



---

## **Wohnungsmarktbericht 2011** für den Oberbergischen Kreis

kostenfreie Version

## **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)

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

### Oberbergischer Kreis und seine Nachbarn (Stand 31.12.2010)

	<b>Fläche [km<sup>2</sup>]</b>	<b>Ein- wohner</b>	<b>Alters- durch- schnitt</b>	<b>Wohn- fläche pro Einwohner</b>	<b>Baugeneh. Whg. pro 1000 Einw.</b>
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](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://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 <sup>2</sup> )	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](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de), [www.empirica-institut.de](http://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 Ager 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 km<sup>2</sup> 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

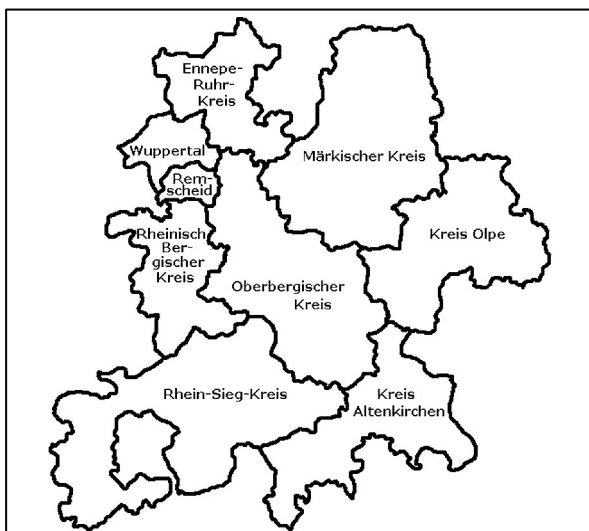


Abb. 2: Gemeindeübersicht



## **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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 3: Wohnungsbestand in % nach Baualtersklassen

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

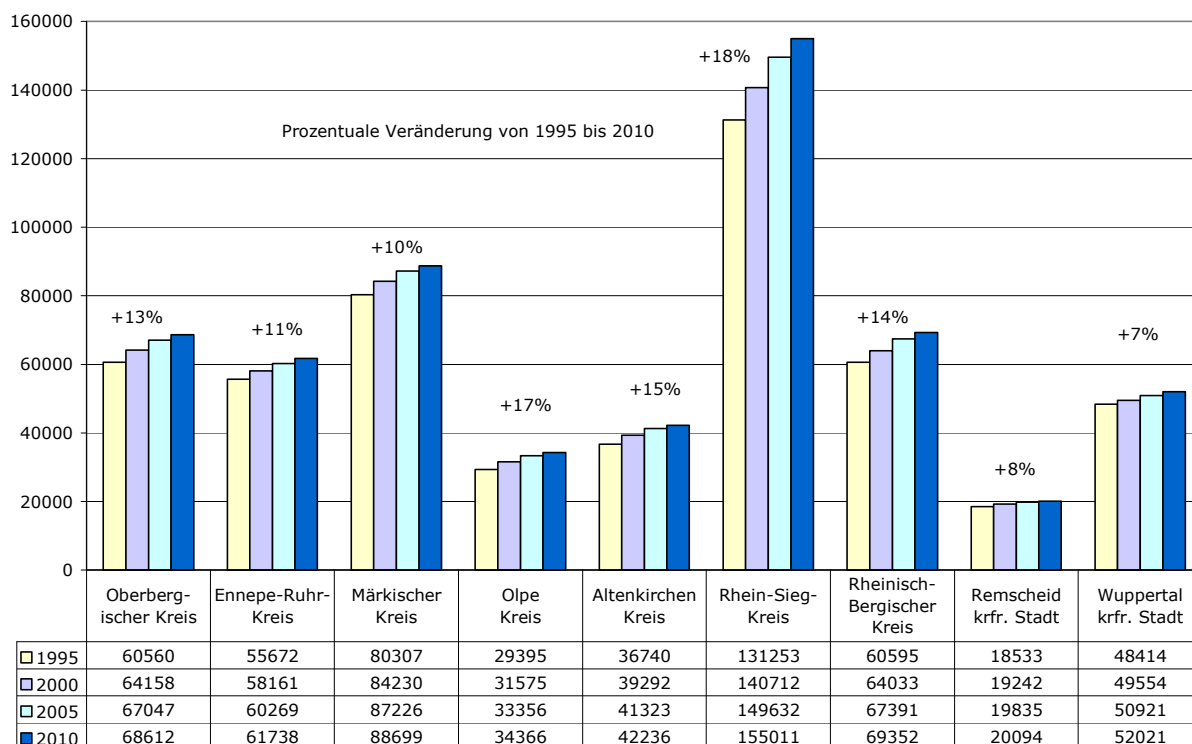
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

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 Gebäude 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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

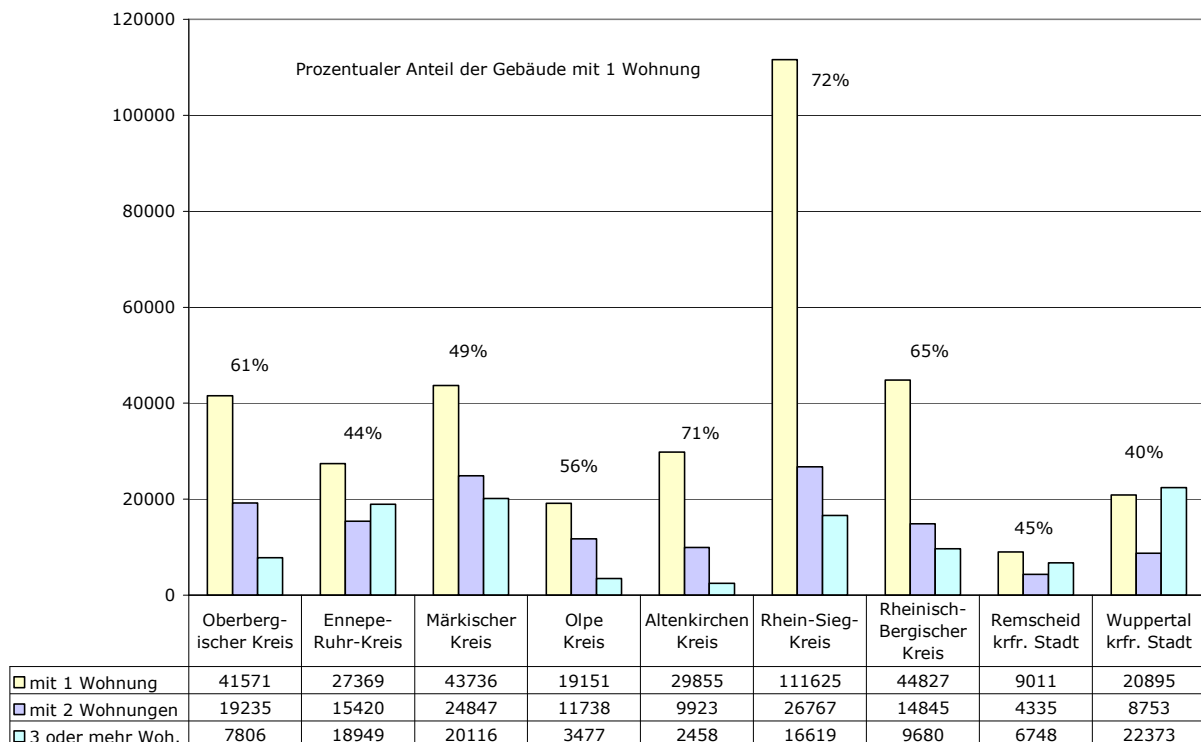
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de) (31.12.2010)

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 Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden

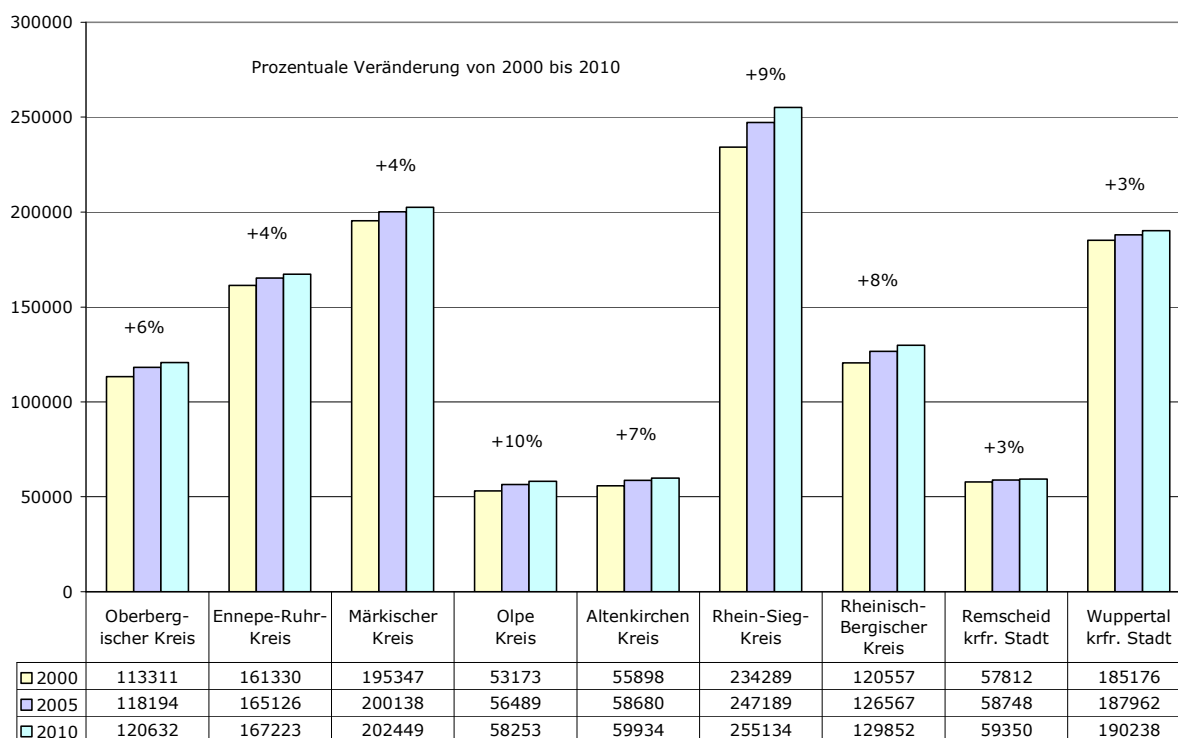
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohnern - Gemeinden

