Wohnungsmarktbericht 2019
für den Oberbergischen Kreis

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

IMPRESSUM

Die im Wohnungsmarktbericht 2019 veröffentlichten Zahlen beziehen sich regelmäßig auf den Stichtag 31.12.2018; auf abweichende Stichtage bzw. Jahre wird im Einzelnen verwiesen.

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
Fritz-Kotz-Str. 17 a
51674 Wiehl
Tel: 02261 88-6273
Fax: 02261 88-972 8062
Email: gutachterausschuss@obk.de
Homepage: http://www.gars.nrw.de/ga-oberbergischer-kreis

Bearbeitung
Andreas Nefzger
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im OBK

Download
Kostenlos

Rechte und Hinweise
Für den Wohnungsmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.
Die Inhalte der Wohnungsmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2019 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

Beispiel: © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2019, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

September 2019

Inhalt

Anmerkungen 4
„Asylsuchende in Oberberg“ 4
Mietspiegel 2019 4
Mietspiegel 2021 5
Zensus 2011 5
Wesentliche Aussagen auf einen Blick 6
1. Einleitung 8
2. Wohnungsangebot 9
2.1 Wohnungsbestand 9
2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen 18
2.3 Wohnungsleerstand 28
2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau 29
2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau 32
2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf) 36
3. Wohnungsnachfrage 37
3.1 Demografische Faktoren 37
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung 37
3.1.2 Pendler 46
3.1.3 Zu- und Abwanderung 48
3.1.4 Haushalte 52
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
3.2.6 Wohnungslose Personen 68
4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung 70
4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete 70
4.2 Grundsteuer 71
4.3 Bodenrichtwerte 72
4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser 74
4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen 76
4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen 77
4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung 78
5. Mieten 79
5.1 Mietwohnungsbestand 79
5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete) 80
5.3 Angebotsmieten 82
5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen 83
5.5 Mietspiegel 1992 bis 2015 84
5.6 Mietspiegel 2017 und 2019 86

6. Experten am Wohnungsmarkt 88
7. Städte und Gemeinden auf einen Blick 96
7.1 Bergneustadt 96
7.2 Engelskirchen 98
7.3 Gummersbach 100
7.4 Hückeswagen 102
7.5 Lindlar 104
7.6 Marienheide 106
7.7 Morsbach 108
7.8 Nümbrecht 110
7.9 Radevormwald 112
7.10 Reichshof 114
7.11 Waldbröl 116
7.12 Wiehl 118
7.13 Wipperfürth 120
8. Strukturdaten und wichtige Adressen 122
9. Quellenverzeichnis 123
10. Abbildungsverzeichnis 124
11. Fragebogen 126
12. Stichwortverzeichnis 127

Anmerkungen

„Asylsuchende in Oberberg"

Der Wohnungsmarktbericht 2019 für den Oberbergischen Kreis basiert auf Bevölkerungszahlen aus den Jahren 2018 und älter. Die daraus ableitbaren Aussagen berücksichtigen somit nur die bis 2018 erkennbaren Entwicklungen. Weitergehende Schlussfolgerungen sind nur dann sachgerecht und nachhaltig gestützt, insoweit Ursachen und Trend gebende Faktoren unverändert oder zumindest stabil sind.

Die 2015 aufgetretene Flüchtlingssituation führt zu Veränderungen in den mehrjährigen Statistiken. Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt beschränken sich zunächst auf die Zahlen zum Wohnungsleerstand und zu den demografischen Faktoren (Kap. 2.3 und 3.1).

Am 31.12.2015 gab es rd. 3500 den Kommunen zugewiesene Asylsuchende im Oberbergischen Kreis. Im Bundesdurchschnitt werden zur Zeit ca. 40 % der Asylanträge genehmigt, so dass man im Oberbergischen Kreis davon ausgehen kann, dass von 3500 Personen ca. 1400 längerfristig in Deutschland, eventuell auch im Oberbergischen bleiben werden.

Viele dieser Personen haben Ihre Familien in Flüchtlingslagern im Ausland zurückgelassen. Nachdem ihr Asylantrag genehmigt wird, haben Sie i.d.R. die Möglichkeit, ihre Familienmitglieder nachzuholen. Aus den 1400 Personen könnten dann 3000 bis 4000 Personen werden.

Da diese Situation in allen Kreisen in Deutschland gleich ist, scheint es zweitrangig zu sein, wo sich diese Menschen eine Wohnung suchen. Für jeden Wohnungsmarkt in jeder Gemeinde oder Stadt wird es eine große Herausforderung sein, die Asylsuchenden mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen.

Mietspiegel 2019

Der aktuelle Mietspiegel für frei finanzierten Wohnraum im Oberbergischen Kreis ist im Juli 2019 veröffentlicht worden (Kap. 5.6). Unter Federführung des Gutachterausschusses und unter Beteiligung des Mietervereins Oberberg, der drei Haus- und Grundbesitzervereine (Gummersbach, Hückeswagen, Waldbröl) sowie der Rheinischen Immobilienbörse e.V. wurde der Mietspiegel 2017 aktualisiert: (www.rio.obk.de/omix/omix.php).

Dieser wird aktuell monatlich 1300-mal aufgerufen, an Wochentagen über 50 Mal täglich.

Mietspiegel 2021

Der Mietspiegel 2021 wird unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zur Aktualisierung nicht auf Basis des Mietspiegels 2019 fortgeschrieben werden, sondern über eine neue Umfrage unter den Bürgern des Oberbergischen Kreises erstellt.

Hierfür wird erneut die Hilfe der Mieter, Vermieter, Hausverwalter und Makler im Oberbergischen Kreis benötigt. Denn nur wenn alle Beteiligten ausreichende Daten zur Auswertung zur Verfügung stellen, ist eine differenzierte, örtliche Aussage zulässig, die den Markt sachgerecht widerspiegelt und ggf. auch bei Streitigkeiten gerichtlich anerkannt wird.

Bei den beteiligten Institutionen kann der Fragebogen für den Mietspiegel 2021 ausgefüllt werden. Unter http://mietspiegelumfrage.obk.de ist das bis zum 31.12.2020 online möglich. Es werden keine personenbezogenen Daten erfragt. Alle Angaben werden zu jeder Zeit nach den geltenden datenschutzrechtlichen Vorgaben behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

Zensus 2011

Die Zahlen der älteren Wohnungsmarktberichte (2011 bis 2014) bezogen sich hauptsächlich auf die Fortschreibung der Zahlen aus dem Zensus von 1987. Da sich jedoch bei den jährlichen Fortschreibungen zunehmend Ungenauigkeiten eingeschlichen haben, wurde im Mai 2011 ein neuer Zensus durchgeführt. Dabei wurden die Anzahl der Wohngebäude, der Wohnungen (incl. Wohnheime) und die aktuelle Bevölkerungszahl ermittelt.

Die Ergebnisse dieser Zensusumfrage standen erstmalig Mitte 2013 zur Verfügung und wurden in den Wohnungsmarktberichten 2014 bis 2019 verwendet. Zwischenzeitlich wurden jedoch auch diese Zahlen nochmals von it.nrw (amtliche Statistikstelle für NRW) korrigiert, so dass die Zahlen aus den Berichten ab 2015 nicht mit denen aus dem Bericht von 2014 vergleichbar sind.

Die meisten Tabellen dieses Berichtes beruhen auf einem Fünf- oder Zehn-Jahresvergleich. Da sich die Zensusdaten 2011 u.U. deutlich von den fortgeschriebenen 87-Zahlen unterscheiden, ist ein Vergleich der aktuellen Zahlen (Basis Zensus 2011) mit den Zahlen vor 2011 (Basis Zensus 1987) schwierig.

Wesentliche Aussagen auf einen Blick

Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises (Stand 31.12.2018)

	Fläche [km²]	**Ein-wohner**	**Alters-durch-schnitt**	**Wohn-fläche pro Einwohner** [m²]	**Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner**
Bergneustadt	38	18 865	44,1	43,2	1,7
Engelskirchen	63	19 272	45,8	50,0	3,2
Gummersbach	95	50 688	43,9	46,1	1,8
Hückeswagen	51	15 060	45,6	44,5	2,2
Lindlar	86	21 396	44,8	46,6	2,9
Marienheide	55	13 552	42,9	45,4	1,4
Morsbach	56	10 210	45,5	50,2	0,7
Nümbrecht	72	16 985	44,1	49,9	2,2
Radevormwald	54	22 107	46,3	44,6	1,1
Reichshof	115	18 655	43,8	48,9	0,7
Waldbröl	63	19 543	42,0	44,1	3,9
Wiehl	53	25 135	46,0	51,3	2,3
Wipperfürth	118	21 003	44,8	46,4	0,9
Mittelwert	71	20 959	44,5	46,9	2,0

Oberbergischer Kreis und seine Nachbarn (Stand 31.12.2018)

	Fläche [km²]	**Ein-wohner**	**Alters-durch-schnitt**	**Wohn-fläche pro Einwohner** [m²]	**Baugeneh. Whg. pro 1000 Einwohner**
Oberbergischer Kreis	919	272 471	44,5	46,9	2,0
Ennepe-Ruhr-Kreis	410	324 296	46,2	44,9	1,9
Märkischer Kreis	1061	412 120	45,1	44,8	0,7
Kreis Olpe	712	134 775	44,2	48,5	1,7
Kreis Altenkirchen	642	128 705	45,6	51,6	2,5
Rhein-Sieg-Kreis	1153	599 780	44,5	47,4	3,4
Rheinisch-Berg.-Kreis	437	283 455	45,9	48,3	3,5
Stadt Remscheid	75	110 994	45,0	42,8	1,5
Stadt Wuppertal	168	354 382	43,7	41,8	1,3
Mittelwert	620	291 220	45,0	46,3	2,0

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

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

	2017		2018
Bevölkerung	272 968	↘	272 471
Bevölkerung unter 18 Jahre alt	47 856	↘	47 676
Bevölkerung 18 bis 65 Jahre alt	167 425	↘	166 828
Bevölkerung über 65 Jahre alt	57 687	↗	57 967
Durchschnittsalter (Jahre)	44,4	↗	44,5
Arbeitslosenquote (%)	4,8	↘	4,5
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) (%)	2,9	↘	2,7
Wohnungslose Personen (am 30.06.)	254	↗	430
Wohnungsbestand	124 795	↗	125 053
Wohnfläche pro Einwohner	46,7	↗	46,9
Preisgebundene Mietwohnungen	6379	↘	6103
Baugenehmigungen (Wohnungen)	619	↘	535
Baufertigstellungen (Wohnungen)	319	↘	265
Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	2,16	↘	2,15

* Zahlen standen nicht zur Verfügung

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

1. Einleitung

Der dem nördlichen rechtsrheinischen Schiefergebirge zugehörige Oberbergische Kreis ist ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheins und dem sauerländischen Bergland. Das Gummersbacher Bergland in der Kreismitte bildet den höchsten Teil des Bergischen Landes. Dort sind zugleich die Quellgebiete der Agger und der Wupper. Schwerpunkte verdichteter Siedlungen liegen in den industriedurchsetzten Tälern.
In seiner derzeitigen Form entstand der Oberbergische Kreis durch die Kommunale Neugliederung zum 01.01.1975. Er zeichnet sich in besonderer Weise durch landschaftlichen Zusammenhang, Einheitlichkeit der Siedlungsstruktur und gemeinsame historische Beziehungen aus. Die aktuellen Berufspendlerverflechtungen weisen den Kreis als eigenständigen Wirtschaftsraum aus.
Oberberg ist zwar Teil des hochverdichteten Ballungsraumes an Rhein und Ruhr, ist jedoch deutlich anders strukturiert als die ballungskernnahen Kreise. Derzeit weist der Oberbergische Kreis bei einer Fläche von 919 km² rund 272 000 Einwohner auf. Die Industrie ist größtenteils mittelständisch. Maschinen- und Fahrzeugbau, Edelstahlerzeugung, Stahl- und Leichtmetallbau, Eisen-, Blech- und Metallverarbeitung, Elektrotechnische Industrie und Kunststoffverarbeitung sind die wichtigsten Branchen. Oberberg ist Bestandteil des Ballungsraumes Köln. Solche hochverdichteten Wirtschaftsräume sind Kristallisationspunkte für Innovationen. Letzteres kommt u. a. in der hohen Patentdichte (Patentanmeldungen je 100 000 Einwohner) zum Ausdruck. Wichtiger Standortfaktor ist der Campus Gummersbach der Technischen Hochschule Köln. Sie hat ein für die Wirtschaft in Oberberg sehr leistungsfähiges Fächerspektrum. In den Standort eingebunden ist ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen.
Die Fernverkehrsverbindungen Richtung Köln (BAB A 4 und RB 25 „Oberbergische Bahn") und in Nord-Süd-Richtung (BAB A 45) sind gut. Mit der in 2017 realisierten Weiterführung der Regionalbahn bis Hagen ergibt sich eine wesentliche Verbesserung der Anbindung an den nord- und mitteldeutschen Raum.

Abb. 1: Kreisübersicht

Abb. 2: Gemeindeübersicht

2. Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsbestand

Wohngebäudebestand und Baualtersklassen

Im Oberbergischen Kreis gibt es momentan ca. 74 000 Wohngebäude. Davon stammen rd. 16 000 (22 %) aus den Jahren bis 1948 und rd. 31 000 (42 %) aus den Jahren 1949 bis 1978. Ab 1979 wurden rd. 27 000 (36 %) Wohngebäude errichtet. Der hohe Anteil der Altbauten ist typisch für ländliche Gebiete, da hier die Bausubstanz vom Krieg weniger betroffen war als in den Großstädten. Diese beinhalten jedoch ein erhebliches Potential an Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen und für energetische Sanierungen.

Alle Städte und Gemeinden erlebten nach dem Krieg ab 1949 einen regelrechten Bauboom im Wohnungsbau, zurückzuführen auf die vielen Kriegsflüchtlinge aus den Großstädten und den Nachbarstaaten. In den 30 Jahren bis 1978 wurde zwischen 33 % (Nümbrecht) und 46 % (Wipperfürth) des Gesamtwohngebäudebestandes errichtet.

Abb. 3: Wohngebäudebestand nach Baualtersklassen

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp	OBK
Baujahr vor 1919	14%	14%	16%	15%	9%	11%	12%	16%	17%	16%	12%	12%	11%	14%
Baujahr 1919 bis 1948	6%	9%	11%	8%	6%	6%	7%	5%	9%	8%	7%	7%	7%	8%
Baujahr 1949 bis 1978	45%	40%	45%	41%	40%	45%	45%	33%	41%	39%	43%	41%	46%	42%
Baujahr 1979 bis 1986	9%	10%	8%	10%	13%	8%	12%	11%	9%	9%	7%	10%	8%	9%
Baujahr 1987 bis 1990	4%	4%	3%	3%	4%	3%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	3%	3%
Bauahr 1991 bis 1995	6%	6%	4%	4%	7%	6%	5%	8%	4%	6%	7%	7%	5%	6%
Baujahr 1996 bis 2000	8%	10%	6%	9%	10%	6%	7%	9%	6%	10%	9%	9%	7%	8%
Baujahr 2001 bis 2004	4%	3%	3%	5%	6%	5%	4%	5%	4%	5%	5%	4%	6%	4%
Baujahr 2005 bis 2008	2%	3%	2%	2%	3%	5%	3%	4%	3%	3%	5%	3%	4%	3%
Baujahr 2009 bis 2018	2%	2%	2%	2%	3%	4%	2%	4%	4%	2%	2%	3%	3%	3%

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

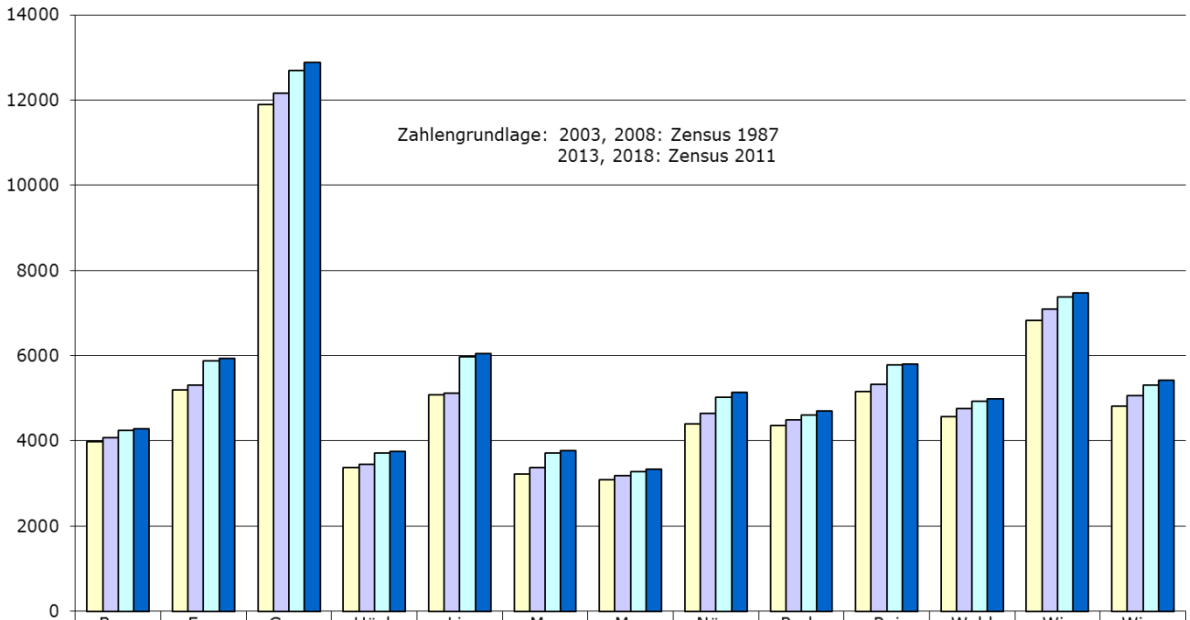
Anzahl der Wohngebäude

In den Nachkriegsjahren wurden vermehrt Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet, in den letzten zwei Jahrzehnten lag der Trend jedoch mehr im Einfamilienhausbereich. Die höchsten Zuwachsraten an Gebäuden wurden seit 2003 in Lindlar (+19 %), in Marienheide und Nümbrecht (je +17 %) erreicht. Die geringsten Zuwachsraten wurden seit 2003 in Bergneustadt (+7 %) erreicht.

Auch im 5-Jahresvergleich (2003-2008-2013-2018) 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.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2003 und 2008 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2013 und 2018 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden

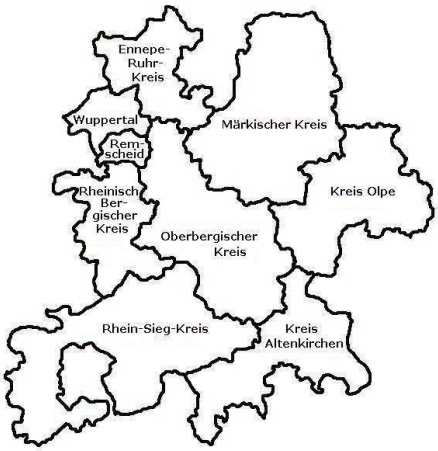


	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
2003	3990	5195	11894	3371	5081	3220	3089	4391	4368	5162	4569	6829	4807
2008	4075	5315	12166	3449	5124	3379	3177	4638	4492	5326	4768	7096	5064
2013	4247	5879	12686	3719	5974	3713	3281	5019	4601	5786	4930	7369	5306
2018	4276	5941	12885	3754	6045	3764	3331	5133	4694	5811	4992	7474	5417

Veränderung zum Vorjahr

+2	+7	+23	-1	+11	+5	+21	+2	+9	+1	+11	+9	+23

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011

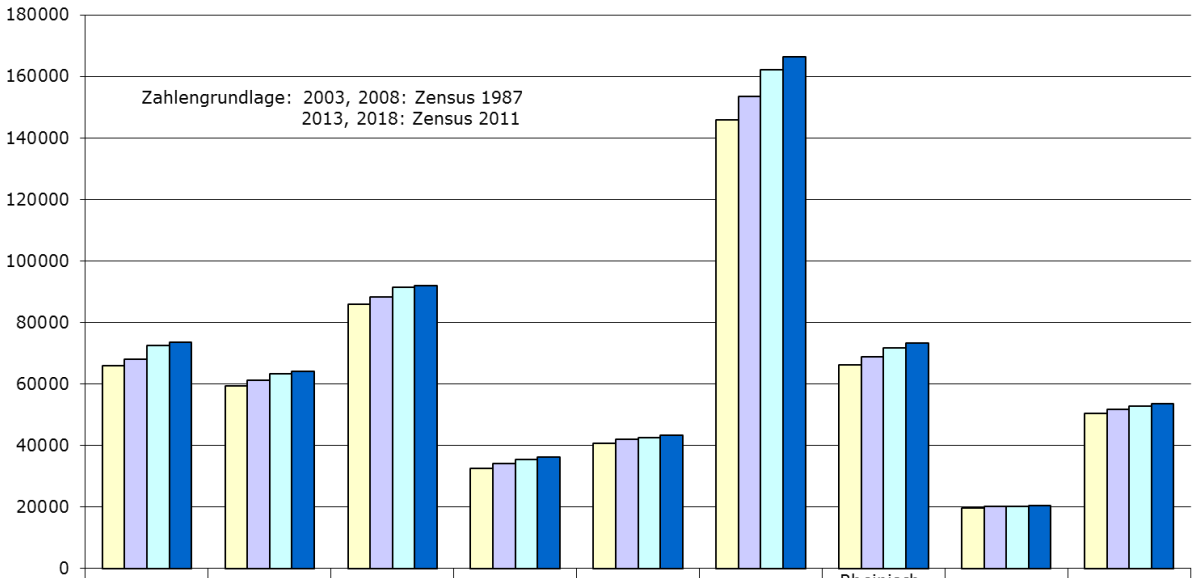


Im überregionalen Vergleich ist die Situation ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden im Oberbergischen Kreis. Fast alle Nachbarkreise/Städte und auch Oberberg haben seit 2003 einen Zuwachs von mindestens 7 % im Gebäudewohnungsbau, Ausnahmen sind hier die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal. 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 11 % seit 2003 an zweiter Stelle, Spitzenreiter ist der Rhein-Sieg-Kreis mit 14 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2003 und 2008 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2013 und 2018 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
2003	65966	59441	85966	32621	40532	145738	66188	19607	50401
2008	68069	61245	88308	34080	41956	153378	68766	20045	51590
2013	72510	63171	91383	35498	42515	162141	71773	20134	52816
2018	73517	64184	92064	36055	43210	166321	73341	20408	53538

Veränderung zum Vorjahr

+123	+223	+114	+132	+114	+657	+214	+89	+122

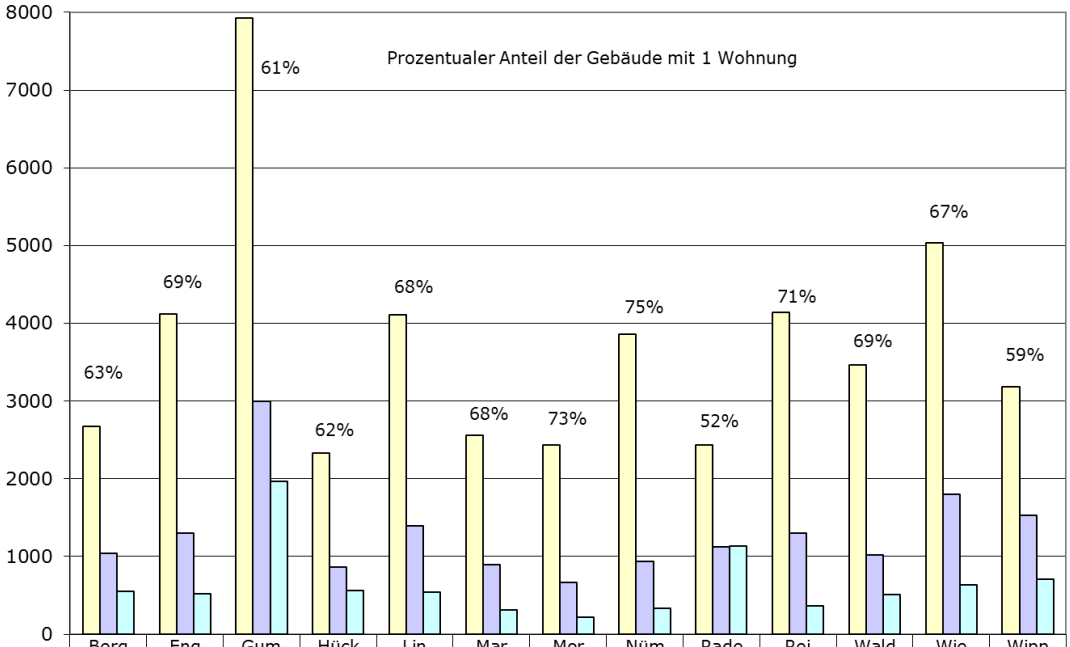
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011

Gebäude nach Anzahl der Wohnungen

Die meisten Wohngebäude in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es in Gummersbach (12 885), die wenigsten in Morsbach (3331). Dazwischen liegen Wiehl (7474), Lindlar (6045), Engelskirchen (5941), Reichshof (5811), Wipperfürth (5417), Nümbrecht (5133), Waldbröl (4992), Radevormwald (4694), Bergneustadt (4276), Marienheide (3764) und Hückeswagen (3754).

Mit 75 % weist Nümbrecht den höchsten Anteil von Gebäuden mit einer Wohnung auf, gefolgt von Morsbach (73 %) und Reichshof (71 %). Es folgen Engelskirchen und Waldbröl (je 69 %), Lindlar und Marienheide (je 68 %), Wiehl (67 %), Bergneustadt (63 %), Hückeswagen (62 %), Gummersbach (61 %) und Wipperfürth (59 %). Am wenigsten Einfamilienhäuser gibt es in Radevormwald (52 %).

Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden

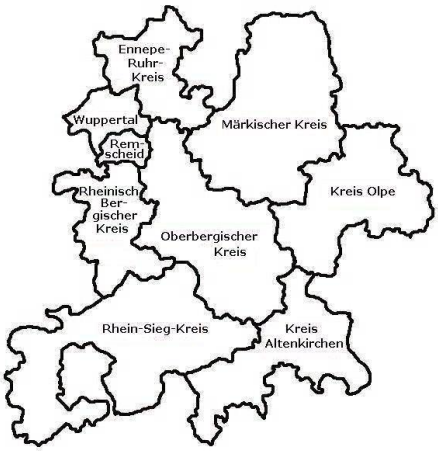


	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
mit 1 Wohnung	2675	4120	7923	2332	4104	2558	2439	3856	2433	4143	3465	5033	3181
mit 2 Wohnungen	1045	1298	2997	860	1397	894	669	942	1126	1304	1018	1805	1525
3 oder mehr Woh.	556	523	1965	562	544	312	223	335	1135	364	509	636	711

Veränderung zum Vorjahr

mit 1 Wohnung	-2	+6	+14	-2	+2	+2	+13	+2	+4	+1	+4	+5	+13
mit 2 Wohnungen	+3	+2	+6	+2	+5	+2	+4	-1	0	-1	+3	+4	+4
3 oder mehr Woh.	+1	-1	+3	-1	+4	+1	+4	+1	+5	+1	+4	0	+6

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

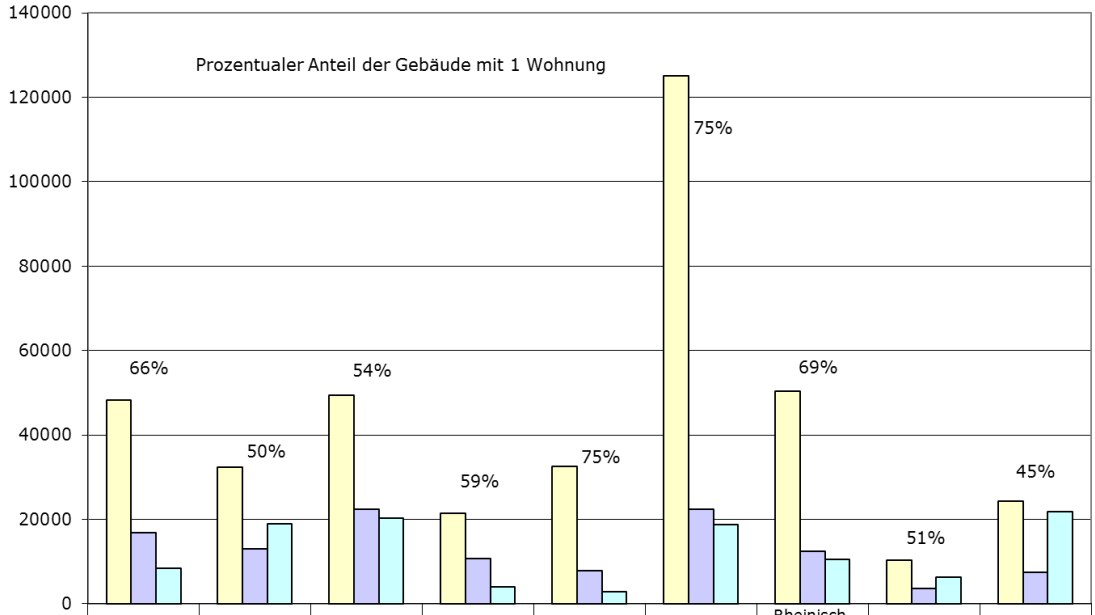


Als flächenmäßig größter Landkreis besitzt der Rhein-Sieg-Kreis die meisten Gebäude im Wohnungsbau (166 321). Es folgen der Märkische Kreis (92 064), der Oberbergische Kreis (73 517) und der Rheinisch-Bergische Kreis (73 341). Der Ennepe-Ruhr-Kreis (64 184) liegt knapp vor Wuppertal (53 538), danach der Kreis Altenkirchen (43 192) und der Kreis Olpe (36 065), zum Schluss kommt Remscheid (20 408).

Im prozentualen Vergleich weisen der Kreis Altenkirchen und der Rhein-Sieg-Kreis den größten Anteil an Einfamilienhäusern auf (75 %). Danach folgen Rhein-Berg (69 %), Oberberg (66 %), Olpe (59 %), das Märkische (54 %), Remscheid (51 %) und der Ennepe-Ruhr-Kreis (50 %)

Die kreisfreie Stadt Wuppertal bildet hier die Ausnahme. Dort ist das Verhältnis zwischen den Gebäude mit drei und mehr Wohnungen (41 %) und den Gebäuden mit einer Wohnung (45 %) fast ausgeglichen.

Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
mit 1 Wohnung	48262	32275	49416	21375	32604	125177	50420	10367	24284
mit 2 Wohnungen	16880	13039	22308	10765	7788	22414	12451	3662	7353
3 oder mehr Woh.	8375	18870	20340	3925	2800	18730	10470	6379	21901

Veränderung zum Vorjahr

mit 1 Wohnung	+62	+182	+99	+72	+79	+441	+139	+90	+90
mit 2 Wohnungen	+33	+12	+5	+38	+10	+94	+25	+2	+3
3 und mehr Woh.	+28	+29	+10	+32	+7	+122	+50	-3	+29

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 2011

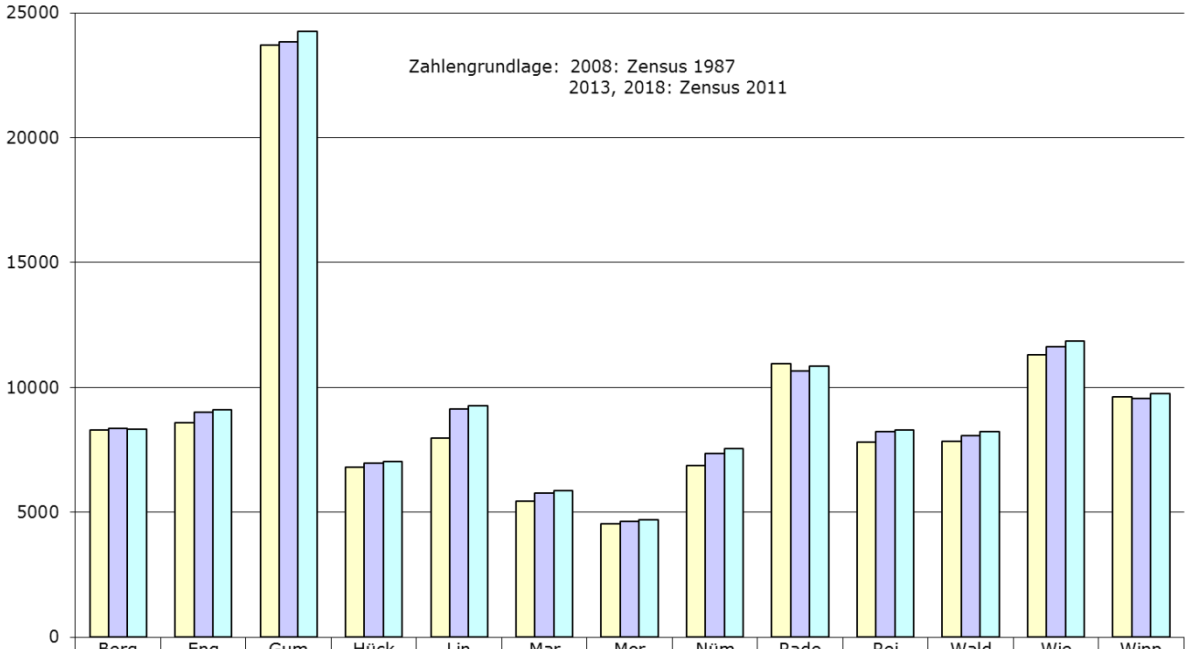
Anzahl der Wohnungen

Nachdem auf den Seiten 10 bis 13 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 2008 im Durchschnitt um 4 % erhöht. Lindlar liegt mit einem Plus von 16 % weit darüber. Es folgen Nümbrecht (10 %) und Marienheide (8 %).

