bei Abholung. Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit ausdrücklicher Genehmigung

Mietspiegel Oberbergischer Kreis

www.rheinische-immobilienbörse.de

Seite 2

Laut den Allgemeinen Erläuterungen des Mietspiegels sind Mieten für Einfamilienhäuser nicht im o.g. Mietspiegel berücksichtigt. Zunehmend werden jedoch immer mehr solche Objekte vermietet. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses liegen solche Mieten bis zu 15 % über denen von frei finanzierten Wohnungen.

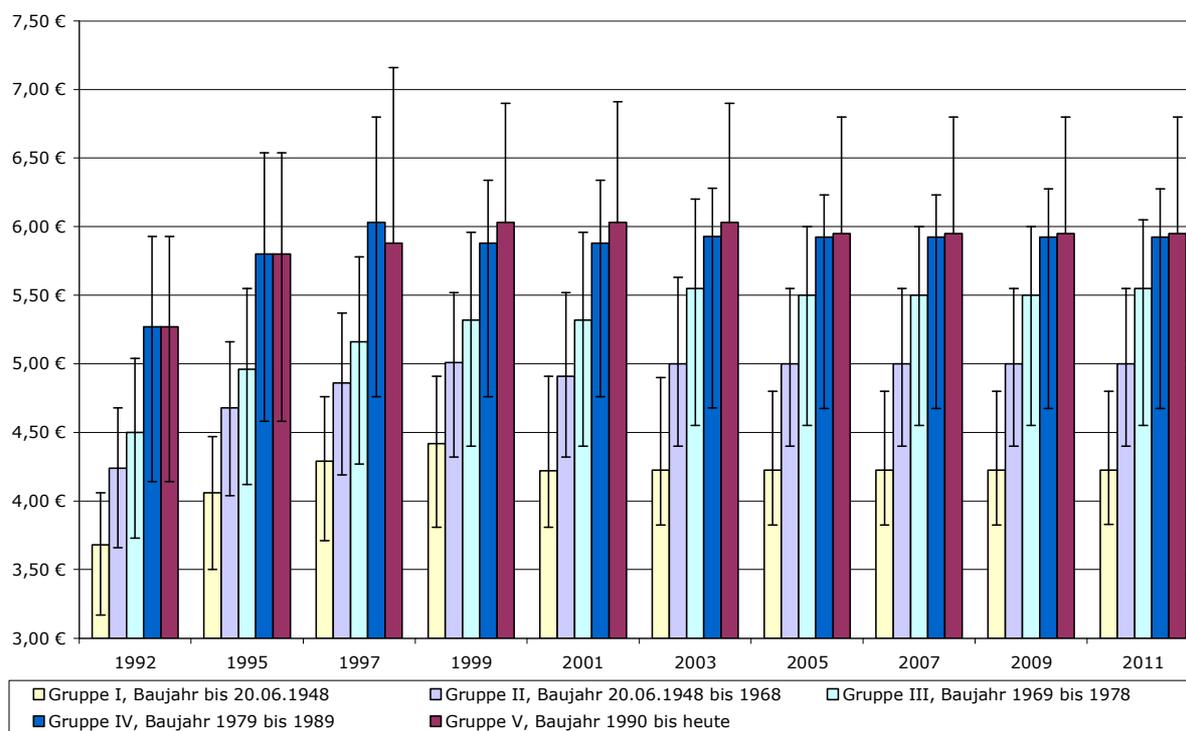
5.4 Mietspiegelentwicklung 1992 bis 2011

Im Jahr 1992 wurde der erste Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis veröffentlicht. Seit 1995 wird dieser alle zwei Jahre aktualisiert. Schon damals wurden die Wohnungen in vier Größen unterteilt (< 40 m², 40 - 60 m², 60 - 80 m², > 80 m²) und Preisspannen (von x € bis y €) angegeben.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Mietspiegelpreise für eine mittlere Wohnlage in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Aus den vorgegebenen Preisspannen wurde der Mittelwert gebildet. Die Preise für die guten und mäßigen Wohnlagen werden durch die Tendenzbalken dargestellt.

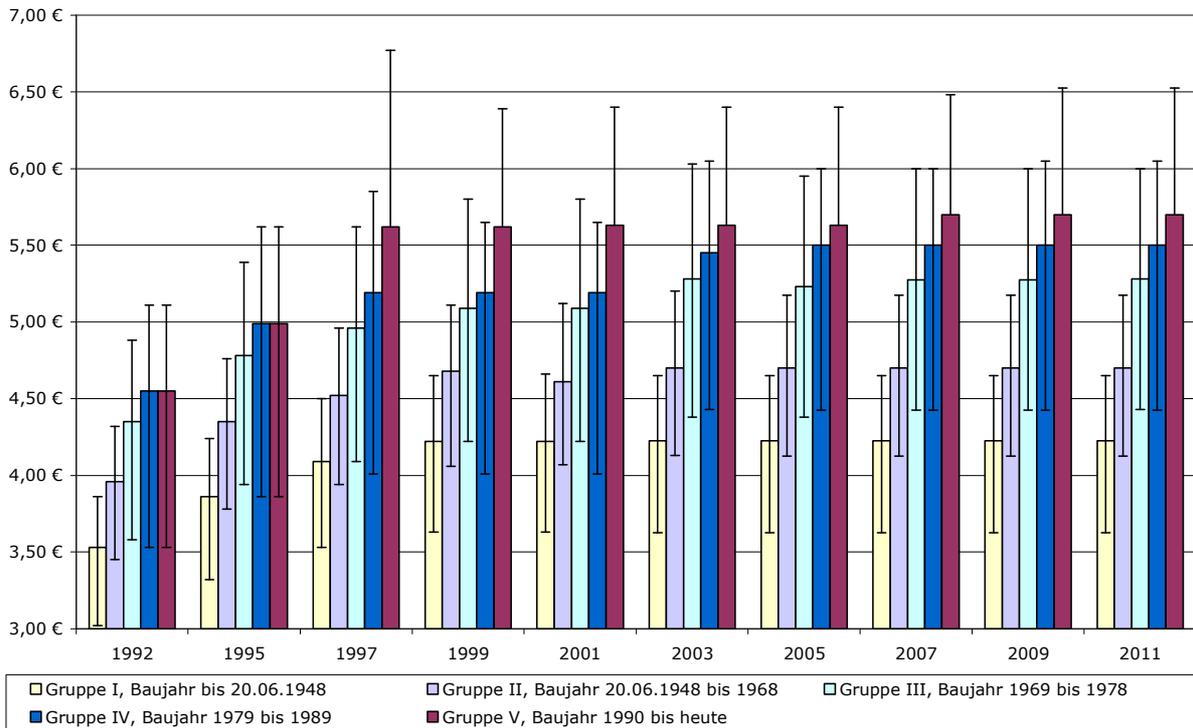
Aus allen Gegenüberstellungen ist zu erkennen, dass im wesentlichen ab 1999 das Mietniveau bis heute gleichgeblieben ist.

Abb. 80: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m²



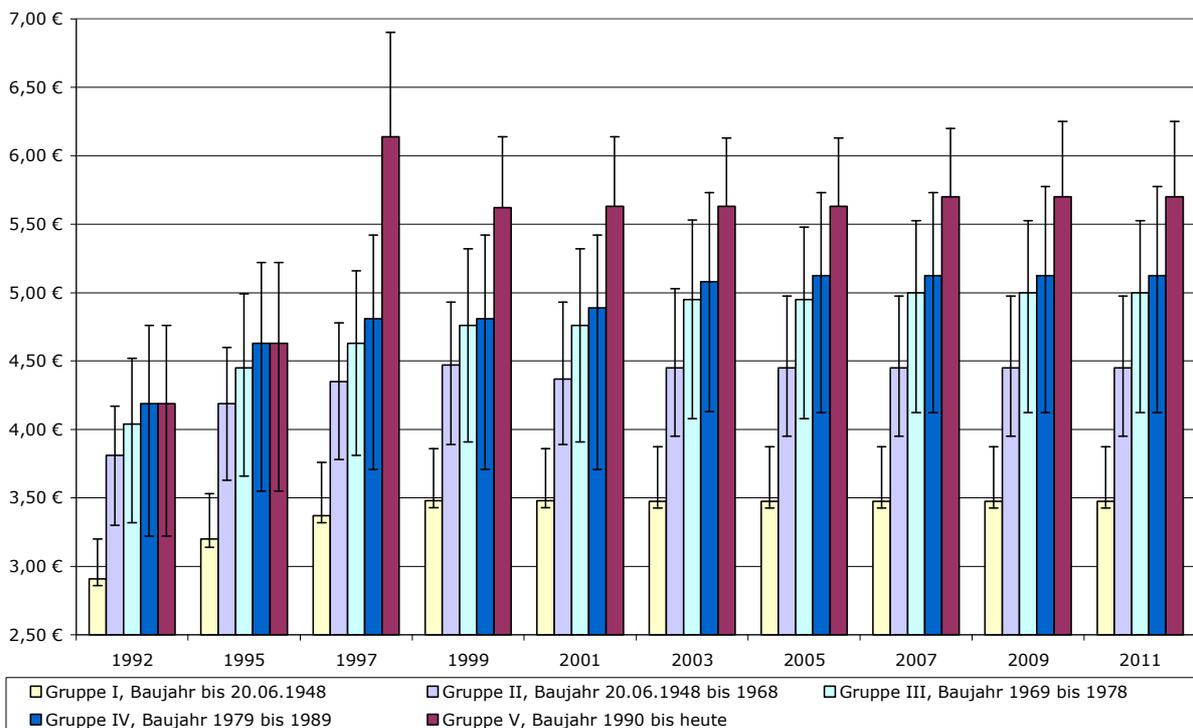
Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m²