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

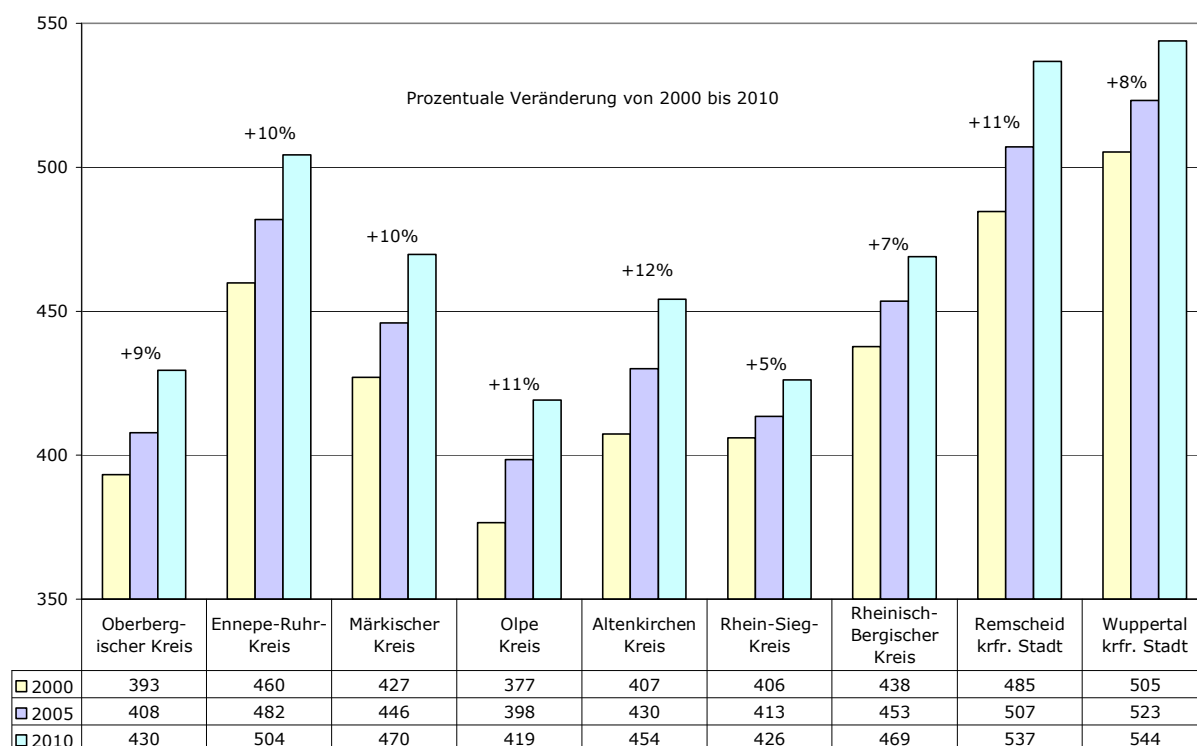
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

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](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://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.

**Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.**

### **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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden

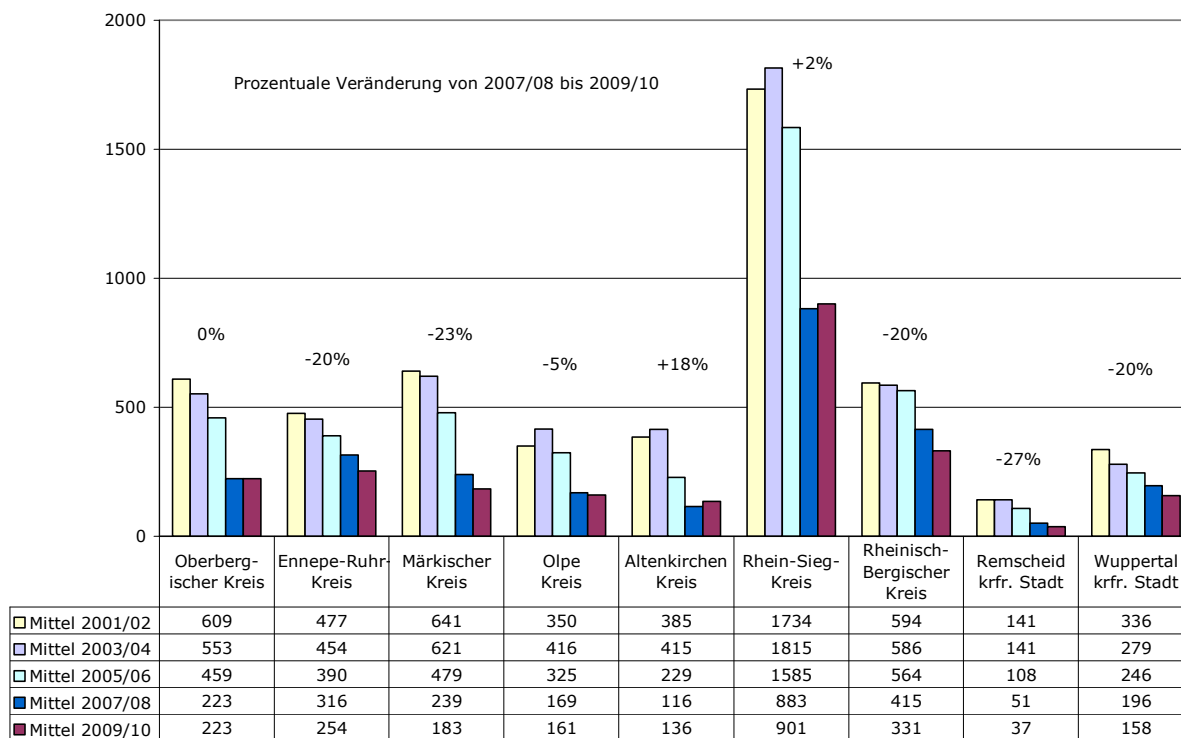
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden

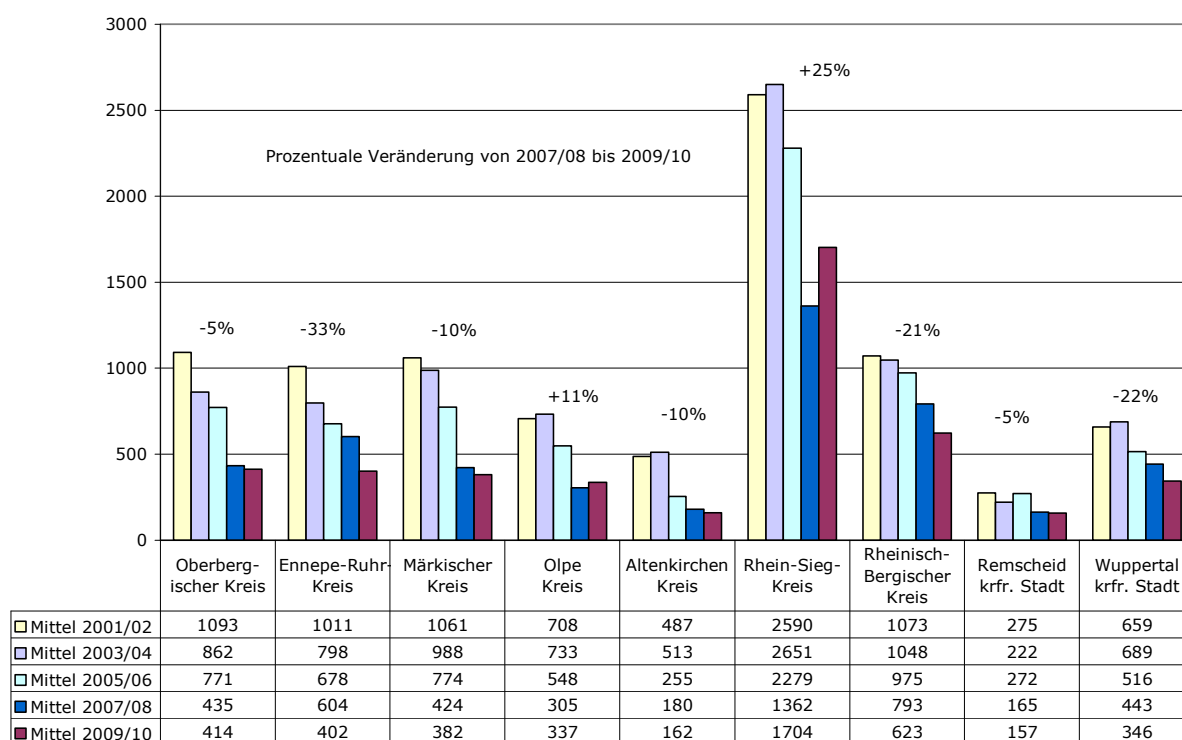
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden

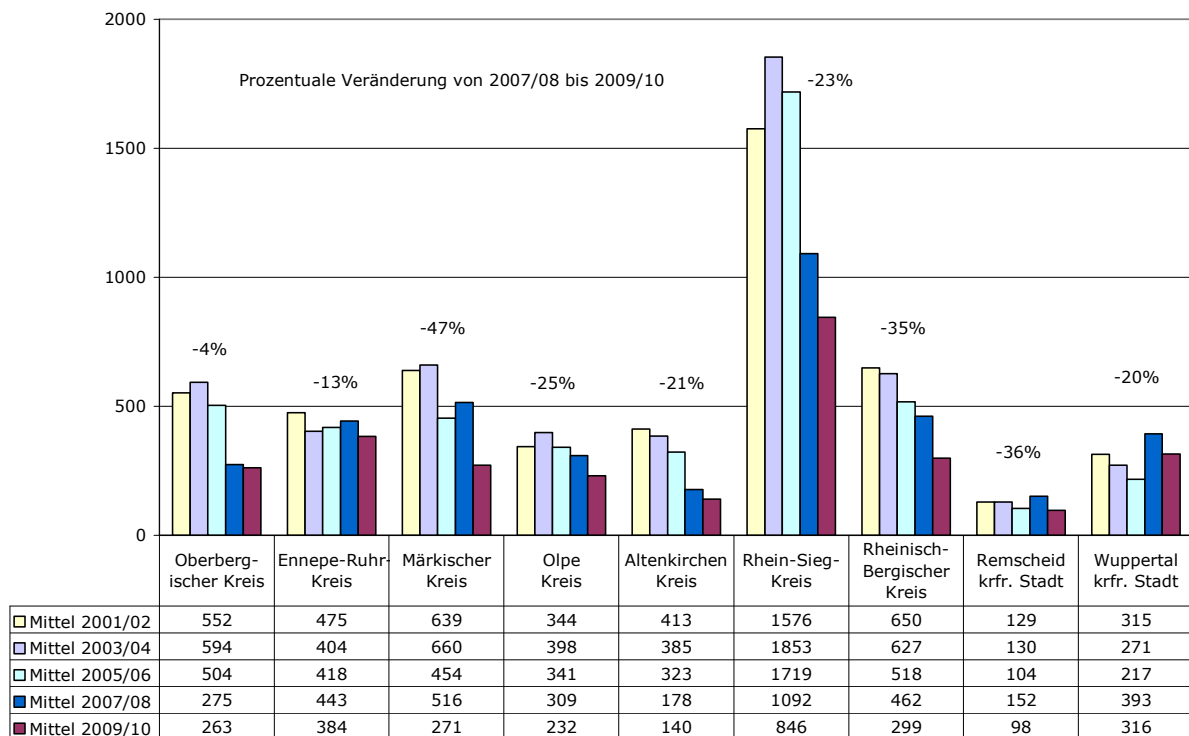
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden

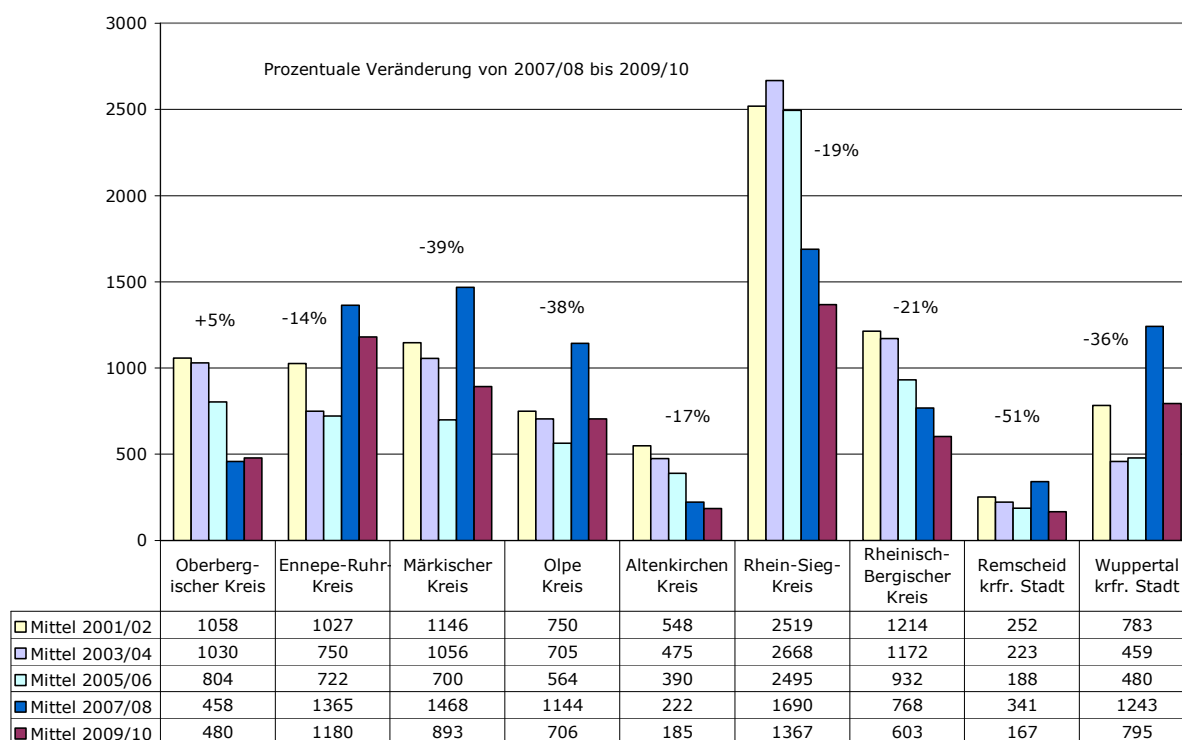
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

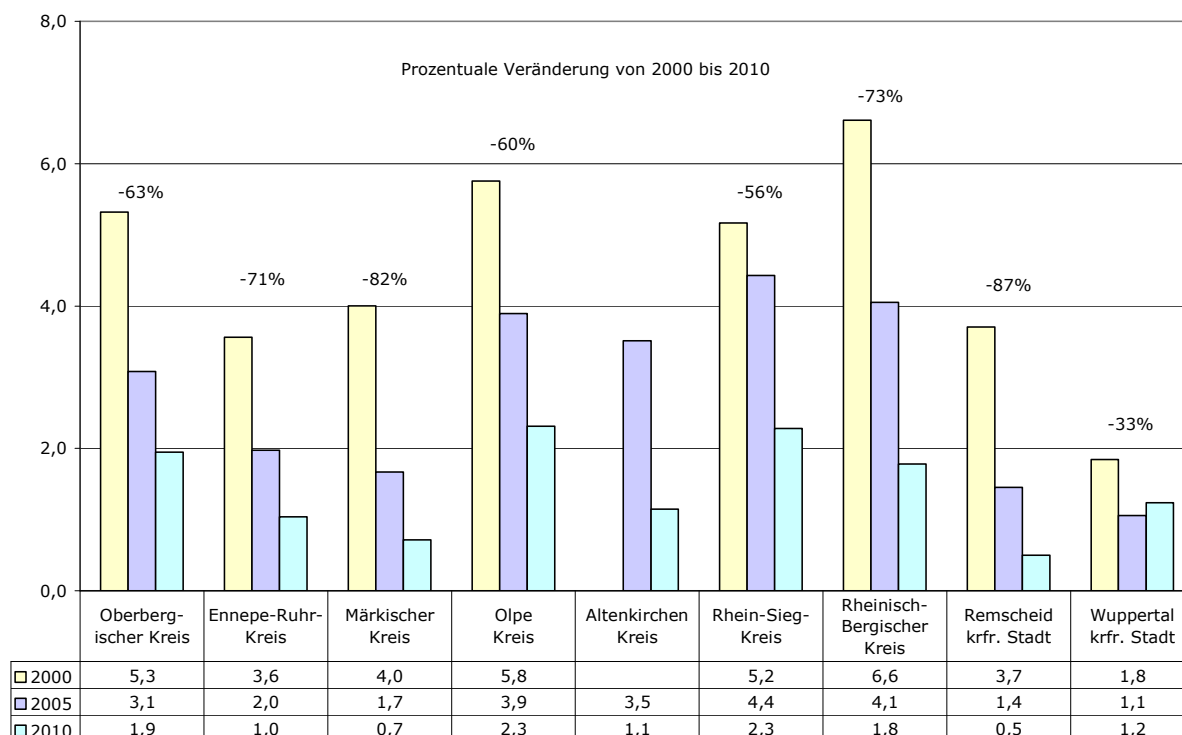
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

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](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://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

**Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.**

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

**Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.**

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

Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht



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

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 26: Wohnraumförderung, Wohnflächenkosten, OBK

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 27: Wohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 28: Wohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 29: Wohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

## 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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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.