Die meisten Wohnungen gab es in 2018 in Gummersbach (24 249). Das entspricht einem Anstieg von 532 Wohnungen seit dem Jahr 2008. In Wiehl (11 852) und Radevormwald (10 855) gab es ebenfalls mehr als 10 000 Wohnungen.

Da jedoch die Zahlen von 2008 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2013 und 2018 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden

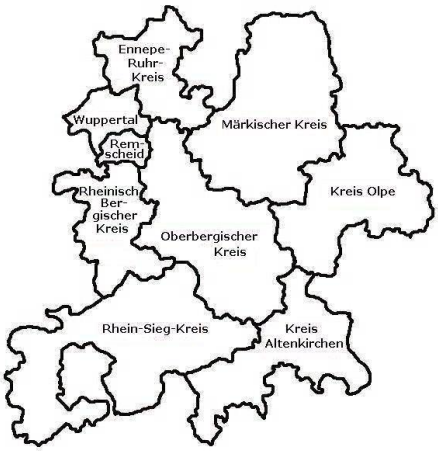


	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
2008	8278	8595	23717	6793	7965	5444	4526	6866	10936	7820	7856	11317	9624
2013	8352	9002	23833	6953	9145	5777	4618	7344	10664	8230	8080	11639	9542
2018	8326	9102	24249	7016	9272	5857	4710	7539	10855	8288	8224	11852	9763

Veränderung zum Vorjahr

+7	-18	+38	-3	-+26	+11	+34	+14	+48	+2	+33	+13	+53

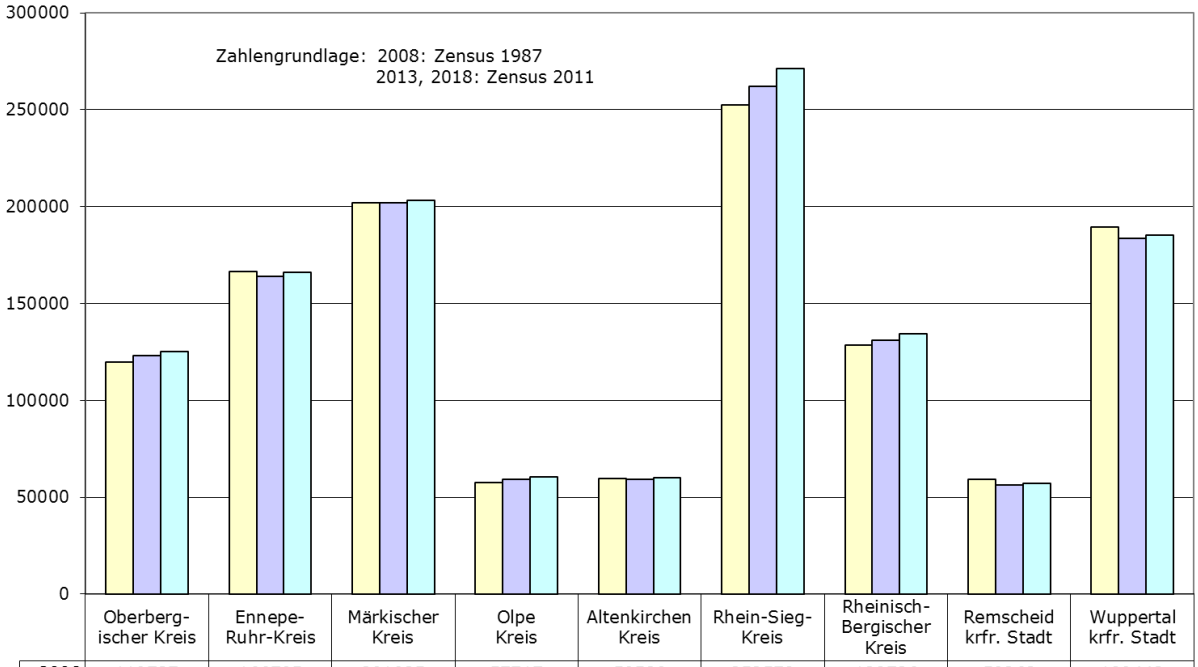
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011



Bei den Landkreisen liegt die durchschnittliche Steigerung seit dem Jahr 2008 bei 2%. Der Rhein-Sieg-Kreis (7 %) hatte die größte Steigerung.
Der Oberbergische Kreis liegt mit einer Steigerung von 4 % über dem Durchschnittsniveau, dort gab es im Jahr 2018 insgesamt 125 053 Wohnungen.
Die meisten Wohnungen gab es im Rhein-Sieg-Kreis (271 207) und im Märkischen Kreis (203 166), was sich jedoch relativiert, wenn man die Anzahl der Wohnungen ins Verhältnis zu den Einwohnern setzt (Abb. 11).

Da jedoch die Zahlen von 2008 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2013 und 2018 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
2008	119737	166705	201925	57717	59520	252578	128726	59263	189443
2013	123179	164176	202072	59095	59196	262063	131011	56422	183736
2018	125053	165994	203166	60402	60144	271207	134545	57054	185214

Veränderung zum Vorjahr

+258	+495	+237	+399	+143	+1546	+481	+176	+316

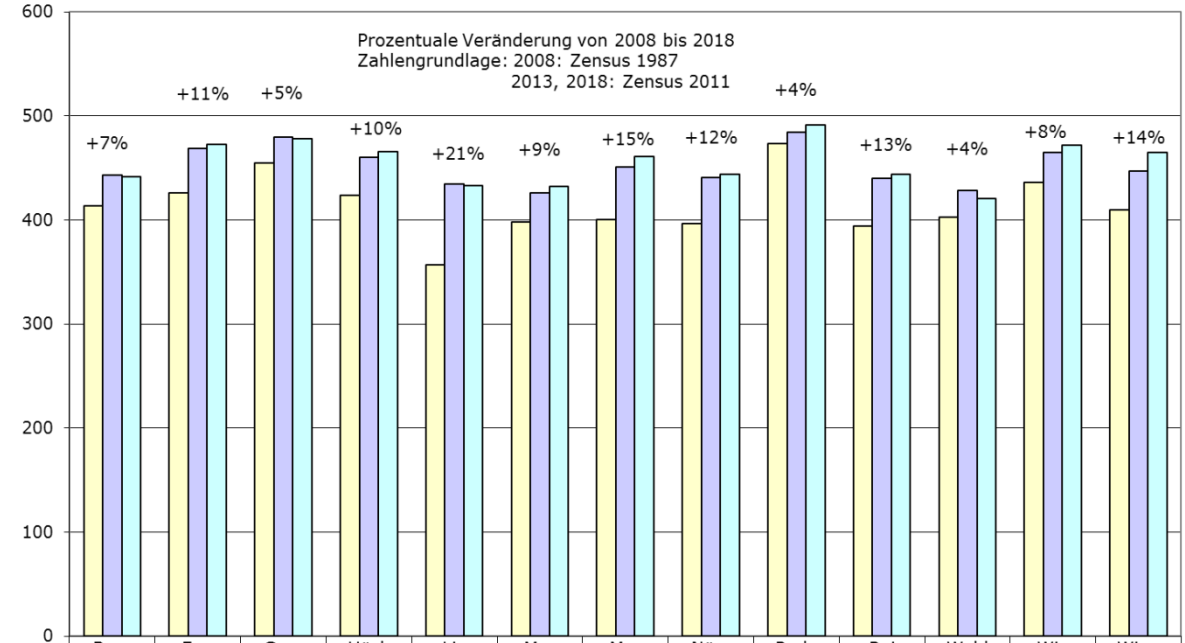
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011

Wohnungen pro 1000 Einwohner

Im Jahr 2008 lag der Mittelwert für alle 13 Städte und Gemeinden noch bei 420 Wohnungen pro 1000 Einwohner, im Jahr 2013 bei 456 Wohnungen und im Jahr 2018 bei 459 Wohnungen. Die größten prozentualen Steigerungen gab es in Lindlar mit 21 % und in Wipperfürth mit 14 %. Die geringsten Steigerungen hatten Radevormwald und Waldbröl (je 4 %) sowie Gummersbach (5 %). Der Mittelwert der Steigerungen beträgt 9 %. Im gleichen Zeitraum ist jedoch die Bevölkerung im Oberbergischen um 4 % geschrumpft (Abb. 34), so dass diese Zahlen nicht alleine auf die Bautätigkeit zurückzuführen sind.
In Radevormwald gab es im Jahr 2018 die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (491), Gummersbach (479) bzw. Engelskirchen und Wiehl (je 472) liegen knapp dahinter. Die wenigsten Wohnungen gibt es in Waldbröl (421) und Marienheide (432).

Da jedoch die Zahlen von 2008 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2013 und 2018 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden

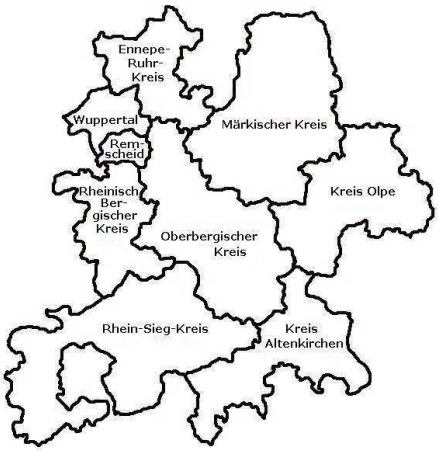


	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
2008	414	426	455	423	357	398	400	396	473	394	403	436	409
2013	443	469	480	460	435	426	451	441	484	440	428	465	447
2018	441	472	478	466	433	432	461	444	491	444	421	472	465

Veränderung zum Vorjahr

0	+1	-1	0	+3	+2	+6	-1	+9	+1	-1	+1	+7

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

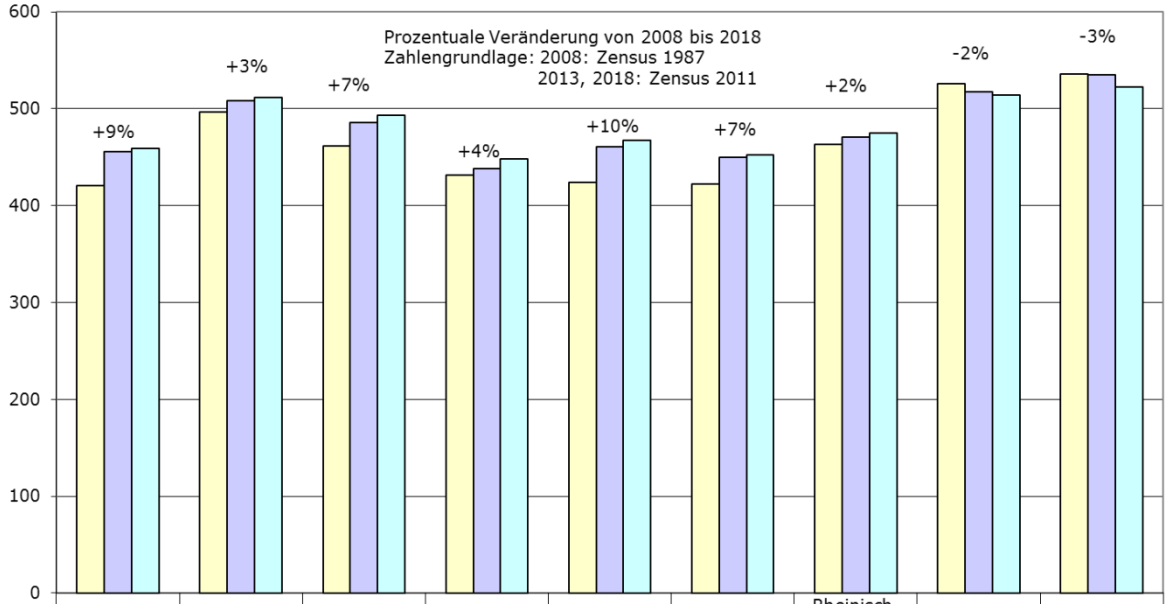


In den neun Landkreisen ist die Anzahl der Wohnungen pro 1000 Einwohner seit dem Jahr 2008 um rd. 4 % gestiegen. Damals lag der Durchschnitt noch bei 465 Wohnungen, im Jahr 2013 bei 480 und im Jahr 2018 bei 483 Wohnungen.

Die größten prozentualen Steigerungen gab es im Kreis Altenkirchen (10 %), im Oberbergischen Kreis (9 %) und im Märkischen Kreis bzw. Rhein-Sieg-Kreis (je 7 %). In den kreisfreien Städten Remscheid (-2 %) und Wuppertal (-3 %) gab es sogar weniger Wohnungen. Trotzdem hatten diese Städte die meisten Wohnungen pro 1000 Einwohner (Remscheid 514, Wuppertal 523). Im Oberbergischen Kreis standen 1000 Einwohnern 459 Wohnungen zur Verfügung.

Da jedoch die Zahlen von 2008 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2013 und 2018 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
2008	420	496	461	431	424	422	464	526	536
2013	456	509	485	438	461	450	471	518	535
2018	459	512	493	448	467	452	475	514	523

Veränderung zum Vorjahr

+2	+2	+2	+3	+1	+2	+2	0	0

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

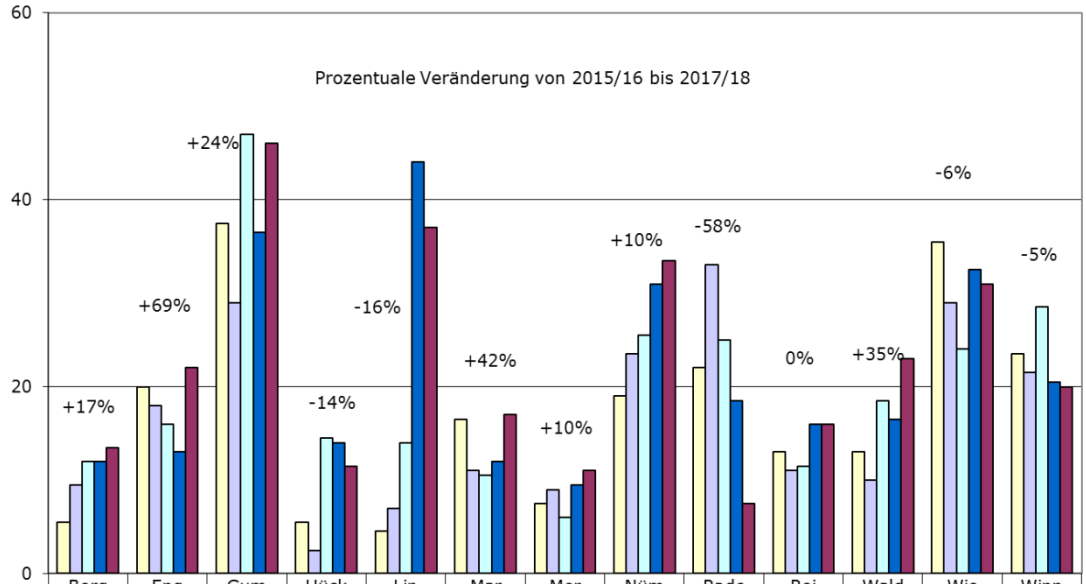
2.2 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

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

Baugenehmigungen, Wohngebäude

In Gummersbach (46), Lindlar (37), Nümbrecht (34) und Wiehl (31) wurden in den Jahren 2017/2018 die meisten Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Radevormwald (8) hatte die wenigsten Genehmigungen, gefolgt von Morsbach (11) und Hückeswagen (12). Alle anderen Städte und Gemeinden hatten höhere Werte.

Abb. 12: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Gemeinden

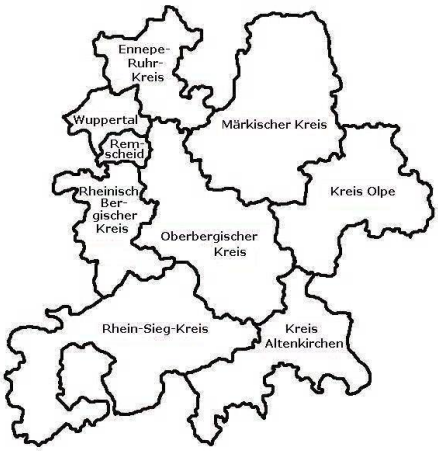


	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
Mittel 2009/10	6	20	38	6	5	17	8	19	22	13	13	36	24
Mittel 2011/12	10	18	29	3	7	11	9	24	33	11	10	29	22
Mittel 2013/14	12	16	47	15	14	11	6	26	25	12	19	24	29
Mittel 2015/16	12	13	37	14	44	12	10	31	19	16	17	33	21
Mittel 2017/18	14	22	46	12	37	17	11	34	8	16	23	31	20

Veränderung zum Vorjahr

-1	+3	+2	-3	-13	+2	-2	+1	-3	+3	+4	+2	-3

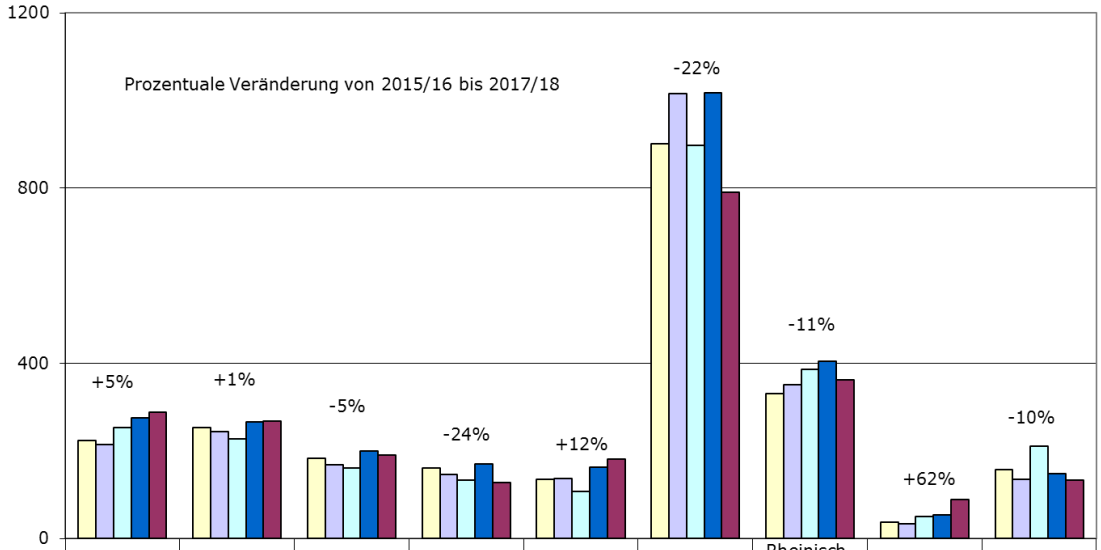
Quelle: www.it.nrw.de



Beim Vergleich der Kreise stellt man fest, dass in Oberberg in 2017/2018 rd. 5 % mehr Baugenehmigungen erteilt wurden wie in den Jahren 2015/2016. Den größten Zuwachs hatte die Stadt Remscheid (+62 %), gefolgt vom Kreis Altenkirchen (+12 %) und dem Oberbergischen Kreis. Der Kreis Olpe hatte den größten Rückgang zu verzeichnen (-24 %).

Im Oberbergischen wurden in den letzten zwei Jahren im Mittel 289 Genehmigungen erteilt, 2015/2016 waren es durchschnittlich 276. In den Jahren 2009/2010 lag der Mittelwert noch bei 223 Baugenehmigungen. Das entspricht einer Steigerung von 30 % zwischen in den letzten zehn Jahren.

Abb. 13: Baugenehmigungen, Wohngebäude - Kreise



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
Mittel 2009/10	223	254	183	161	136	901	331	37	158
Mittel 2011/12	214	244	169	146	137	1016	351	35	135
Mittel 2013/14	254	227	162	134	108	898	386	51	211
Mittel 2015/16	276	266	200	170	162	1018	406	55	148
Mittel 2017/18	289	268	190	129	181	791	362	89	133

Veränderung zum Vorjahr

-16	+14	+10	-17	+9	-85	+20	+3	+10

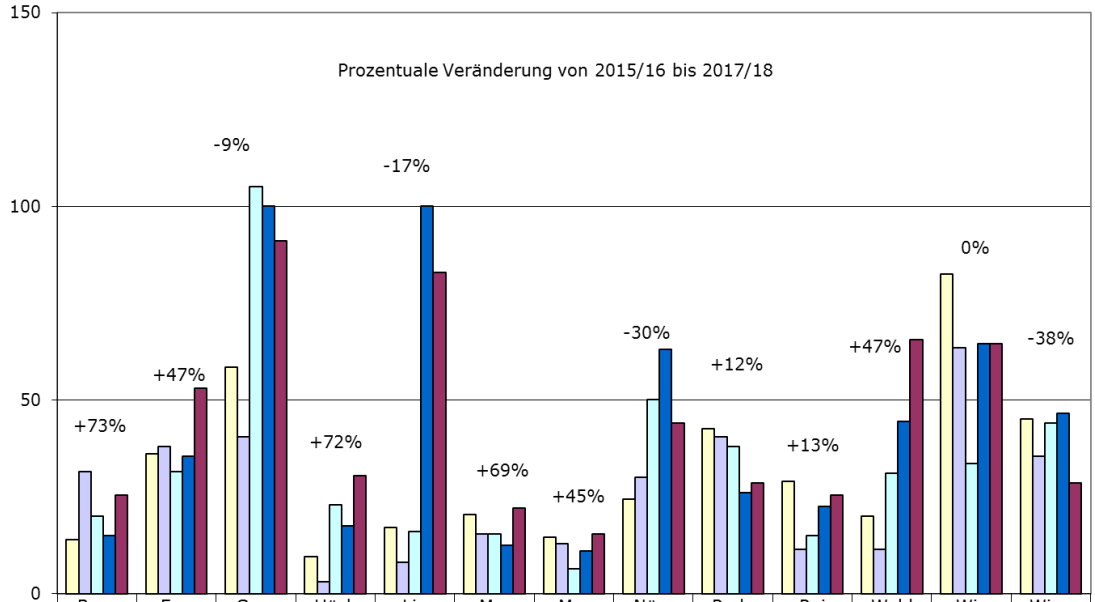
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Baugenehmigungen, Wohnungen

Im kommunalen Vergleich wurden die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen in den Jahren 2017/2018 in Gummersbach (91) und Lindlar (83) erteilt. Dahinter lagen Waldbröl (66) und Wiehl (65).

Vergleicht man die Abbildungen 12 und 14 miteinander, so zeigt sich, dass in Radevormwald im Durchschnitt 3,6 Wohnungen pro Wohngebäude genehmigt wurden, in Waldbröl 2,9 und in Hückeswagen 2,6 Wohnungen.
In Marienheide, Nümbrecht (je 1,3) und Morsbach bzw. Wipperfürth (je 1,5) wurden dagegen mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt.

Abb. 14: Baugenehmigungen, Wohnungen - Gemeinden

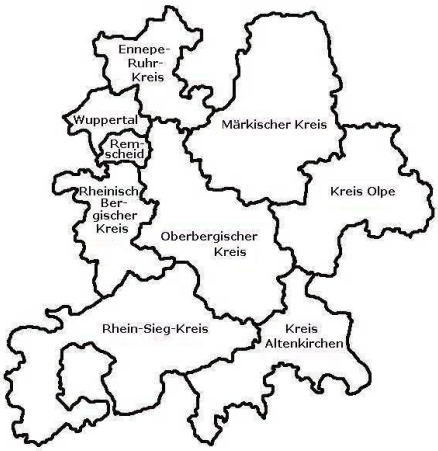


	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
Mittel 2009/10	14	36	59	10	17	21	15	25	43	29	20	83	45
Mittel 2011/12	32	38	41	3	8	16	13	30	41	12	12	64	36
Mittel 2013/14	20	32	105	23	16	16	7	50	38	15	31	34	44
Mittel 2015/16	15	36	100	18	100	13	11	63	26	23	45	65	47
Mittel 2017/18	26	53	91	31	83	22	16	44	29	26	66	65	29

Veränderung zum Vorjahr

+8	+20	-29	+5	-40	+4	-1	-8	+2	-5	+17	+2	-16

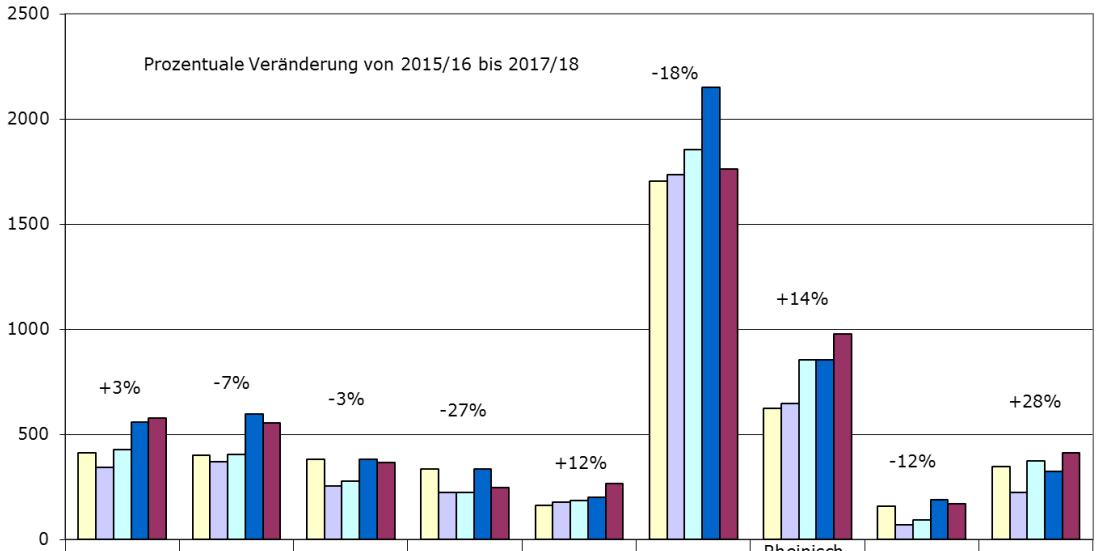
Quelle: www.it.nrw.de



Betrachtet man die Anzahl der durchschnittlich erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen zwischen 2015/2016 und 2017/2018, so erkennt man, das der Kreis Olpe (-27 %) und der Rhein-Sieg-Kreis (-18 %) die größten Verluste zu verzeichnen hatten. Die Stadt Wuppertal (+28 %), der Rheinisch-Bergische Kreis (+14 %) und der Kreis Altenkirchen (+12 %) hatten dagegen große Anstiege.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Plus von 3 % an vierter Stelle. Hier wurden im Schnitt in den letzten zwei Jahren 577 Wohnungen genehmigt, das entspricht 2,0 Wohnungen pro genehmigtem Wohngebäude.

Abb. 15: Baugenehmigungen, Wohnungen - Kreise



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
Mittel 2009/10	414	402	382	337	162	1704	623	157	346
Mittel 2011/12	342	370	254	225	176	1734	645	69	224
Mittel 2013/14	429	404	278	225	184	1856	856	93	373
Mittel 2015/16	559	595	380	335	203	2153	854	191	323
Mittel 2017/18	577	556	367	246	268	1761	976	169	412

Veränderung zum Vorjahr

-42	-19	-35	-72	+53	-80	+194	+30	+79

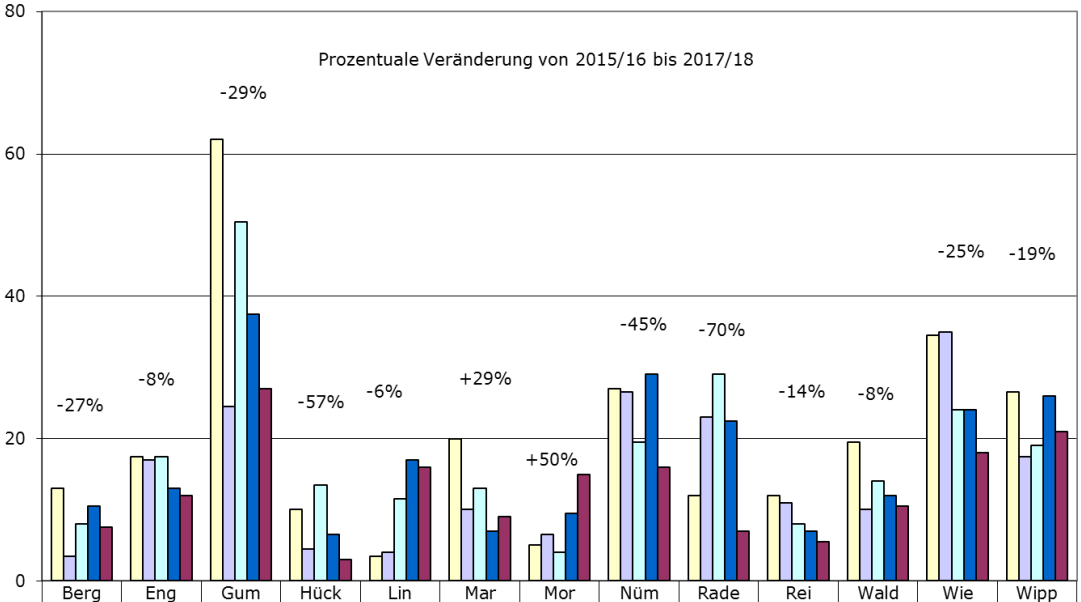
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Baufertigstellungen, Wohngebäude

Generell führt nicht jede Baugenehmigung zu einer Baufertigstellung. So kann z.B. wegen finanzieller Schwierigkeiten ein Bau nach der Genehmigung nicht begonnen oder während der Bauphase nicht beendet werden. Der Mittelwert liegt bei den Gemeinden des Oberbergischen Kreises bei zwei Ausfällen pro 100 Genehmigungen. Außerdem werden viele Anträge im alten Jahr genehmigt und im neuen Jahr begonnen bzw. fertig gestellt, so dass man nur bedingt die Jahreszahlen „Baugenehmigungen" und „Baufertigstellungen" vergleichen kann.

Gummersbach (27) hatte in 2017/2018 die meisten Baufertigstellungen im Wohngebäudebau, Hückeswagen (3) die wenigsten. Betrachtet man die Veränderungen im Jahresvergleich 2015/2016 zu 2017/2018, so hat Radevormwald (-70 %) den größten Einbruch bei den Fertigstellungen erlebt, Morsbach hingegen den größten Zuwachs (+50 %), gefolgt von Marienheide mit einem Plus von 29 %.