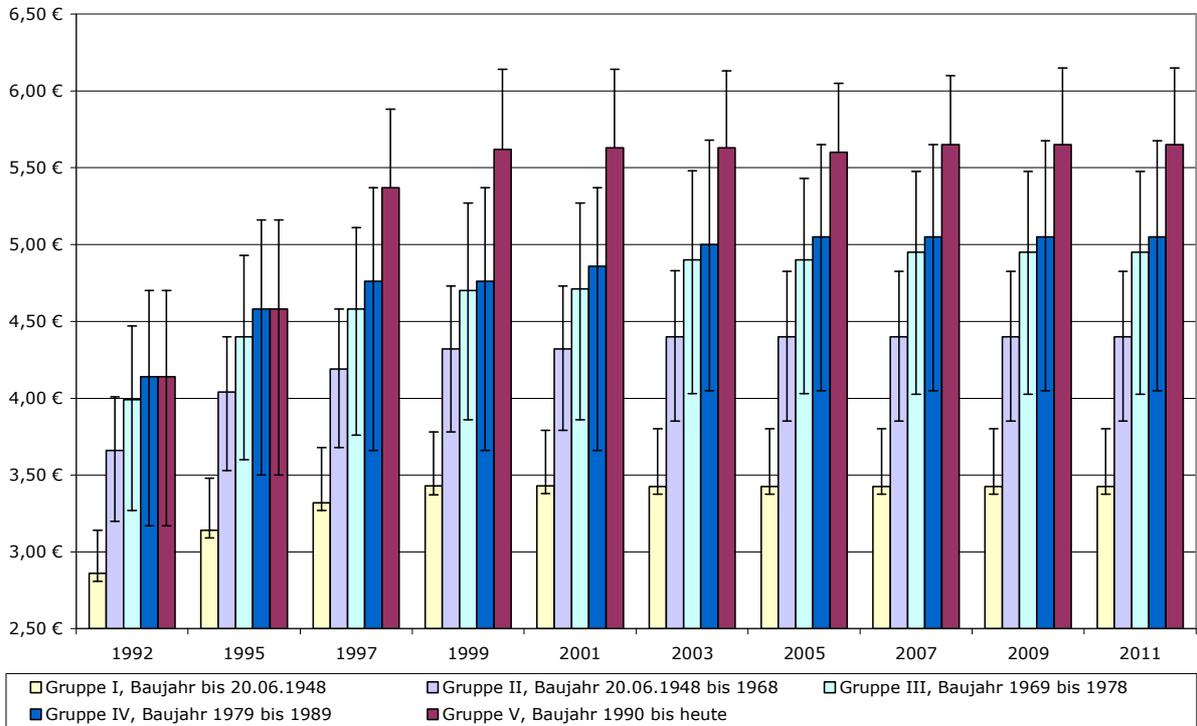
Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m²



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m²



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

6. Experten am Wohnungsmarkt

6.1 Befragung

Um aktuelle und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, wurde im Jahr 2011 eine Expertenbefragung im Oberbergischen Kreis durchgeführt. Diese Experten können aufgrund ihrer Marktnähe und Markterfahrung wertvolle Hinweise für eine Angebotsgestaltung und eine wohnungspolitische Ausrichtung der Angebotssteuerung geben.

Im Mai 2011 wurde ein Fragebogen (Seite 88 bis 93) an 60 bekannte Marktakteure geschickt. Mittels einer Nachfrage im Folgemonat konnte eine Rücklaufquote von 23 % (14 ausgefüllte Fragebögen) erreicht werden. An der Befragung waren folgende Teilnehmergruppen beteiligt:

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

Bei den Fragen eins, zwei, drei und sieben sollten die 13 Städte und Gemeinden des Kreises bewertet werden. Da jedoch bei einzelnen Gemeinden nur eine oder gar keine Antwort bei 14 Teilnehmern zustande gekommen ist, wurden diese Antworten zu Nord-, Mittel- und Südkreis zusammengefasst. Der Kreis wurde dabei wie folgt unterteilt:

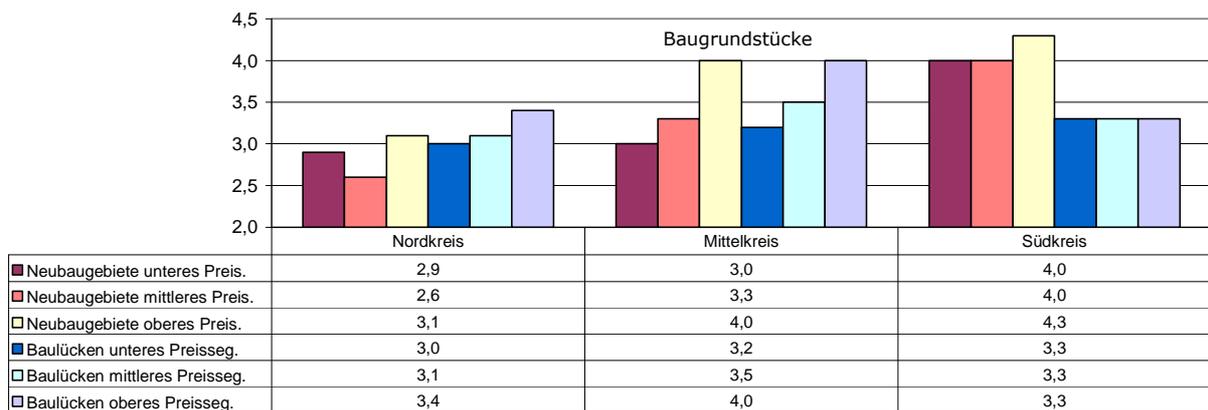
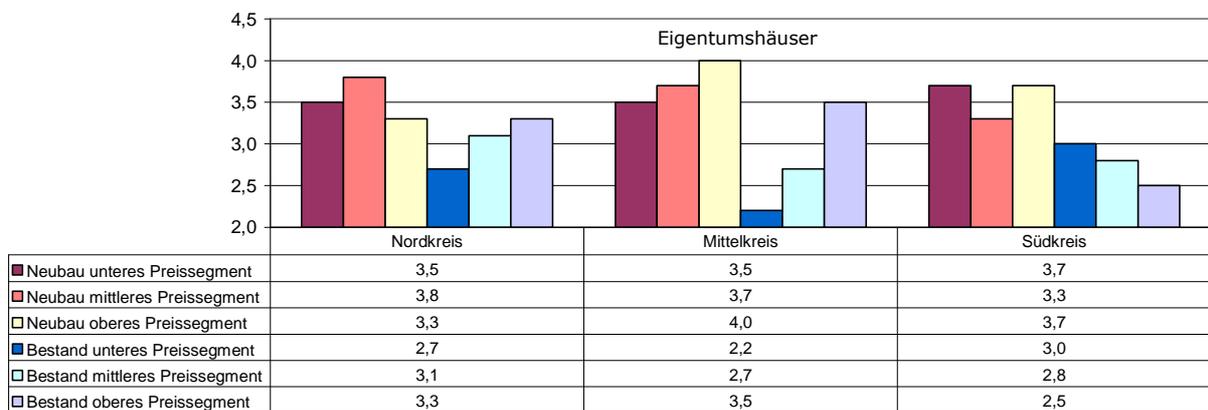
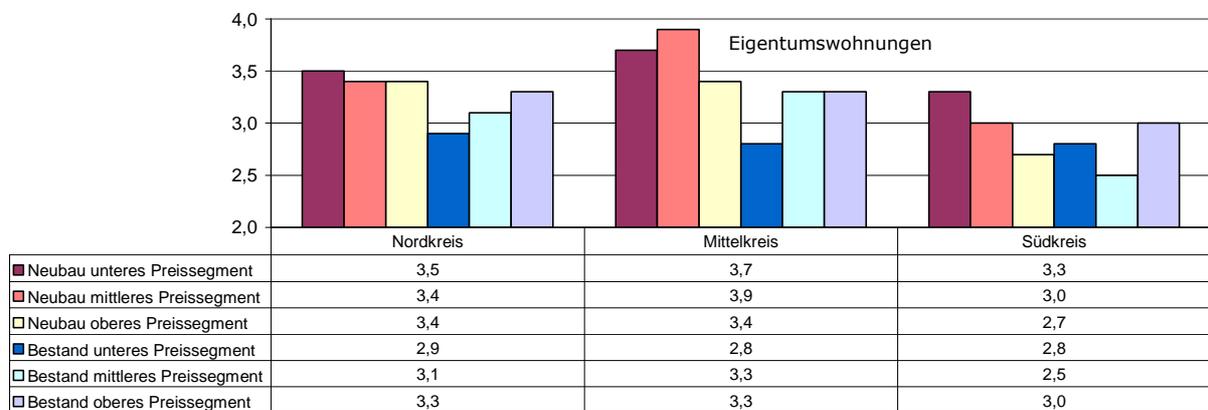
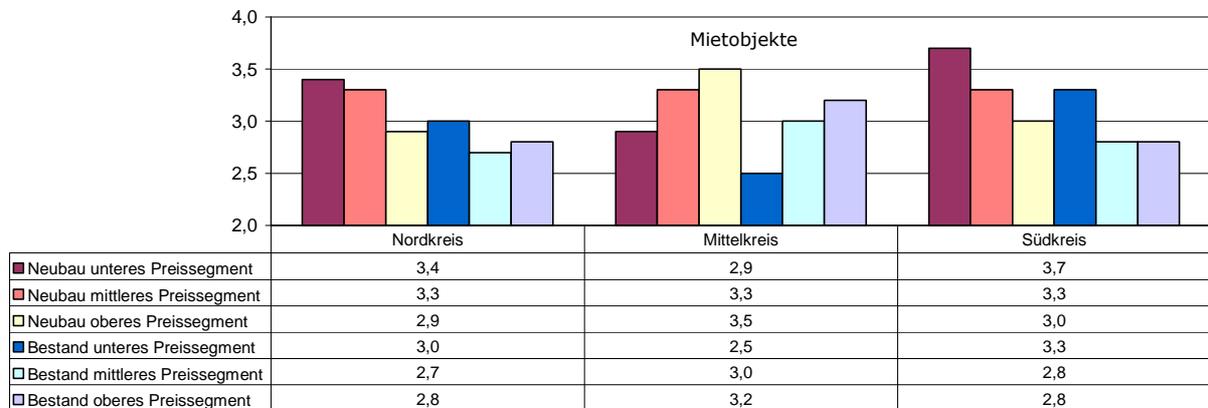
- Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
- Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
- Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Im Durchschnitt wurden für den Nord- und Mittelkreis sieben Bewertungen abgegeben, für den Südkreis waren es lediglich drei.