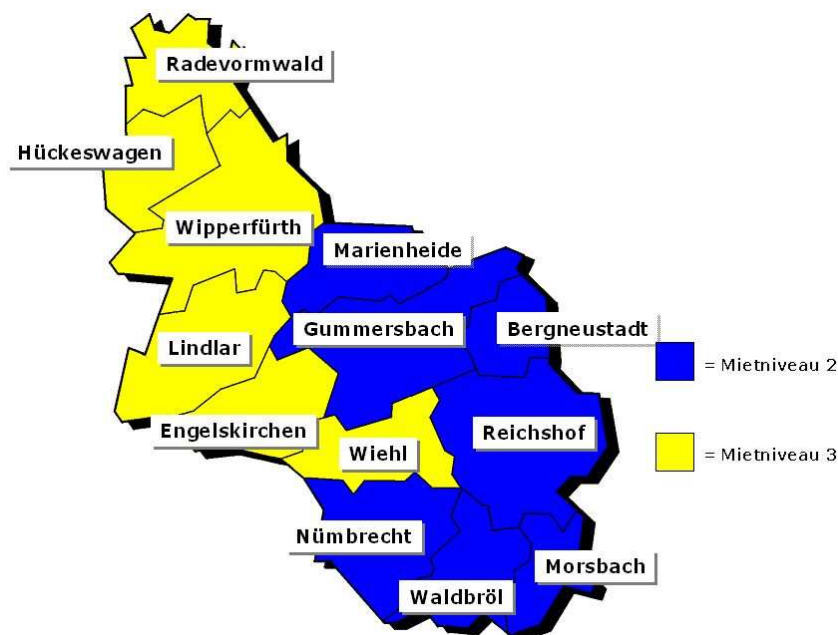
Werden die Einkommensgrenzen eingehalten so ist die Höhe des Darlehens (€/m<sup>2</sup>, Abb. 32) abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietniveau der Gemeinde, Abb. 33, M1 und M4 wurden nicht vergeben).

Abb. 32: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Abb. 33: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht



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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 34: Mietwohnraumförderung, Gesamtsummen - Gemeinden

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 35: Mietwohnraumförderung, Wohnflächen - Gemeinden

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 36: Mietwohnraumförderung, Anzahl der Förderfälle - Gemeinden

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Quelle: OBK, Amt 80, Wirtschaftsförderung

## **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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 37: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

### 3. Wohnungsnachfrage

#### 3.1 Demografische Faktoren

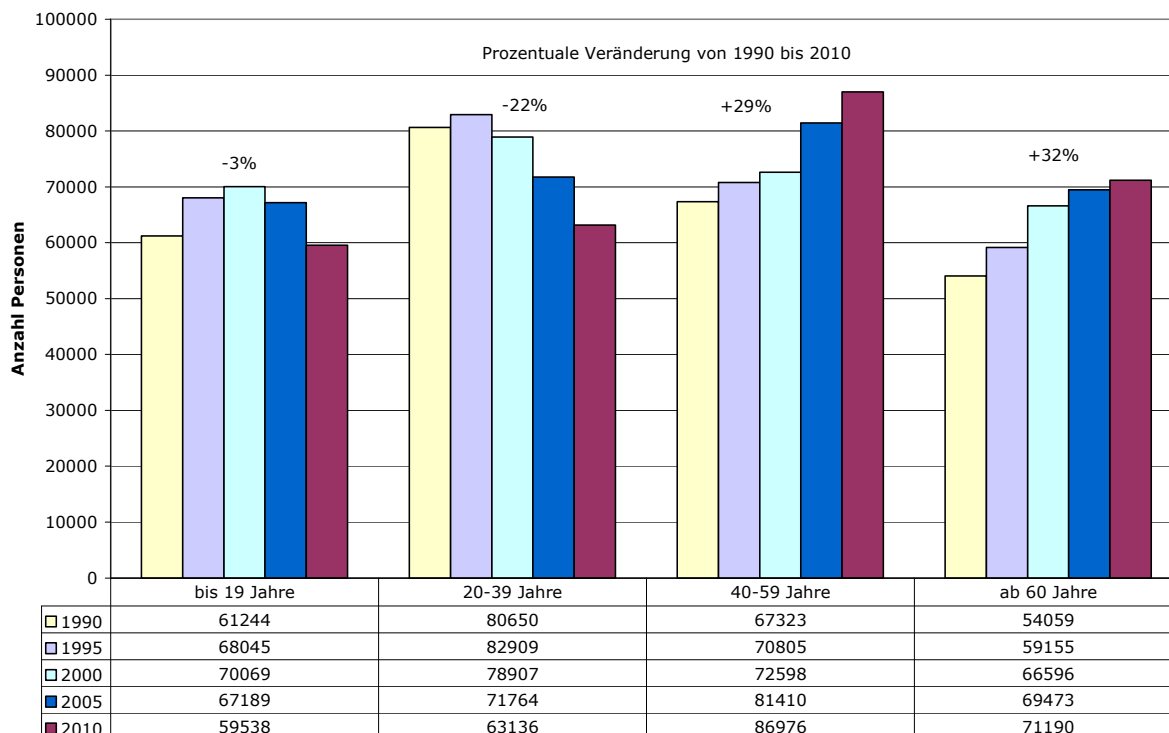
Vom Oberbergischen Kreis wird ein Demografiebericht in ausführlicher Form herausgegeben. Da die demografischen Faktoren jedoch unmittelbar Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen, werden nachfolgend die hier wichtigen Zahlen in aggregierter Form aufgeführt.

##### 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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden

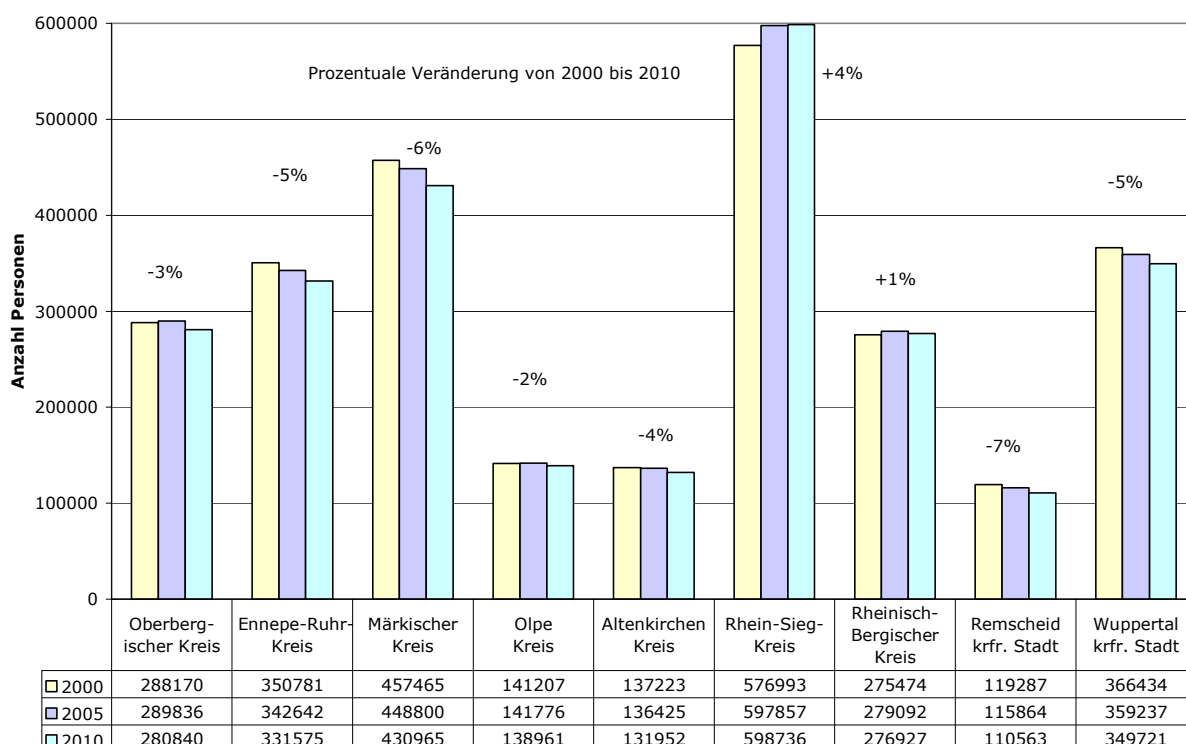
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 41: Bevölkerungsalter - Gemeinden

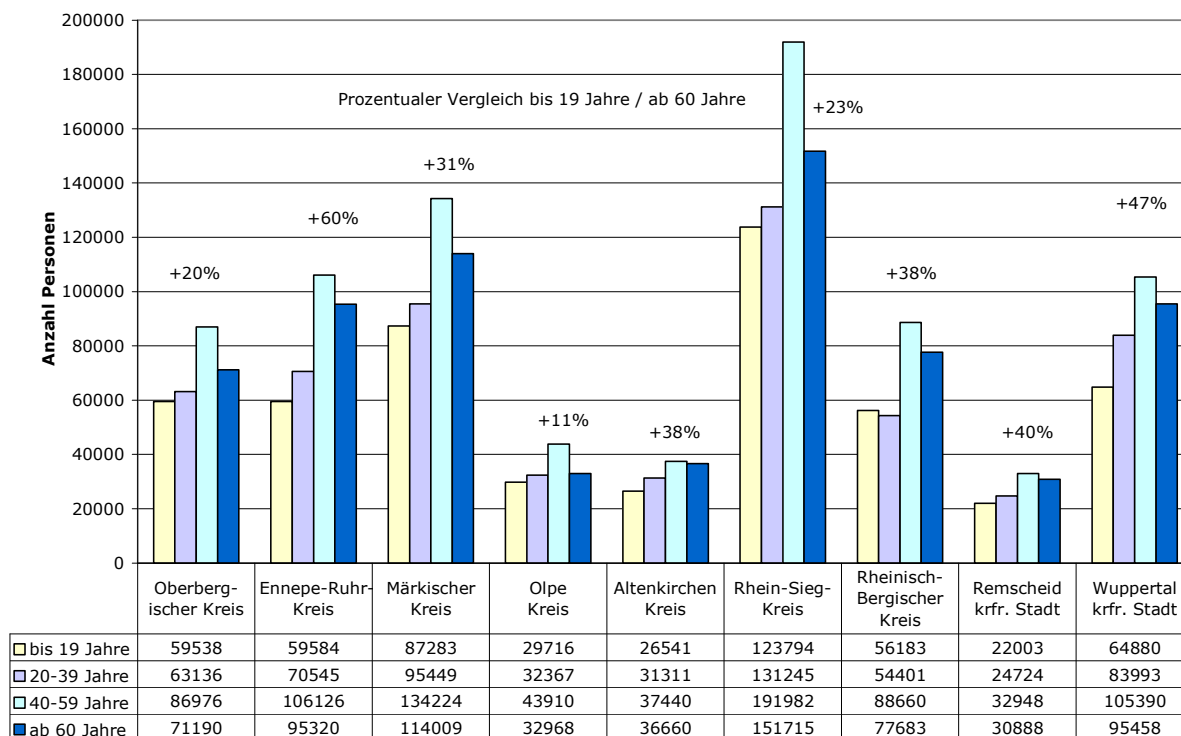
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 43: Altersdurchschnitt - Gemeinden