Abb. 16: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Gemeinden

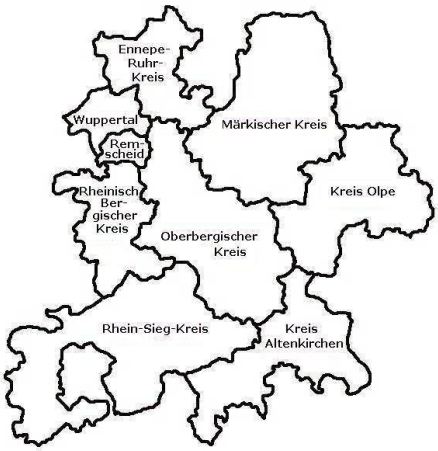


	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
Mittel 2009/10	13	18	62	10	4	20	5	27	12	12	20	35	27
Mittel 2011/12	4	17	25	5	4	10	7	27	23	11	10	35	18
Mittel 2013/14	8	18	51	14	12	13	4	20	29	8	14	24	19
Mittel 2015/16	11	13	38	7	17	7	10	29	23	7	12	24	26
Mittel 2017/18	8	12	27	3	16	9	15	16	7	6	11	18	21

Veränderung zum Vorjahr

-1	-2	-2	-3	-7	+2	+6	-15	-8	-1	+2	-11	0

Quelle: www.it.nrw.de

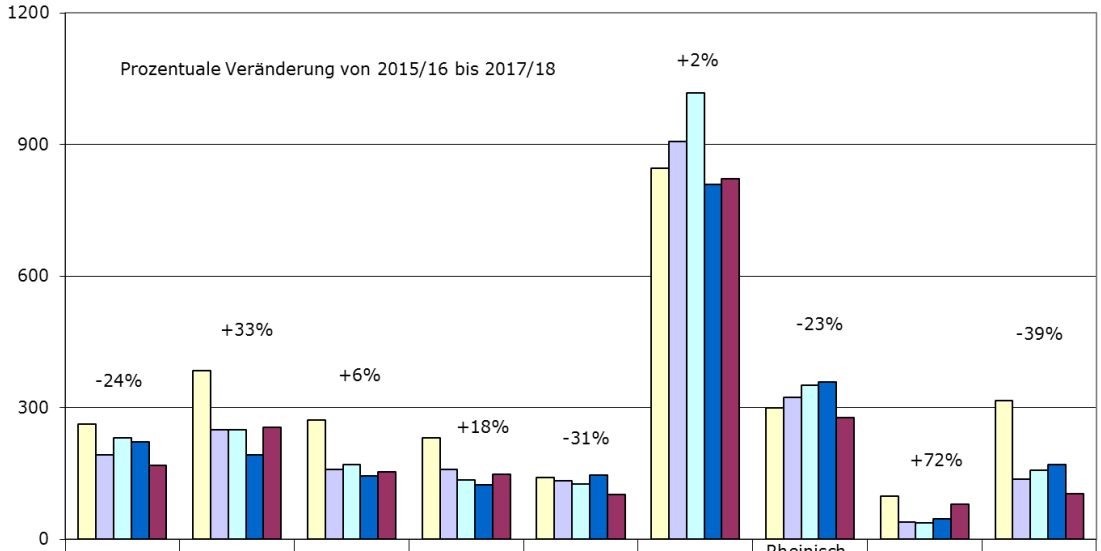


Im Kreisvergleich liegt Oberberg (2015/2016 zu 2017/2018, -24 %) bei den fertig gestellten Wohngebäuden an drittletzter Stelle (Landkreisdurchschnitt: +2 %). Der Mittelwert lag im Oberbergischen in 2015/2016 noch bei 222 Wohngebäuden, in 2017/2018 bei 168. Die größten prozentualen Gewinne erlebten die Stadt Remscheid mit einem Plus von 72 % und der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 33 %. Das Niveau ist in den beiden Kreisen jedoch sehr unterschiedlich.

Die Jahre 2009/2010 waren im Durchschnitt gesehen die Jahre mit den meisten Baufertigstellungen (alle Kreise: 2847). Vergleicht man diese Zahl mit der von 2017/2018 (2109), so entspricht dies einem Minus von 26 %.

Der Oberbergische Kreis steht hier mit einem Minus von 36 % im Vergleich zu den anderen Kreisen eher schlecht da. Lediglich der Rheinisch-Bergische Kreis hatte in diesem Zeitraum fast ausgeglichene Werte (-3 %).

Abb. 17: Baufertigstellungen, Wohngebäude - Kreise



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
Mittel 2009/10	263	384	271	232	140	846	299	98	316
Mittel 2011/12	193	249	160	159	134	907	324	40	138
Mittel 2013/14	232	250	171	136	127	1017	352	37	158
Mittel 2015/16	222	193	145	125	147	809	359	47	170
Mittel 2017/18	168	256	154	148	102	822	277	81	103

Veränderung zum Vorjahr

-38	+11	-9	+17	-40	-57	-91	+19	-39

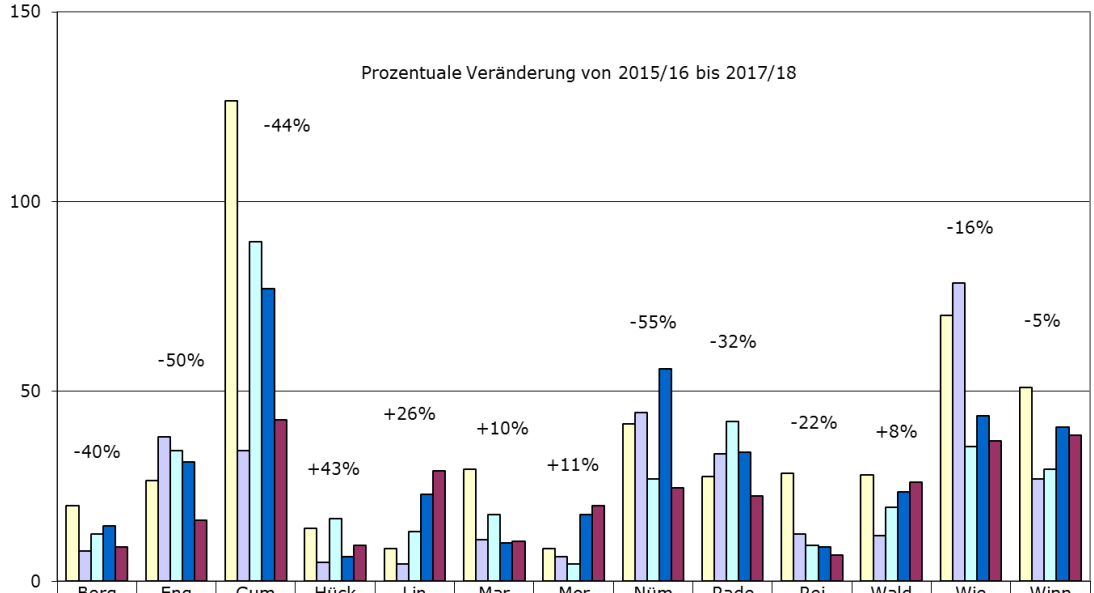
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Baufertigstellungen, Wohnungen

Die meisten Wohnungen wurden in den Jahren 2017/2018 in Gummersbach (43) fertig gestellt. Dahinter folgen Wipperfürth (39), Wiehl (37) und Lindlar (29). Schlusslicht ist Reichshof mit 7 Wohnungen.

Vergleicht man die Abbildungen 16 und 18 miteinander, so zeigt sich, dass in 2017/2018 im Durchschnitt in Hückeswagen und Radevormwald je 3,2, in Waldbröl 2,5 und in Wiehl 2,1 Wohnungen pro Wohngebäude fertig gestellt wurden. In Bergneustadt und Marienheide (je 1,2) wurden dagegen fast nur Einfamilienhäuser gebaut.

Abb. 18: Baufertigstellungen, Wohnungen - Gemeinden

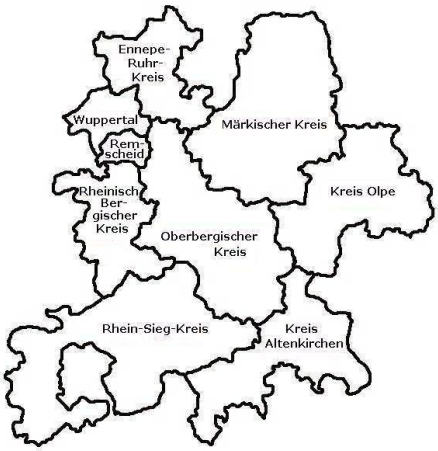


	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
Mittel 2009/10	20	27	127	14	9	30	9	42	28	29	28	70	51
Mittel 2011/12	8	38	35	5	5	11	7	45	34	13	12	79	27
Mittel 2013/14	13	35	90	17	13	18	5	27	42	10	20	36	30
Mittel 2015/16	15	32	77	7	23	10	18	56	34	9	24	44	41
Mittel 2017/18	9	16	43	10	29	11	20	25	23	7	26	37	39

Veränderung zum Vorjahr

-2	-17	-21	-2	-7	+4	+11	-29	+2	-1	0	-16	+3

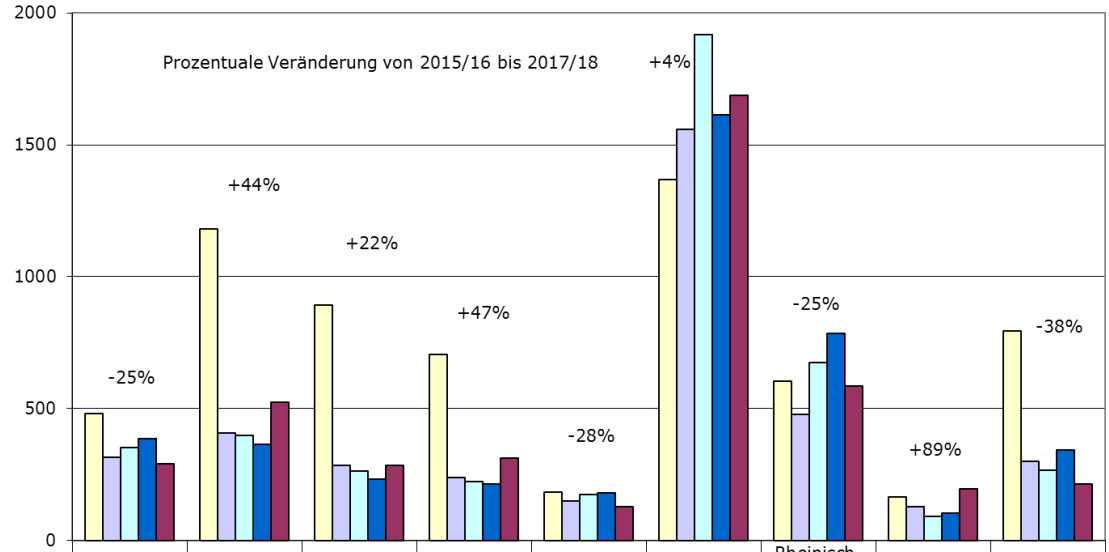
Quelle: www.it.nrw.de



Im Oberbergischen Kreis wurden in 2017/2018 im Mittel 292 Wohnungen fertig gestellt, das sind 25 % weniger als in den Jahren 2015/2016 (387 Wohnungen). Das ist der drittniedrigste Wert im Vergleich mit den anderen Landkreisen (gemeinsam mir dem Rheinisch-Bergischen Kreis). Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei einem Plus von 10 %.

So wurden in den Jahren 2017/2018 im Durchschnitt in Oberberg 1,7 Wohnungen pro Wohngebäude gebaut (2015/2016: 1,7 Wohnungen). In der kreisfreien Stadt Remscheid wurde der höchste Wert erzielt (2,4), im Kreis Altenkirchen der niedrigste (1,3).

Abb. 19: Baufertigstellungen, Wohnungen - Kreise



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
Mittel 2009/10	480	1180	893	706	185	1367	603	167	795
Mittel 2011/12	316	408	286	238	151	1560	478	127	299
Mittel 2013/14	351	398	265	223	173	1919	674	91	268
Mittel 2015/16	387	365	234	214	180	1615	785	104	345
Mittel 2017/18	292	525	286	314	129	1686	586	197	215

Veränderung zum Vorjahr

-76	+41	+27	+69	-47	-92	-198	+46	-30

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

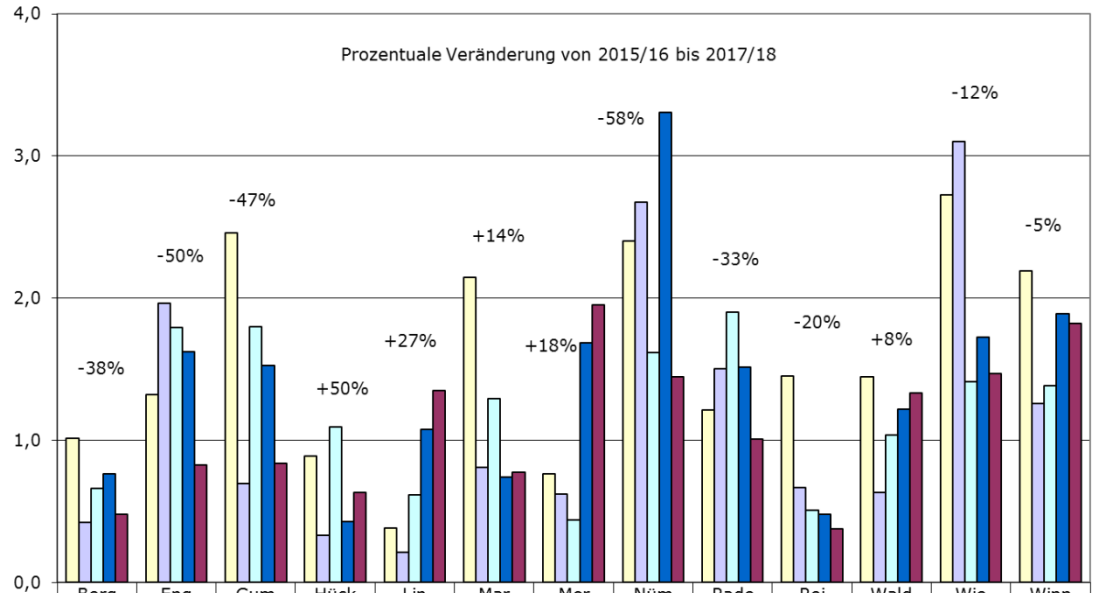
In den meisten Städten und Gemeinden bzw. den Landkreisen haben sich die Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen in den letzten Jahren verringert. Dies kann durchaus auf Gesetzesänderungen zurückzuführen sein, z.B. die Veränderung der Eigenheimzulage. Diese wurde am 01.01.2004 reduziert und am 31.12.2005 ganz abgeschafft. Auch energetische Auflagen bei der Sanierung und beim Neubau haben vermutlich zu sinkenden Zahlen geführt.

Baufertigstellungen, Wohnungen / 1000 Einwohnern

In den Jahren 2009/2010 wurden in den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises im Durchschnitt 1,7 Wohnungen pro 1 000 Einwohnern fertig gestellt. 2013/2014 waren es 1,3 Wohnungen, 2017/2018 dann 1,1 Wohnungen. Morsbach (2,0) lag hier an der Spitze, gefolgt von Wipperfürth (1,8), Wiehl (1,5), Lindlar und Nümbrecht (je 1,4). Reichshof (0,4) und Bergneustadt (0,5) konnten die wenigsten Baufertigstellungen in 2017/2018 verzeichnen.

Beim Vergleich der prozentualen Veränderung zwischen den Jahren 2015/2016 und 2017/2018 schneidet Nümbrecht mit einem Minus von 58 % am schlechtesten ab. Hückeswagen liegt mit einem Plus von 50 % klar an erster Stelle.

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

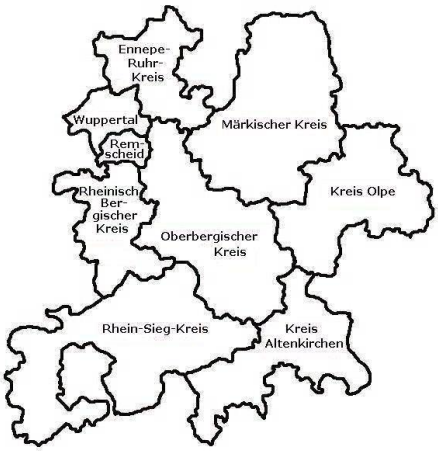


	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
Mittel 2009/10	1,0	1,3	2,5	0,9	0,4	2,1	0,8	2,4	1,2	1,5	1,4	2,7	2,2
Mittel 2011/12	0,4	2,0	0,7	0,3	0,2	0,8	0,6	2,7	1,5	0,7	0,6	3,1	1,3
Mittel 2013/14	0,7	1,8	1,8	1,1	0,6	1,3	0,4	1,6	1,9	0,5	1,0	1,4	1,4
Mittel 2015/16	0,8	1,6	1,5	0,4	1,1	0,7	1,7	3,3	1,5	0,5	1,2	1,7	1,9
Mittel 2017/18	0,5	0,8	0,8	0,6	1,4	0,8	2,0	1,4	1,0	0,4	1,3	1,5	1,8

Veränderung zum Vorjahr

-0,1	-0,9	-0,5	-0,2	-0,3	+0,3	+1,2	-1,8	+0,1	0,0	0,0	-0,6	+0,1

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

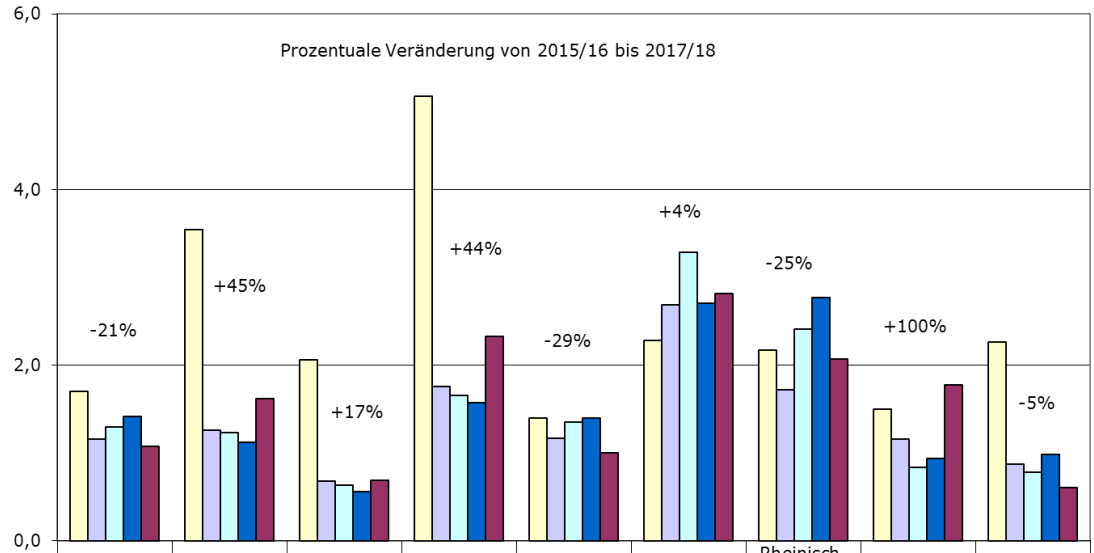


In den Jahren 2009/2010 wurden in den 9 Landkreisen im Durchschnitt 2,4 Wohnungen pro 1000 Einwohnern fertig gestellt. 2013/2014 waren es noch 1,5 Wohnungen, 2017/2018 dann 1,6 Wohnungen.

Der Oberbergische Kreis hat im Mittel 2017/2018 rd. 21 % weniger Wohnungen pro 1000 Einwohner fertig gestellt als in den Jahren 2015/2016. Das ist der dritthöchste Verlust im Vergleich aller Kreise. Der Mittelwert bei den Landkreisen liegt bei einem Plus von 7 %.

Oberberg lag in 2017/2018 mit 1,1 Wohnungen unter dem Landkreisdurchschnitt (1,6 Wohnungen). Hier hoben sich Rhein-Sieg (2,8) und Rhein-Berg (2,1) klar von den anderen Kreisen ab. Die wenigsten Fertigstellungen pro 1000 Einwohner wurden im Märkischen Kreis (0,7) und in der Stadt Wuppertal (0,6) registriert.

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



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
Mittel 2009/10	1,7	3,5	2,1	5,1	1,4	2,3	2,2	1,5	2,3
Mittel 2011/12	1,2	1,3	0,7	1,8	1,2	2,7	1,7	1,2	0,9
Mittel 2013/14	1,3	1,2	0,6	1,7	1,3	3,3	2,4	0,8	0,8
Mittel 2015/16	1,4	1,1	0,6	1,6	1,4	2,7	2,8	0,9	1,0
Mittel 2017/18	1,1	1,6	0,7	2,3	1,0	2,8	2,1	1,8	0,6

Veränderung zum Vorjahr

-0,2	+0,1	+0,1	+0,5	-0,4	-0,2	-0,7	+0,4	-0,1

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

2.3 Wohnungsleerstand

Im Mai 2011 wurden im Rahmen des Zensus folgende Leerstände ermittelt:

Bergneustadt	7,3 %
Engelkirchen	4,5 %
Gummersbach	4,7 %
Hückeswagen	4,7 %
Lindlar	3,1 %
Marienheide	4,1 %
Morsbach	4,4 %
Nümbrecht	3,8 %
Radevormwald	4,6 %
Reichshof	4,8 %
Waldbröl	5,1 %
Wiehl	4,0 %
Wipperfürth	3,6 %

Oberbergischer Kreis	4,5 %
Ennepe-Ruhr-Kreis	4,7 %
Märkischer Kreis	5,3 %
Kreis Olpe	3,5 %
Kreis Altenkirchen	
Rhein-Sieg-Kreis	2,8 %
Rheinisch-Bergischer Kreis	3,2 %
Stadt Remscheid	6,4 %
Stadt Wuppertal	5,7 %

Mittelwert aller Kreise	4,5 %

Neue statistische Erhebungen gibt es seitdem nicht.

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 (laut Zensus 2011 rd. 37 % der vorhandenen Wohnungen). Für NRW weist der empirica-Leerstandsindex im Jahr 2017 eine Leerstandsquote von 3,0 % aus (Deutschland 2,9 %), für den Oberbergischen Kreis 2,0 bis 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 Sommer 2019 wurde im Südkreis eine Wohnungsleerstandsquote von 2,8 % (2018: 2,9 %) ermittelt, im Nordkreis 6,9 % (2018: 8,3 %). Diese Zahlen beziehen sich auf alle vermieteten Wohnungen und Häuser.

In einer anderen Gemeinde hat eine große Wohnungsbaugenossenschaft Ende Mai 2019 eine Leerstandsquote von 6,3 %. Davon sind 3,6 % aufgrund technischer Mängel unbewohnbar, die restlichen 2,7 % sind in der Modernisierung oder im Folgemonat vermietet. Eine weitere Wohnungsgenossenschaft im Oberbergischen Kreis hatte im Jahr 2008 noch eine Leerstandsquote von 12,5 %, in 2010 nur noch 8,6 % und Mitte 2019 1,0 %. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die stetige Modernisierung ihres Wohnungsbestandes zurückzuführen.

Aus Datenschutzgründen können diese Genossenschaften und Gemeinden nicht genannt werden.

2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt zinsgünstige Darlehen für den Neubau und den Erwerb von bestehenden Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Insgesamt wurden im Jahr 2018 800 Mill.Euro für das Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt. Die Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2018 bis 2022 sind preiswerten Wohnraum zu schaffen, die Quartiere demografiefest und sozial adäquat weiter zu entwickeln, die Unterstützung der Neuschaffung von qualitätvollem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum. Die energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes und die Schaffung von Wohnraum für Studenten sind weitere Ziele.

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

Eine unverbindliche Beratung zu den Einkommensgrenzen bietet das Bauamt beim Oberbergischen Kreis.

Abb. 22: Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Jahres-Nettoeinkommen
1	19.350 €
2	23.310 €
3 (ohne Kind)	28.670 €
3 (1 Kind)	29.370 €
jede weitere Person	5.360 €
jedes weitere Kind	700 €

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

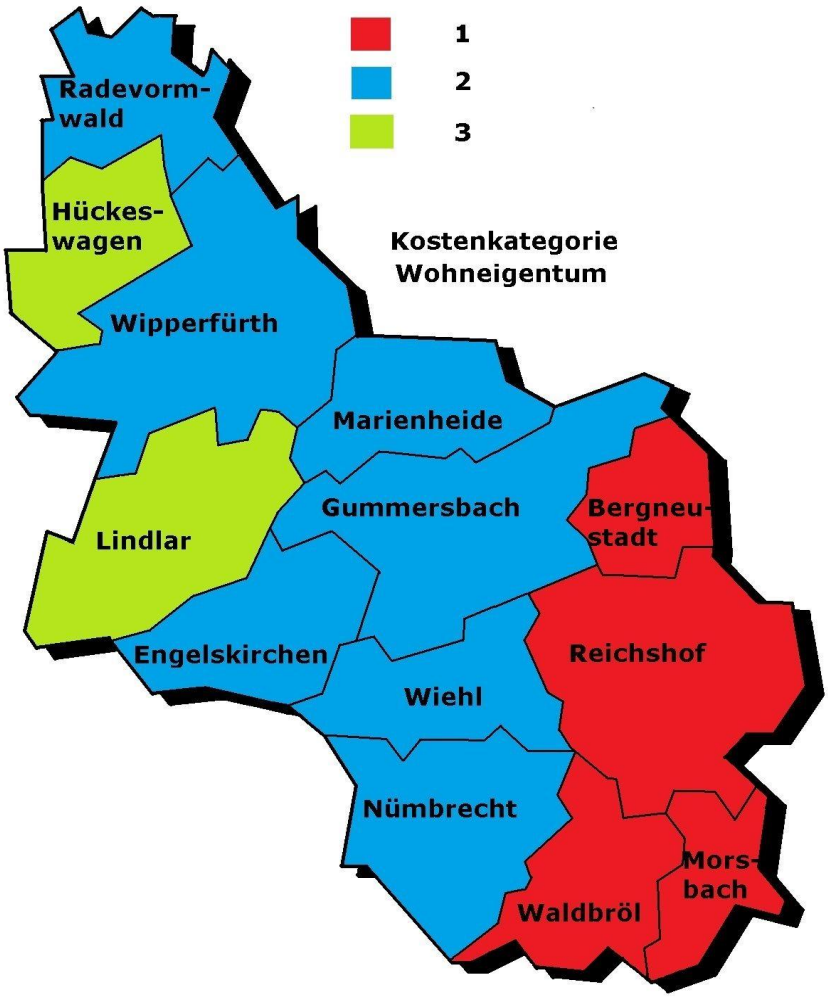
Die Höhe des Darlehens ist weiterhin abhängig vom Standort des Eigenheims. In Kommunen mit überdurchschnittlichen Kosten (K3) sind die Förderdarlehen höher als in Kommunen mit niedrigen Kosten (K1). Zusätzlich wird ein Tilgungsnachlass von 7,5 % in allen Gemeinden gewährt.

Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe

	Grundpauschale
Förderdarlehen K1	60.000 €
Förderdarlehen K2	70.000 €
Förderdarlehen K3	90.000 €
barrierefrei	+10.000 €
je Kind	+15.000 €

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

Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht



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

Die folgenden Abbildung gibt eine Übersicht über alle Förderprojekte, die seit dem Jahr 2009 in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 25: Wohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
Bergneustadt	18	15	25	1)	2	2	1			2
Engelskirchen	8	8	2	1)	1					
Gummersbach	26	20	7	1)	62	2	3			2
Hückeswagen	13	2	1	1)	0	1		4	8	1
Lindlar	7	9	9	1)	4	2	1		1	14
Marienheide	8	11	6	1)	5				2	2
Morsbach	2	5		1)			12			12
Nümbrecht	6	6	8	1)	1				1	
Radevormwald	14	4	6	1)	2					1
Reichshof	10	9	4	1)	1					
Waldbröl	12	13	6	1)	1	1		11		1
Wiehl	12	14	7	1)		2	1	1	1	1
Wipperfürth	16	16	6	1)	9		17	12		1
Oberberg. Kreis	152	132	87	1)	88	10	35	28	13	37

Mill. € Förderung	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
Bergneustadt	1,2	0,8	2,0	1)	0,1	0,1	2)			0,2
Engelskirchen	0,4	0,6	0,1	1)	2)					
Gummersbach	1,6	1,2	0,3	1)	2,0	0,1	0,1			0,2
Hückeswagen	1,1	0,2	2)	1)		2)		0,4	0,1	2)
Lindlar	0,5	0,6	0,8	1)	0,2	0,1	2)		2)	1,0
Marienheide	0,5	0,8	0,5	1)	0,2				0,1	0,1
Morsbach	0,1	0,2		1)			0,5			1,1
Nümbrecht	0,3	0,4	0,4	1)	2)				2)	
Radevormwald	0,9	0,3	0,6	1)	0,1					2)
Reichshof	0,6	0,5	0,3	1)	2)					
Waldbröl	0,8	1,0	0,2	1)	2)	2)		1,1		2)
Wiehl	0,6	0,9	0,4	1)		0,1	2)	2)	2)	2)
Wipperfürth	1,0	1,0	0,4	1)	1,0		1,5	1,4		2)
Oberberg. Kreis	9,6	8,5	6,1	1)	3,5	0,4	2,1	2,9	0,4	3,1

m² Wohnfläche	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
Bergneustadt	2823	2197	2088	1)	150	144	2)			341
Engelskirchen	1158	1035	239	1)	2)					
Gummersbach	3389	3261	897	1)	1864	304	320			238
Hückeswagen	1784	297	2)	1)		2)		429	86	2)
Lindlar	832	1236	775	1)	361	269	2)		2)	883
Marienheide	964	1499	779	1)	488				160	186
Morsbach	239	686		1)			620			491
Nümbrecht	1040	910	1047	1)	2)				2)	
Radevormwald	1844	441	825	1)	1)					2)
Reichshof	1433	1072	470	1)	2)					
Waldbröl	1678	2088	709	1)	2)	2)		695		2)
Wiehl	1653	2051	822	1)		121	2)	2)	2)	2)
Wipperfürth	2151	2015	775	1)	785		856	696		2)
Oberberg. Kreis	20988	18788	9426	1)	3648	838	1796	1820	669	2843

1) keine Zahlen vorhanden

2) keine Angabe aus Datenschutzgründen

Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

2.5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Mit diesem Förderprogramm des Landes NRW (2019: 50 Millionen Euro) soll es Investoren durch zinsverbilligte Darlehen erleichtert werden, auf unbebauten Grundstücken oder Brachflächen barrierefreie Mietwohnungen neu zu bauen, vor allem in den Städten und Gemeinden mit einem überdurchschnittlichen Bedarfsniveau (Nachfrage) auf dem Mietwohnungsmarkt.

Abb. 26: Mietwohnraumförderung, Bedarfsniveau

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

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. 27: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen

	Modell A		Modell B	
Personenanzahl	Grenze 100%	mögl. Jahres-Bruttoeinkommen	Grenze 140%	mögl. Jahres-Bruttoeinkommen
1	18.430 €	28.924 €	25.802 €	40.494 €
2	22.210 €	40.712 €	31.094 €	56.997 €
2 (1 Kind)	22.870 €	41.712 €	32.018 €	58.397 €
3 (1 Kind)	27.970 €	43.379 €	39.158 €	60.731 €
4 (2 Kinder)	33.730 €	52.106 €	47.222 €	72.948 €
5 (3 Kinder)	39.490 €	60.833 €	55.286 €	85.166 €
6 (4 Kinder)	45.250 €	69.561 €	63.350 €	97.385 €

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

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.