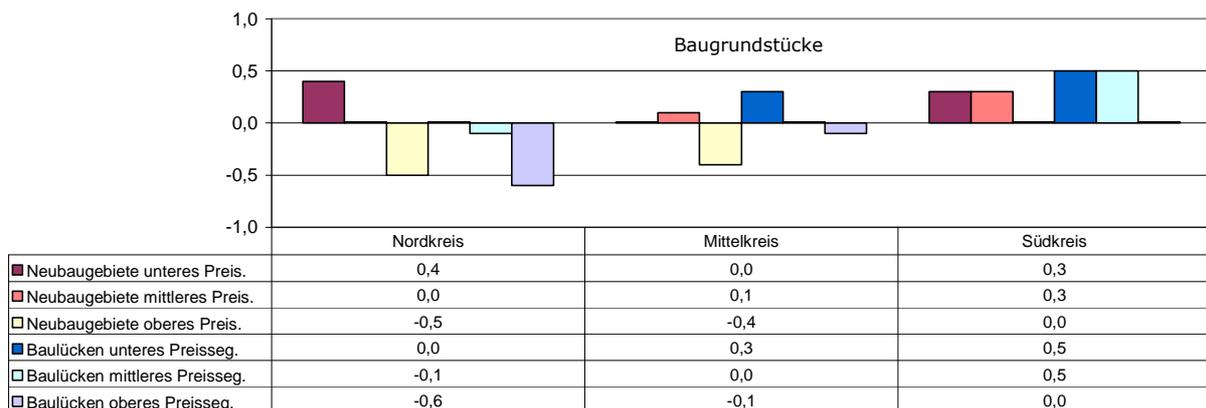
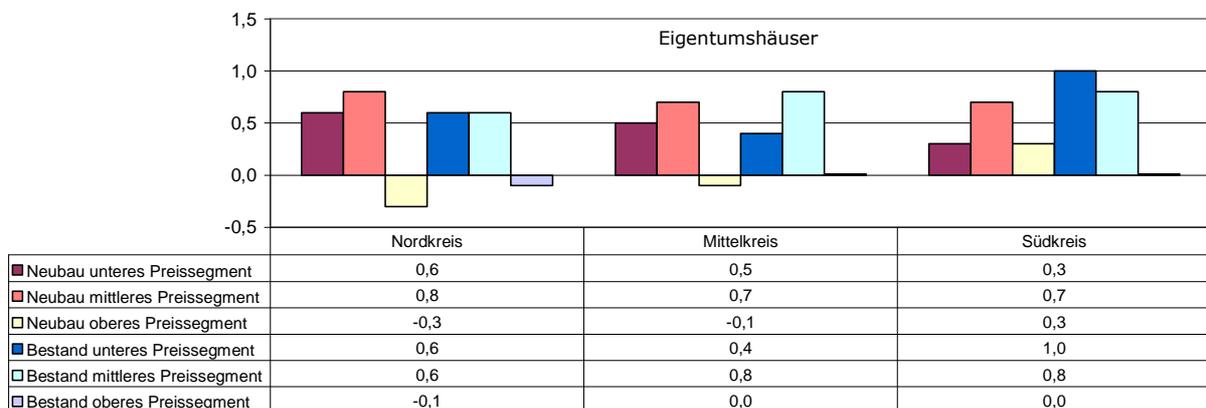
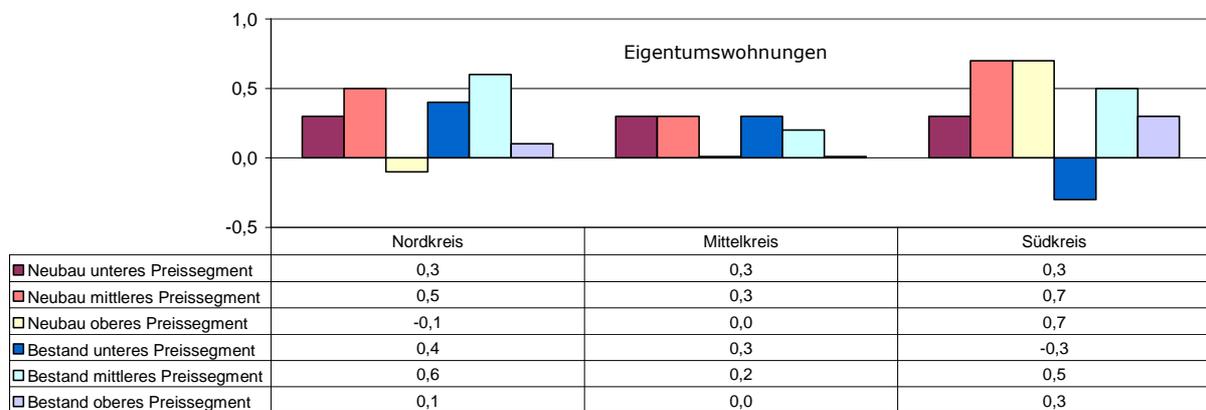
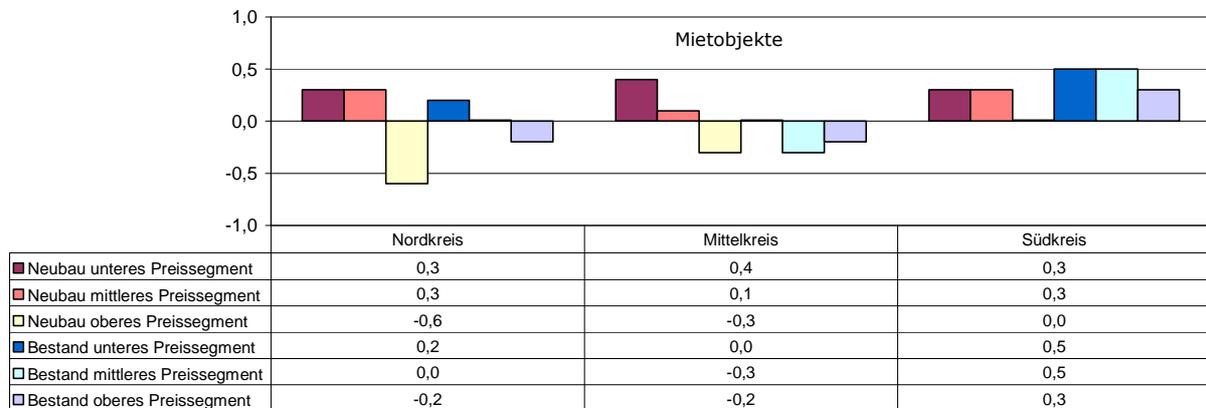
Auch wenn Einzelergebnisse aufgrund subjektiver Auskünfte mitunter unscharf bleiben müssen und nicht empirisch begründ- und belegbar sind, sollte aus dem Blickwinkel von Experten ein möglichst genaues Meinungsbild des heutigen Wohnungsmarktgeschehens sowie zur Wohnungsmarktperspektive gezeichnet werden.

Die folgenden Seiten geben einen Überblick über die momentane Marktsituation im Oberbergischen Kreis.