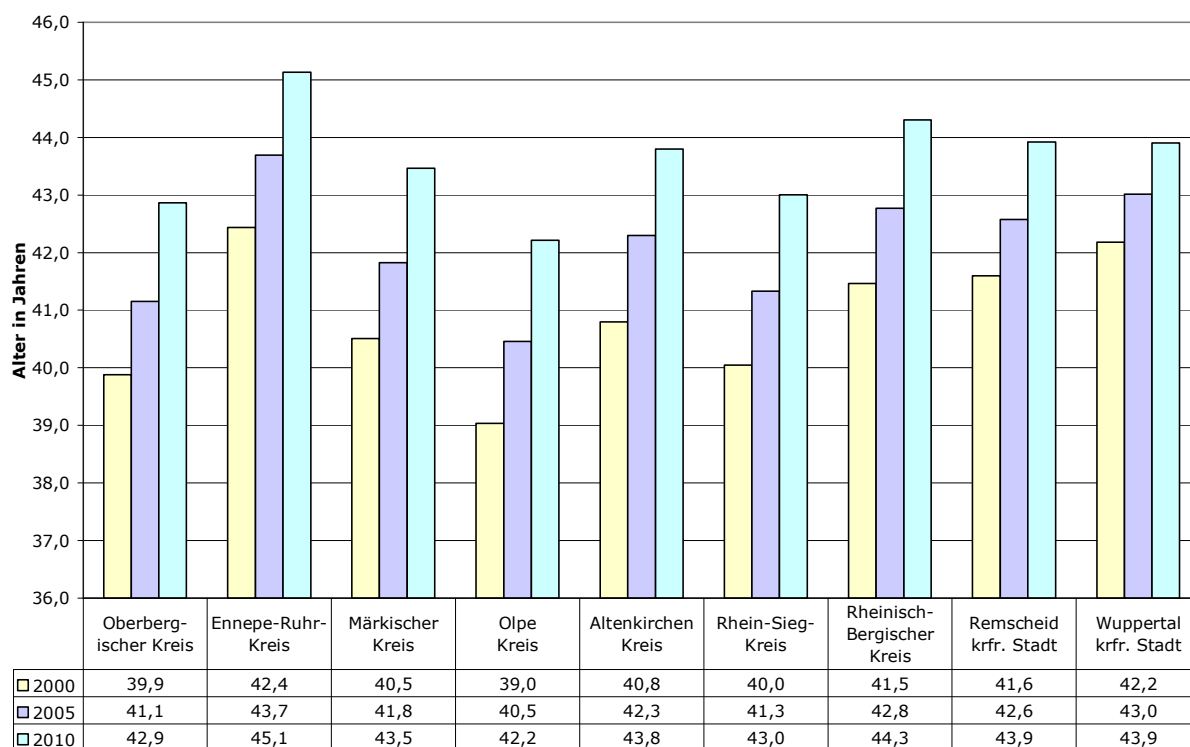
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 45: Bevölkerungsdichte - Gemeinden

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

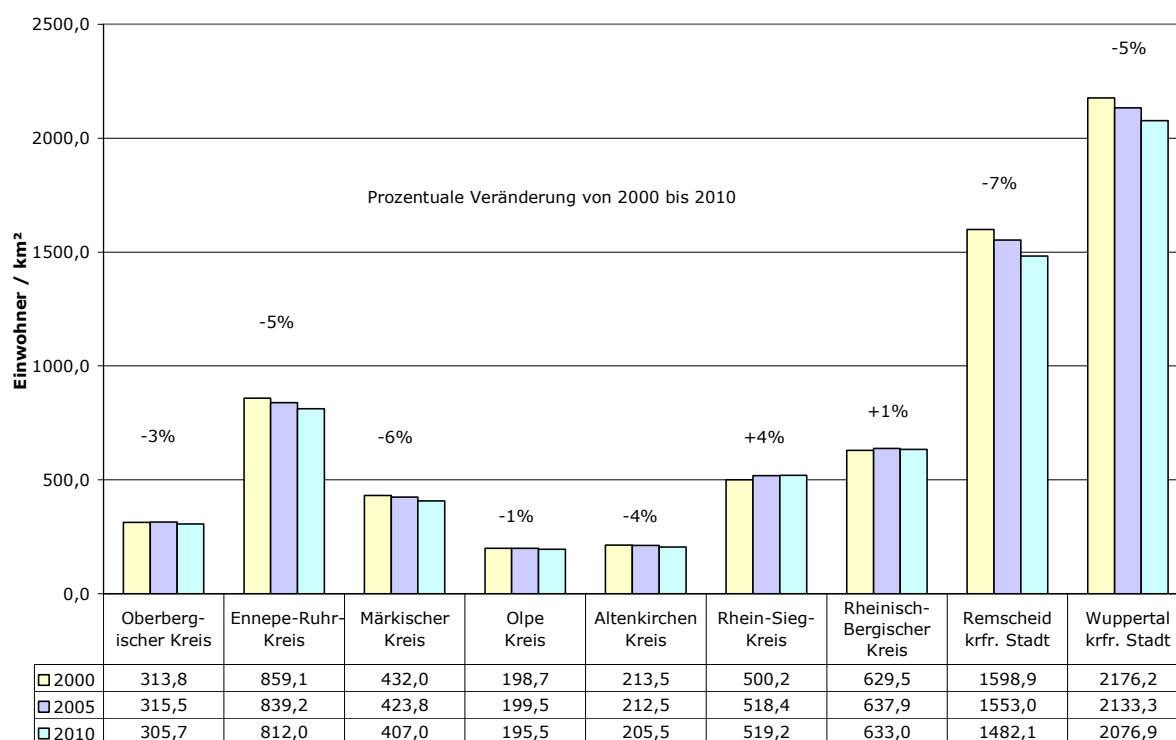
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 47: Pendler - Gemeinden

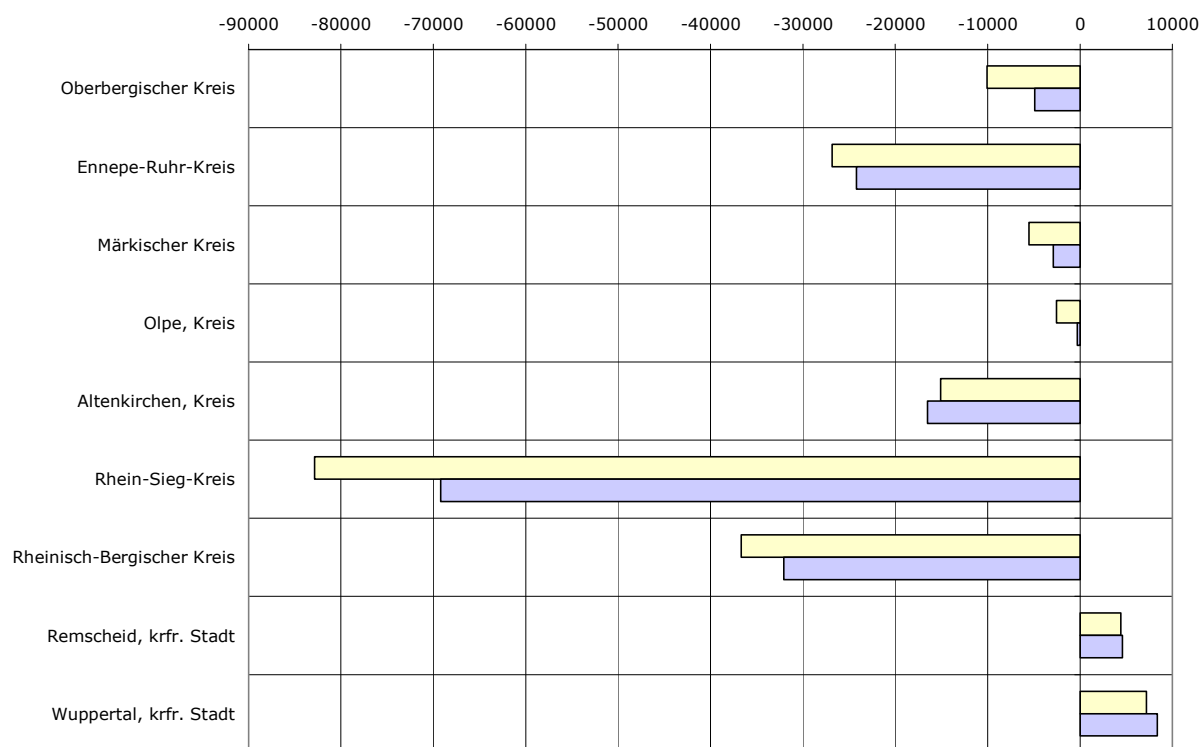
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 49: Wanderungen nach Alter - Gemeinden