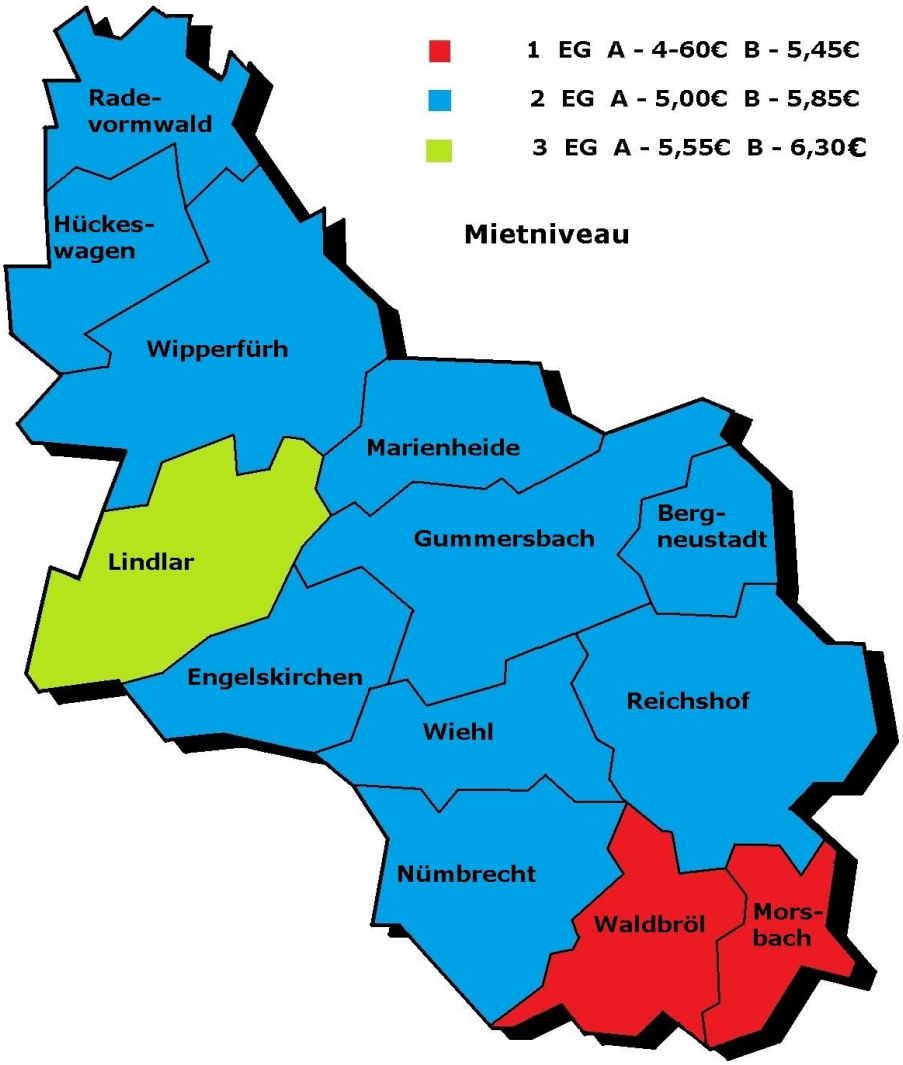
Werden die Einkommensgrenzen eingehalten, so ist die Höhe des Darlehens (€/m², Abb. 28) abhängig von der Größe der Wohnung und dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, Abb. 29, M1 wurde nicht vergeben).

Abb. 28: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	1.250 €	550 €
M 2	1.450 €	700 €
M 3	1.680 €	1.000 €
M 4	1.850 €	1.250 €

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

Abb. 29: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht



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

Die folgenden Abbildung gibt eine Übersicht über alle Projekte in der Mietwohnraumförderung, die seit dem Jahr 2009 im Oberbergischen Kreis beantragt und genehmigt wurden (leere Felder = keine Förderung).

Abb. 30: Mietwohnraumförderung - Gemeinden

Wohneinheiten	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bergneustadt	15		22	1)						
Engelskirchen				1)						
Gummersbach	12	2)		1)	59					
Hückeswagen		2)		1)						
Lindlar		2	7	1)						11
Marienheide				1)						1
Morsbach				1)			12			12
Nümbrecht				1)						
Radevormwald				1)						
Reichshof				1)						
Waldbröl				1)				11		
Wiehl				1)						
Wipperfürth	6			1)	8		17	12		
Oberberg. Kreis	33	2)	29	1)	67	0	29	23	0	24

Mill. € Förderung	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bergneustadt	0,9		1,8	1)						
Engelskirchen				1)						
Gummersbach	1,1	2)		1)	1,8					
Hückeswagen		2)		1)						
Lindlar		2)	0,7	1)						2)
Marienheide				1)						2)
Morsbach				1)			0,5			1,1
Nümbrecht				1)						
Radevormwald				1)						
Reichshof				1)						
Waldbröl				1)				1,1		
Wiehl				1)						
Wipperfürth	0,6			1)	0,9		1,5	1,4		
Oberberg. Kreis	2,5	2)	2,5	1)	2,7	0,0	2,0	2,4	0,0	2)

m² Wohnfläche	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bergneustadt	918		1732	1)						
Engelskirchen				1)						
Gummersbach	807	1660		1)	1484					
Hückeswagen		2)		1)						
Lindlar		462	550	1)						2)
Marienheide				1)						2)
Morsbach				1)			620			491
Nümbrecht				1)						
Radevormwald				1)						
Reichshof				1)						
Waldbröl				1)				695		
Wiehl				1)						
Wipperfürth	501			1)	670		856	696		
Oberberg. Kreis	2226	2)	2282	1)	2154	0	1476	1391	0	2)

1) keine Zahlen vorhanden

2) Wert stand nicht zur Verfügung

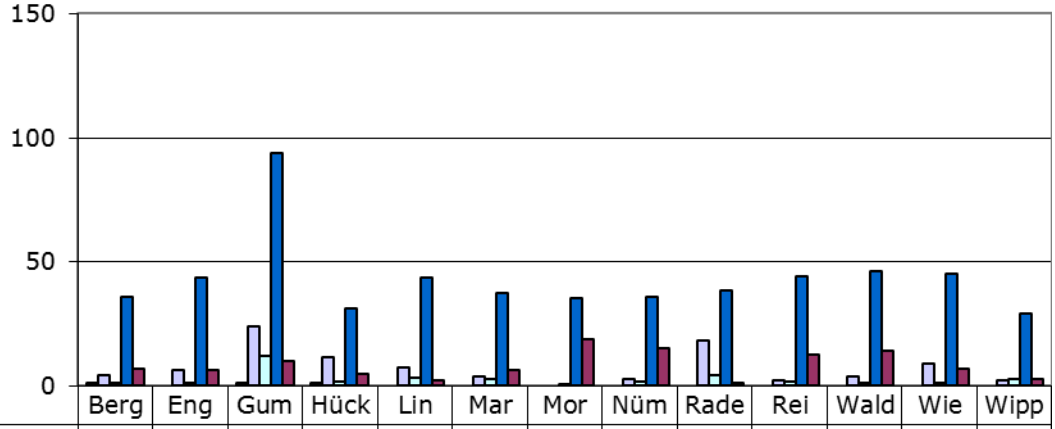
Quelle: OBK, Amt 65, Bauamt

2.6 Immobilienangebot Presse / Internet (Verkauf)

In den verschiedenen Tageszeitungen des Oberbergischen Kreises findet man vergleichsweise wenige 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.
Da die Lagebezeichnungen nicht immer eindeutig sind und auch die Anzahl der Anzeigen von Jahr zu Jahr geringer wird, wird ab dem Jahr 2016 auf die Auswertung der Anzeigen in den Zeitungen verzichtet.

Für Kaufinteressenten bietet das Internet eine geeignetere Plattform, eine passende Immobilie zu finden. Dabei kann nach Städten / Gemeinden und teilweise sogar nach speziellen Straßen gesucht werden. Diese Art der Suche bietet den großen Vorteil, dass man sich durch Fotos und ausführliche Beschreibungen bereits einen sehr guten Überblick über das Objekt verschaffen kann. Einer der weniger bekannten Anbieter (folgende Abb.) sammelt aus allen anderen Immobilienportalen die Anzeigen, die Ihren Suchkriterien entsprechen.

Abb. 31: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
Appartements	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2-3 Zi-Whg.	4	6	24	12	7	4	0	3	18	2	4	9	2
4-x Zi-Whg.	1	1	12	2	3	3	0	2	4	2	1	1	3
Häuser	36	44	94	31	43	37	35	36	38	44	46	45	29
Grundstücke	7	7	10	5	2	6	19	15	1	12	14	7	3

Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2018 jeden Monat durchschnittlich 3 Appartements, 95 2-3-Zimmer-Wohnungen, 35 4-x-Zimmer-Wohnungen, 558 Häuser und 108 Baugrundstücke zum Verkauf angeboten. Gegenüber 2017 wurden 20 % weniger Häuser und 36 % weniger Grundstücke angeboten.

3. Wohnungsnachfrage

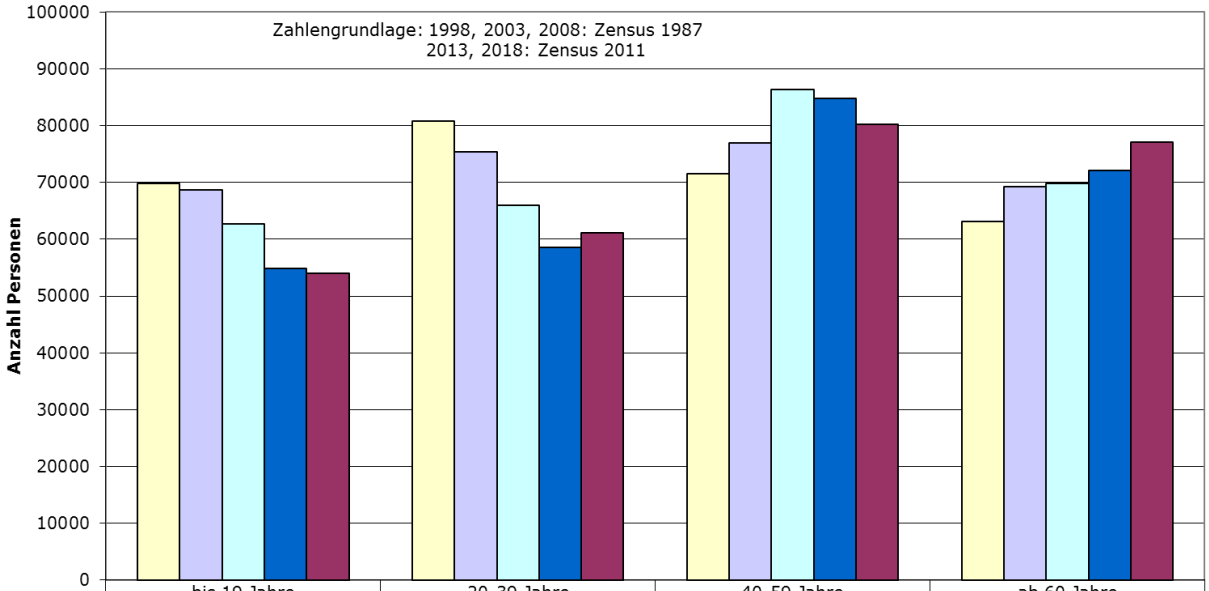
3.1 Demografische Faktoren

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 (siehe Anmerkung Seite 4).

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 1,6 Kindern gesunken.
Im Oberbergischen Kreis gab es zwischen 1998 und 2018 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 23 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 24 % (siehe auch Kap. 3.1.3, Abwanderung). Die Zahl der 40-59-Jährigen ist jedoch im gleichen Zeitraum um 12 % und die ab 60-Jährigen um 22 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung" der Bevölkerung sprechen kann.
Da jedoch die Zahlen der Jahre 1998 bis 2008 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2013 und 2018 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 32: Bevölkerungsentwicklung - OBK



	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
1998	69834	80790	71511	63113
2003	68714	75385	77015	69194
2008	62762	65979	86338	69811
2013	54832	58541	84805	72112
2018	53938	61198	80264	77071

Veränderung zum Vorjahr

-296	-75	-1115	+989

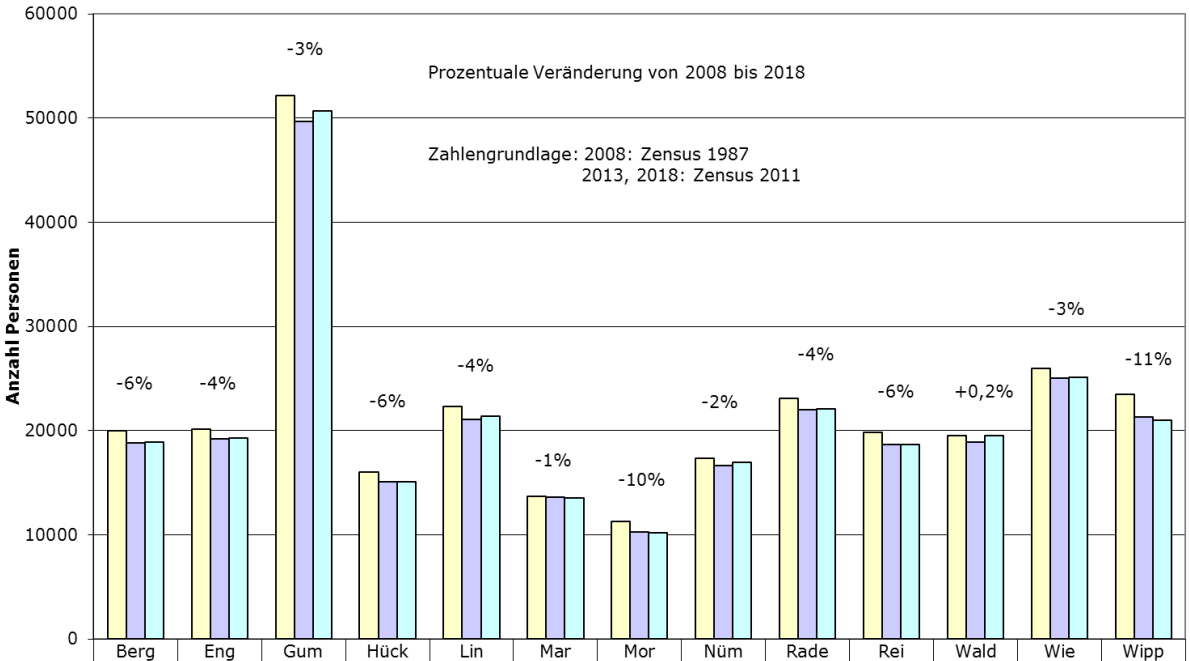
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011

Fast alle Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Nur Waldbröl (+0,2 %) hat einen kleinen Zuwachs. Den stärksten Rückgang hat Wipperfürth (-11 %), gefolgt von Morsbach (-10 %).

Die Stadt Gummersbach ist mit 50 688 Einwohnern in 2018 die bevölkerungsreichste Kommune; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2008 um 1442 Personen gesunken. Morsbach hat mit 10 210 Personen die wenigsten Einwohner.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2008 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2013 und 2018 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 33: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden

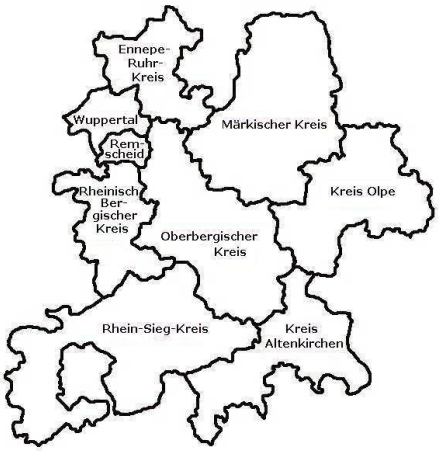


	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
2008	20000	20164	52130	16041	22328	13684	11307	17328	23108	19840	19504	25953	23503
2013	18835	19211	49665	15102	21038	13570	10236	16665	22025	18688	18872	25047	21336
2018	18865	19272	50688	15060	21396	13552	10210	16985	22107	18655	19543	25135	21003

Veränderung um Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

-11	-77	+191	+2	-117	-44	-66	+73	-321	-39	+128	-17	-199

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

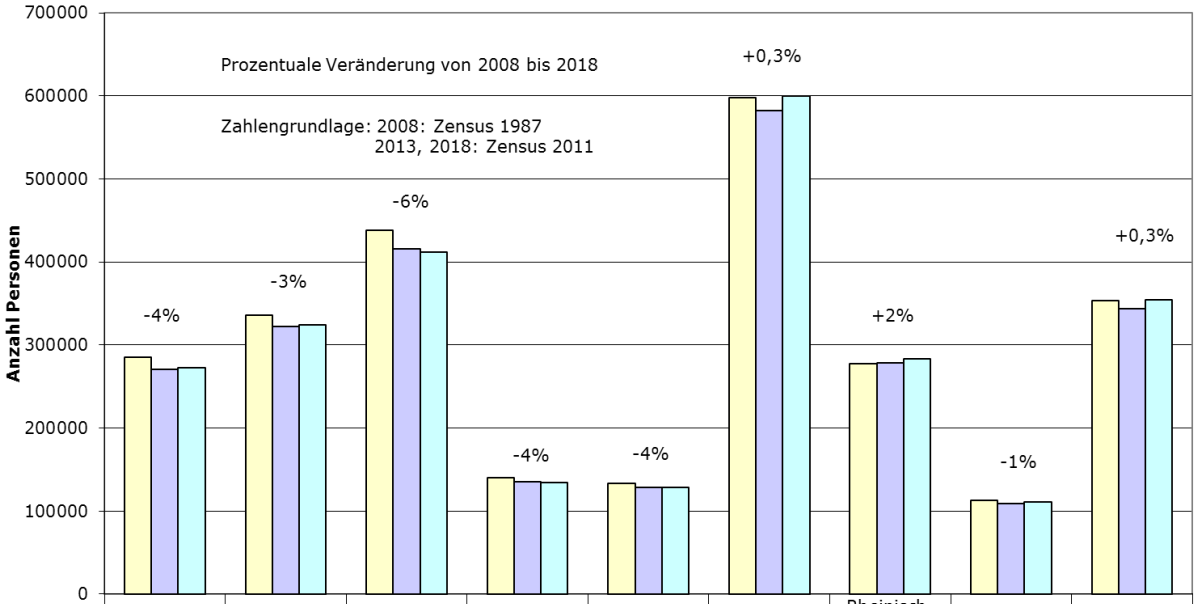


Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 1555 Personen gestiegen.

Die größten prozentualen Verluste seit 2008 hatten der Märkische Kreis mit 6 % (-25 665 Personen), gefolgt vom Oberbergischen Kreis (-12 419)dem Kreis Olpe (-5706) und dem Kreis Altenkirchen (-5080) mit einem Minus von 4 %. Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 2 %. Der Rheinisch-Bergische Kreis hat den größten Zuwachs (2 %) zu verzeichnen.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2008 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2013 und 2018 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
2008	284890	335914	437785	140481	133785	598225	277635	112679	353308
2013	270290	322731	416240	134947	128373	582280	278440	108955	343488
2018	272471	324296	412120	134775	128705	599780	283455	110994	354382

Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

-497	-374	-1263	-33	-86	+724	+111	+410	+792

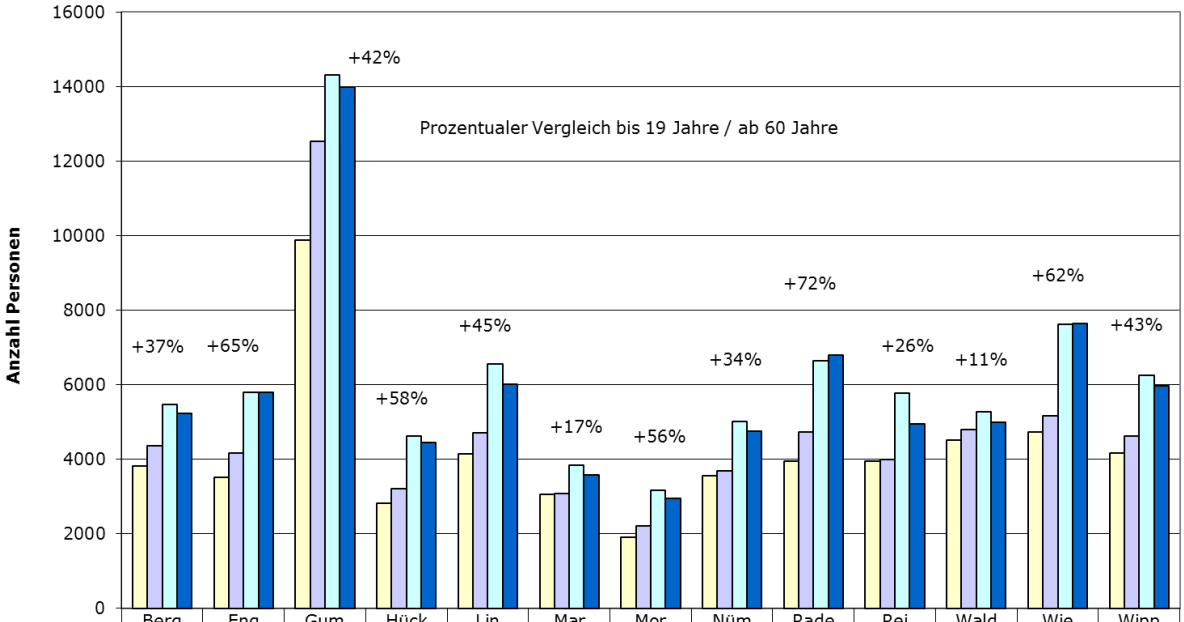
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

Bevölkerungsalter

In 11 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die 40- bis 59-Jährigen (80 264 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. In Radevormwald und Wiehl bildet sogar die Gruppe der ab 60-Jährigen den größten Anteil.
Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Radevormwald (72 %) und Engelskirchen (65 %) am größten. In Wiehl (+62 %), Hückeswagen (+58 %) und Morsbach (+56 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 43 %. Nur in Waldbröl ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen „nahezu" ausgeglichen. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.

In acht von 13 Städten und Gemeinden ist die Gruppe der unter 20-Jährigen von 2017 nach 2018 kleiner geworden, in zwölf ist die der über 60-Jährigen größer geworden. Die Altersverteilung, die früher einer Pyramide entsprach, entwickelt sich immer mehr zur Zwiebelform.

Abb. 35: Bevölkerungsalter - Gemeinden

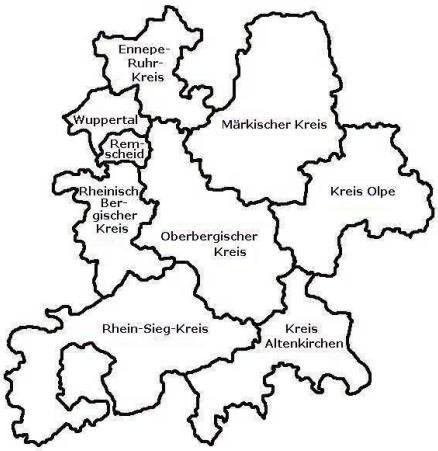


	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
bis 19 Jahre	3813	3519	9875	2815	4136	3060	1893	3551	3948	3941	4500	4721	4166
20-39 Jahre	4364	4160	12527	3195	4711	3080	2204	3677	4726	3993	4788	5156	4617
40-59 Jahre	5463	5798	14303	4609	6543	3832	3163	5003	6632	5772	5278	7620	6248
ab 60 Jahre	5225	5795	13983	4441	6006	3580	2950	4754	6801	4949	4977	7638	5972

Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	-17	+32	+49	+6	-57	-1	-49	-12	-129	-24	+52	-54	-92
20-39 Jahre	-1	-55	+77	+14	-44	-28	-3	+33	-40	+40	+26	+32	-126
40-59 Jahre	-33	-128	-117	-112	-136	-64	-55	-19	-151	-120	-40	-82	-58
ab 60 Jahre	+40	+74	+182	+94	+120	+49	+41	+71	-1	+65	+90	+87	+77

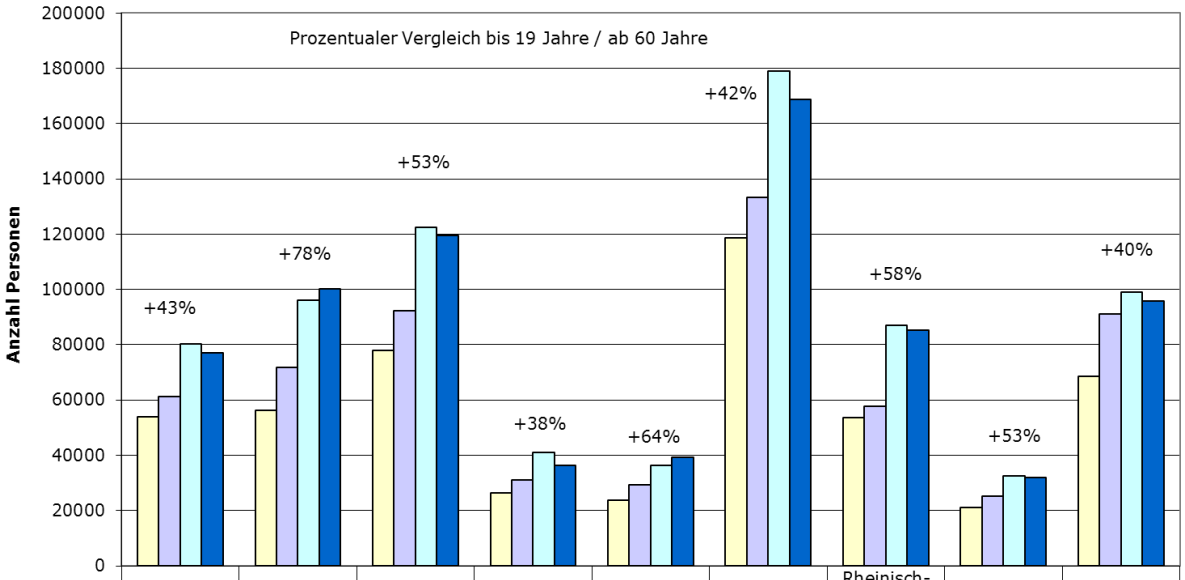
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen



Auch in den Landkreisen unserer Region bilden die 40- bis 59-Jährigen fast immer den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Im Ennepe-Ruhr-Kreis und im Kreis Altenkirchen bildet sogar die Gruppe der ab 60-Jährigen den größten Anteil.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 43 %. Lediglich der Kreis Olpe (38 %), die Stadt Wuppertal (+40 %) und Rhein-Sieg-Kreis (42 %) weisen besseres Verhältnis auf. Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 78 % zu verzeichnen. Auch im Kreis Altenkirchen (+64 %), Rhein-Berg (+58 %), Remscheid und im Märkischen (je +53 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 52 %.

Abb. 36: Bevölkerungsalter - Kreise



	Oberberg-ischer 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	53938	56205	77942	26319	23864	118776	53752	20981	68417
20-39 Jahre	61198	71654	92151	31149	29198	133372	57572	25343	91254
40-59 Jahre	80264	96206	122479	40916	36408	178937	86940	32628	98943
ab 60 Jahre	77071	100231	119548	36391	39235	168695	85191	32042	95768

Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	-296	+15	-225	-306	-156	-244	-238	+150	+579
20-39 Jahre	-75	+326	-81	+197	-115	+344	+273	+331	+837
40-59 Jahre	-1115	-1548	-2100	-474	-220	-2256	-1036	-363	-1213
ab 60 Jahre	+989	+833	+1143	+550	+405	+2880	+1112	+292	+589

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

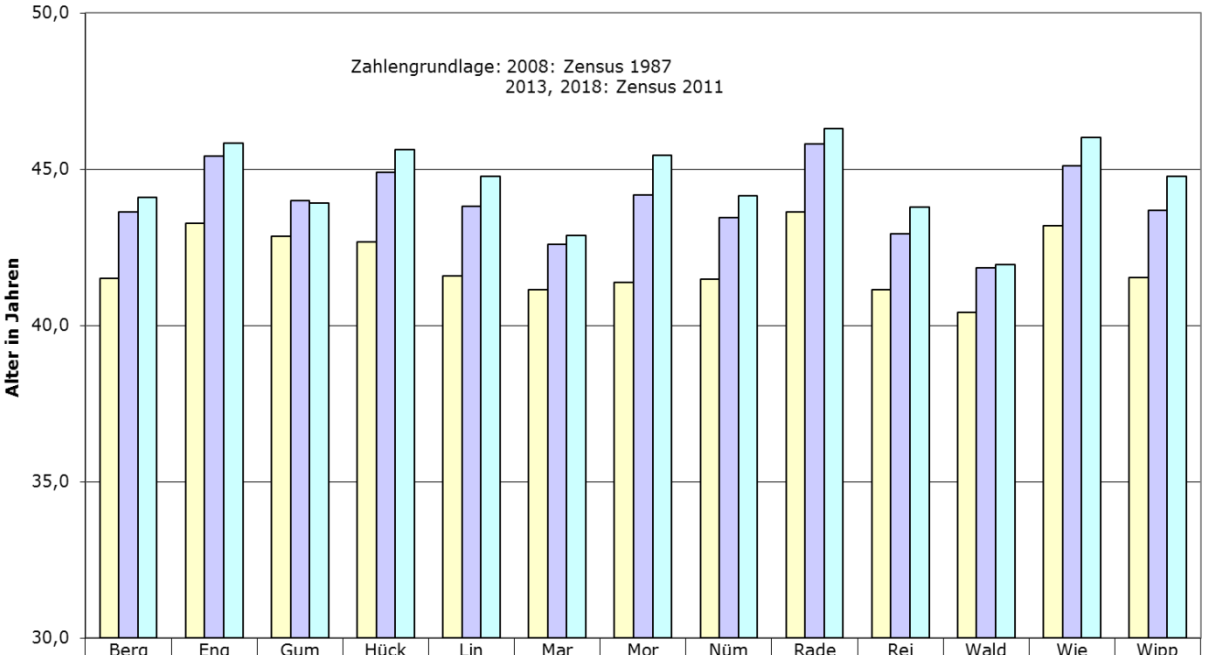
Altersdurchschnitt

Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um 2,3 Jahre auf 44,5 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum Über-60-Jährige zugewandert sind.

Im Jahr 2008 und 2018 lebte die jüngste Bevölkerung in Waldbröl (ø 40,4 bzw. 42,0 Jahre). Die älteste Bevölkerung fand man 2008 und 2018 in Radevormwald (ø 43,6 bzw. 46,3 Jahre).