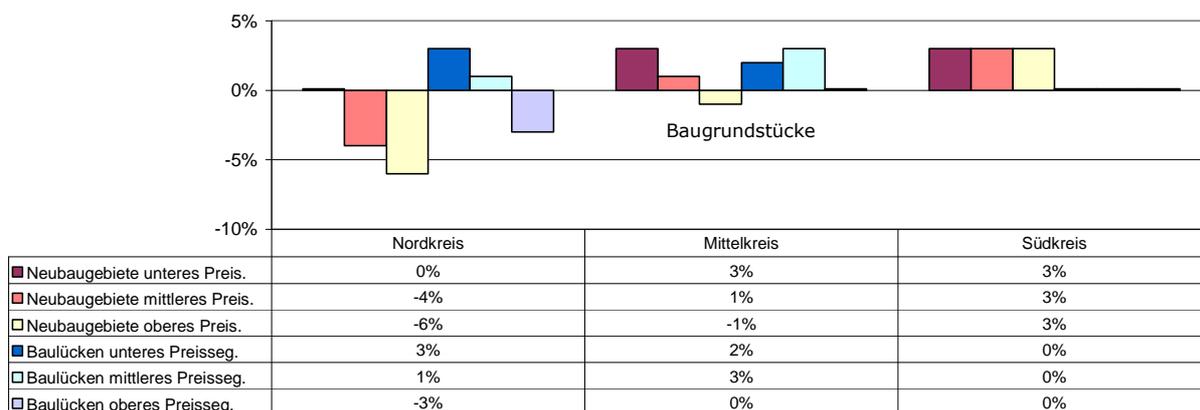
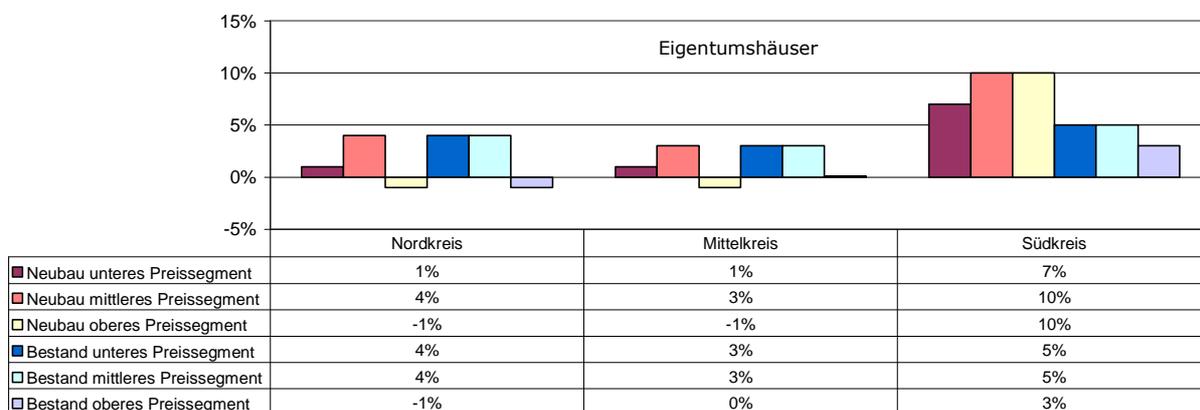
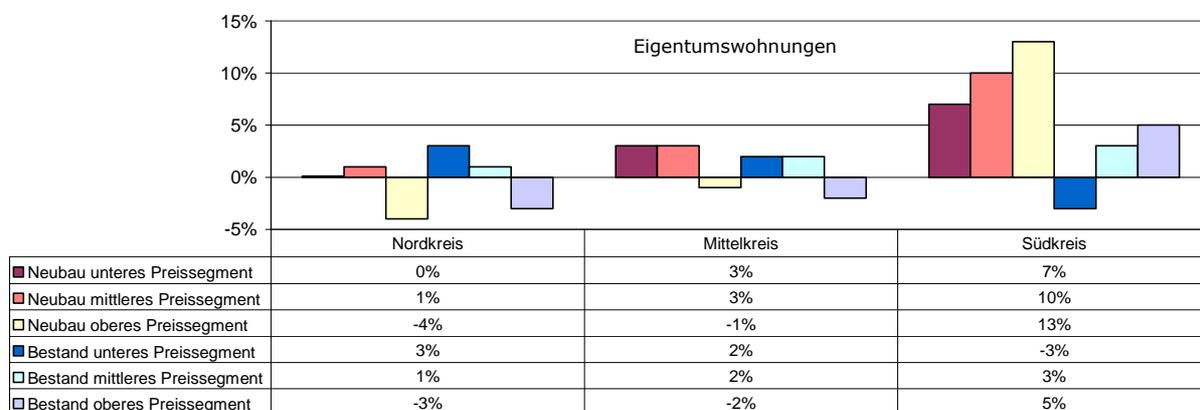
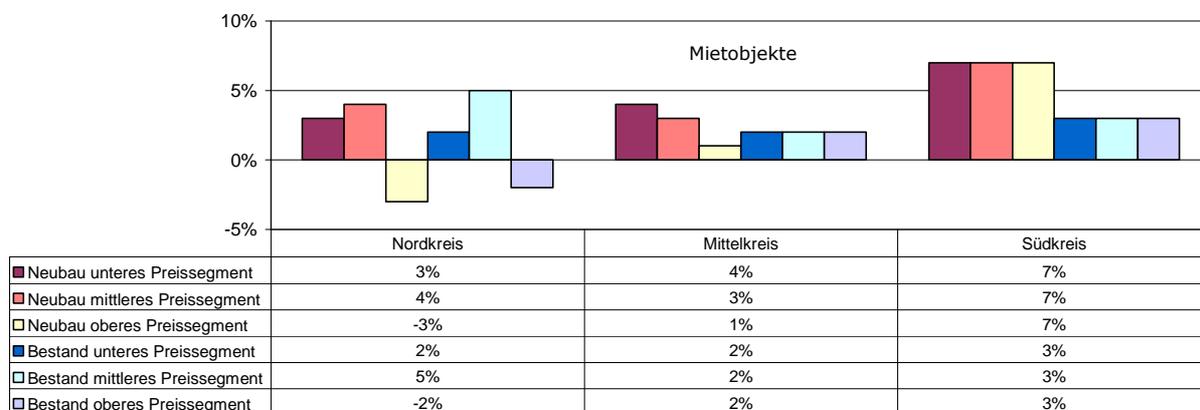
1. Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Oberbergischen Wohnungsmarktes ein?
 (1 = entspannter Wohnungsmarkt bis 5 = angespannter Wohnungsmarkt)



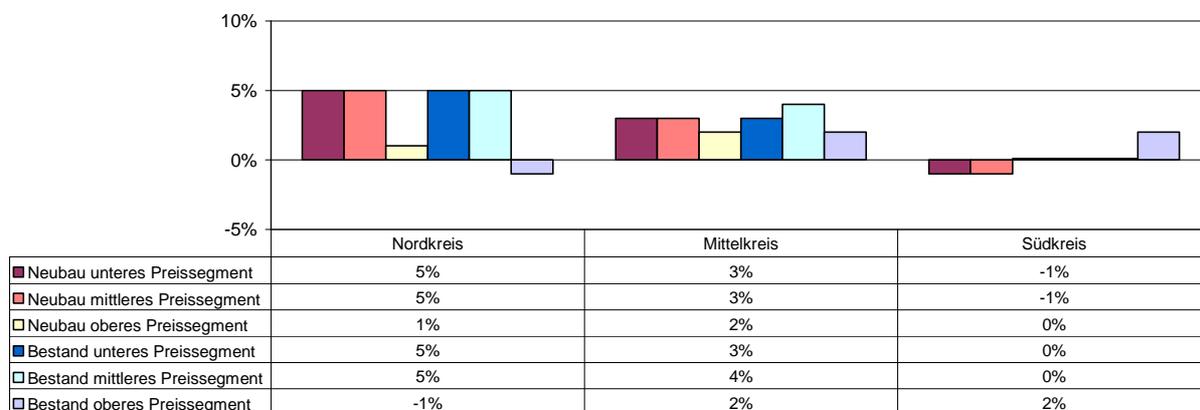
2. Welche generelle Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren bei der Wohnungsnachfrage? (-2 = starker Rückgang, -1 = leichter Rückgang, 0 = stagnierend, 1 = leichte Nachfrage, 2 = starke Nachfrage)



3. Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Marktpreise in den kommenden 5 Jahren entwickeln? (-20%, -10%, +/-0%, +10%, +20%)



4. Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Mieten in den kommenden 5 Jahren entwickeln? (-20%, -10%, +/-0%, +10%, +20%)



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

	bis 2016	bis 2021
noch zunehmende Fertigstellungszahlen	29 %	17 %
gleich bleibend	57 %	42 %
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	14 %	42 %

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

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

	heute			künftig		
	niedrig	mittel	hoch	niedrig	mittel	hoch
langfristige Wertanlage (Alterssicherung)	15 %	46 %	38 %	0 %	38 %	62 %
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	38 %	46 %	15 %	8 %	92 %	0 %
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	0 %	62 %	38 %	0 %	69 %	31 %
Renditeobjekt (gewinnorientierten Verwertung)	62 %	38 %	0 %	62 %	38 %	0 %

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

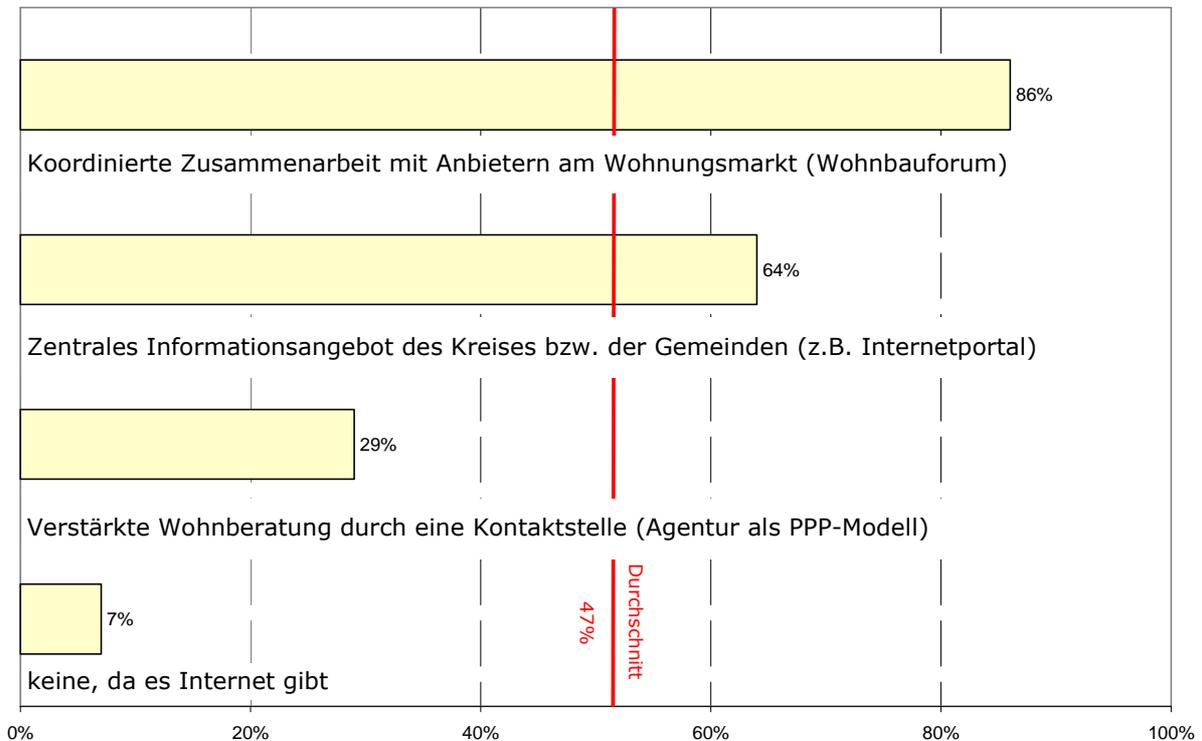
7. Welche Haupthindernisse gibt es für Wohnbauinvestitionen in Oberberg?
(1 = sehr niedrig bis 5 = sehr hoch)