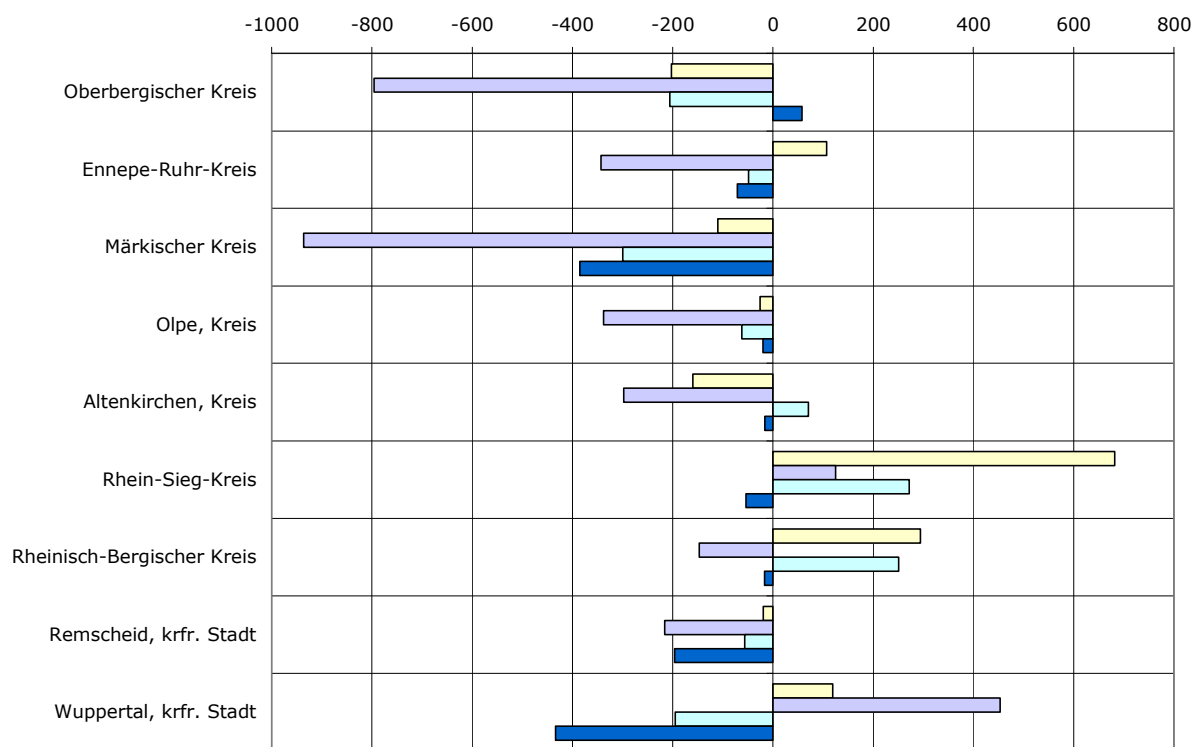
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 51: Wanderungen - Gemeinden

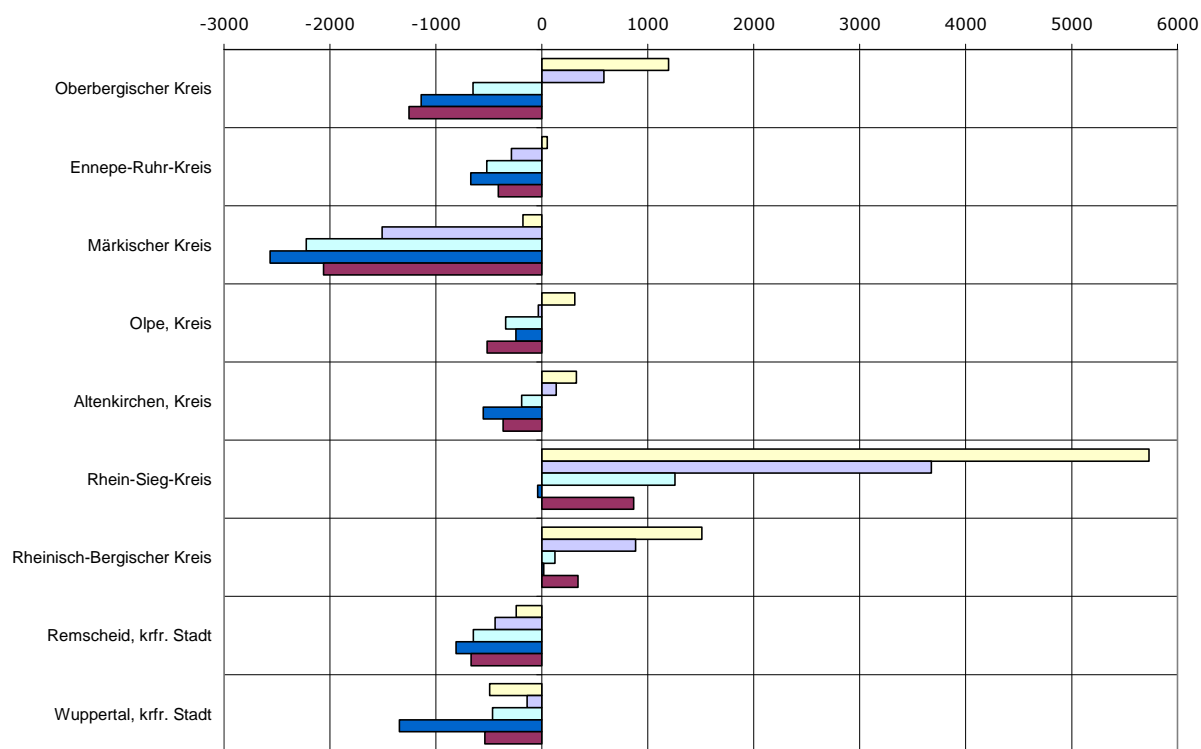
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 54: Haushalte, alle Personen - Gemeinden

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 55: Haushalte, alleinstehende Personen - Gemeinden

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

## **3.2 Ökonomische Faktoren**

### **3.2.1 Einkommen der Privathaushalte**

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

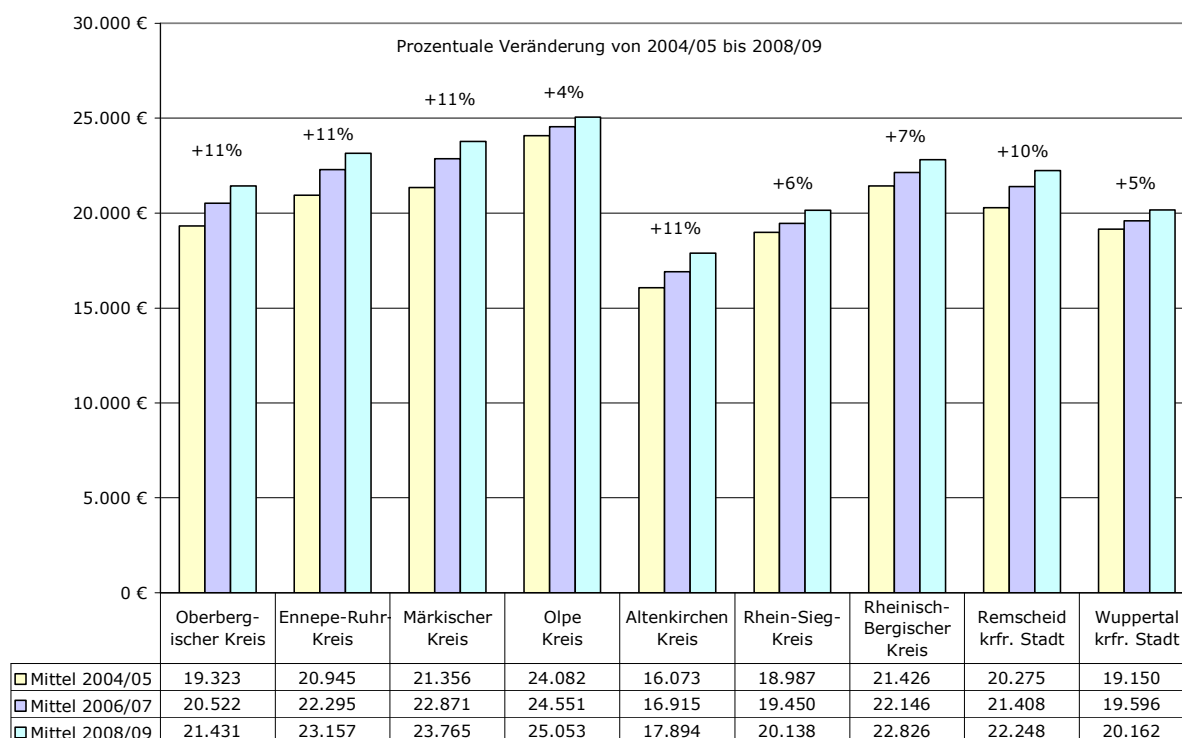
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden

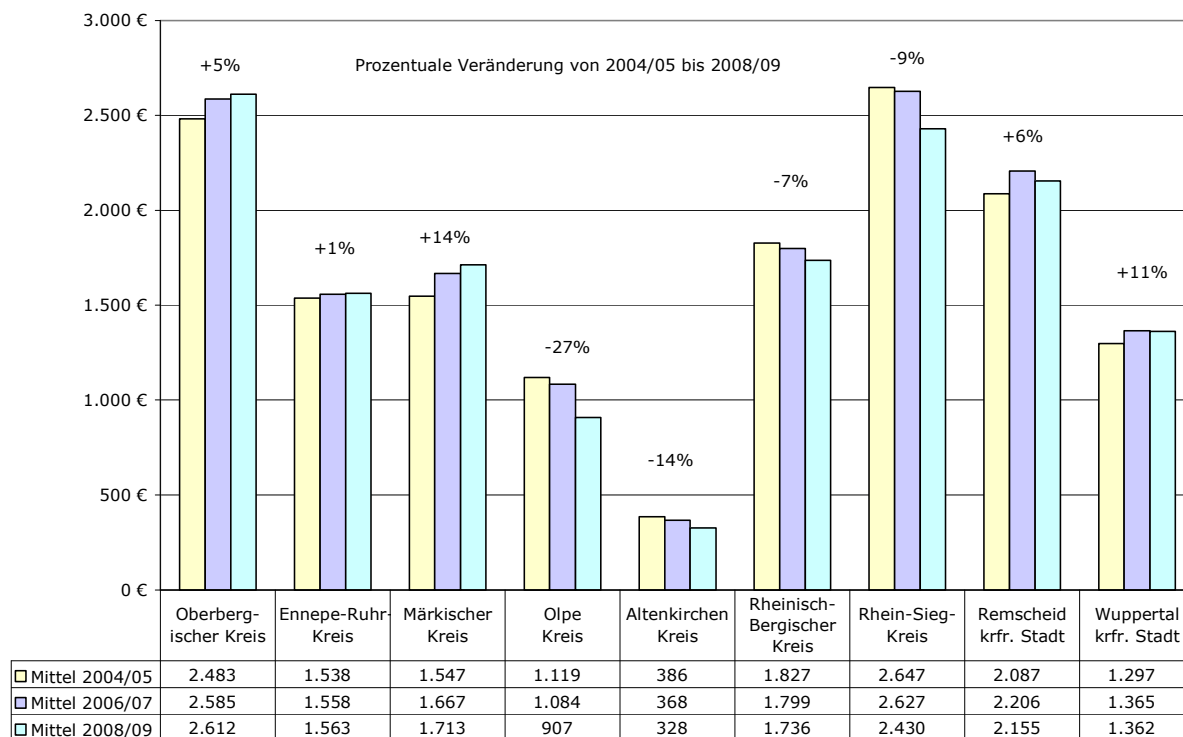
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 60: Betriebskosten in NRW 2009

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 61: Betriebskosten in NRW 2005 bis 2009

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

### 3.2.4 Arbeitslosigkeit

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 62: Arbeitslose Personen - Gemeinden

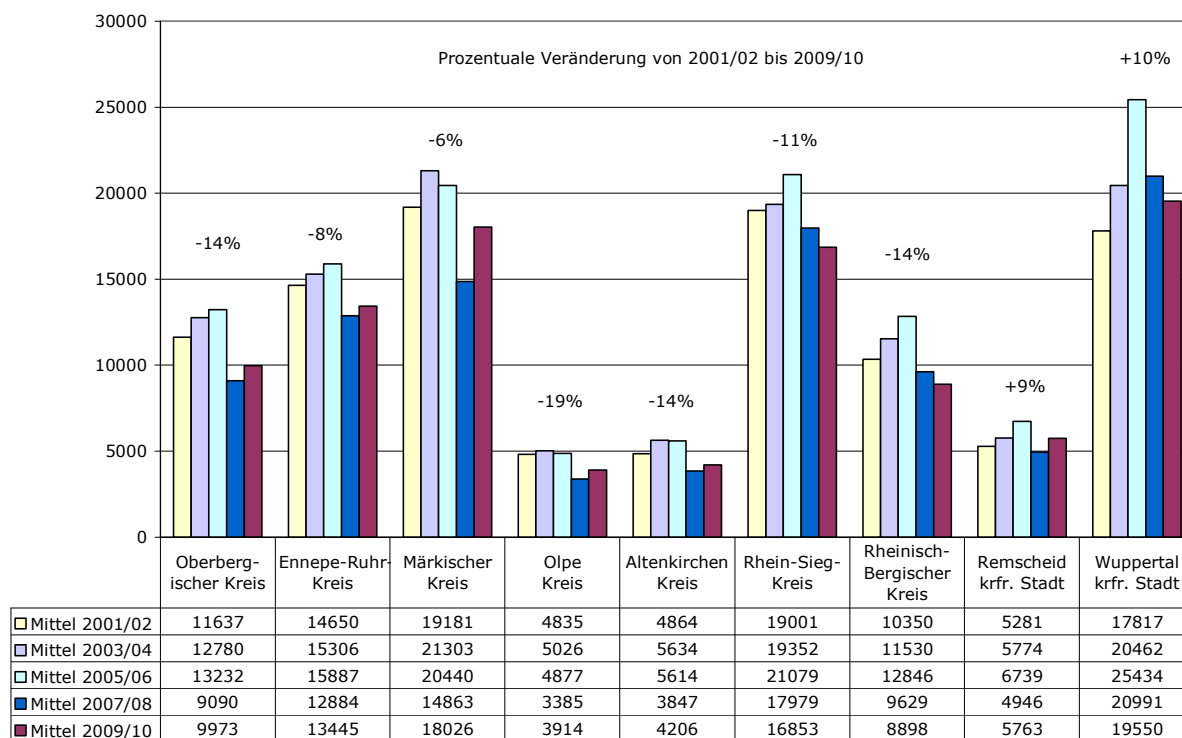
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

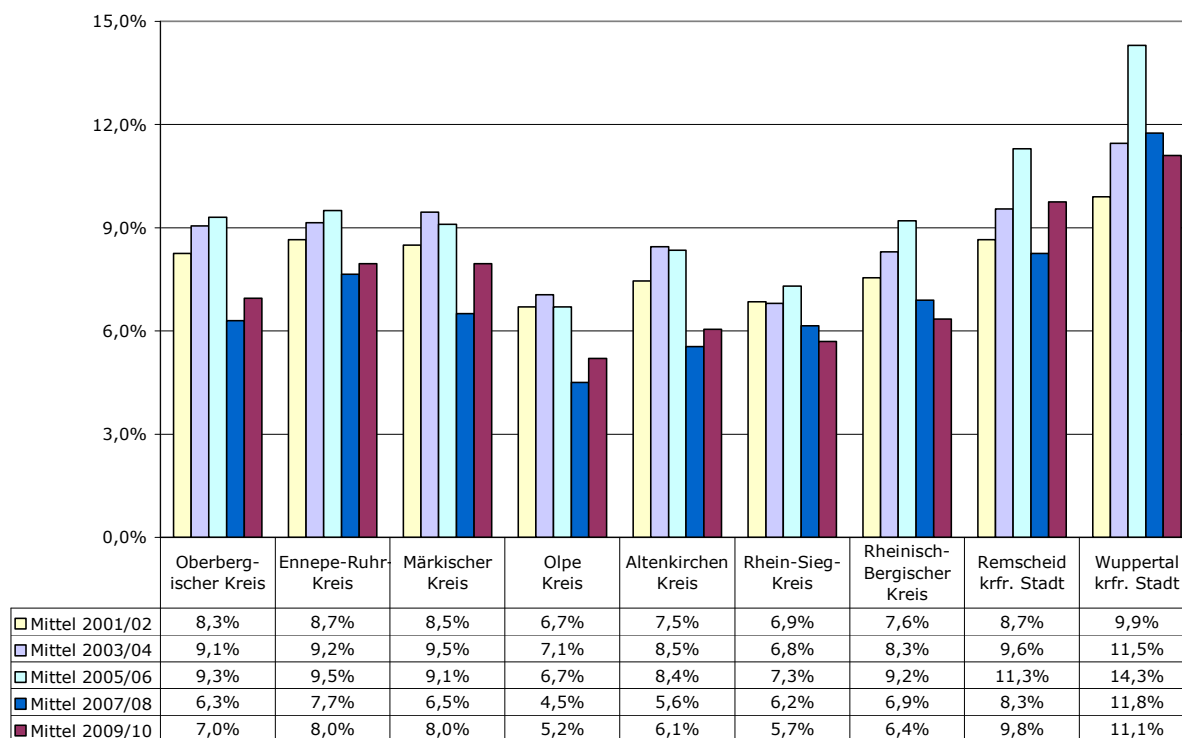


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

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 m<sup>2</sup>: 4,50 €/m<sup>2</sup>, 61–79 m<sup>2</sup>: 4,20 €/m<sup>2</sup>, ab 80 m<sup>2</sup>: 4,00 €/m<sup>2</sup>.

Die angemessene Größe der Wohnung richtet sich in Nordrhein-Westfalen nach den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz. Danach ist für eine Person eine Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup>.

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

Abb. 65: Transferleistungsempfänger - Gemeinden

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

## **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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

## 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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 66: Grundsteuer und Einnahmen - Gemeinden

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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 €/m<sup>2</sup> registriert.