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2008 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2013 und 2018 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 37: Altersdurchschnitt - Gemeinden

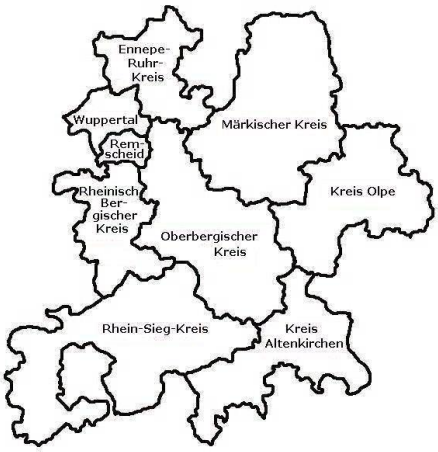


	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
2008	41,5	43,3	42,8	42,7	41,6	41,1	41,4	41,5	43,6	41,1	40,4	43,2	41,5
2013	43,6	45,4	44,0	44,9	43,8	42,6	44,2	43,4	45,8	42,9	41,8	45,1	43,7
2018	44,1	45,8	43,9	45,6	44,8	42,9	45,5	44,1	46,3	43,8	42,0	46,0	44,8

Veränderung zum Vorjahr

+0,1	+0,1	0,0	+0,2	+0,3	+0,1	+0,3	+0,1	+0,2	+0,1	0,0	+0,1	+0,3

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

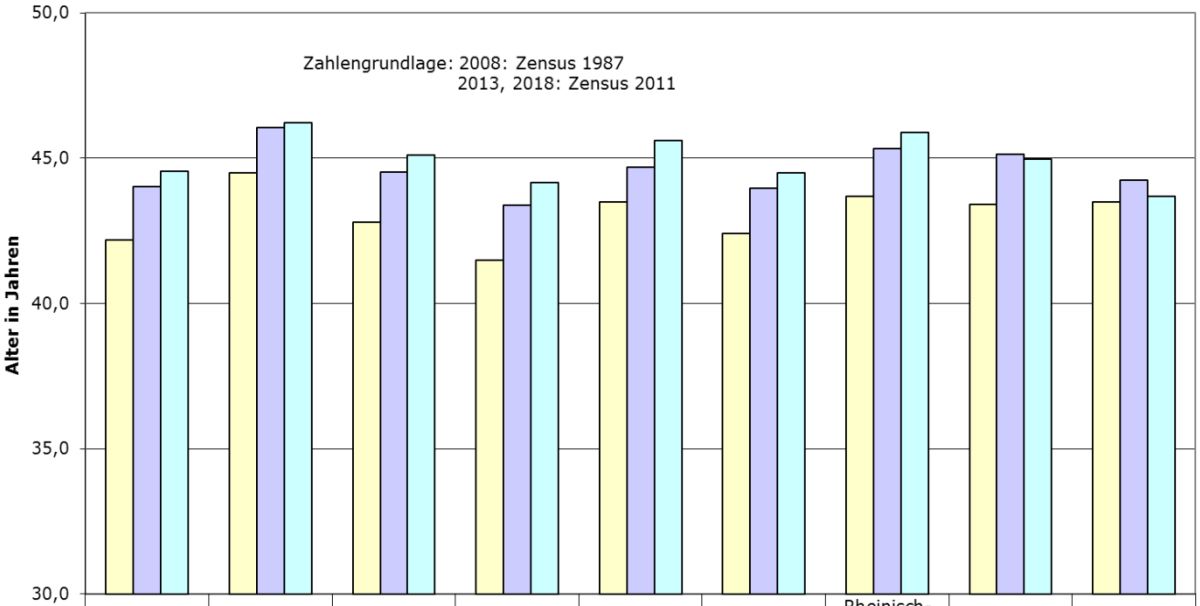


Der Oberbergische Kreis hatte zusammen mit dem Rhein-Sieg-Kreis im Jahr 2018 die drittjüngste Bevölkerung (je 44,5 Jahre), lediglich in der Stadt Wuppertal (43,7) und im Kreis Olpe (44,2) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 46,2 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 45,0 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2008 beträgt durchschnittlich 1,9 Jahre, im Oberbergischen Kreis 2,3 Jahre.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2008 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2013 und 2018 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 38: Altersdurchschnitt - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
2008	42,2	44,5	42,8	41,5	43,5	42,4	43,7	43,4	43,5
2013	44,0	46,1	44,5	43,4	44,7	44,0	45,3	45,1	44,3
2018	44,5	46,2	45,1	44,2	45,6	44,5	45,9	45,0	43,7

Veränderung zum Vorjahr

+0,1	0,0	+0,1	+0,2	+0,2	+0,1	+0,1	0,0	0,0

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

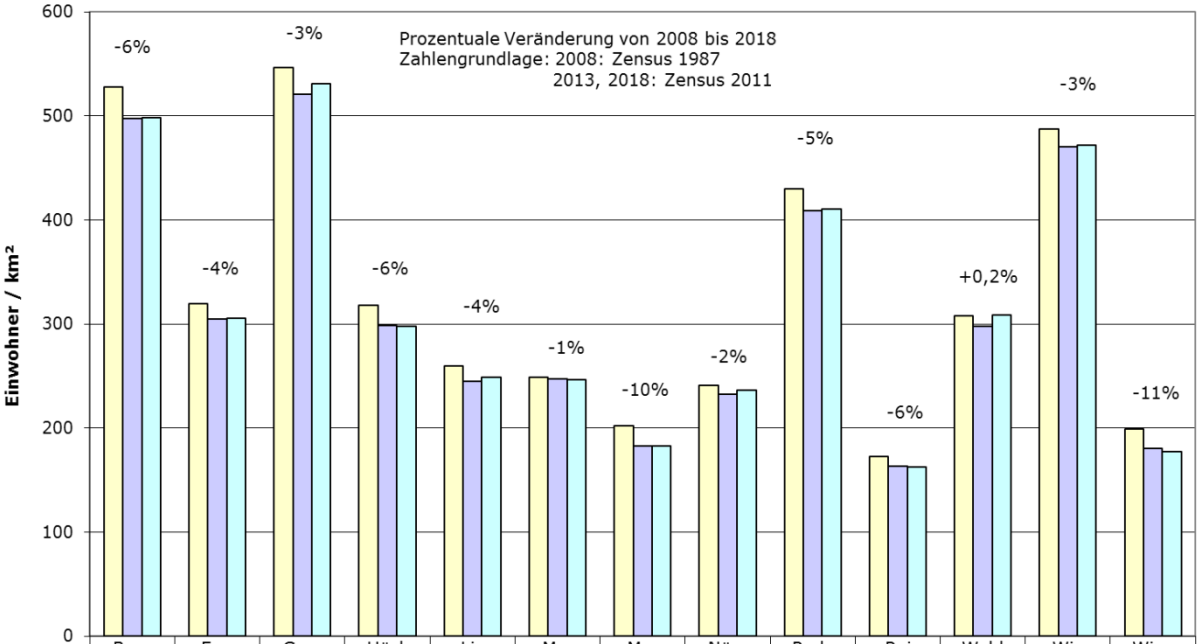
Bevölkerungsdichte

Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) hat neben Gummersbach (531) Bergneustadt (498). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2008 gesunken, in Gummersbach um 3 % und in Bergneustadt um 6 %. Die größte Veränderung fand in Morsbach (-10%) und Wipperfürth (-11 %) statt. Nur in Marienheide (-1%) und Waldbröl (+0,2%) ist der Wert fast konstant geblieben.

Die geringste Bevölkerungsdichte in 2018 findet sich in Reichshof (163), Wipperfürth (178) und Morsbach (182). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 297 Personen pro Quadratkilometer.

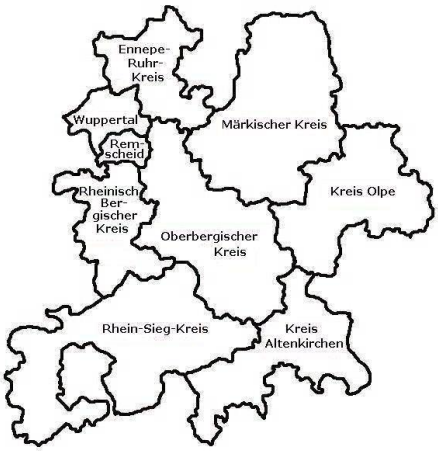
Da jedoch die Zahlen der Jahre 2008 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2013 und 2018 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 39: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
2008	528	320	547	318	260	249	202	241	430	173	308	487	199
2013	497	305	521	299	245	247	183	232	409	163	298	470	180
2018	498	306	531	298	249	247	182	237	410	163	309	472	178

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

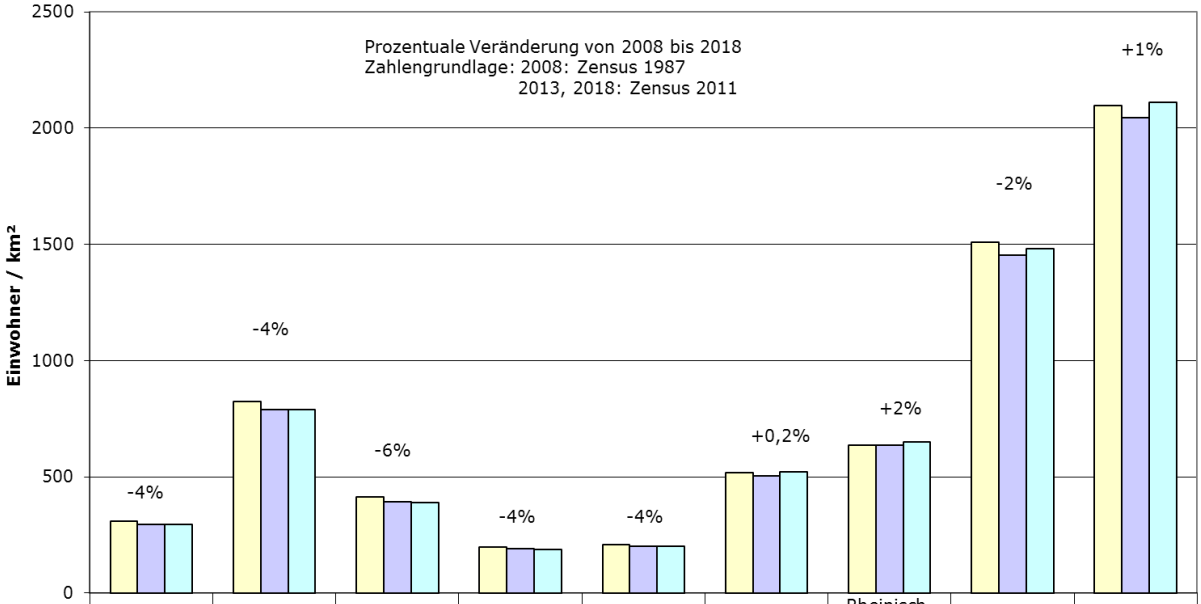


Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (296 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (189) und Altenkirchen (200) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1480) und Wuppertal (2109) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

Jedoch hatte die Stadt Remscheid seit dem Jahr 2008 einen Rückgang von 2 % (-30). In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte um 4 % (-14), der Rheinisch-Bergischer Kreis konnte um 2 % (+14) zulegen. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 2 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2008 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2013 und 2018 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 40: Bevölkerungsdichte - Kreise



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
2008	310	823	413	198	208	519	635	1510	2098
2013	294	791	393	190	200	505	637	1453	2045
2018	296	791	388	189	200	520	649	1480	2109

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

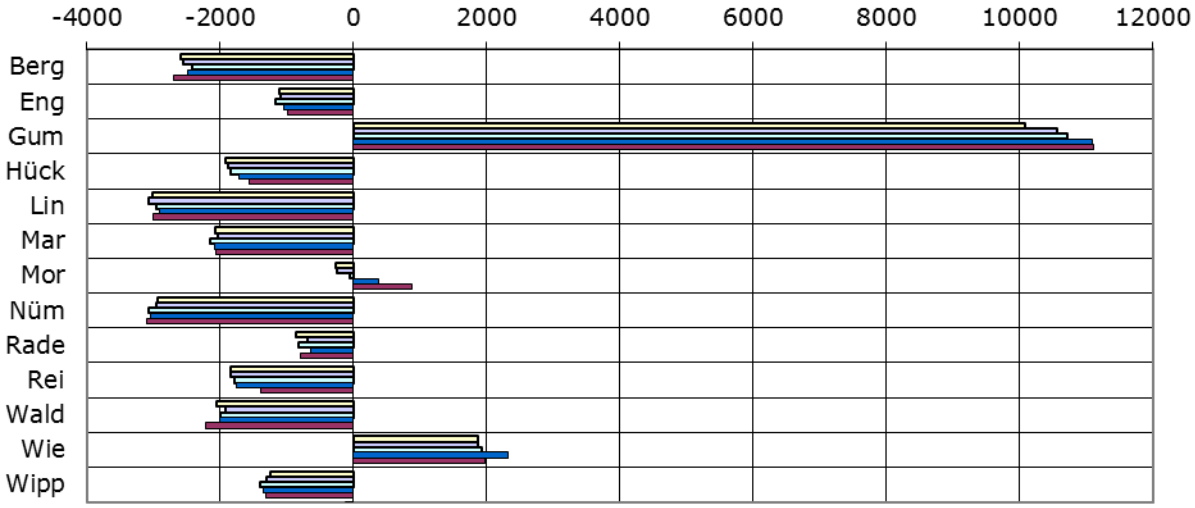
Weitere Informationen zur demografischen Entwicklung im Oberbergischen Kreis finden Sie im Demografiebericht.

3.1.2 Pendler

Unter Pendlern versteht man die Personen, die täglich vom Wohnort zum Arbeitsort wechseln. In den meisten Bundesländern werden diese Daten nur für die sozialversicherungspflichtigen Personen (Angestellte) zur Verfügung gestellt (u.a. Rheinland-Pfalz), wenige Länder zählen auch die Beamten, Selbstständigen und Geringverdiener dazu (u.a. Nordrhein-Westfalen). Die Zahlen stehen nur bis Juni 2017 zur Verfügung.

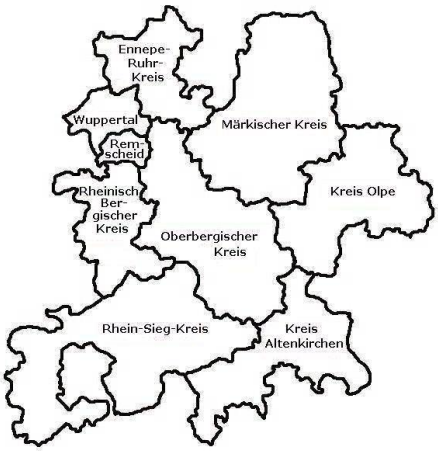
Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2013 waren es durchschnittlich 10 086 Personen pro Tag, vier Jahre später 11 109. Nur Wiehl (1965 Personen) und Morsbach (877) haben ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Nümbrecht mit durchschnittlich 3099 Personen pro Tag.

Abb. 41: Pendler - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
Juni 2013	-2601	-1105	10086	-1916	-3011	-2081	-264	-2945	-857	-1854	-2065	1865	-1249
Juni 2014	-2557	-1089	10561	-1892	-3080	-2034	-247	-2952	-697	-1835	-1917	1878	-1303
Juni 2015	-2419	-1162	10723	-1844	-2957	-2143	-51	-3073	-834	-1779	-1992	1918	-1404
Juni 2016	-2481	-1041	11085	-1718	-2910	-2086	382	-3044	-650	-1749	-2001	2312	-1355
Juni 2017	-2692	-989	11109	-1570	-3004	-2069	877	-3099	-787	-1400	-2220	1965	-1321

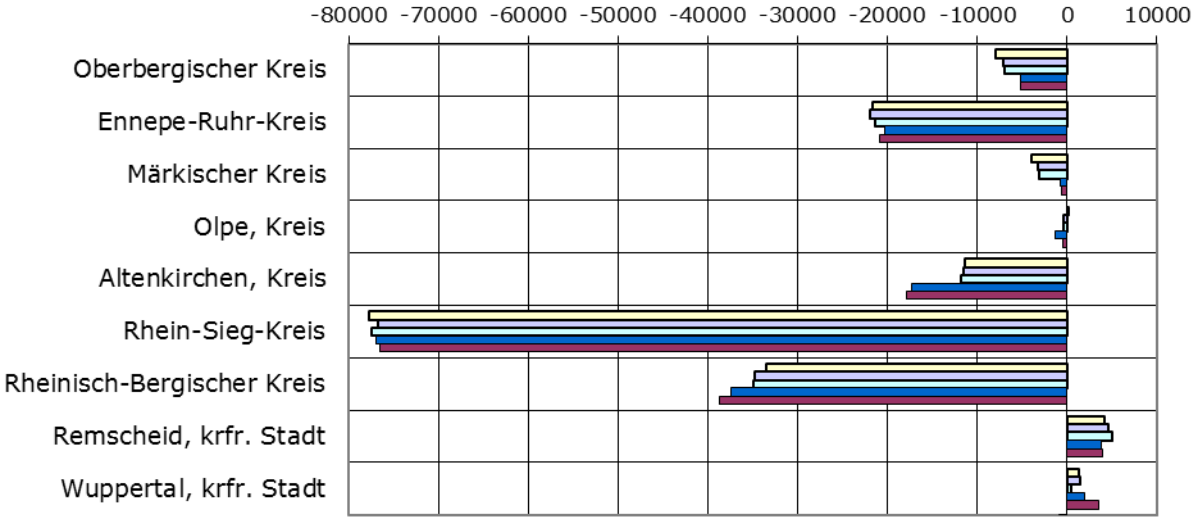
Quelle: www.it.nrw.de



Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2017 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (76 550 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 38 647 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 5200 Auspendler, vier Jahre vorher waren es noch 7997. Nur die kreisfreien Städte Remscheid (3966 Personen) und Wuppertal (3477) hatten 2017 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 zwei Drittel der gesamten Pendler darstellt, so dass für Altenkirchen die Pendlerzahlen hochgerechnet wurden.

Abb. 42: 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 2013	-7997	-21716	-4039	133	-11344	-77765	-33473	4197	1264
Juni 2014	-7164	-22004	-3293	-376	-11539	-76778	-34845	4602	1447
Juni 2015	-7017	-21356	-3173	-467	-11875	-77440	-34985	5043	391
Juni 2016	-5256	-20362	-813	-1291	-17301	-76883	-37398	3845	1890
Juni 2017	-5200	-20882	-643	-496	-17901	-76550	-38647	3966	3477

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

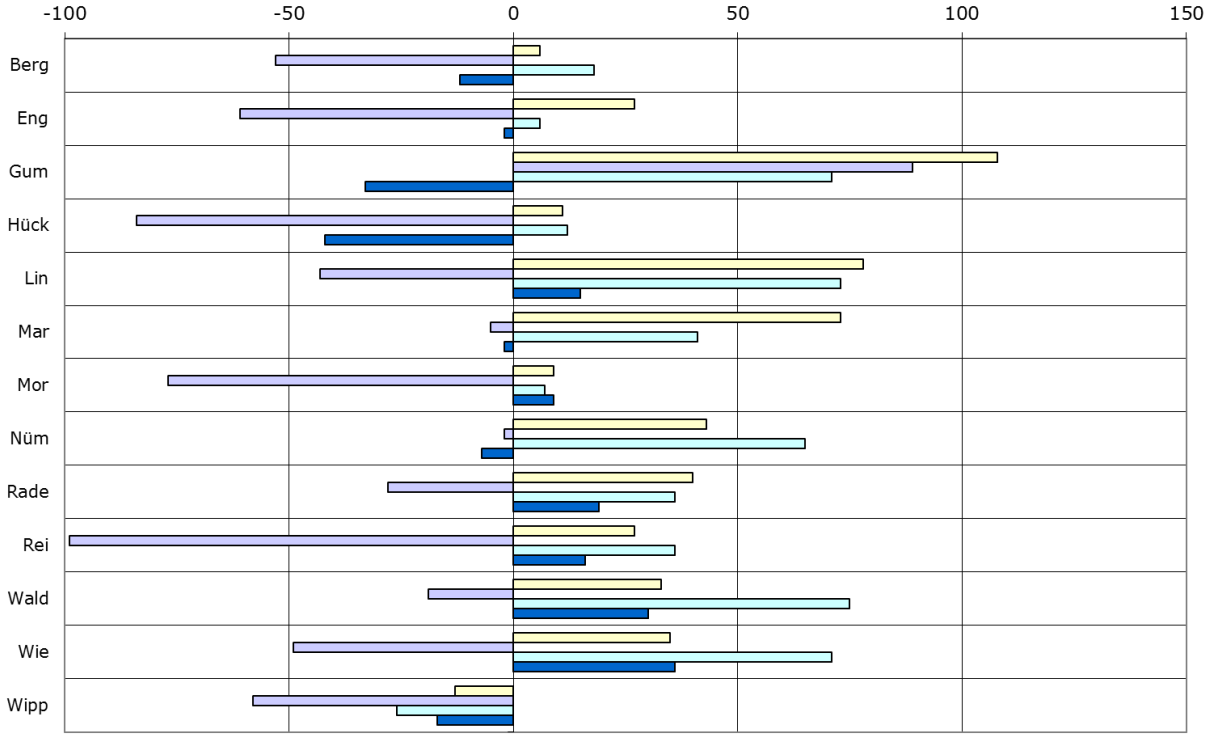
3.1.3 Zu- und Abwanderung

Unter dem Begriff „Wanderung" versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen (43 bis 46) zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

In 6 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2017 die meisten zugewanderten Personen ein Alter bis 17 Jahren, in weiteren sechs Gemeinden ein Alter von 30 bis 64 Jahren. In Wipperfürth gab es in allen Altersklassen nur Abwanderungen. Gummersbach profitiert von der technischen Hochschule. Hier war in der Gruppe der 18-29-Jährigen eine Zuwanderung von 89 Personen zu verzeichnen. In allen anderen Gemeinden sind hier nur Abwanderungen zu verzeichnen.

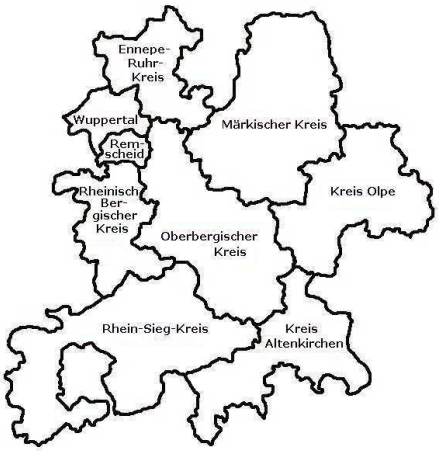
Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da den Kommunen des Oberbergischen Kreises im Jahr 2015 rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen wurden.

Abb. 43: Wanderungen nach Alter – Gemeinden 2017



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
bis 17 Jahre	6	27	108	11	78	73	9	43	40	27	33	35	-13
18-29 Jahre	-53	-61	89	-84	-43	-5	-77	-2	-28	-99	-19	-49	-58
30-64 Jahre	18	6	71	12	73	41	7	65	36	36	75	71	-26
ab 65 Jahre	-12	-2	-33	-42	15	-2	9	-7	19	16	30	36	-17

Quelle: www.it.nrw.de

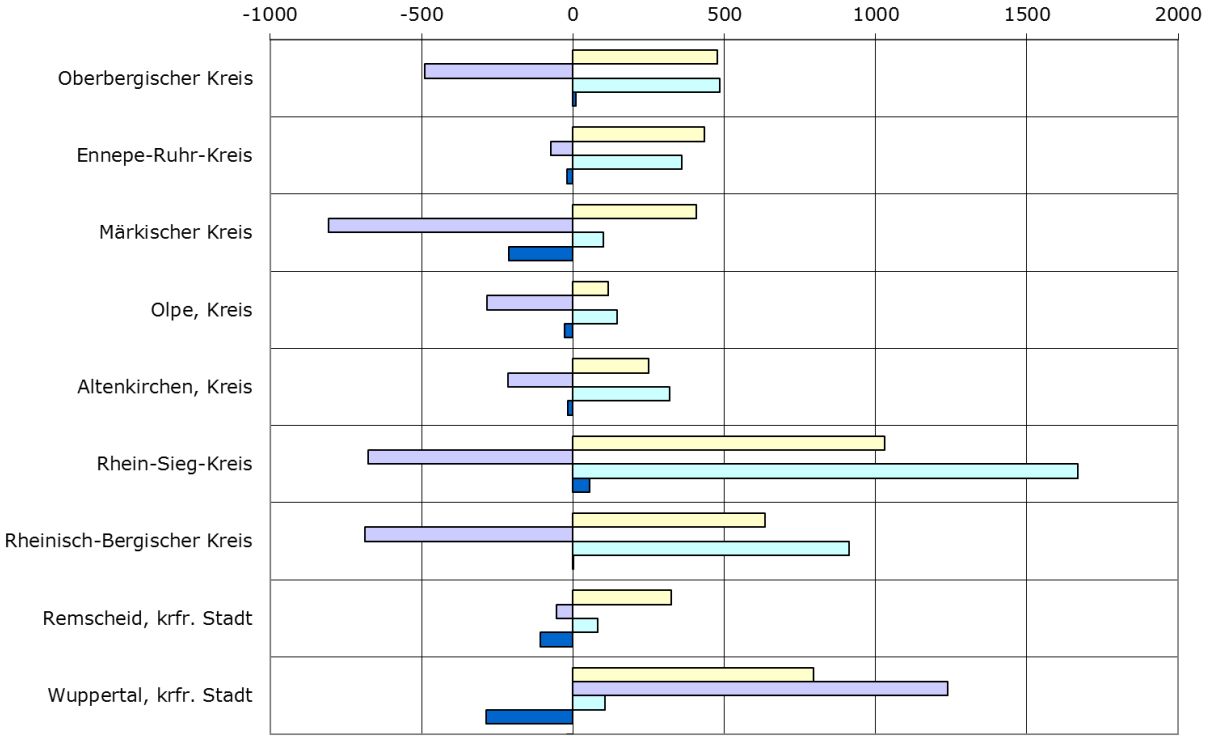


Die Tendenz hat sich bei den Landkreisen im Vergleich zu den Vorjahren geändert. In fünf von neun Kreisen haben die meisten zugewanderten Personen ein Alter von 30 bis 64 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Zuwanderung im Rhein-Sieg-Kreis (+1669 Personen) und in Rheinisch-Bergischen Kreis (+913) besonders hoch. Vermutlich sind hier zum ersten Mal die alleinreisenden asylsuchenden Männer beinhaltet, die Ihre Familien zu einem späteren Zeitpunkt nachholen wollen.

Der Oberbergische Kreis hatte in dieser Altersgruppe einen Zuwachs von 485 Personen, bei den 18-29-Jährigen ein Minus von 489 und bei den bis 17-Jährigen ein Plus von 477 Personen.

Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da allen Kreisen im Jahr 2015 Asylsuchende zugewiesen wurden.

Abb. 44: Wanderungen nach Alter – Kreise 2017



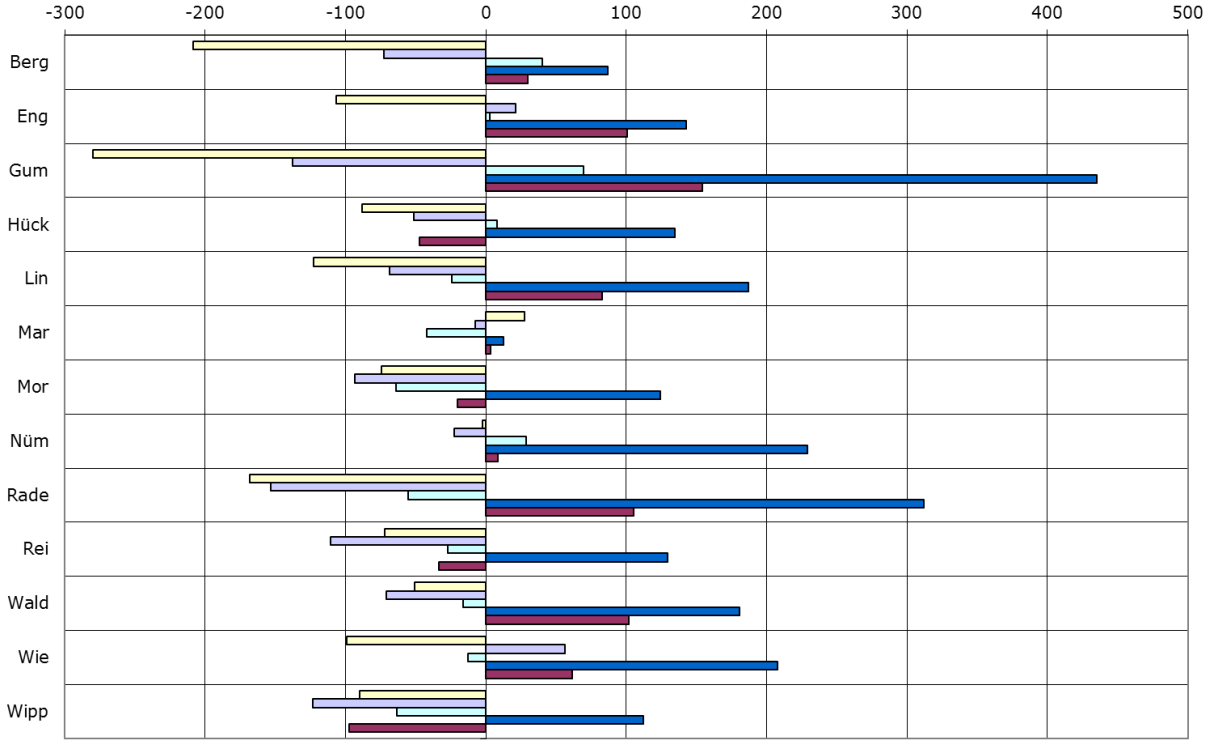
	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
bis 17 Jahre	477	435	409	116	251	1031	636	326	796
18-29 Jahre	-489	-72	-807	-284	-215	-677	-688	-55	1238
30-64 Jahre	485	361	102	146	320	1669	913	82	105
ab 65 Jahre	10	-19	-211	-27	-18	54	3	-108	-287

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

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegen hier die Gemeinden Gummersbach und Nümbrecht mit je 482 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze. Es folgen Wiehl (+429) und Engelskirchen (+320 Personen).
Morsbach (-256) und Wipperfürth (-525) haben in diesem Zeitraum die höchsten Verluste.

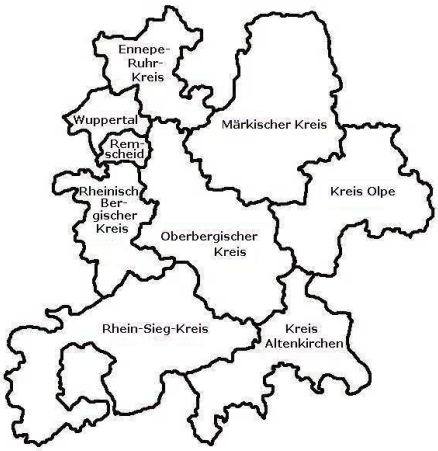
Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da den Kommunen des Oberbergischen Kreises im Jahr 2015 rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen wurden.

Abb. 45: Wanderungen - Gemeinden



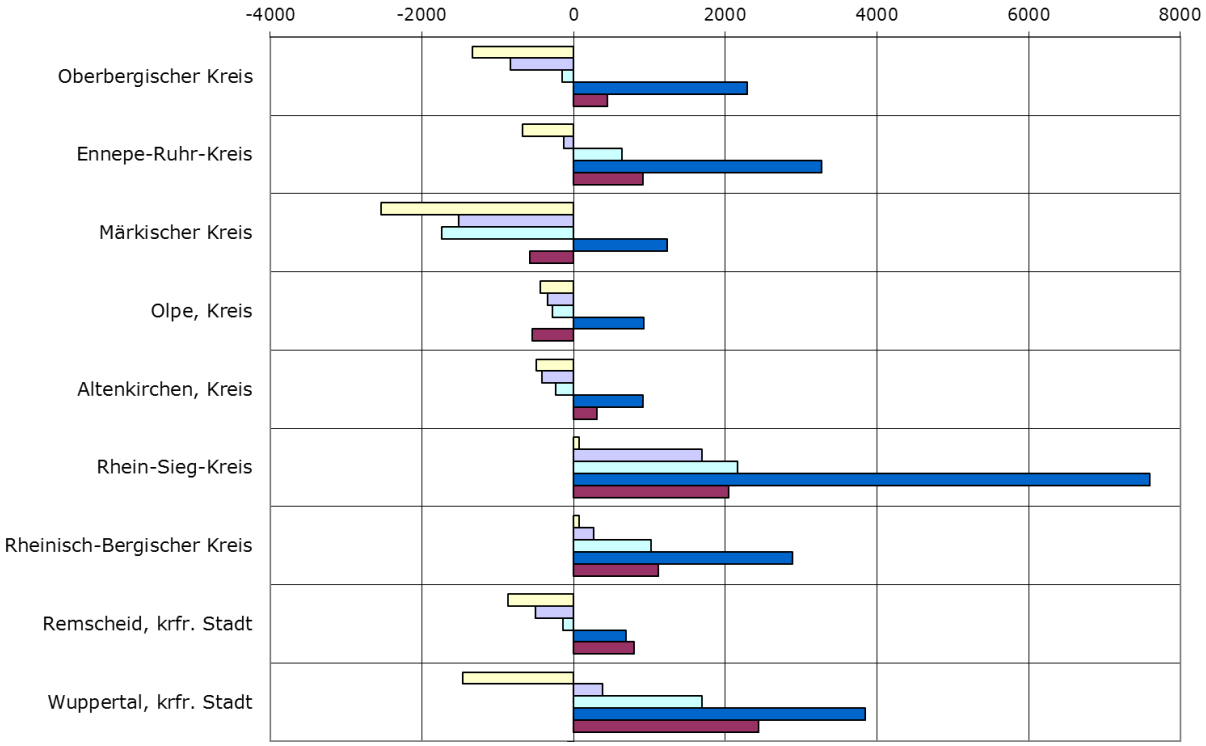
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
Mittel 2008/09	-209	-107	-280	-88	-123	28	-75	-3	-169	-72	-51	-99	-90
Mittel 2010/11	-73	21	-138	-52	-69	-8	-94	-23	-153	-111	-71	57	-124
Mittel 2012/13	40	3	70	8	-24	-42	-64	29	-56	-27	-16	-13	-64
Mittel 2014/15	87	143	436	135	187	13	125	229	312	130	181	208	112
Mittel 2016/17	30	101	154	-48	83	4	-21	9	106	-34	102	62	-98

Quelle: www.it.nrw.de



Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+27 133 zugewanderte Personen), gefolgt von der kreisfreien Stadt Wuppertal (+13 775) und dem Rheinisch-Bergischen Kreis (+10 726).
Aus dem Oberbergische Kreis sind seit den Jahren 2008/2009 (-1336) kontinuierlich immer weniger Personen abgewandert. 2012/2013 waren es nur noch 156 Personen. In den Jahren 2014/2015 sind 2295 Personen zugewandert, 2016/2017 dann 450 Personen.
Der Mittelwert der Jahre 2016/2017 ist bei fast allen Kreisen positiv, da jedoch den Kreisen im Jahr 2015 Asylsuchende zugewiesen wurden, ist ein direkter Vergleich mit den Vorjahren nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 46: Wanderungen - Kreise



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
Mittel 2008/09	-1336	-670	-2534	-443	-489	76	68	-868	-1460
Mittel 2010/11	-835	-128	-1516	-342	-418	1690	265	-506	381
Mittel 2012/13	-156	637	-1739	-275	-242	2164	1020	-146	1689
Mittel 2014/15	2295	3269	1230	926	912	7596	2890	693	3843
Mittel 2016/17	450	915	-583	-541	304	2041	1121	799	2435

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

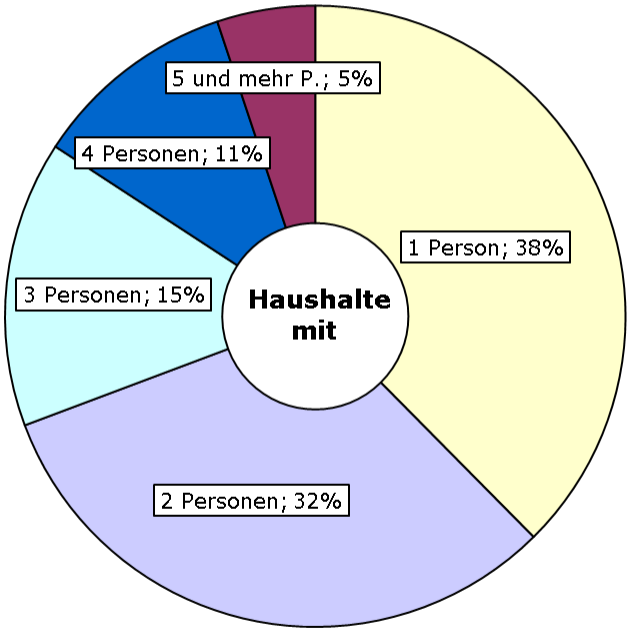
3.1.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es am 31.12.2018 insgesamt 132 387 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

		Diff. zu 31.12.2017
Haushalte mit 1 Person	50 422	+893 ≙ +1,8 %
Haushalte mit 2 Personen	41 853	+57 ≙ +0,1 %
Haushalte mit 3 Personen	19 522	-131≙ -0,7 %
Haushalte mit 4 Personen	13 946	-138 ≙ -1,0 %
Haushalte mit 5 und mehr Personen	6644	-95 ≙ -1,4 %
Gesamt	132 387	+586 ≙ +0,4 %

Die Aufzählung der Haushalte entspricht nicht den Vorgaben des Einwohnermeldewesens (Personen über 18 Jahre, die bei den Eltern wohnen, werden als eigener Haushalt geführt). Hier werden Personen über 18 Jahre, die entweder noch bei den Eltern wohnen oder wieder bei Ihnen eingezogen sind, zum Haushalt der Eltern gezählt. Somit sind diese Werte eher mit denen aus der Wohnungszählung (OBK rd. 123 000) beim Zensus 2011 vergleichbar.