	Nord- kreis	Mittel- kreis	Süd- kreis	Mittel OBK
Niedrige Renditen	3,8	4,3	2,3	3,7
Hohe Baukosten	3,2	3,4	4,3	3,5
Stagnierende Nachfrage	3,4	3,0	4,0	3,3
Infrastrukturdefizite	3,4	3,0	2,7	3,1
Geringe Kaufkraft	3,0	3,1	3,0	3,1
Modernisierungstau bei älteren Gebäuden	3,2	3,3	2,3	3,1
Langsame Planungsverfahren	3,0	3,1	2,3	2,9
Langsame Genehmigungsverfahren	2,8	2,9	3,0	2,9
Fehlen geeigneter Grundstücke	2,6	3,0	2,3	2,7
Wohnumfeldprobleme	2,8	2,4	3,0	2,7
Hohe Grundstückspreise	3,2	2,4	2,3	2,6
Fehlende Innovation im Wohnungsbau	2,6	2,6	1,7	2,4
Praxis der Grundstücksvergabe	2,4	2,2	1,7	2,1

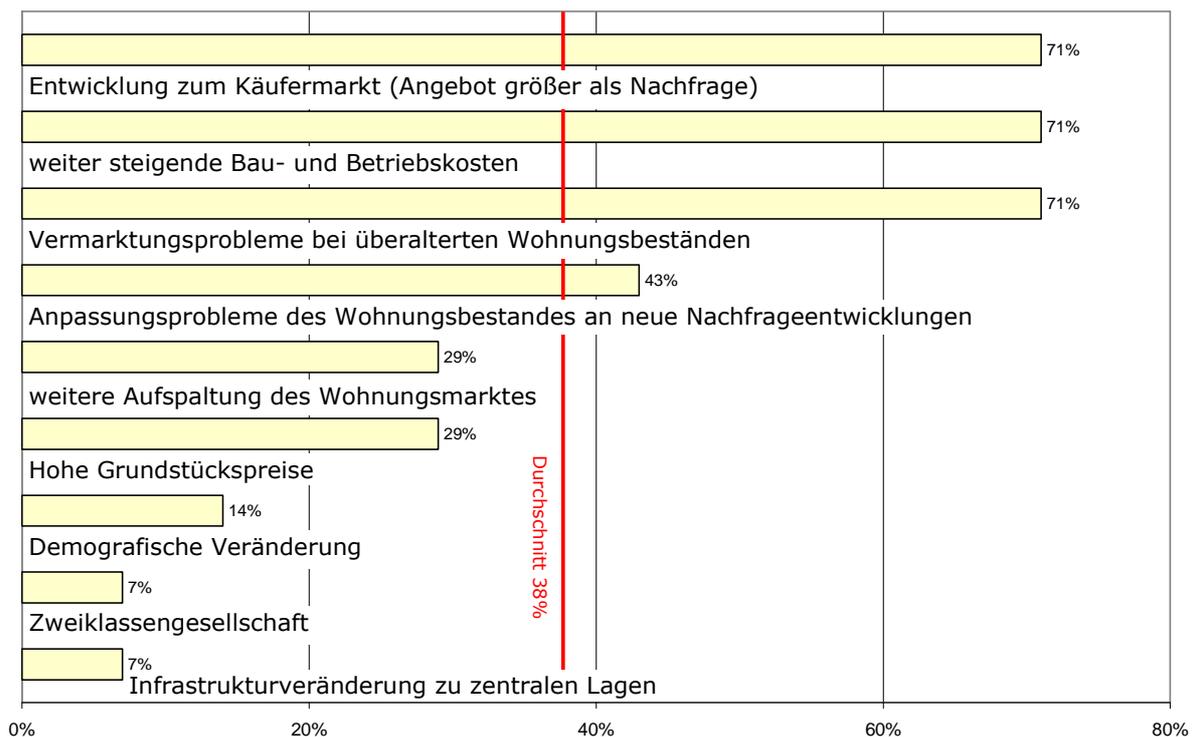
8. Wie schätzen Sie die Bedeutung der folgenden Wohnformen ein?
(1 = sehr niedrig bis 5 = sehr hoch)

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

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



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



6.2 Meinung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Frau Claudia Lamsfuß aus Kürten als Sachverständige im Themenfeld altersgerechtes Wohnen beauftragt, diesem Bericht ihre Erfahrungen, Einschätzungen und Hinweise zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes im Oberbergischen Kreis hinzuzufügen. Die Ergebnisse der vorangegangenen Kapitel fließen in Ihre Beurteilung ein.

Das Kapitel 6.2 gibt die persönliche Meinung von Frau Lamsfuß wieder.

6.2.1 Was uns der Wohnungsmarktbericht zeigt

Die bisherigen Ausführungen zeigen, dass wir uns im Oberbergischen Kreis, wie in weiten Teilen Deutschlands, auf strukturelle und gesellschaftliche Wandlungsprozesse einstellen müssen, die weit komplexere Auswirkungen haben, als es vielleicht auf den ersten Blick scheint.

Kapitel 3 beschreibt einen stetigen Bevölkerungsrückgang, einhergehend mit der Alterung der Bevölkerung im Oberbergischen Kreis. Es ist erkennbar, dass die Bevölkerungsrückgänge in einigen Gemeinden höher ausfallen als in anderen Gemeinden. Zusätzlich zeichnet sich eine Wanderungsbewegung vor allem der Altersgruppe bis 39 Jahre ab. Abbildung 50 in Kapitel 3.1.3 lässt die Deutung zu, dass sich die Wanderungsbewegung hin zu den „Metropolen“ der Rheinschiene entwickelt.

Auffällig ist aber auch, dass der Anteil der 20 bis 59-Jährigen an der Bevölkerung deutlich höher liegt als der Anteil der ab 60-Jährigen, so dass man heute noch von einem halbwegs ausgeglichenen Generationenverhältnis im Oberbergischen Kreis sprechen kann. Allerdings zeichnet sich auch deutlich ab, dass sich dieses Verhältnis in den nächsten 20 Jahren verändern wird. Daher stellt sich die Frage, ob man diesem Trend entgegenwirken oder ihn abmildern kann.

Es lassen sich unterschiedliche Geschwindigkeiten in der Bevölkerungsalterung in den einzelnen Kommunen ablesen. Dies lässt Rückschlüsse auf aktuelle Angebote des Wohnungsmarktes und die subjektiv empfundene Wohnqualität zu.

Neben dem Bevölkerungsrückgang in den meisten Kommunen des Oberbergischen Kreises weisen vier Kommunen Bevölkerungszuwächse aus, nämlich Waldbröl, Marienheide, Nümbrecht und Wipperfürth. Bei näherer Betrachtung stellt man allerdings fest, dass lediglich Marienheide in den letzten Jahren ein geringfügiges Bevölkerungswachstum aufweisen kann. Alle anderen Gemeinden profitieren von den Zuwächsen bis zum Jahr 2005.

Auf diesem Hintergrund beziehen sich die folgenden Ausführungen im Wesentlichen auf die Fragestellungen:

1. Was bedeutet der demografische Wandel für den Wohnungsmarkt des Oberbergischen Kreises? Wie könnte eine Wohnraumversorgung aussehen, die sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientiert?
2. Welche Strategien im Umgang mit schwer zu vermarktenden Altimmobilien insbesondere in strukturschwachen dörflichen Gemeinden sind denkbar?

6.2.2 Bedeutung des demografischen Wandels für den Wohnungsmarkt

Alle Regionen Deutschlands sind von dem Phänomen der „alternden Gesellschaft“ betroffen. Der heute noch zum Teil regionalisierte Handlungsdruck wird sich in den nächsten Jahren zu einer gesamtgesellschaftlichen Herausforderung entwickeln.¹ Trotzdem geht man von Zuwächsen in der Wohnungsnachfrage aus und zwar fast ausschließlich bei Haushalten mit älteren Personen. Trotz Abnahme der Bevölkerung wird die Anzahl der Haushalte relativ stabil bleiben, die Haushaltsgrößen insgesamt aber abnehmen. Dies bestätigt auch die im Jahr 2008 im Auftrag der Sparkassen durchgeführte Wohnungsmarktanalyse für den Oberbergischen Kreis. Sie sagt sowohl im günstigen wie auch im ungünstigen Szenario Bedarf für neu gebauten Wohnraum voraus, allerdings muss sich dieser am Bedarf der Bevölkerung orientieren, um konkurrenzfähig zu sein.²

6.2.2.1 Bedarfsgerechter Wohnraum

Eine Vielzahl von Studien belegt, dass es dem Wunsch der meisten Menschen entspricht, möglichst lange selbstständig in der eigenen Wohnung und im vertrauten Wohnumfeld zu leben. 93 % der über 65 Jährigen lebt in „normalen“ Wohnungen, die Meisten auch bei Pflegebedarf.³ Hieraus ergibt sich ein Bedarf an barrierefreien Wohnungen und einem Umfeld, welches es älteren Menschen ermöglicht, die normale Wohnung so lange wie möglich selbstständig zu nutzen.

Nimmt man die eingangs festgestellte Aussage ernst, dass sich der Bevölkerungsanteil der ab 60-Jährigen in den kommenden 20 Jahren stark erhöht und sich damit die Generationenverhältnisse hin zu den Älteren verschieben wird, dann heißt bedarfsgerechter Wohnraum, dass

- insgesamt mehr barrierefreier Wohnraum geschaffen,
- das Augenmerk auf ein der Bevölkerungsstruktur angepasstes Wohnumfeld und Infrastruktur gelegt und
- der soziale Zusammenhalt der Generationen gestärkt werden muss.