Abb. 68: Bodenrichtwerte - Kreise

Jahr	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]			mittl. Lage [€/m <sup>2</sup> ]			mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]		
	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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 69: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 70: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

#### **4.5 Erstverkauf / Wiederverkauf Eigentumswohnungen**

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 71: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 72: Wohnungsgröße, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 73: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK

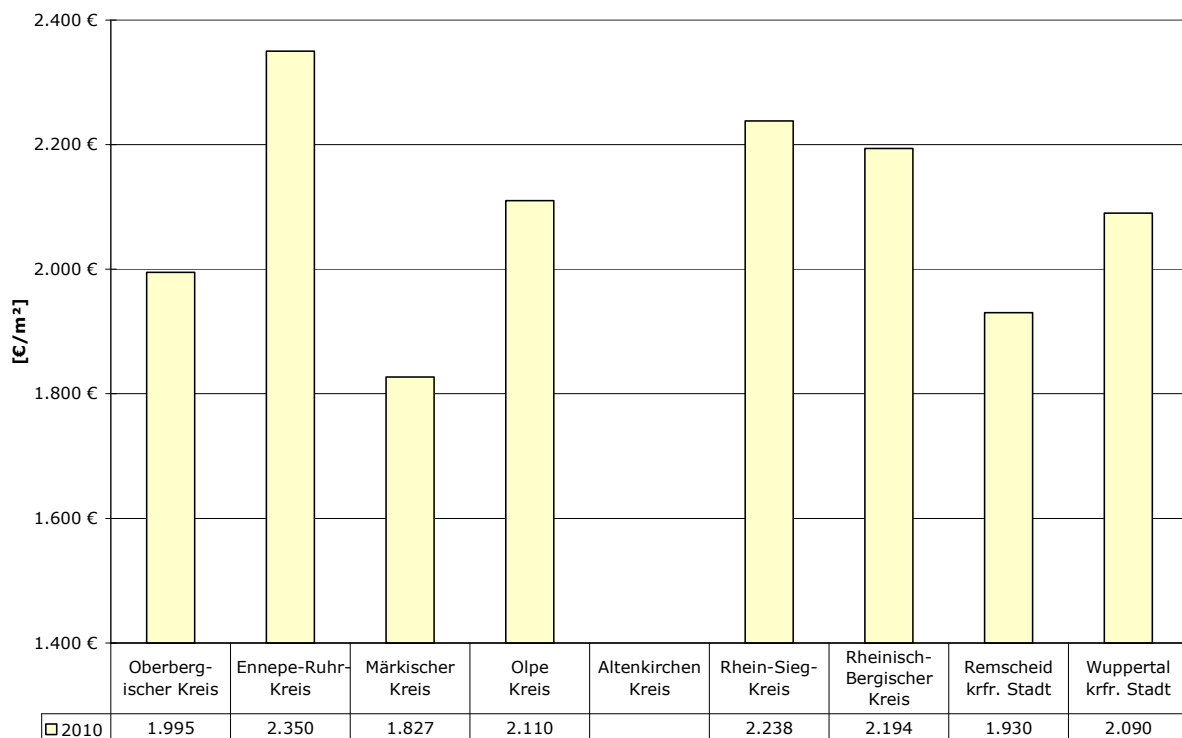
Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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 €/m<sup>2</sup> 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 Zinstitief 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](http://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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Abb. 76: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

## 5.2 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

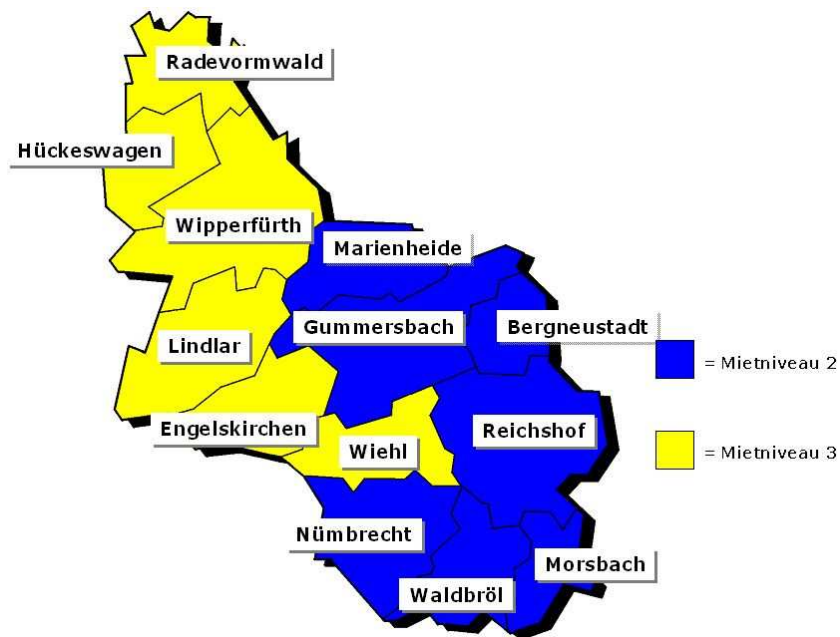
Die Höhe der Miete (€/m<sup>2</sup>) ist begrenzt und abhängig vom Einkommen des Mieterhaushaltes (Abb. 31) und vom Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, nachfolgend mit M1 bis M4 bezeichnet). Die Aufteilung der Bereiche M1 bis M4 erfolgte durch das Ministerium für Wirtschaft /Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr in Nordrhein-Westfalen, die Werte M1 und M4 wurden im Oberbergischen nicht vergeben.

Abb. 77: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

### **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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

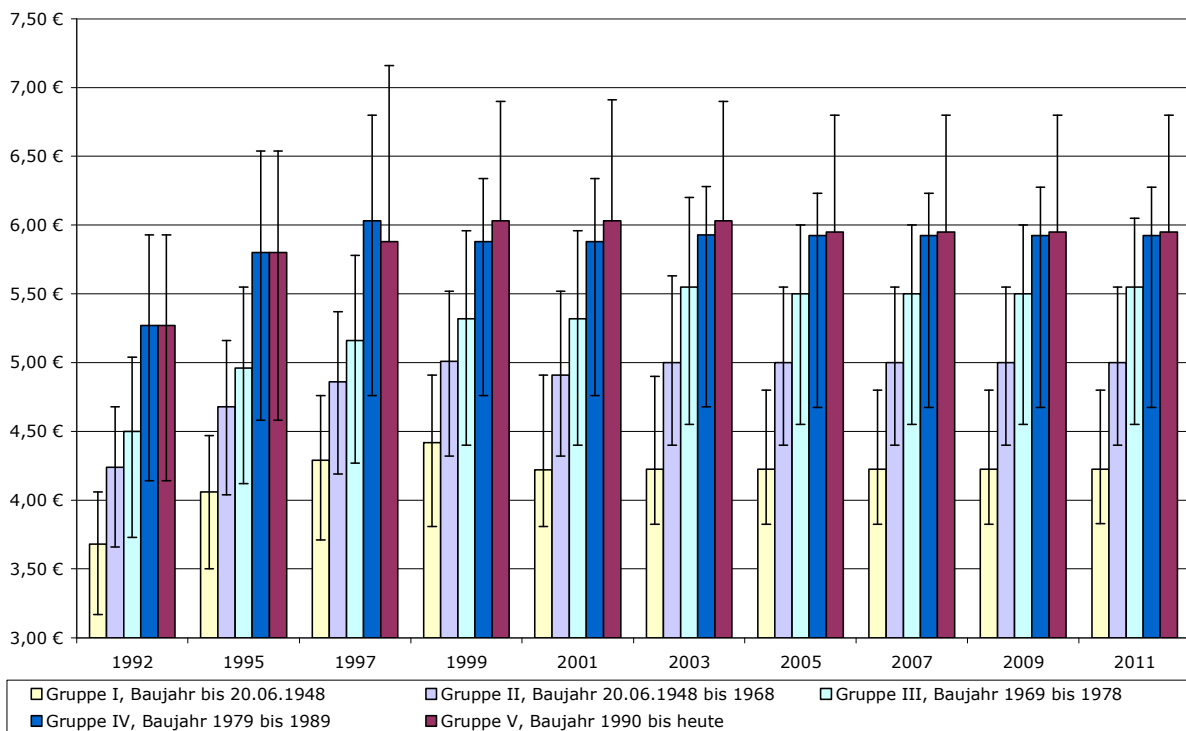
## 5.4 Mietspiegelentwicklung 1992 bis 2011

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 m<sup>2</sup>, 40 - 60 m<sup>2</sup>, 60 - 80 m<sup>2</sup>, > 80 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m<sup>2</sup>

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m<sup>2</sup>

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup>

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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)

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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)

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

## **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.

**Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.**

## **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.<sup>1</sup> Trotzdem geht man von Zuwächsen in der Wohnungsnachfrage aus und zwar fast ausschließlich bei Haushalten mit älteren Personen.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

### **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.<sup>2</sup> 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 ...

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

---

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

<sup>2</sup> 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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

***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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

### **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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

### **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 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?

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

### **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.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

Diese Daten finden Sie in der kostenpflichtigen Version.

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.

**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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://www.empirica-institut.de)  
[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)  
[www.interhyp.de](http://www.interhyp.de)  
[www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)  
[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)  
[www.statistik.rlp.de](http://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 <sup>2</sup> .....	84
Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m <sup>2</sup> ..	85
Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m <sup>2</sup> ..	85
Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m <sup>2</sup> .....	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									
			des Inhalts					der Gestaltung/Lesbarkeit				
	ja	nein	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Kap. 2 - Wohnungsangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 3 - Wohnungsnachfrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 4 - Grundstücks-/Wohnungsmarkt/Finanzierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 5 - Mieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 6.1 - 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"/>
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"/>
Gesamtwertung des Marktberichtes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Weitere Anregungen .....

.....

.....

.....

- Ich bin (Wir sind):
- Immobilienmakler  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

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