Abb. 47: Haushalte - OBK



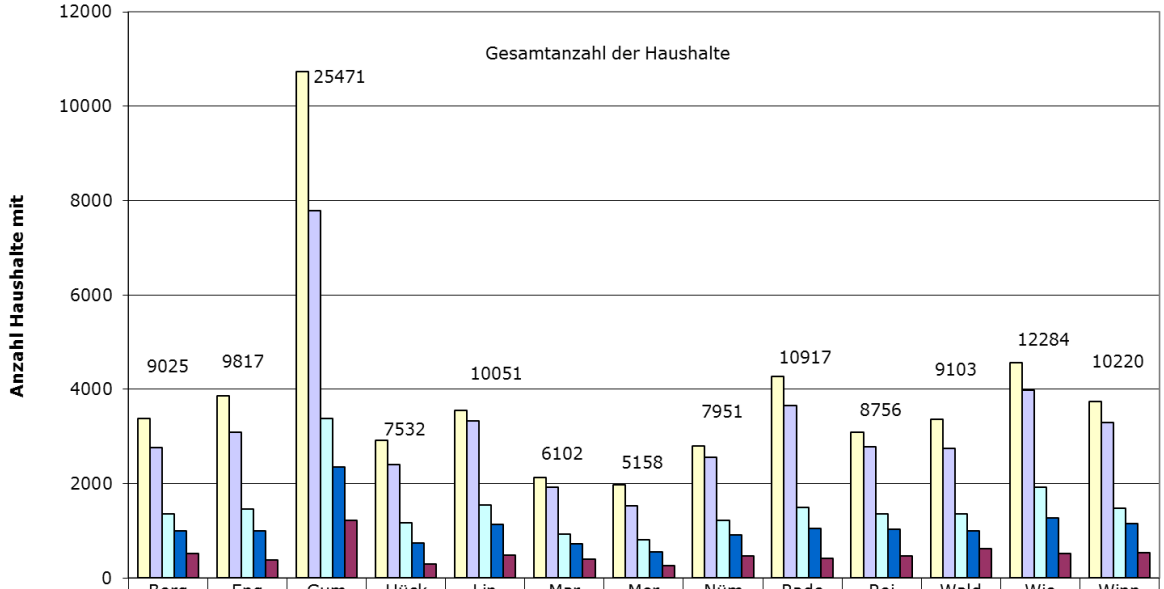
Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Anzahl der Personen, die 2018 in den vorhandenen Häusern und Wohnungen in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises wohnten.

Als bevölkerungsreichste Stadtgemeinde besitzt Gummersbach insgesamt 25 471 Haushalte, davon werden 10 728 (42 %) von einer Person und 1225 (5 %) von fünf und mehr Personen bewohnt. Im Vergleich dazu Morsbach mit den wenigsten Haushalten (5158), 1982 (38 %) mit einer Person und 270 (5 %) mit fünf und mehr Personen. Marienheide und Waldbröl haben mit 7 % den höchsten Anteil an Haushalten mit fünf und mehr Personen.

Im Durchschnitt leben 2,15 Personen in jedem Haushalt im Oberbergischen Kreis.

Abb. 48: Haushalte - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
1 Person	3391	3870	10728	2914	3556	2126	1982	2803	4281	3098	3370	4567	3736
2 Personen	2759	3093	7790	2399	3324	1922	1540	2558	3652	2777	2749	3989	3301
3 Personen	1354	1465	3380	1175	1552	925	818	1222	1505	1367	1353	1931	1475
4 Personen	995	1003	2348	742	1135	725	548	907	1058	1036	1008	1278	1163
5 und mehr P.	526	386	1225	302	484	404	270	461	421	478	623	519	545

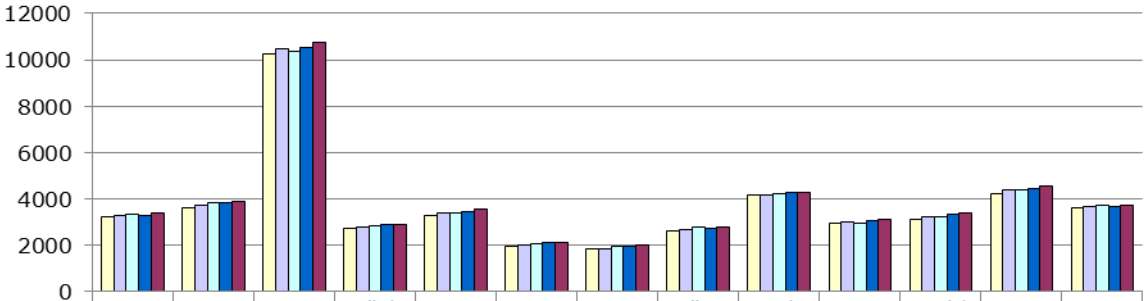
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
1 Person	91	41	208	35	91	41	20	74	20	67	30	119	56
2 Personen	-13	-19	25	45	-15	-32	15	38	-42	-4	24	0	35
3 Personen	5	11	2	-34	-1	-9	11	-4	5	-33	11	-34	-61
4 Personen	-4	-11	-9	7	-27	-11	-25	-17	-28	20	5	-24	-14
5 und mehr P.	-14	-9	1	-10	-15	3	-7	5	-24	-3	-3	-2	-17

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Als Teilmenge der gesamten Haushalte im Oberbergischen Kreis werden in der folgenden Abbildung die Haushalte der alleinstehenden Personen gezeigt.

Abb. 49: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden



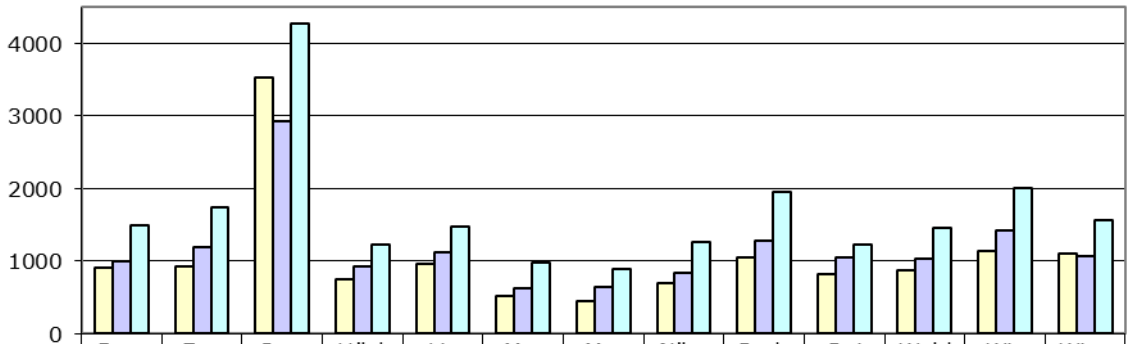
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
2014	3212	3627	10277	2720	3284	1965	1827	2615	4185	2928	3097	4223	3629
2015	3282	3717	10462	2796	3386	1999	1862	2663	4146	2994	3246	4370	3688
2016	3313	3828	10368	2859	3409	2067	1931	2780	4231	2932	3239	4399	3696
2017	3300	3829	10520	2879	3465	2085	1962	2729	4261	3031	3340	4448	3680
2018	3391	3870	10728	2914	3556	2126	1982	2803	4281	3098	3370	4567	3736

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Kreisgebiet gibt es aktuell 50 422 Haushalte mit einer Person (38 % aller Haushalte), davon sind 13 753 bis 39 Jahre (27 %), 15 122 zwischen 40 und 59 Jahre (30 %) und 21 547 über 60 Jahre alt (43 %).

In Gummersbach leben 4271 Personen über 60 Jahre alleine in Ihrer Wohnung bzw. Haus, in Wiehl 2003 und in Radevormwald 1951.

Abb. 50: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
bis 39 J.	908	935	3536	757	960	515	454	689	1054	818	883	1143	1101
40 - 59 J.	993	1189	2921	924	1126	629	643	847	1276	1055	1033	1421	1065
ab 60 J.	1490	1746	4271	1233	1470	982	885	1267	1951	1225	1454	2003	1570

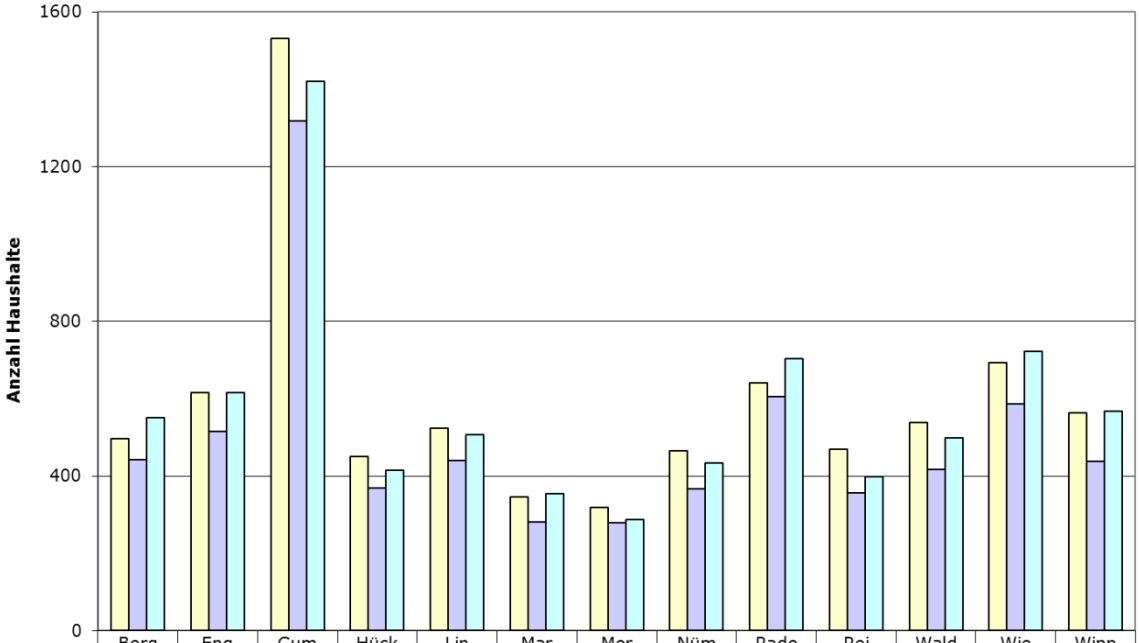
Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Die Altersgruppe ab 60 Jahre der alleinstehenden Personen wird nachfolgend in drei weiteren Altersgruppen differenzierter betrachtet, da diese auf dem Wohnungsmarkt eine besondere Stellung innehat.

In fünf der 13 Gemeinden im Oberbergischen Kreis ist die Gruppe der ab 80-Jährigen größer als die der 60-69-Jährigen. Die größte Differenz findet man in Bergneustadt mit 11 %, gefolgt von Radevormwald mit 10 %. In allen Gemeinden ist die Gruppe der ab 80-Jährigen im Vergleich zum Vorjahr gewachsen, am stärksten in Gummersbach (+69 Personen), in Wiehl (+56) und in Lindlar (+37).

Die Gruppe der alleinwohnenden Person ab 80 Jahren unterteilt sich in 80 % Frauen und 20 % Männer. Hier wird deutlich, dass die Lebenserwartung der Männer in Deutschland bei 79 Jahren und der Frauen bei 84 Jahren liegt.

Abb. 51: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
60 - 69 Jahre	497	616	1531	450	523	346	318	466	641	469	539	694	564
70 - 79 Jahre	443	515	1319	368	441	282	280	367	606	357	416	587	438
ab 80 Jahre	550	615	1421	415	506	354	287	434	704	399	499	722	568

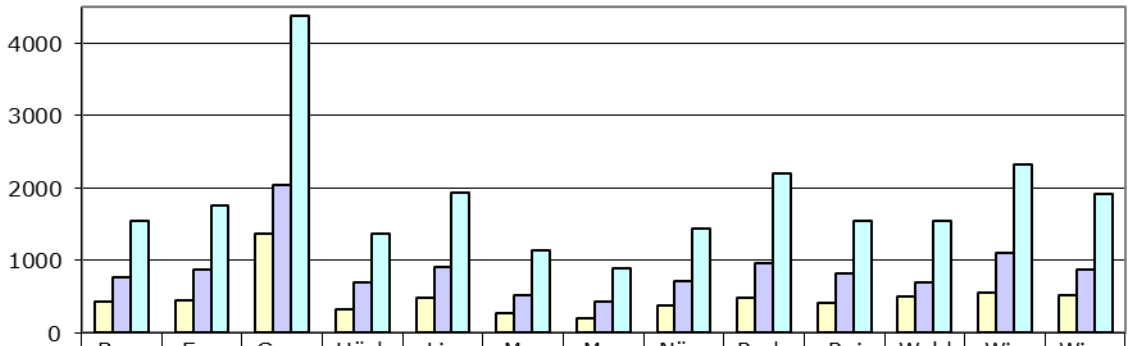
Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
60 - 69 Jahre	3	58	73	14	38	17	15	26	56	35	31	46	29
70 - 79 Jahre	6	-10	-21	7	-23	-2	-17	0	-42	-27	5	-23	-8
ab 80 Jahre	29	22	69	7	37	10	20	22	15	34	27	56	31

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Auch die Haushalte mit zwei Personen spielen auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle. Im Kreisgebiet gibt es davon aktuell 41 853 Haushalte (32 % aller Haushalte), davon sind 6396 bis 39 Jahre (15 %), 11 429 zwischen 40 und 59 Jahre (27 %) und 24 028 über 60 Jahre alt (57 %).

Abb. 52: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden

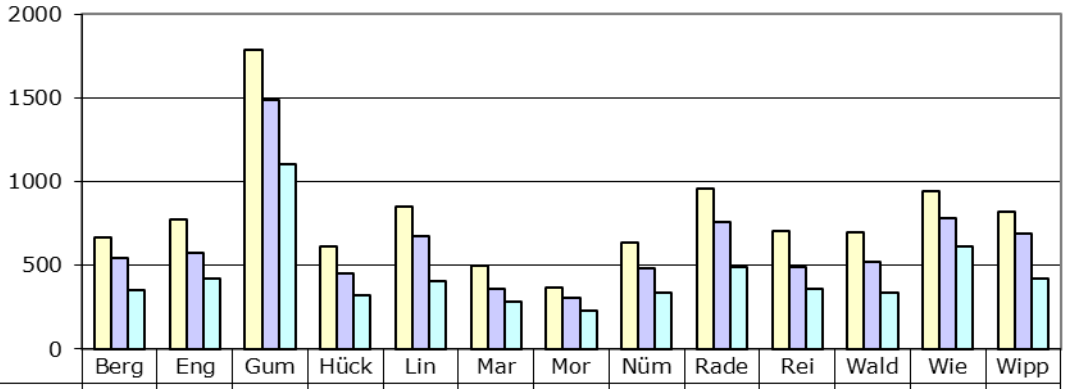


	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
bis 39 J.	439	451	1375	322	486	268	208	386	480	408	501	555	517
40 - 59 J.	770	877	2039	700	905	517	436	723	971	821	699	1105	866
ab 60 J.	1550	1765	4376	1377	1933	1137	896	1449	2201	1548	1549	2329	1918

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

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

Abb. 53: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden



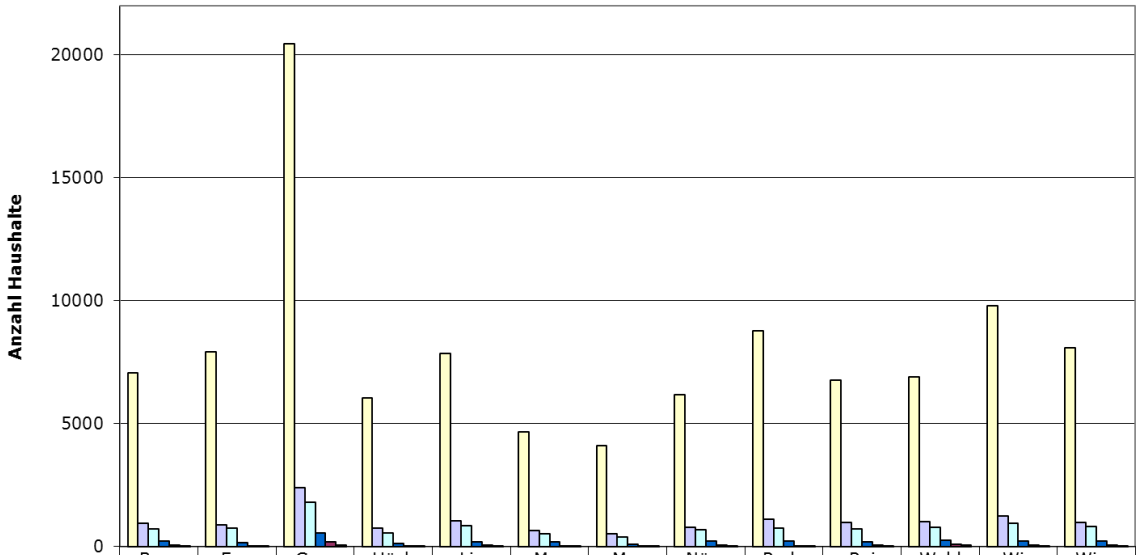
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
60 - 69 Jahre	665	774	1784	608	851	498	368	636	955	701	699	940	815
70 - 79 Jahre	538	571	1488	447	676	360	304	482	757	489	519	781	685
ab 80 Jahre	347	420	1104	322	406	279	224	331	489	358	331	608	418

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

Im Oberbergischen Kreis wohnen in 104 672 Haushalten (79 %) keine Kinder (jünger als 18 Jahre), in 13 322 (10 %) ein Kind und in 10 345 (8 %) zwei Kinder. Drei Kinder wohnen nur noch in 2 % aller Haushalte. Der Durchschnitt beträgt 1,7 Kinder pro Haushalt (nur HH mit Kindern).

In Engelskirchen (81 %), Gummersbach, Hückeswagen, Morsbach, Radevormwald und Wiehl (je 80 %) liegt der Anteil der kinderlosen Haushalte am höchsten, in Marienheide und Waldbröl mit 76 % am niedrigsten. In Gummersbach sind davon viele Studenten der Technischen Hochschule Köln – Campus Gummersbach.

Abb. 54: Haushalte, Kinder - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
keine Kinder	7070	7938	20450	6055	7872	4653	4119	6175	8786	6773	6900	9793	8088
1 Kind	938	891	2412	750	1055	650	526	797	1104	970	1003	1246	980
2 Kinder	716	763	1815	545	860	515	384	679	767	735	795	938	833
3 Kinder	229	174	553	130	193	202	99	219	214	183	264	226	243
4 Kinder	58	38	179	42	53	42	24	61	27	48	86	57	60
5 und mehr K.	14	13	62	10	18	40	6	20	19	47	55	24	16

Veränderung zum Vorjahr

	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
keine Kinder	91	12	186	56	54	14	32	125	-27	45	41	98	56
1 Kind	-7	-3	28	-4	-21	-26	-16	-37	-27	-6	22	-36	-35
2 Kinder	-19	4	-5	-12	8	-6	6	1	-10	0	7	-14	-14
3 Kinder	7	-3	-6	7	-16	9	-2	8	-4	11	-8	8	-3
4 Kinder	-9	4	22	-3	5	-5	-5	-5	-5	-4	8	-5	-9
5 und mehr K.	2	-1	2	-1	3	6	-1	4	4	1	-3	8	4

Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

3.2 Ökonomische Faktoren

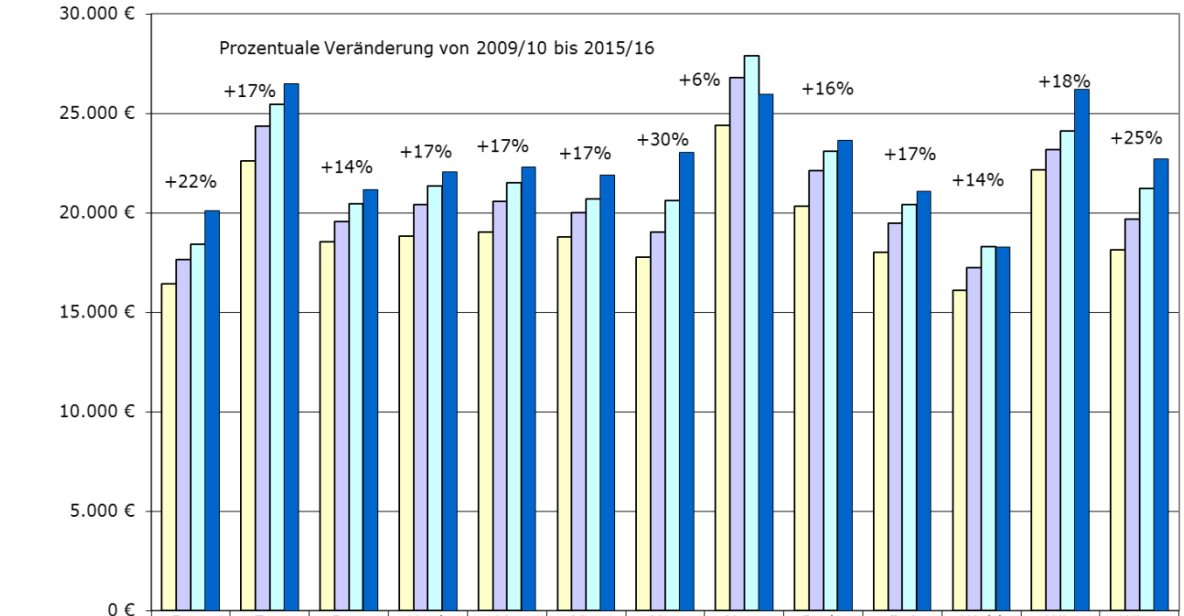
3.2.1 Einkommen der Privathaushalte

Die Zahlen für die Jahre 2017 bis 2018 waren bei Drucklegung noch nicht verfügbar, für die Jahre 2006 bis 2011 wurden die Werte durch it.nrw korrigiert und sind somit nicht identisch mit denen aus dem Wohnungsmarktbericht 2014.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ist in allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises zwischen den Jahren 2009/2010 und 2015/2016 gestiegen, am meisten in Morsbach mit 30 %, am wenigsten in Nümbrecht mit 6 %. Dort lag das Mittel im Jahr 2009/2010 noch bei 24.409 Euro, in 2015/2016 bei 25.979 Euro, ein Plus von 1.570 Euro. In Morsbach wuchs das Einkommen im gleichen Zeitraum um 5.261 Euro.

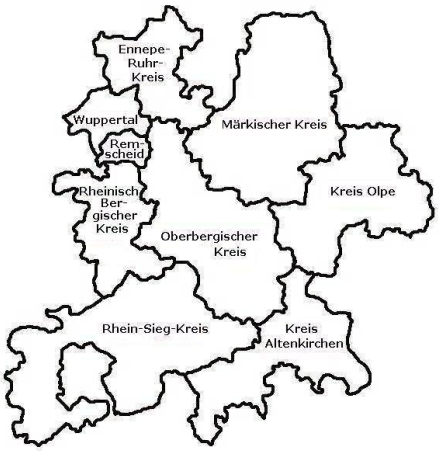
Auch Wipperfürth (+4.565 €) und Wiehl (+4.052 €) profitierten überdurchschnittlich vom Wirtschaftswachstum, Gummersbach (+2.612 €), Waldbröl (+2.173 €) und Reichshof (+3.085 €) dagegen nicht so stark.

Abb. 55: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
Mittel 2009/10	16.411	22.597	18.564	18.822	19.041	18.794	17.756	24.409	20.345	18.018	16.095	22.144	18.152
Mittel 2011/12	17.640	24.344	19.563	20.412	20.571	20.006	19.014	26.788	22.129	19.475	17.263	23.193	19.695
Mittel 2013/14	18.441	25.466	20.440	21.352	21.528	20.685	20.616	27.900	23.108	20.422	18.285	24.119	21.234
Mittel 2015/16	20.102	26.492	21.176	22.073	22.293	21.899	23.017	25.979	23.657	21.103	18.268	26.196	22.717

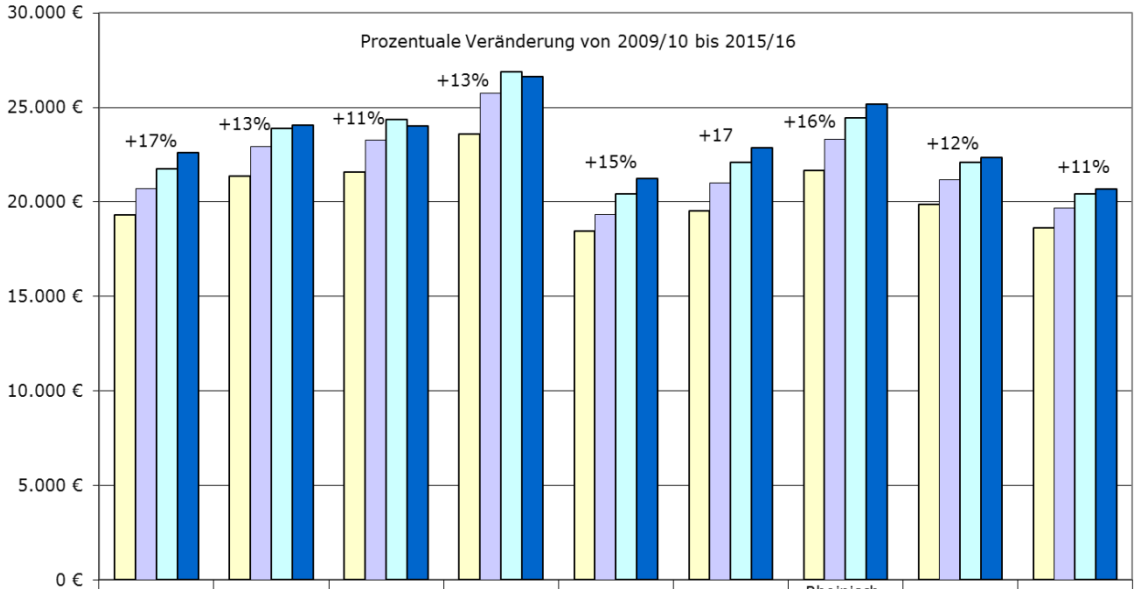
Quelle: www.it.nrw.de



Vergleicht man das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner auf Kreisebene, so lag die prozentuale Steigerung zwischen den Jahren 2009/2010 und 2015/2016 bei 11 % in der kreisfreien Stadt Wuppertal und 17 % im Oberbergischen bzw. Rhein-Sieg-Kreis.

Das Mittel betrug im Jahr 2015/2016 im Kreis Olpe 26.629 Euro, 5.929 Euro mehr als in der Stadt Wuppertal (20.700 €). Oberberg lag mit einem Durchschnittseinkommen von 22.599 Euro auf dem sechsten Platz und damit 682 Euro unter dem Mittelwert aller Kreise (23.281 Euro).

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



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
Mittel 2009/10	19.317	21.359	21.588	23.604	18.437	19.527	21.656	19.873	18.627
Mittel 2011/12	20.724	22.923	23.269	25.764	19.339	21.011	23.292	21.180	19.673
Mittel 2013/14	21.739	23.910	24.368	26.879	20.413	22.105	24.434	22.076	20.429
Mittel 2015/16	22.599	24.043	24.003	26.629	21.225	22.847	25.155	22.333	20.700

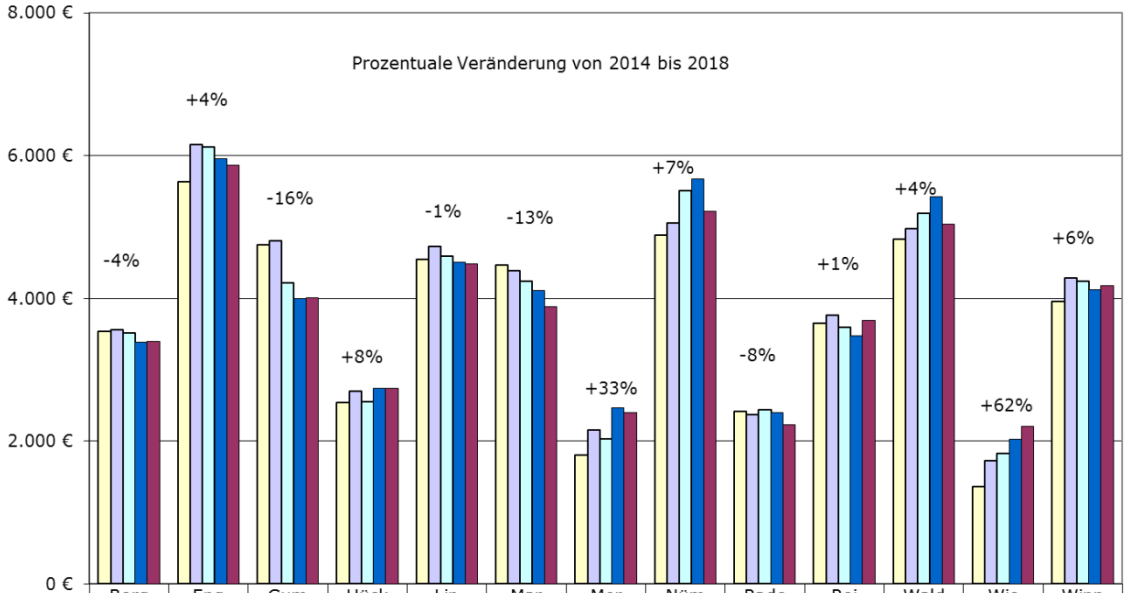
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.2.2 Schulden der Kommunalhaushalte

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

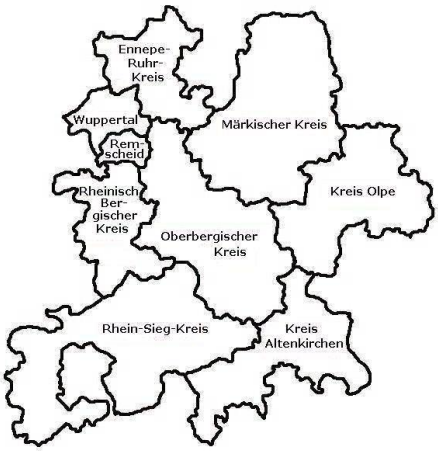
Im Jahr 2018 lag Engelskirchen an erster Stelle mit 5.863 Euro Schulden pro Einwohner, gefolgt von Nümbrecht mit 5.678 Euro und Waldbröl mit 5.216 Euro. Die größte Steigerung in den letzten fünf Jahren hatte Wiehl mit einem Plus von 62 %, von 1.364 auf 2.205 Euro Schulden pro Einwohner.
Die Gemeinde hat mit 2.205 Euro jedoch die niedrigsten Schulden im Jahr 2018, gefolgt von Radevormwald mit 2.234 Euro und Morsbach mit 2.405 Euro Schulden pro Einwohner.
Bergneustadt, Gummersbach, Lindlar, Marienheide und Radevormwald konnten Ihre Schulden in den letzten 5 Jahren sogar reduzieren.