¹ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Forschung Heft 147, Berlin 2011

² Vgl. Empirica (Hrsg.); Wohnungsmarktbericht Oberbergischer Kreis – Endbericht, August 2008, S. 136

³ wie 1

Barrierefreien Wohnraum schaffen

Nur ein geringer Anteil des Wohnraumes in Deutschland ist barrierefrei oder auch nur barrierearm. Für den Oberbergischen Kreis liegt kein verlässliches Datenmaterial vor. Aber aus den Daten der Wohnungsmarktanalyse von 2008 lassen sich Rückschlüsse auf den Zustand des Immobilienbestandes ziehen. Etwa ein Drittel des gesamten Bestandes ist ab den 1970-er Jahren entstanden. Zudem herrscht eine ländliche Siedlungsstruktur mit überwiegend Einfamilienhausbauweise vor, was im übrigen in Kap. 2.1 bestätigt wird. Daraus lässt sich schließen, dass nur ein sehr geringer Anteil an barrierefreiem Wohnraum zur Verfügung steht.

Zukünftig wird es aber erforderlich sein, mehr barrierefreien Wohnraum zu schaffen, denn bei einem wachsenden Anteil älterer Menschen und einem zu erwartenden höheren Anteil von Menschen mit Pflegebedarf, die zu Hause gepflegt werden, ist barrierefreier Wohnraum zwingend erforderlich, um die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten.

Die Erhöhung des Anteils an barrierefreiem Wohnraum und insbesondere der Umbau im Bestand stellt sicher eine Herausforderung dar, da die Umbaukosten die Rentabilität meist übersteigen. Jedoch helfen manchmal schon kleine Maßnahmen im konkreten Fall.

Im Fall eines akuten Pflegebedarfes oder einer Behinderung können Wohnraumanpassungsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese werden durch die Pflegekassen bezuschusst. Jedoch deckt der Zuschuss in aller Regel nicht den gesamten Kostenaufwand. Ein erster konkreter Schritt ist in solchen Fällen jedoch die Zustimmung des Vermieters oder Immobilieneigentümers zu entsprechenden Baumaßnahmen.

Werden Wohnraumanpassungsmaßnahmen fach- und bedarfsgerecht durchgeführt, trägt die Maßnahme zur Wertsteigerung, mindestens aber zum Werterhalt der Immobilie bei. Die Maßnahmen können sowohl im Geschosswohnungsbau wie auch im Einfamilienhaus durchgeführt werden. Es sollte fachkundige Beratung hinzugezogen werden. Regionale Beratungsstellen und -partner finden sich unter www.nullbarriere.de.

Soweit eine erste grundsätzliche Handlungsempfehlung. Betrachtet man nun in einem 2. Schritt die Wohnungsmarktsituation etwas differenzierter, so ergeben sich weitere Hinweise, wie auf eine veränderte Altersstruktur zu reagieren ist.

Die Gemeinden Radevormwald, Bergneustadt und Hückeswagen verzeichnen die stärksten Bevölkerungsrückgänge. Dem gegenüber steht eine starke Verdichtung in der Siedlungsstruktur. Radevormwald weist neben Gummersbach (Kap. 2.1) den höchsten Anteil an Geschosswohnungsbau im Kreisgebiet auf.

In der Kommune Radevormwald wurde bereits vor Jahren der Beschluss gefasst, sich zur seniorenfreundlichen Stadt zu entwickeln. Der Verein aktiv 55plus enga-

giert sich seit vielen Jahren in der Aktivierung von Ehrenamtlichem Engagement und der Beratungsarbeit für die Zielgruppe 55+. Es wurden verschiedene neue seniorengerechte Wohnangebote geschaffen. Dies schlägt sich in den Wanderungszahlen nieder. Radevormwald verzeichnet einen geringen Bevölkerungszuwachs in der Altersgruppe ab 60. Dagegen steht jedoch eine extrem hohe Abwanderung in der Altersgruppe der 20 bis 39-Jährigen. Ein ähnliches Bild ergibt sich für Hückeswagen (Kap. 3.1.3).

Es wird deutlich, dass es notwendig ist, sich auf eine älter werdende Bevölkerung einzustellen und sowohl Wohn- wie Versorgungsangebote für diese anzubieten. In allen Gemeinden, in denen in seniorengerechte Angebote investiert wurde, schlägt sich dies in den Wanderungszahlen nieder. Besonders deutlich in Nümbrecht, wo eine Vielzahl von barrierefreien Wohnungen neu errichtet wurden. Gleichzeitig dürfen aber andere Zielgruppen wie z.B. junge Familien nicht aus dem Blick geraten. Zusätzlich zu den zielgruppenspezifischen Wohnangeboten braucht es ein bedarfsgerechtes Wohnumfeld und entsprechende Infrastruktur.

Bedarfsgerechtes Wohnumfeld und Infrastruktur

Setzt man die Bevölkerungsentwicklung des Oberbergischen Kreises mit den Wanderungsbewegungen in Zusammenhang, so wird deutlich, dass es zukünftig verstärkt darum gehen wird, eine ausgewogene Siedlungs- und Sozialstruktur in Bezug auf die Alterszusammensetzung zu erreichen.

Bei der Ausweisung von Bauflächen wird es notwendig sein, sich dieser Aufgabe zu stellen. Weder die Spezialisierung auf ein älteres Klientel noch auf junge Familien ist langfristig anzustreben. Vielmehr sollte das Augenmerk darauf gerichtet werden, Generationen übergreifende Siedlungsstrukturen zu stärken, damit ein ausgeglichenes Altersgefüge erhalten bleibt. Die positiven Folgen einer solchen Siedlungspolitik zeigt beispielsweise die Gemeinde Hiddenhausen im Regierungsbezirk Detmold mit ihrem Förderprogramm „Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser“.⁴

Ein bedarfsgerechtes Wohnumfeld und Infrastruktur im oben genannten Sinne meint:

- Angebote, die es ermöglichen, sich auch im Alter selbstständig zu versorgen,
- Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Ärzte aber auch soziale Dienstleistungsangebote wie Beratung und Hilfestellung im Pflegefall
- ein lebendiges Sozialgefüge

Bedarfsgerecht sind Angebote, die sich an der Zielgruppe orientieren. Dabei gilt es, die kommunale Bevölkerungsentwicklung im Blick zu behalten und auf Ver-

⁴ Andres Homburg, Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser, in vhw FWS 3, Mai-Juni 2011, S. 139

schiebungen mit einer Anpassung der Angebote zu reagieren. Dabei kann es auch notwendig werden, sich von Althergebrachtem zu trennen oder Strukturen zurück zu bauen.

Betrachtet man beispielsweise die Stadt Waldbröl im Oberbergischen Kreis, so fällt nicht nur die relativ junge Altersstruktur, sondern auch die Ausgewogenheit der Altersstruktur insgesamt auf. Waldbröl weist verschiedene günstige Einflussfaktoren auf: Die Baulandpreise sind relativ günstig, als Dienstleistungsstandort sind Arbeitsplätze vorhanden, ebenso Schulen und weitere Infrastruktur. Waldbröl scheint also als Wohnstandort gleichermaßen attraktiv für ältere wie jüngere Menschen zu sein. Diese relative Ausgeglichenheit gilt es weiter zu entwickeln. Ein zu beobachtendes Defizit ist die relativ hohe Abwanderung in der Altersgruppe der 20 bis 39-Jährigen (Kap. 3.1.3).

Bei steigender Alterung der Bevölkerung muss davon ausgegangen werden, dass die Versorgung der pflegebedürftigen Menschen zukünftig nicht mehr in ausreichendem Maße sichergestellt werden kann. Zum einen, weil es an ausreichender Versorgungsinfrastruktur fehlt, zum anderen weil die vorhandenen Angebote auf Dauer nicht mehr finanzierbar sind.

Zukünftig muss es stärker darum gehen, soziales Engagement zu stärken und ein Klima in den Wohngebieten zu schaffen, in dem sich Menschen miteinander wohl fühlen und bereit sind, sich gegenseitig zu unterstützen. Hier gibt es bereits viele Ansätze im Oberbergischen Kreis. Beispielhaft sei das Dorf Wilkenroth bei Waldbröl genannt, welches im Jahr 2007 an einer Erhebung der Universität Siegen teilgenommen und offensichtlich Konsequenzen aus den Erhebungsergebnissen gezogen hat, die im Dorf mitgetragen werden.

Dies führt zu einer weiteren Handlungsempfehlung, der Öffnung des Wohnungsmarktes für neue Wohnformen.

Öffnung für neue Wohnformen

Mit neuen Wohnformen sind gemeinschaftliche Wohnformen gemeint. Diese sind in der ländlichen Region noch eher selten anzutreffen. Jedoch gibt es auch hier eine Nachfrage.

Gemeinschaftliche Wohnformen haben zum Ziel, selbstbestimmtes Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen und gleichzeitig auf nachbarschaftliche Hilfe zurückgreifen zu können, wenn dies erforderlich wird. Zahlreiche Beispiele realisierter Projekte zeigen den Erfolg solcher Wohnformen. Sie verknüpfen das Wohnen mit sozialer Infrastruktur und sind darüber hinaus auch noch Generationen übergreifend angelegt.

Im Oberbergischen Kreis gibt es aktuell ein realisiertes Mehrgenerationen Wohnhaus in Wipperfürth sowie Initiativen in Wiehl, Wipperfürth, Radevormwald und Lindlar.

Im Bereich der Pflege etablieren sich immer mehr die ambulant betreuten Pflegewohngemeinschaften. Sie bieten kleine Wohneinheiten für pflegebedürftige Menschen verknüpft mit einem Betreuungsangebot. Die Pflege wird durch Pflegedienste der persönlichen Wahl geleistet. Pflegewohngemeinschaften gibt es in den Gemeinden Marienheide, Reichshof, Hückeswagen und Radevormwald. Weitere werden in Zukunft entstehen.