Abb. 57: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
2014	3535	5638	4756	2540	4546	4464	1802	4889	2417	3652	4833	1364	3956
2015	3562	6151	4803	2703	4731	4394	2159	5057	2377	3766	4975	1725	4289
2016	3520	6123	4215	2552	4597	4236	2035	5514	2443	3591	5198	1834	4237
2017	3387	5963	4002	2744	4510	4106	2471	5678	2396	3479	5426	2031	4121
2018	3395	5863	4007	2740	4480	3883	2405	5216	2234	3693	5036	2205	4184

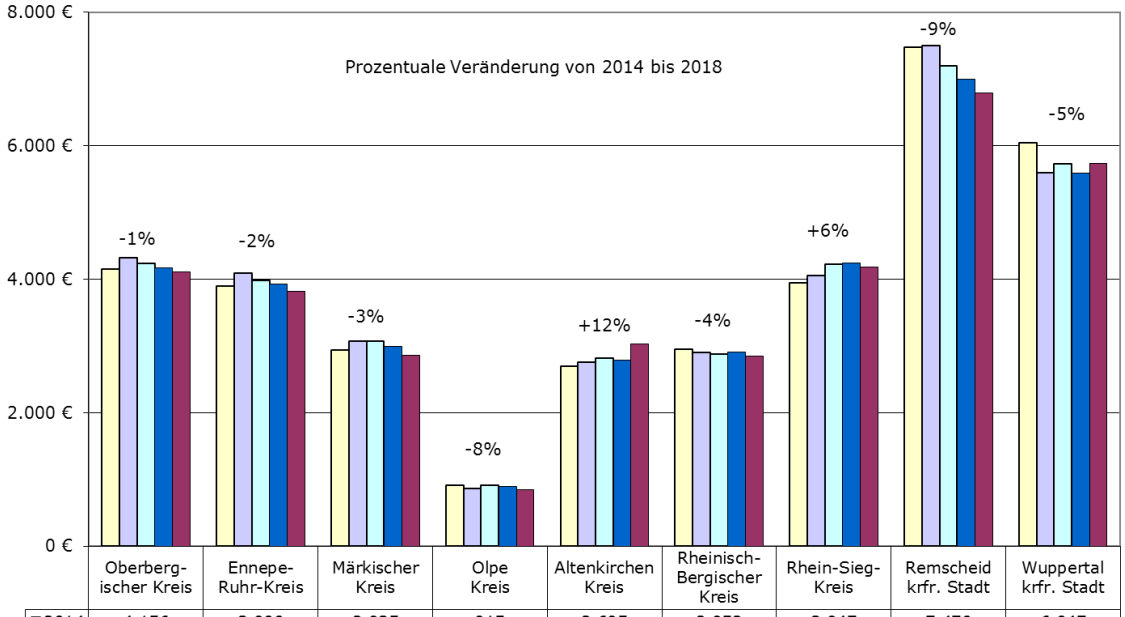
Quelle: www.it.nrw.de



Am stärksten sind in den letzten fünf Jahren die Schulden der Einwohner im Kreis Altenkirchen gestiegen (+12 %), dahinter folgt der und der Rhein-Sieg-Kreis (+6 %). Die Stadt Remscheid konnte ihre Schulden am stärksten abbauen (-9 %). Der Durchschnitt bei den Landkreisen liegt bei einem Minus von 2 % seit dem Jahr 2014.

Im Oberbergischen Kreis sind die Schulden auf 4.110 Euro pro Einwohner gefallen und sind damit die vierthöchsten im Kreisvergleich. Nur die Städte Remscheid (6.786 €), Wuppertal (5.734 €) und der Rhein-Sieg-Kreis (4.184 €) liegen noch darüber. Die geringsten Schulden haben die Einwohner des Landkreises Olpe, sie belaufen sich dort auf 841 Euro.

Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
2014	4.156	3.900	2.935	915	2.695	2.952	3.947	7.470	6.047
2015	4.326	4.086	3.074	866	2.759	2.898	4.050	7.497	5.589
2016	4.238	3.977	3.075	912	2.818	2.874	4.225	7.197	5.729
2017	4.167	3.930	2.995	889	2.791	2.904	4.237	6.994	5.586
2018	4.110	3.811	2.856	841	3.031	2.847	4.184	6.786	5.734

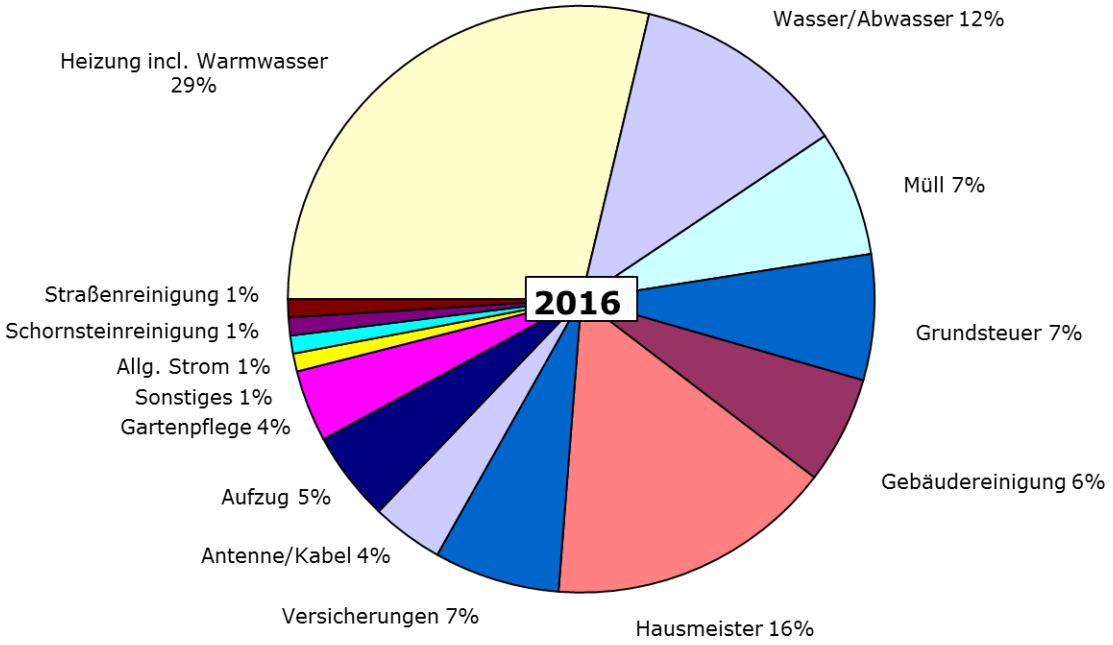
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

3.2.3 Betriebs-/Nebenkosten

Seit vielen Jahren steigen die Gas- und Ölpreise. Aus diesem Grund sind die Kosten für die Heizung incl. der Warmwasserversorgung (29 %) die größte Position bei den Nebenkosten. Zusammen mit den Wasser- und Abwassergebühren (12 %) belaufen sich diese zwei Positionen auf 41 % der jährlichen Betriebskosten, die für ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlen sind. Weitere große Posten sind die Müllgebühren und die Grundsteuer (je 7 %).

Mieter in einem größeren Wohngebäude müssen oft noch zusätzlich für den Hausmeister (16 %), Gebäudereinigung (6 %), Aufzug (5 %) und Gartenpflege (4 %) aufkommen. Versicherungen (7 %), Antenne/Kabel (4 %), Straßen- und Schornsteinreinigung (je 1 %) sind dann wieder Kosten, die auf alle Mieter und Eigentümer umgelegt werden.

Abb. 59: Betriebskosten in NRW 2015



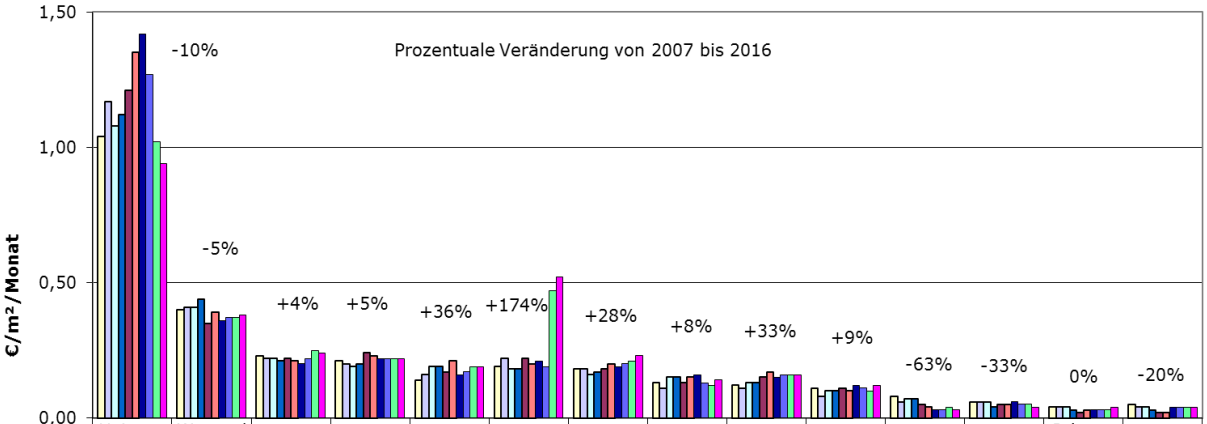
Quelle: Deutscher Mieterbund e.V. (Zahlen gerundet)

Ein großer Anstieg bei den Nebenkosten erfolgte seit dem Jahr 2007 bis zum Jahr 2013 bei den Heizkosten incl. Warmwasser (+37 %), liegen jedoch im Jahr 2016 unter dem Niveau von 2007 (-10 %). Viele weitere Positionen sind im Cent-Bereich gestiegen, konstant geblieben oder sogar rückläufig (z.B. Straßenreinigung, -20 %).

Lagen die gesamten Betriebskosten vor neun Jahren noch bei 2,98 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so waren es im Jahr 2016 schon 3,29 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 10 % seit 2007.

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. 60: Betriebskosten in NRW 2006 bis 2015



	Heizung +Warm-wasser	Wasser/ Ab-wasser	Müll	Grund-steuer	Gebäu-derein.	Haus-meister	Versiche rung.	Anten./ Kabel	Aufzug	Garten-pflege	Sons-tiges	Allg. Strom	Schorn-stein-rein.	Straßen rein.
2007	1,04	0,40	0,23	0,21	0,14	0,19	0,18	0,13	0,12	0,11	0,08	0,06	0,04	0,05
2008	1,17	0,41	0,22	0,20	0,16	0,22	0,18	0,11	0,11	0,08	0,06	0,06	0,04	0,04
2009	1,08	0,41	0,22	0,19	0,19	0,18	0,16	0,15	0,13	0,10	0,07	0,06	0,04	0,04
2010	1,12	0,44	0,21	0,20	0,19	0,18	0,17	0,15	0,13	0,10	0,07	0,04	0,03	0,03
2011	1,21	0,35	0,22	0,24	0,17	0,22	0,18	0,13	0,15	0,11	0,05	0,05	0,02	0,02
2012	1,35	0,39	0,21	0,23	0,21	0,20	0,20	0,15	0,17	0,10	0,04	0,05	0,03	0,02
2013	1,42	0,36	0,20	0,22	0,16	0,21	0,19	0,16	0,15	0,12	0,03	0,06	0,03	0,04
2014	1,27	0,37	0,22	0,22	0,17	0,19	0,20	0,13	0,16	0,11	0,03	0,05	0,03	0,04
2015	1,02	0,37	0,25	0,22	0,19	0,47	0,21	0,12	0,16	0,10	0,04	0,05	0,03	0,04
2016	0,94	0,38	0,24	0,22	0,19	0,52	0,23	0,14	0,16	0,12	0,03	0,04	0,04	0,04

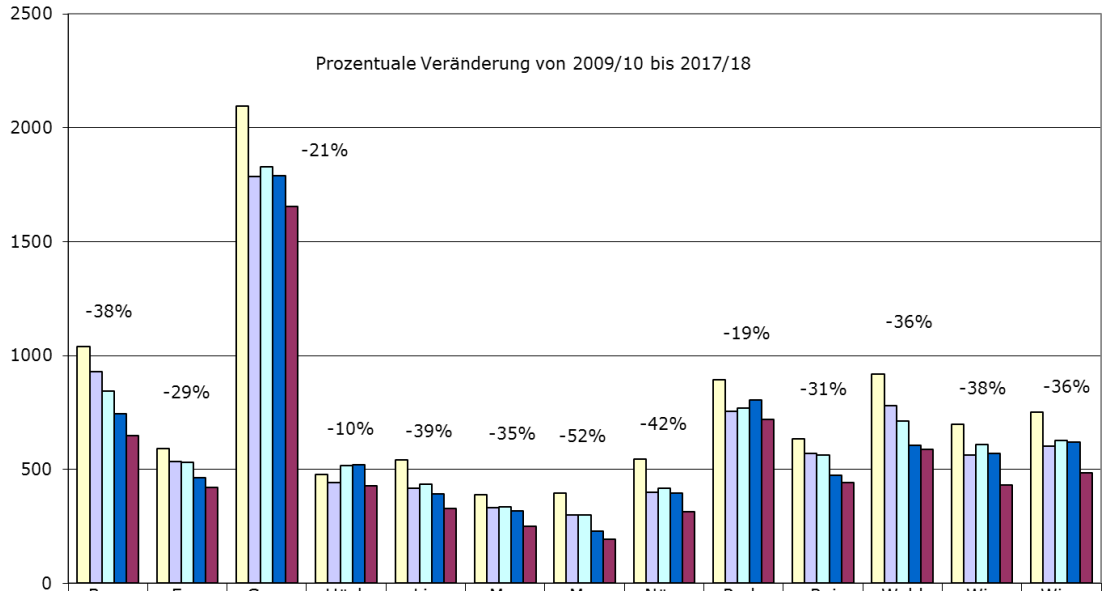
Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.

3.2.4 Arbeitslosigkeit

In allen Städten und Gemeinden waren die Arbeitslosenzahlen (SGB II und III) in den letzten zehn Jahren rückläufig. Morsbach (-52 %), Nümbrecht (-42 %) und Lindlar (-39 %) verzeichnen hierbei die stärksten Rückgänge. Hückeswagen hat mit einem Minus von 10 % den geringsten Wert.

In Gummersbach waren im Dezember 2017/2018 durchschnittlich 1655 Personen arbeitslos gemeldet, in Radevormwald 721. In Morsbach, die Gemeinde mit den wenigsten Einwohnern, wurden immerhin noch 192 arbeitslose Personen registriert.

Abb. 61: Arbeitslose Personen - Gemeinden

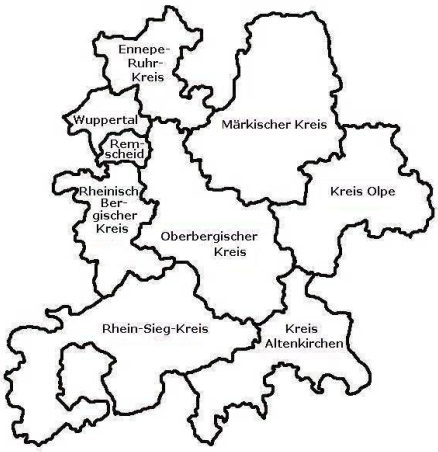


	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Núm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
Mittel 2009/10	1039	592	2095	477	541	388	397	547	895	635	920	699	752
Mittel 2011/12	928	533	1785	442	417	333	302	398	756	569	778	564	602
Mittel 2013/14	844	532	1828	517	436	335	300	418	768	564	714	608	629
Mittel 2015/16	743	463	1791	522	391	318	229	395	806	476	605	572	619
Mittel 2017/18	647	421	1655	428	330	252	192	316	721	441	587	433	484

Veränderung zum Vorjahr

-51	-32	-149	-50	-43	-32	-24	-57	-64	-29	-14	-72	-71

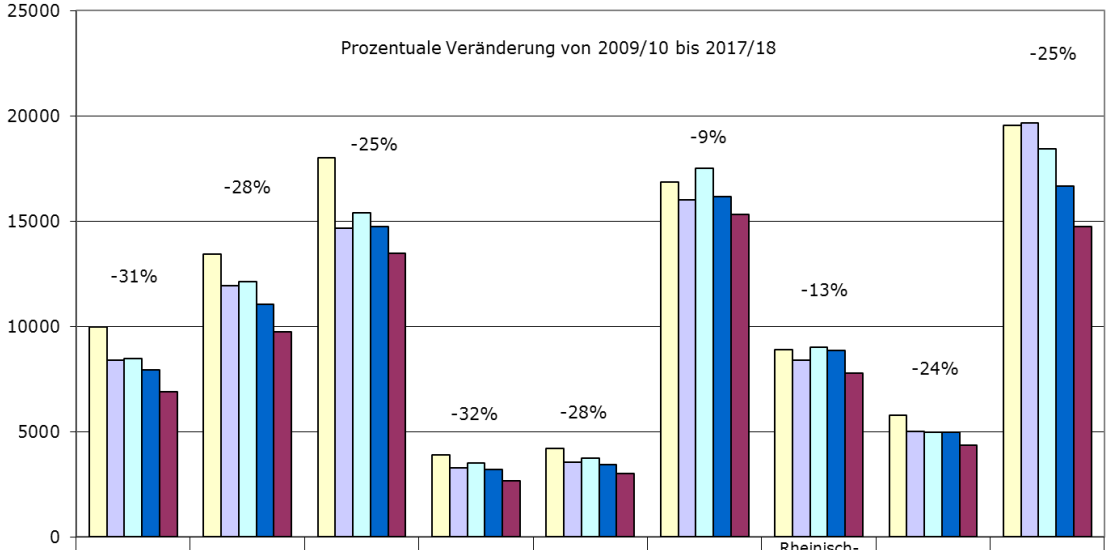
Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Seit dem Jahr 2009/2010 sind im Oberbergischen Kreis die Arbeitslosenzahlen um 31 % zurückgegangen, das ist der zweithöchste Wert im Vergleich mit den Nachbarkreisen (Kreis Olpe -32 %). Im Jahresmittel 2017/2018 waren im Oberbergischen 6904 Personen arbeitslos gemeldet, vor zehn Jahren waren es noch 9973 Personen.

Der positive Trend war auch bei allen benachbarten Städten und Kreisen zu beobachten. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 24 %.

Abb. 62: Arbeitslose Personen - Kreise



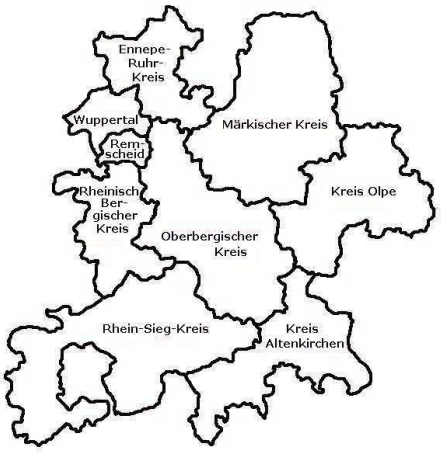
	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
Mittel 2009/10	9973	13445	18026	3914	4206	16853	8898	5763	19550
Mittel 2011/12	8405	11951	14646	3279	3561	16007	8407	5003	19665
Mittel 2013/14	8491	12141	15403	3505	3724	17509	8998	4983	18423
Mittel 2015/16	7927	11042	14735	3209	3431	16176	8839	4988	16650
Mittel 2017/18	6904	9734	13467	2677	3016	15329	7774	4372	14746

Veränderung zum Vorjahr

-1049	-850	-872	-390	-216	-544	+1313	-381	-1440

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

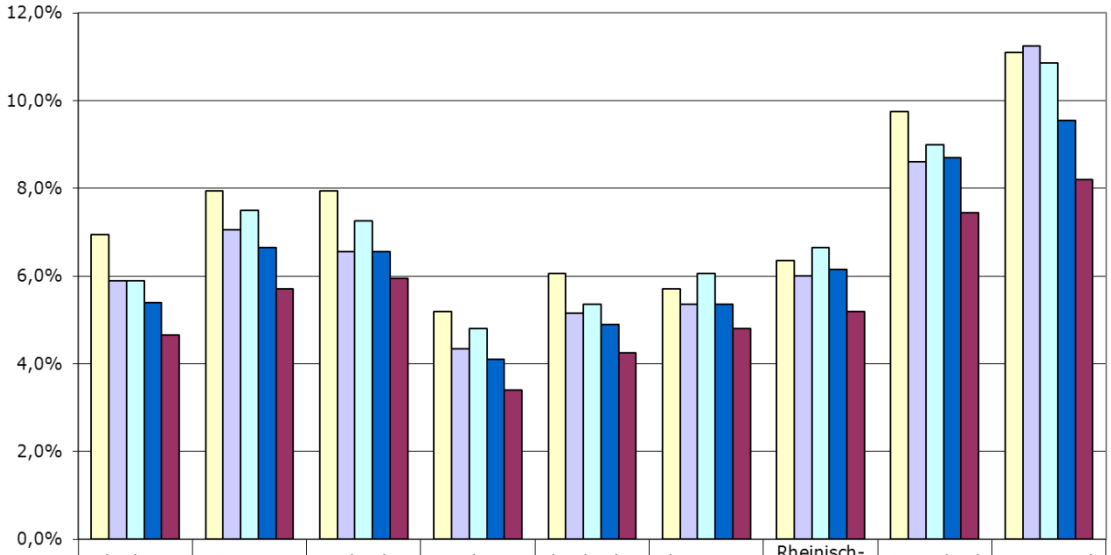
Arbeitslosenquote



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 2009/2010 eine Arbeitslosenquote von 7,0 %. In den darauffolgenden vier Jahren ist diese auf 5,9 % gefallen und stand in den Jahren 2017/2018 bei 4,7 %. Die geringste Arbeitslosenquote gab es im Kreis Olpe mit 3,4 %, gefolgt vom Kreis Altenkirchen mit 4,3 % und dem Oberbergischen Kreis. Die höchste Quote hatte die Stadt Wuppertal mit 8,2 %. Der Durchschnitt aller Kreise liegt bei 5,5 %.

Abb. 63: Arbeitslosenquote - Kreise



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
Mittel 2009/10	7,0%	8,0%	8,0%	5,2%	6,1%	5,7%	6,4%	9,8%	11,1%
Mittel 2011/12	5,9%	7,1%	6,6%	4,4%	5,2%	5,4%	6,0%	8,6%	11,3%
Mittel 2013/14	5,9%	7,5%	7,3%	4,8%	5,4%	6,1%	6,7%	9,0%	10,9%
Mittel 2015/16	5,4%	6,7%	6,6%	4,1%	4,9%	5,4%	6,2%	8,7%	9,6%
Mittel 2017/18	4,7%	5,7%	6,0%	3,4%	4,3%	4,8%	5,2%	7,5%	8,2%

Veränderung zum Vorjahr

-0,5	-0,7	-0,5	-0,5	-0,3	-0,4	-0,7	-0,9	-1,1

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3.2.5 Transferleistungsempfänger

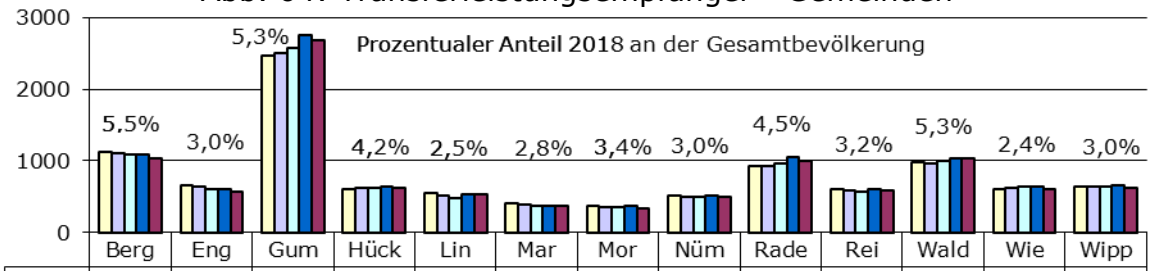
Das Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) – Grundsicherung für Arbeitssuchende – und das Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) – Sozialhilfe – sind das unterste Netz der sozialen Sicherung. Erwerbsfähige Personen und die mit ihnen zusammen lebenden Angehörigen erhalten Leistungen nach dem SGB II. Erwerbsunfähige Menschen und Menschen im Rentenalter erhalten Leistungen zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII.

Mit den Leistungen wird das soziokulturelle Existenzminimum gesichert. Hierzu gehören angemessene Unterkunftskosten. Angemessen sind Unterkünfte, die nach Lage, Bausubstanz und Ausstattung einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Die angemessene Größe der Wohnung richtet sich in Nordrhein-Westfalen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen. Danach ist für eine Person eine Wohnfläche bis 50 m² angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m². An das Verfahren zur Festlegung angemessener Unterkunftskosten werden besondere Anforderungen gestellt (ein sog. schlüssiges Konzept). Das schlüssige Konzept weist für den Oberbergischen Kreis zwei Mietkategorien aus. Die Richtwerte umfassen jeweils die Grundmiete sowie die kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete) und betragen seit 01.01.2018:

	Mietkategorie I: Eng, Hück, Lin, Mar, Rade, Wald, Wipp	Mietkategorie II: Berg, Gum, Mor, Nüm, Rei, Wie
Ein-Personen-Haushalt	360,00 €	348,50 €
Zwei-Personen-Haushalt	447,85 €	413,40 €
Drei-Personen-Haushalt	537,60 €	517,60 €
Vier-Personen-Haushalt	624,15 €	609,90 €
Fünf-Personen-Haushalt	713,90 €	683,10 €
für jede weitere Person	+97,35 €	+93,15 €

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

Abb. 64: Transferleistungsempfänger - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
2014	1126	650	2464	603	547	403	370	513	930	597	988	603	643
2015	1098	637	2494	616	518	398	349	492	930	587	964	623	634
2016	1094	610	2573	631	487	374	346	505	967	577	995	639	647
2017	1082	612	2745	641	534	373	364	521	1043	608	1031	645	654
2018	1033	575	2687	627	530	375	343	503	995	590	1030	601	626

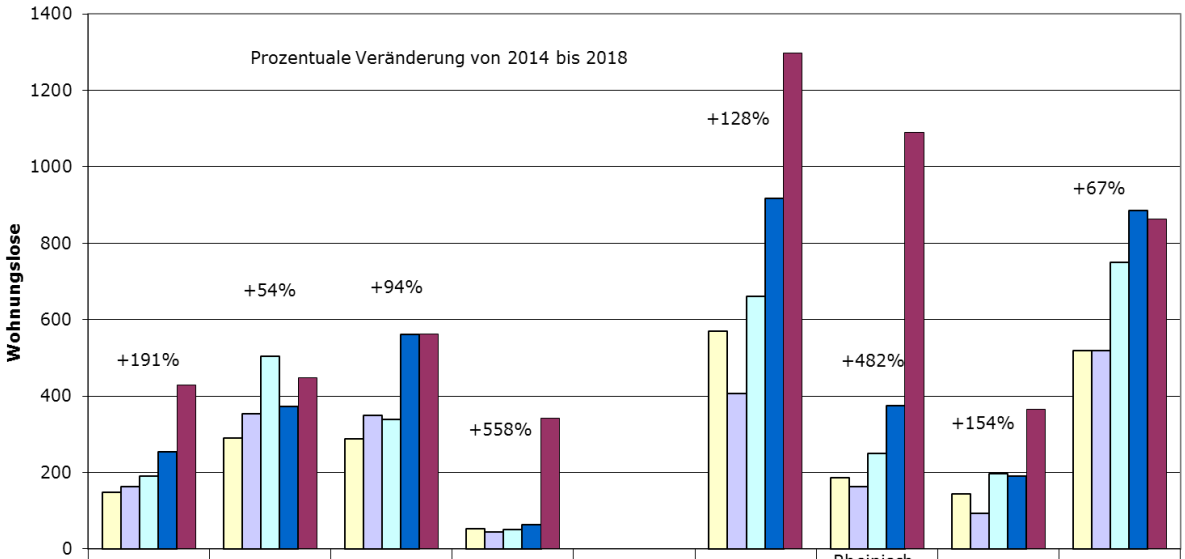
Quelle: OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten

3.2.6 Wohnungslose Personen

Am 30. Juni 2018 gab es im Oberbergischen Kreis 430 wohnungslose Personen. Ein Jahr zuvor waren es noch 254 Personen. Nur der Kreis Olpe (342 Personen) und die Stadt Remscheid (366 Personen) hatten 2018 bessere Zahlen aufzuweisen.

Zwischen den Jahren 2014 und 2018 ist bei allen Kreisen im Durchschnitt die Anzahl der wohnungslosen Personen um 216 % gestiegen. Den größten Anstieg hatten der Kreis Olpe mit 558 % und der Rheinisch-Bergische Kreis mit 482 % zu verzeichnen. Den geringsten Zuwachs hatte der Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Plus von 54 Prozent. Für den Kreis Altenkirchen stehen keine Zahlen zur Verfügung.

Abb. 65: Wohnungslose Personen - Kreise



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
2014	148	290	289	52		569	187	144	518
2015	164	354	350	45		406	164	94	520
2016	190	505	338	50		660	250	196	750
2017	254	373	561	64		918	376	191	885
2018	430	448	562	342		1297	1089	366	864

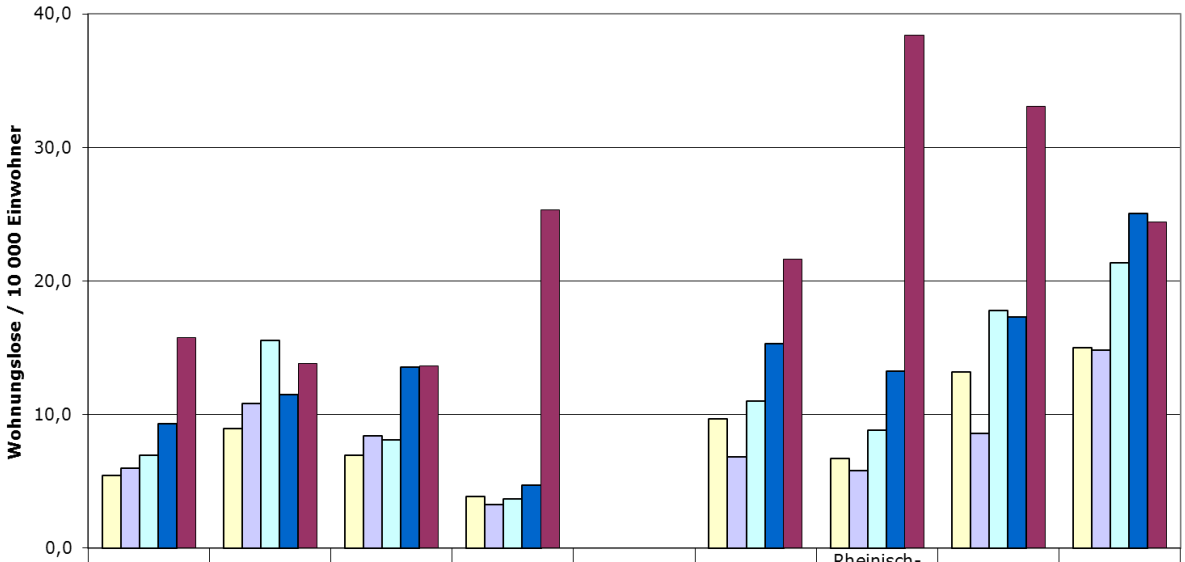
Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW

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

Am 30. Juni 2018 gab es im Oberbergischen Kreis 15,8 wohnungslosen Personen pro 10 000 Einwohner. Die geringste Anzahl hat der Märkische Kreis (13,6). Die höchsten Werte haben der Rheinisch-Bergische Kreis (38,4) und die kreisfreie Stadt Remscheid (33,1). Der Mittelwert aller Kreis liegt bei 23,3 Personen (2017: 13,8).