Es zeigt sich, dass gemeinschaftliche Wohnformen einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung des demografischen Wandels darstellen.⁵ Eine kooperative Haltung von Grundstückseigentümern, Kommunen und Finanzierungsinstituten gegenüber Wohnprojekt Initiativen ist aber von entscheidender Bedeutung.⁶

Die Entstehung gemeinschaftlicher Wohnprojekte weicht wesentlich von der Entstehung „normaler“ Bauvorhaben ab. Gemeinschaftliche Wohnformen entstehen unter Beteiligung der zukünftigen Bewohner. Damit entwickeln sie einen gewissen Eigensinn. Die Handlungsfähigkeit der Initiativen ist oft schwer kalkulierbar, für Verhandlungspartner sind sie nicht immer bequem.⁷ Andererseits wirken sie sich insgesamt positiv in allen Bereichen der eben genannten Handlungsfelder aus, da sie barrierefreien Wohnraum mit sozialer Infrastruktur und Nähe verbinden und außerdem zu einer hohen Identifikation der Bewohner mit dem Wohnangebot führen.

Begleitung und Beratung bei der Entwicklung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen ist dringend zu empfehlen. Projektdatenbanken und erfahrene Projektentwickler finden sich unter www.wohnprojekte-portal.de.

Hiermit seien drei wesentliche und zukunftsweisende Handlungsempfehlungen ausgesprochen, wie der Wohnungsmarkt des Oberbergischen Kreis auf die demografischen Veränderungen reagieren könnte. Im Folgenden soll kurz auf das Thema der Konkurrenzfähigkeit des Wohnungsmarktes eingegangen werden.

6.2.2.2 Konkurrenzfähigkeit des Oberbergischen Wohnungsmarktes

Konkurrenzfähig ist ein Wohnangebot, wenn es im Wettbewerb mit anderen Wohnungsanbietern oder Wohnstandorten mithalten kann. Das heißt, wenig Leerstand und Rentabilität der Immobilie. Konkurrenzfähigkeit ist aber auch eng

⁵ Netzwerk SONG (Hrsg.); Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älter werden, Band 1-3; Gütersloh 2009

⁶ Vgl. Clemens Altschiller in: Raus aus der Nische – rein in den Markt! – Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, Stiftung Trias u. Schader Stiftung (Hrsg.), Dezember 2008, S. 89

⁷ wie 5, S. 88f

verknüpft mit einer bedarfsgerechten Infrastruktur (Kindergärten und Schulen, Verkehrswege, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung etc.).

Die Frage ist also, was letztendlich ausschlaggebend für die Wahl eines Wohnstandortes ist? Wann kann ein bestimmtes Wohnangebot mit anderen konkurrieren?

Die Wahl eines Wohnstandortes ist subjektiv und hängt von der Lebensphase ab. Faktoren wie gute Nachbarschaft, sich wohl fühlen aber auch die Nähe zu Schule, Arbeitsplatz, Einkaufsmöglichkeiten, Natur etc. sind neben der Wohnungsgröße, dem –schnitt und dem Preis ausschlaggebend für die Wahl der Wohnung.

Für junge Menschen stehen vielleicht Erwägungen wie schnelle Erreichbarkeit der Arbeit und günstiger Wohnraum im Vordergrund, für ältere Menschen eine Infrastruktur, die es ermöglicht, fußläufig zum Arzt und zum Einkaufen zu kommen oder ein sicheres soziales Umfeld zu haben, wie es das Betreute Wohnen verspricht.

Es ist schwierig, allgemeingültige Aussagen zur Konkurrenzfähigkeit des Wohnungsmarktes zu treffen. Ziel muss sein, kommunale Entwicklungsziele für die nächsten Jahrzehnte zu erarbeiten. Dazu gehört die (kritische) Prüfung des bisherigen Wohnangebotes im Hinblick auf die aktuelle und die zukünftige Bevölkerungsentwicklung. Fragen wie

- Was macht die Wohnqualität aus?
- Was ist das Besondere an der Kommune und warum macht sie das zu einem lebenswerten Wohnort?
- Wie will sich die Kommune zukünftig entwickeln?

spielen eine ebenso wichtige Rolle wie die Analyse des Wohnungsbestandes und der Leerstände, der Infrastruktur, der Freizeitangebote, der kirchlichen Angebote etc. Nicht nur die „ländlichen Ballungszentren“ sind in den Blick zu nehmen.

Ebenso wichtig sind die dörflichen Lagen und Einzelgehöfte, denn sie prägen das Gesicht des Bergischen Landes.

Gerade für die letztgenannten Wohnstandorte wird es eine besondere Herausforderung bedeuten, attraktiv und marktfähig zu sein, da gerade hier die Reduzierung von Infrastruktur am stärksten zu Buche schlägt. Daher ist es wichtig, sich mit der Frage und der Steuerung möglicher Leerstände im Immobilienbestand zu befassen.

6.2.3 Gedanken zum Umgang und Vermeidung von Leerständen

Aktuell scheint es wenig Leerstand im Oberbergischen Kreis zu geben. Die Zahlen aus Kapitel 2.2 dieses Berichtes weisen etwa 4% aus. Jedoch könnte sich das innerhalb der nächsten 20 Jahre ändern.

Konnte der Oberbergische Kreis bis etwa 2005 noch Bevölkerungszuwächse verzeichnen (Kap. 3.1.1), reiht er sich nun in den Bundesdeutschen Trend der Abwanderungsbewegung aus den ländlichen Gebieten hin zu den Metropolen der Rheinschiene ein.⁸

Diese Bewegung lässt sich im Übrigen auch in der ländlichen Region selbst beobachten. Hier geht die Bewegung weg aus den strukturschwachen ländlichen bis sehr ländlichen Lagen hin zu den ländlichen Zentren und Kleinstädten.

Geht man außerdem davon aus, dass sich die Haushaltsgrößen verkleinern bei stagnierender Anzahl der Haushalte insgesamt, deutet das einerseits darauf hin, dass die Nachfrage nach Kleinwohnungen steigen wird. Andererseits wird jedoch die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zurückgehen. Empirica geht bis zum Jahr 2025 von etwa 25.000 Altimmobilien aus, die ungenutzt bleiben könnten. Es wird vor allem Häuser in unattraktiven Lagen oder von minderwertiger Qualität betreffen.⁹ Die Konsequenz von Leerständen wären Abriss oder Verfall der Immobilie, sofern nicht vorher schon ein Steuerungsinstrument einsetzt.

Einzelne Strategien und Handlungsansätze zum Werterhalt von Immobilien sind bereits benannt. Weitere gilt es zu entwickeln. Dies vor allem auch in Anbetracht der angespannten Finanzlage der kommunalen Haushalte.

- Wie Kapitel 2 verdeutlicht, gibt es kaum verlässliches Datenmaterial über bestehende Leerstände. Wenn man jedoch nicht weiß, welche Leerstände es gibt, wo sie sich konzentrieren und warum sie entstehen, kann man nicht steuernd eingreifen. Die Einführung eines Leerstandskatasters nach Vorbild des Werra-Meissner Kreises (www.werra-meisner-kreis.de) und dessen regelmäßige Auswertung könnte hilfreich sein, gezielte Maßnahmen zur Vermeidung oder wenigstens zur Reduzierung von Leerständen zu entwickeln.
- Exponierte Immobilien oder Gehöfte eignen sich u.U. zur Umnutzung für gemeinschaftliche oder betreute Wohnformen für alte oder behinderte Menschen. Für beide Zielgruppen wird der Bedarf an geeigneten Wohnformen steigen. Initiatoren solcher Wohnformen suchen jedoch häufig lange nach geeigneten Immobilien/Grundstücken. Eine zentrale Anlaufstelle für Initiativen und Menschen, die gezielt nach geeigneten Immobilien suchen, wäre ein wichtiger Schritt zur Förderung neuer Wohnformen.

⁸ Vgl. Wohnungsmangel in Deutschland?, Studie des Eduard Pestel Instituts von März 2009, S. 4

⁹ wie 2, S. 91

- In Immobilien ist viel privates Vermögen gebunden. Wenn im Rentenalter dann weniger Geld zur Verfügung steht, werden die Möglichkeiten enger, die Immobilie zu modernisieren. Das kann auf Dauer ein Vermarktungsrisiko mit sich bringen. Diese Situation haben einige Finanzierungsinstitute aufgegriffen und spezielle Finanzierungsmodelle für die Modernisierung von Altimmobilien entwickelt. Es fehlt jedoch zum einen die Bekanntheit solcher Instrumente. Zum anderen fehlen Kriterien dafür, welche Modernisierungsmaßnahmen förderfähig wären.
- In den verdichteten Wohnsiedlungen z.B. von Gummersbach, Bergneustadt und Radevormwald sollten Sozialwirtschaft/Wohlfahrtspflege und Wohnungswirtschaft stärker miteinander kooperieren, um sich gegenseitig zu ergänzen. Die Öffnung der Wohnungswirtschaft gegenüber sozialen Beratungsangeboten und Kooperationen mit Pflege- und Dienstleistungsanbietern in Kombination mit barrierefreien Wohnungen nutzt vor allem den älteren Mietern, steigert soziale Sicherheit im Wohnungsbestand, hebt langfristig die Wohnqualität und kann damit eine Strategie zur Vermeidung von Leerstand sein. Beispielhaft sei hier die GEWOSIE in Bergneustadt angeführt (www.nachbarschaftshilfeverein-bergneustadt.de).
- Die gezielte Koordinierung der Vermarktung von Altimmobilien u.U. auch verbunden mit finanziellen Anreizen, z.B. einer kommunalen Eigenheimzulage nach Vorbild der Gemeinde Hiddenhausen könnte Leerstände vermeiden und dazu beitragen den Charakter der Siedlung zu erhalten.¹⁰
- Um die kommunalen Potentiale und Fragen der Wertigkeit von Wohnstandorten im Hinblick auf den demografischen Wandel zu entwickeln, sind Zukunftswerkstätten eine wirksame Methode. Sie beziehen Bürger ein, geben Raum für Ideen und stärken den Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde. Als eine der ersten Kommunen im Oberbergischen Kreis befindet sich Nümbrecht in einem Zukunftswerkstatt Prozess.

Dies seien einige Ansätze zur aktiven Gestaltung des Wohnungsmarktes im Oberbergischen Kreis. Es wird von Bedeutung sein, solche Ansätze weiter zu verfolgen, weiter zu entwickeln und auszuwerten. Noch scheinen die einzelnen Akteure des Wohnungsmarktes unabhängig voneinander Antworten auf die je eigenen Probleme und Themen zu suchen. Die Herausforderungen des demografischen Wandels lassen sich jedoch nur gemeinsam lösen.

¹⁰ wie 4

Vielen Dank an die Beteiligten:

Baugenossenschaft Wiehl eG
Claudia Lamsfuß, IdeenWerkstatt Wohnen
dh Immobilien
domicil Erschließungsträger GmbH
Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG Hückeswagen
GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG
Immobilien Frank Prädell
Immobilien Sven Möller
Kreissparkasse Köln Immobilien GmbH
Mirijam Bell Immobilien
Pruin Immobilien KG
Schönenborn Immobilien
Stenmanns Immobilienvermittlung
Volksbank Immobilienservice Wipperfürth – Lindlar eG
Volksbank Oberberg eG

7. Strukturdaten und wichtige Adressen

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

Zu den einzelnen Gemeinden gelangen Sie über die Adresse des Oberbergischen Kreises unter:

www.obk.de/cms200/service/links/staedte_gemeinden/index.shtml

Weitere Informationen und Internetadressen finden Sie auf der Homepage des Oberen Gutachterausschuss NRW unter www.gutachterausschuss.nrw.de unter der Rubrik Interessante Links.

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über www.statistik.arbeitsagentur.de, Rubrik Statistik nach Regionen, Bund, Länder und Kreise, Nordrhein-Westfalen, Oberbergischer Kreis.

Die Fa. Prognos AG in Bremen hat eine Studie über die 14 Leit- und Wachstumsbranchen Deutschlands unter die Lupe genommen und in einem Zukunftsatlas 2007 veröffentlicht. Er ist unter <http://www.prognos.com/Zukunftsatlas-2010-Regionen.753+M549a66930a1.0.html> als pdf-Datei herunter zu laden.

Informationen zum demografischen Wandel im Oberbergischen Kreis finden Sie unter: <http://www.obk.de/cms200/service/demo/bericht2010/index.shtml>

8. Literaturverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit
Civitec – Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung
Deutscher Mieterbund e.V.
Einwohnermeldeämter der Städte /Gemeinden
Grundstücksmarktberichte NRW
Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK
Haus & Grund Kreis Oberberg e.V.
Mieterverein Oberberg
Mietspiegel 1992 bis 2011
Ministerium f. Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW
OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten
OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung
Rheinische Immobilienbörse Köln
Städte und Gemeinden OBK
www.empirica-institut.de
www.immobilienscout24.de
www.interhyp.de
www.it.nrw.de
www.nrwbank.de
www.statistik.rlp.de

9. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Kreisübersicht	7
Abb. 2: Gemeindeübersicht	7
Abb. 3: Wohnungsbestand in % nach Baualtersklassen	8
Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden	9
Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise.....	10
Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden	11
Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise	12
Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden.....	13
Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise	14
Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohnern - Gemeinden	15
Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohnern - Kreise	16
Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden.....	18
Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise	19
Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden	20
Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise	21
Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden	22
Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise.....	23
Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden.....	24
Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise	25
Abb. 20: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Gemeinden.....	26
Abb. 21: Baufertigstellungen, Wohnungen pro 1000 Einw. - Kreise.....	27
Abb. 22: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen.....	28
Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe.....	28
Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht.....	29
Abb. 25: Wohnraumförderung, Grundstücks- und Gebäudekosten, OBK	29
Abb. 26: Wohnraumförderung, Wohnflächenkosten, OBK	30
Abb. 27: Wohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden.....	31
Abb. 28: Wohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden.....	32
Abb. 29: Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden.....	33
Abb. 30: Mietwohnraumförderung, Bedarfsniveau	34
Abb. 31: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen	34
Abb. 32: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe	35
Abb. 33: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht	35
Abb. 34: Mietwohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden	36
Abb. 35: Mietwohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden	37
Abb. 36: Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden	38
Abb. 37: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt.....	39
Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung OBK	40
Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden	41
Abb. 40: Bevölkerungsentwicklung - Kreise	42
Abb. 41: Bevölkerungsalter - Gemeinden	43
Abb. 42: Bevölkerungsalter - Kreise	44
Abb. 43: Altersdurchschnitt - Gemeinden	45

Abb. 44: Altersdurchschnitt - Kreise	46
Abb. 45: Bevölkerungsdichte - Gemeinden	47
Abb. 46: Bevölkerungsdichte - Kreise	48
Abb. 47: Pendler - Gemeinden	49
Abb. 48: Pendler - Kreise	50
Abb. 49: Wanderungen nach Alter - Gemeinden.....	51
Abb. 50: Wanderungen nach Alter - Kreise	52
Abb. 51: Wanderungen - Gemeinden	53
Abb. 52: Wanderungen - Kreise	54
Abb. 53: Haushalte, alle Personen, OBK.....	55
Abb. 54: Haushalte, alle Personen - Gemeinden.....	56
Abb. 55: Haushalte, alleinstehende Personen - Gemeinden.....	57
Abb. 56: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden....	58
Abb. 57: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise.....	59
Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden	60
Abb. 59: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise	61
Abb. 60: Betriebskosten in NRW 2009	62
Abb. 61: Betriebskosten in NRW 2005 bis 2009.....	63
Abb. 62: Arbeitslose Personen - Gemeinden	64
Abb. 63: Arbeitslose Personen - Kreise.....	65
Abb. 64: Arbeitslosenquote - Kreise.....	66
Abb. 65: Transferleistungsempfänger - Gemeinden	67
Abb. 66: Grundsteuer und Einnahmen - Gemeinden	70
Abb. 67: Bodenrichtwerte - Gemeinden.....	71
Abb. 68: Bodenrichtwerte - Kreise.....	72
Abb. 69: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser	73
Abb. 70: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser.....	74
Abb. 71: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK	75
Abb. 72: Wohnungsgröße, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK.....	76
Abb. 73: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK	77
Abb. 74: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise.....	78
Abb. 75: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	79
Abb. 76: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt.....	80
Abb. 77: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen.....	81
Abb. 78: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht OBK	81
Abb. 79: Mietspiegel 2011	82
Abb. 80: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m ²	84
Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m ² ..	85
Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m ² ..	85
Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m ²	86

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"/>
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"/>
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"/>
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"/>
Kap. 6.1 - 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"/>
Kap. 6.2 - Expertenmeinung	<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"/>

Weitere Anregungen

.....

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

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

Rückantwort an:

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

Oder per E-Mail: gutachterausschuss@obk.de Oder per Fax.: 02261-889728062

11. Stichwortverzeichnis

A		M	
Altersdurchschnitt	45, 46	Mieten	80
Arbeitslose Personen.....	64, 65	Mieten, öffentlich geförderten Wohnungen ..	81
Arbeitslosenquote.....	66	Mietspiegel 2011	82
B		Mietspiegelentwicklung 1992 - 2011	
Baualtersklassen	8	Wohnungen ab 80 m ²	86
Baufertigstellungen		Wohnungen bis 40 m ²	84
Wohngebäude	22, 23	Wohnungen von 40 - 60 m ²	85
Wohnungen.....	24, 25	Wohnungen von 60 - 80 m ²	85
Wohnungen/1000 Einw.....	26, 27	Mietwohnraumförderung	
Baugebiete	68	Anzahl der Förderfälle	38
Baugenehmigungen		Bedarfsniveau	34
Wohngebäude	18, 19	Darlehenshöhe.....	35
Wohnungen.....	20, 21	Einkommensgrenzen.....	34
Betriebskosten	62, 63	Gemeindeübersicht.....	35, 81
Bevölkerungsalter	43, 44	Gesamtsummen	36
Bevölkerungsdichte	47, 48	Mietobergrenzen	81
Bevölkerungsentwicklung	40, 41, 42	Wohnflächen.....	37
Bodenrichtwerte.....	71, 72	O	
D		Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	34
Demografische Faktoren.....	40	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	28
E		Ökonomische Faktoren	58
Eigentumswohnungen		P	
Erstverkauf	77, 78	Pendler.....	49, 50
Größe, Wiederverkauf.....	76	S	
Wert, Wiederverkauf	75	Schulden	60, 61
Einkommen	58, 59	Strukturdaten und wichtige Adressen	104
Experten am Wohnungsmarkt.....	87, 94	T	
F		Transferleistungsempfänger	67
Fragebogen	108	W	
G		Wanderungen.....	53, 54
Gemeindeübersicht.....	7	nach Alter	51, 52
Grundsteuer und Einnahmen	70	Wohngebäude, Anzahl	9, 10
H		Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen ..	11, 12
Häuser, Wiederverkauf		Wohnraumförderung	
Grundstückswert.....	73	Anzahl der Förderfälle	33
Wohnfläche	74	Darlehenshöhe.....	28
Haushalte.....	55	Einkommensgrenzen.....	28
alle Personen.....	56	Gemeindeübersicht.....	29
alleinstehende Personen	57	Gesamtsummen	31
I		Grundstücks-/Gebäudekosten	29
Immobilienangebot Presse / Internet		Wohnflächen.....	32
Mietobjekte	80	Wohnflächenkosten	30
Verkaufsobjekte.....	39	Wohnungen pro 1000 Einwohnern.....	15, 16
K		Wohnungen, Anzahl	13, 14
Kreisübersicht.....	7	Wohnungsangebot	8
L		Wohnungsbestand	8
Leerstandsindex	17	Wohnungsleerstand.....	17
Literaturverzeichnis	105	Wohnungsleerstandsquote	17
		Wohnungsnachfrage.....	40
		Z	
		Zinsentwicklung.....	79
		Zu- und Abwanderung	51