Im Oberbergischen Kreis waren im Jahr 2017 9,3 Personen pro 10 000 Einwohner wohnungslos gemeldet, 2018 waren es 15,8 Personen (+69 %). Einzig die kreisfreie Stadt Wuppertal hatte im gleichen Zeitraum eine Verbesserung (-2 %).

Abb. 66: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise



	Oberberg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
2014	5,5	9,0	7,0	3,9		9,7	6,7	13,2	15,0
2015	6,0	10,9	8,4	3,3		6,8	5,8	8,6	14,9
2016	7,0	15,5	8,1	3,7		11,0	8,8	17,8	21,4
2017	9,3	11,5	13,5	4,7		15,3	13,3	17,3	25,1
2018	15,8	13,8	13,6	25,3		21,6	38,4	33,1	24,4

Quelle: Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW, www.it.nrw.de

4. Grundstücks- / Wohnungsmarkt und Finanzierung

4.1 Aktuelle / Geplante Baugebiete

In den meisten Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises sind in den vorhandenen Baugebieten noch Bauplätze verfügbar, trotzdem werden bereits neue Baugebiete geplant und erschlossen. Außerdem wird durch die Aktivierung von Baulücken und durch Nachverdichtung versucht, ein ausreichendes Angebot an Wohnbaugrundstücken bereitzustellen, da es teilweise schon Wartelisten für Baugrundstücke gibt.
Die folgende Tabelle gibt schwerpunktmäßig einen Überblick über die aktuellen und geplanten Baugebiete. Darüber hinaus gibt es in allen Kommunen noch Bauplätze bzw. Baulücken in privater Hand.

Bergneustadt
- Sülemickerfeld

Engelskirchen
- Hardt Hohlweg
- Himmelchen

Gummersbach
- Ackermann-Gelände
- Berstig-Belvedere
- Windhagen-West

Hückeswagen
- Brunsbachtal

Lindlar
- Altenlinde
- Jugenherberge Böhl

Marienheide
- Baumschule Kotthausen
- Griemeringhausen

Morsbach
- Alzen
- Eichenhöhe
- Erblingen
- Hemmerholz
- Höhenweg
- Lichtenberg

Nümbrecht
- Bierenbachtal
- Grötzenberg
- Holunderweg
- Sängertshöhe
- Winterborn

Radevormwald
- Karthausen

Reichshof
- Eckenhagen - Im Grund

Waldbröl
- Heidberg-Süd
- Turnerstraße

Wiehl
- Baulückenkataster online

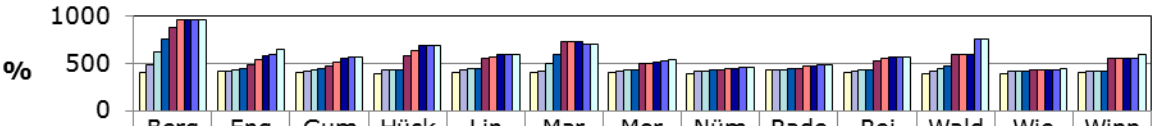
Wipperfürth
- Kreuzberg - Lehmkulen
- Neyetal

4.2 Grundsteuer

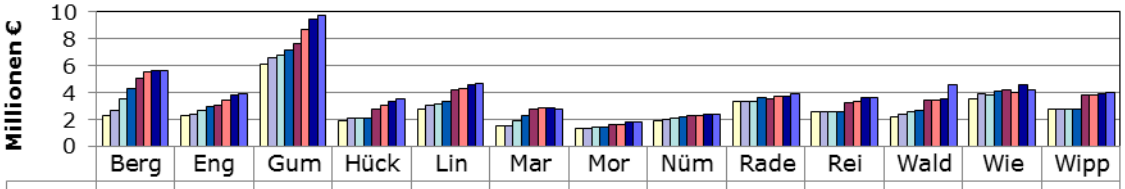
Generell wird zwischen Grundsteuer A und Grundsteuer B unterschieden. Die Grundsteuer A (agrarisch) wird auf Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft und die Grundsteuer B (baulich) für bebaute oder bebaubare Grundstücke erhoben. Berechnungsgrundlage der Grundsteuer ist der vom Finanzamt festgestellte 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 werden bei der Grundsteuer B größer. So ist sie 2018 in Bergneustadt mit 959 % am höchsten und in Wiehl mit 443 % am niedrigsten. Der Mittelwert liegt bei 617 %, der Median bei 590 %. Die Steuereinnahmen liegen im Jahr 2018 zwischen 1,8 Millionen Euro in Morsbach und 9,8 Millionen in Gummersbach. Im ganzen Kreis belaufen sich die Einnahmen durch die Grundsteuer B auf 54,8 Millionen Euro (2017: 53,2 Mill., 2016: 50,1 Mill.).

Abb. 67: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
2011	410	411	401	395	410	400	400	395	430	400	390	386	410
2012	485	413	413	435	430	413	413	413	430	413	413	413	413
2013	626	437	430	435	440	500	430	420	430	430	440	413	413
2014	755	446	450	435	450	600	430	428	450	430	470	413	413
2015	876	485	470	580	560	735	495	437	450	530	590	430	550
2016	959	534	520	630	570	735	495	444	470	550	590	430	550
2017	959	583	560	690	595	735	515	451	470	570	590	430	550
2018	959	602	570	690	595	699	525	458	490	570	765	430	550
2019	959	650	570	695	595	699	535	465	490	570	765	443	590



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
2011	2,3	2,3	6,1	1,9	2,8	1,5	1,3	1,9	3,3	2,6	2,2	3,5	2,8
2012	2,7	2,4	6,6	2,1	3,0	1,5	1,3	2,0	3,3	2,6	2,4	3,9	2,8
2013	3,5	2,7	6,8	2,1	3,1	1,9	1,4	2,1	3,3	2,6	2,6	3,8	2,8
2014	4,3	2,9	7,2	2,1	3,3	2,3	1,4	2,2	3,6	2,6	2,7	4,1	2,8
2015	5,0	3,1	7,6	2,8	4,2	2,8	1,6	2,2	3,5	3,2	3,4	4,2	3,8
2016	5,6	3,4	8,7	3,0	4,3	2,9	1,6	2,3	3,7	3,3	3,5	4,0	3,9
2017	5,6	3,8	9,4	3,4	4,6	2,9	1,8	2,4	3,8	3,6	3,5	4,6	3,9
2018	5,6	3,9	9,8	3,5	4,6	2,7	1,8	2,4	3,9	3,6	4,6	4,2	4,0

Quelle: Gemeinden OBK, www.it.nrw.de

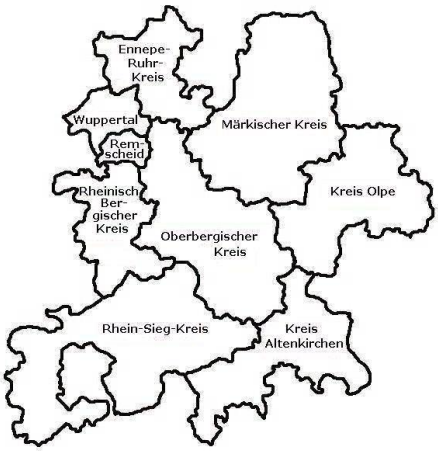
4.3 Bodenrichtwerte

In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises gibt es einige Bodenrichtwertzonen für den Geschosswohnungsbau, jedoch nicht als gebietstypische Werte. Deshalb enthält die folgende Tabelle keine Angaben für diesen Teilbereich der Wohnbauflächen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus ähnliche Bodenpreise gezahlt werden (mehr Informationen finden Sie im Grundstücksmarktbericht 2019).
Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau.

Abb. 68: Bodenrichtwerte - Gemeinden

	gute Lage [€/m²]			mittl. Lage [€/m²]			mäßige Lage [€/m²]		
Jahr	2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
Bergneustadt	105	105	110	100	90	95	75	70	75
dörfl. Lage	75	80	85	50	55	60	35	45	50
Engelskirchen	130	140	150	100	110	115	75	85	95
dörfl. Lage	95	95	100	80	80	85	70	70	75
Gummersbach	120	180	190	85	110	115	65	80	85
dörfl. Lage	95	100	105	80	80	85	65	65	70
Hückeswagen	140	160	175	115	140	145	110	120	125
dörfl. Lage	-	140	145	125	110	115	75	80	85
Lindlar	140	165	175	125	130	135	90	-	-
dörfl. Lage	100	135	140	80	110	120	65	70	75
Marienheide	105	110	115	85	85	100	65	-	-
dörfl. Lage	105	100	105	65	70	75	55	50	55
Morsbach	70	70	80	65	60	65	60	55	60
dörfl. Lage	60	65	65	50	50	55	40	40	45
Nümbrecht	120	120	125	95	105	115	-	90	90
dörfl. Lage	85	85	90	75	70	75	50	50	60
Radevormwald	145	165	175	120	140	150	100	130	135
dörfl. Lage	95	120	125	80	95	100	50	70	75
Reichshof (Eckenh./Denkl.)	90	100	110	85	75	80	65	-	-
dörfl. Lage	65	70	80	60	60	65	45	45	50
Waldbröl	85	105	110	80	80	85	65	65	70
dörfl. Lage	75	75	80	65	60	65	45	45	50
Wiehl	110	160	170	85	115	120	75	80	85
dörfl. Lage	115	110	100	80	75	85	65	65	70
Wipperfürth	135	140	145	115	120	125	95	90	95
dörfl. Lage	110	110	115	105	90	95	50	65	70
OBK	105	115	120	85	90	95	65	70	75

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



Im Jahr 2019 hatte der Oberbergische Kreis im überregionalen Vergleich für die guten Wohnlagen den zweitniedrigsten, für die mittleren und die mäßigen Lagen den drittniedrigsten Wert bei den Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus. Die Preise lagen zwischen 75 €/m² in den mäßigen Lagen und 120 €/m² in den guten Lagen.

Die höchsten Preise wurden in der kreisfreien Stadt Wuppertal bei den guten Lagen mit 370 €/m² und bei den mittleren Lagen mit 280 €/m² registriert. Die niedrigsten Werte findet man im Kreis Altenkirchen mit 85 €/m² bei den guten und mit 35 €/m² bei den mäßigen Lagen.

Abb. 69: Bodenrichtwerte - Kreise

	gute Lage [€/m²]			mittl. Lage [€/m²]			mäßige Lage [€/m²]		
Jahr	2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
Oberbergischer Kreis	110	115	120	90	90	95	70	70	75
Ennepe-Ruhr-Kreis	240	220	220	165	185	185	-	140	145
Märkischer Kreis	120	120	125	110	105	110	100	90	95
Olpe, Kreis	120	120	130	80	85	90	50	50	60
Altenkirchen, Kreis	75	80	85	40	45	50	30	30	40
Rhein-Sieg-Kreis	215	220	315	170	175	245	120	120	155
Rheinisch-Bergischer Kreis	260	260	310	215	215	260	180	180	205
Remscheid, krfr. Stadt	230	225	250	160	155	180	140	135	150
Wuppertal, krfr. Stadt	335	320	370	250	240	280	-	-	-

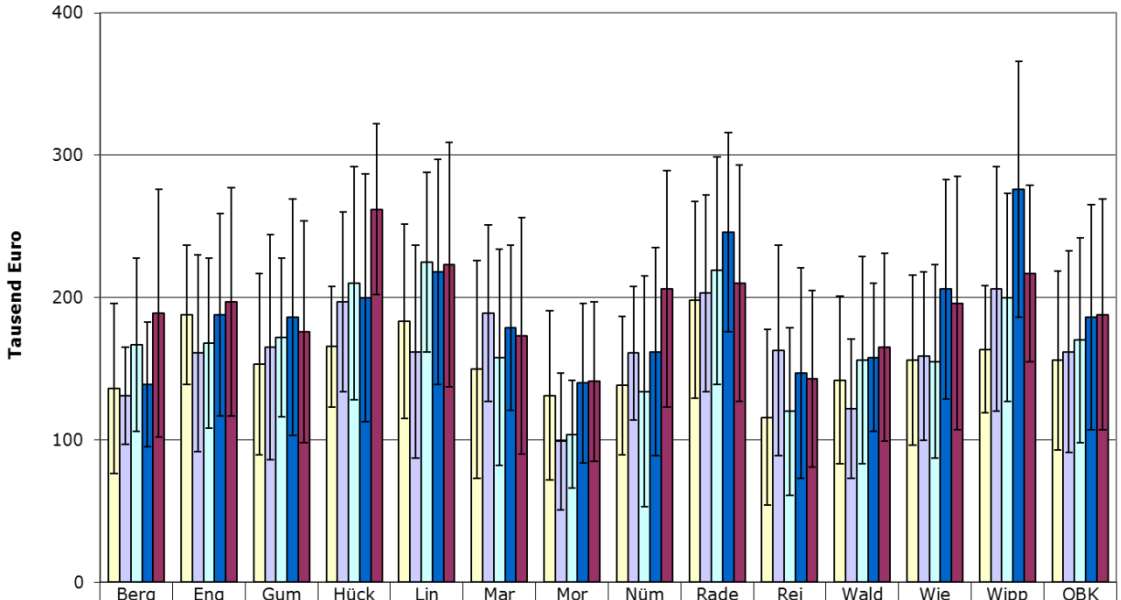
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte („-" = keine Werte vorhanden)

4.4 Wiederverkauf freistehende Einzelhäuser

Die folgenden Abbildungen zeigen die Werte (mit Standardabweichung) für freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser in den Jahren 2014 bis 2018. Im Jahr 2018 wurden für das gesamte Kreisgebiet 411 Kauffälle ausgewertet, jedoch nur mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 Quadratmetern. In der Gemeinde Hückeswagen ist der Wert nur mit Vorbehalt zu verwenden, da dort nur vergleichsweise wenig Häuser veräußert wurden bzw. ausgewertet werden konnten.

Im Oberbergischen Kreis liegt der Mittelwert 2018 für freistehende Einzelhäuser bei 188.300 Euro (±81.100) und damit über dem Niveau von 2017. Es wurden hauptsächlich Objekte der Baujahresgruppe 1950 bis 2009 verkauft (siehe Grundstücksmarktbericht 2019). Die Spanne reichte im Jahr 2018 von 261.600 Euro in Hückeswagen bis 140.800 Euro in Morsbach. Da die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kaufpreisen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 70: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser



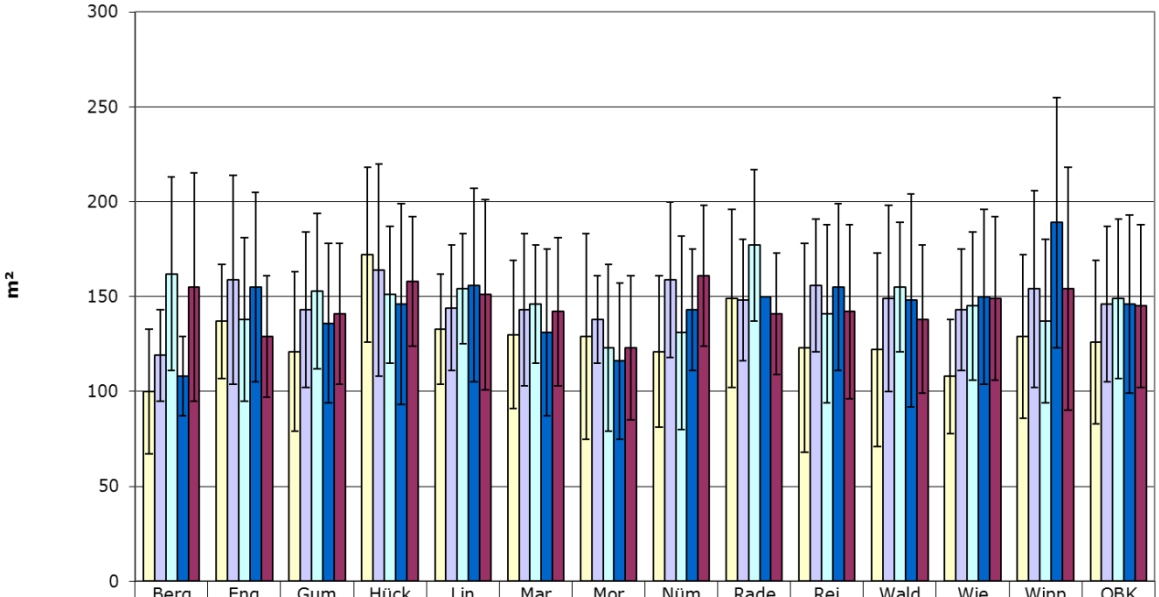
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp	OBK
verkauft in 2014	136	188	153	166	183	150	131	138	198	116	142	156	164	156
verkauft in 2015	131	161	165	197	162	189	99	161	203	163	122	159	206	162
verkauft in 2016	167	168	172	210	225	158	104	134	219	120	156	155	200	170
verkauft in 2017	139	188	186	200	218	179	140	162	246	147	158	206	276	186
verkauft in 2018	189	197	176	262	223	173	141	206	210	143	165	196	217	188

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den freistehenden Einzelhäusern lag im Oberbergischen Kreis im Jahr 2018 bei 145 (±43) Quadratmetern. Im Jahr 2017 waren es noch 146 (±47) Quadratmeter.

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnflächen reichte im Jahr 2018 von 123 m² (±38) in Morsbach bis 161 m² (±37) in Nümbrecht. Da auch hier die Mittelwerte z.T. aus wenigen Kauffällen abgeleitet wurden, ist die Aussagekraft ebenfalls nur eingeschränkt vorhanden.

Abb. 71: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp	OBK
verkauft in 2014	100	137	121	172	133	130	129	121	149	123	122	108	129	126
verkauft in 2015	119	159	143	164	144	143	138	159	148	156	149	143	154	146
verkauft in 2016	162	138	153	151	154	146	123	131	177	141	155	145	137	149
verkauft in 2017	108	155	136	146	156	131	116	143	150	155	148	150	189	146
verkauft in 2018	155	129	141	158	151	142	123	161	141	142	138	149	154	145

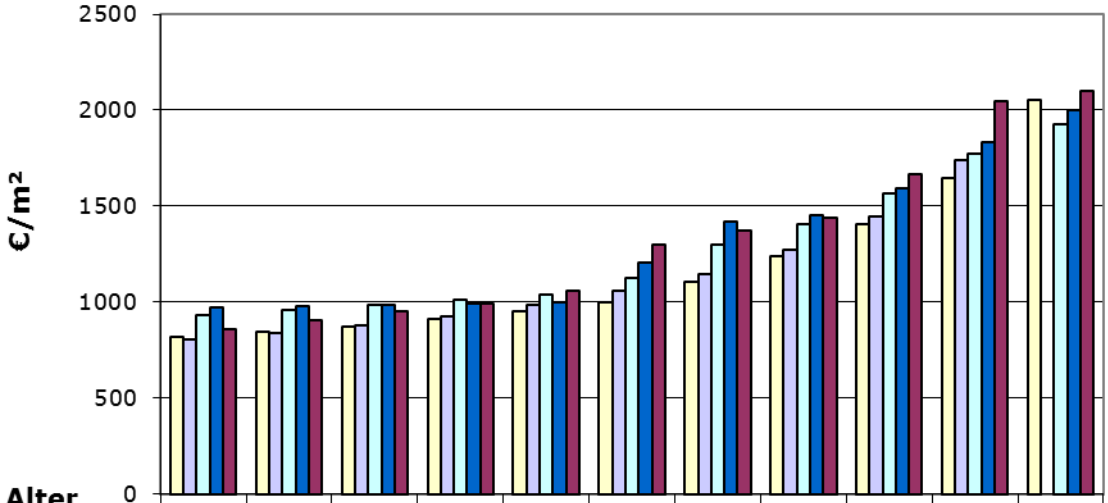
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.5 Wiederverkauf Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg zwischen den Jahren 2017 und 2018 im Durchschnitt um 1 %. Es wurden lediglich baujahrestypische Wohnungen ohne Modernisierungen ausgewertet. Allerdings ist bei den älteren Wohnungen bis 1975 nicht auszuschließen, dass die Durchschnittswerte durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinflusst sind.

Der durchschnittliche Preis einer wiederverkauften Eigentumswohnung lag 2018 zwischen 858 €/m² (55 Jahre alt) und 2.099 Euro (5 Jahre alt). Diese Werte sind Durchschnittspreise ohne Stellplätze und müssen je nach Lage mittels Korrekturfaktoren angepasst werden (siehe Grundstücksmarktbericht 2019).

Abb. 72: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK



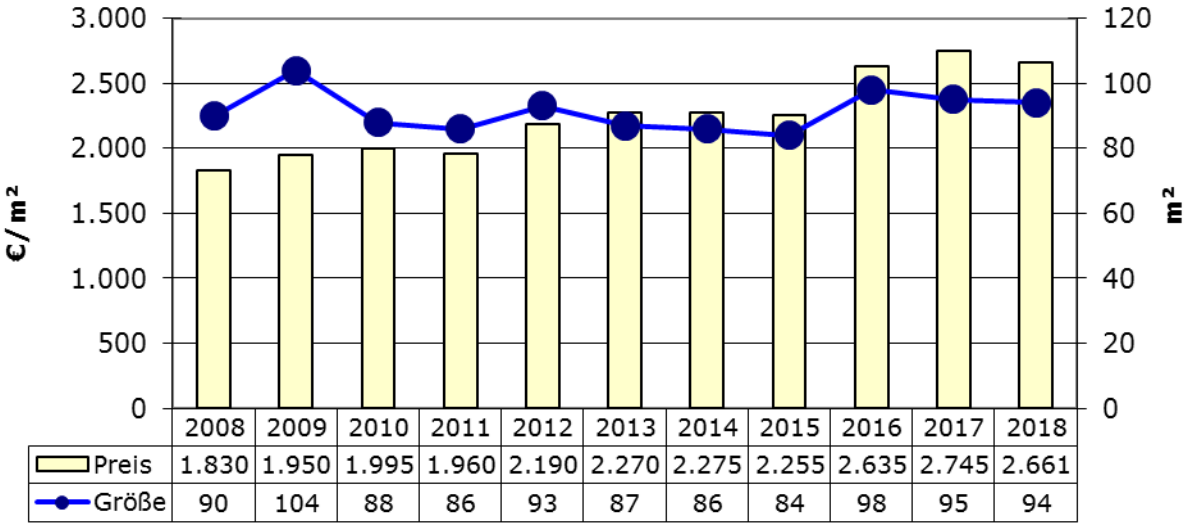
Alter	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5
verkauft in 2014	820	845	875	910	950	1000	1105	1240	1405	1645	2055
verkauft in 2015	804	839	880	928	986	1057	1148	1270	1446	1737	
verkauft in 2016	933	960	987	1014	1041	1127	1297	1408	1568	1772	1926
verkauft in 2017	969	977	985	993	1001	1206	1422	1451	1593	1832	2002
verkauft in 2018	858	906	955	995	1058	1300	1375	1440	1668	2047	2099

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

4.6 Erstverkauf Eigentumswohnungen

Bei neugebauten Eigentumswohnungen lag der Durchschnitt im Jahr 2018 im Oberbergischen Kreis bei 2.661 Euro (±232) pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Wohnungsgröße von 94 Quadratmetern. Es konnten dafür 73 Kauffälle ausgewertet werden, die Wohnungen hatten eine Größe von 56 bis 158 Quadratmetern. Der Wert für Garagen, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesen Werten nicht enthalten.

Abb. 73: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK

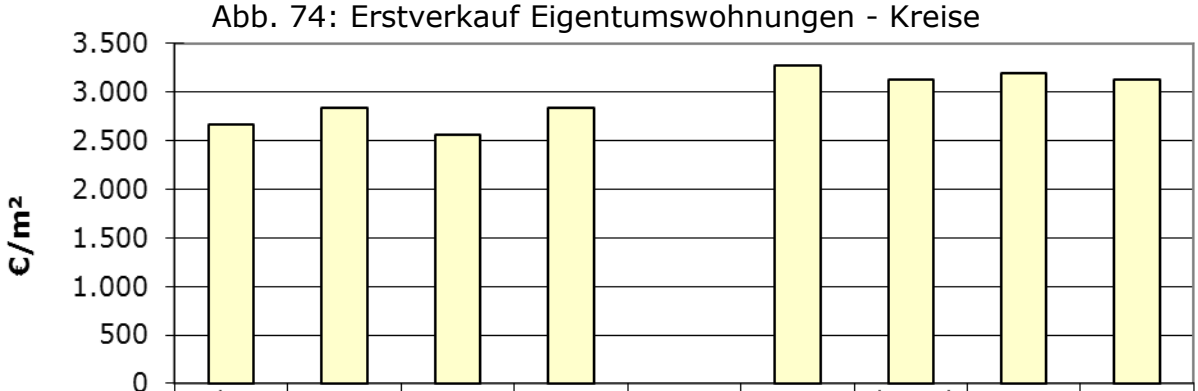


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Preis	1.830	1.950	1.995	1.960	2.190	2.270	2.275	2.255	2.635	2.745	2.661
Größe	90	104	88	86	93	87	86	84	98	95	94

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK

Im Märkischen Kreis waren die Eigentumswohnungen im Erstverkauf 2018 mit 2.560 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am günstigsten. Es folgten der Oberbergische Kreis (2.661 €) und der Ennepe-Ruhr-Kreis (2.840 €). Der Mittelwert aller Kreise lag bei 2.953 Euro. Die höchsten Preise wurden im Rhein-Sieg-Kreis (3.272 €/m²) erzielt.

Abb. 74: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise



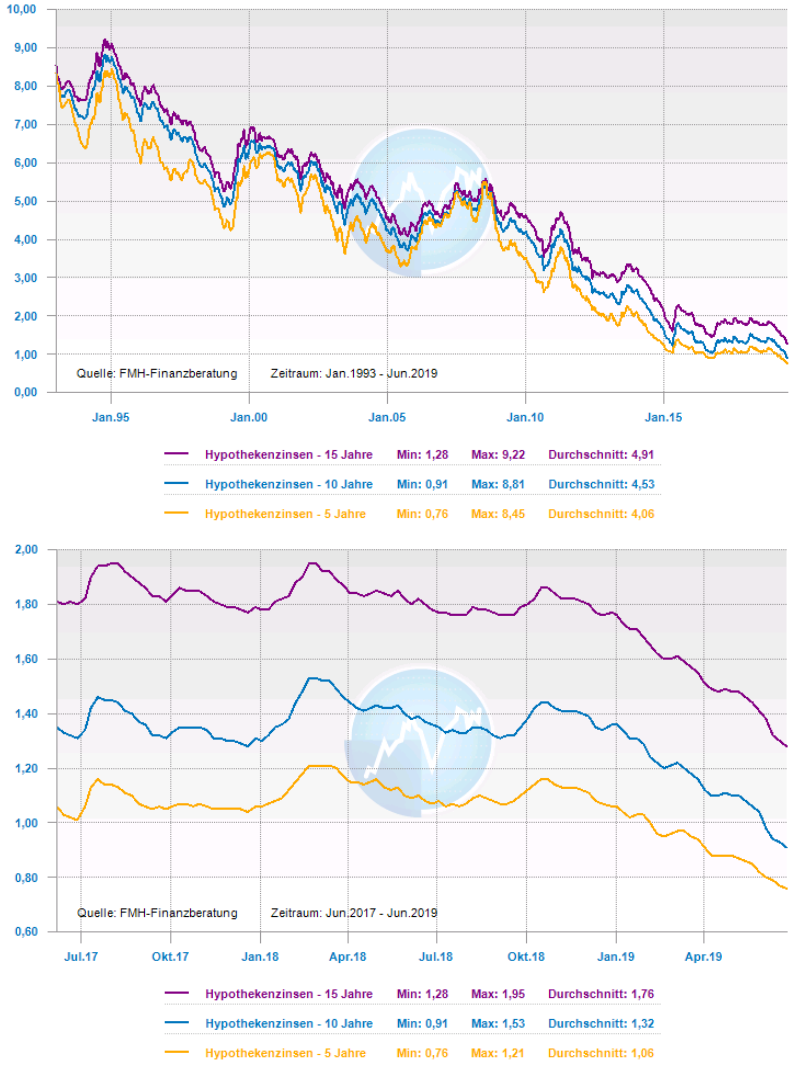
	Ober-berg-ischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märk-ischer Kreis	Olpe Kreis	Alten-kirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch Berg-ischer Kreis	Rem-scheid krfr. Stadt	Wupper-tal krfr. Stadt
2018	2.661	2.840	2.560	2.842		3.272	3.125	3.190	3.130

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Leerfelder = keine Werte vorhanden)

4.7 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Vor 20 Jahren lag der durchschnittliche Hypothekenzins (10 Jahre Laufzeit) bei 9 %, vor 10 Jahren bei 5 %, danach ist er bis auf 3,7 % gefallen und erreichte dann zu Beginn der Finanzkriese im Jahr 2008 wieder 5,5 %. 2013 hatte man das erste „historisches Allzeittief" mit 2,3 %, im September 2014 das zweite mit 1,9 %, im Oktober 2016 das dritte mit 1,0 %. Es folgte ein leichter Anstieg, aktuell liegen die Zinssätze bei 0,9 % („absolutes historisches Allzeittief").
Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2019 und 2020 mit schwankenden Zinssätzen, jedoch wird generell vermutet, dass in den folgenden Jahren die Zinssätze in der Baufinanzierung leicht steigen werden.
Die folgende Abbildung zeigt den FMH-Index für Hypotheken. Dieser wird aus 40 gezielt ausgesuchten Instituten gebildet (Raiffeisen- und Volksbanken, Vermittler, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungen, Geschäftsbanken, Direktbanken) und gibt somit einen guten Überblick über die aktuelle Situation auf dem Hypothekenmarkt.

Abb. 75: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung



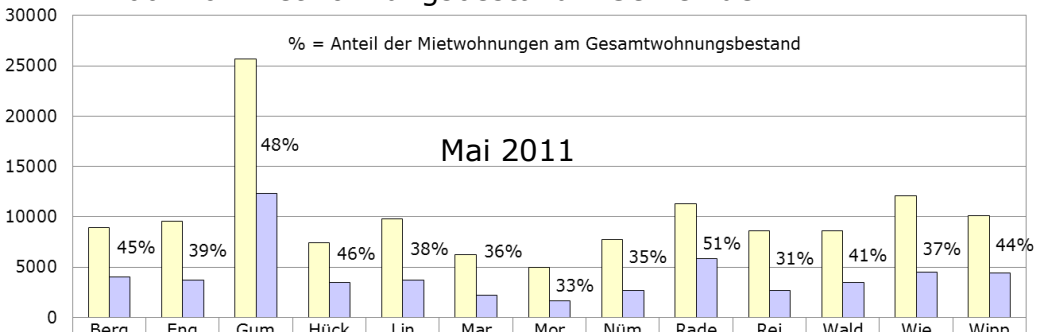
Quelle: www.fmh.de

5. Mieten

5.1 Mietwohnungsbestand

Durch den Zensus 2011 können erstmalig Aussagen zum vorhandenen Bestand der Mietwohnungen in den einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises getätigt werden. Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf den von der Abgeschotteten Statistikstelle des Oberbergischen Kreises aufbereiteten und aggregierten Zensusdaten.

Abb. 76: Mietwohnungsbestand - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
Wohnungen gesamt	8895	9581	25687	7463	9759	6240	4972	7767	11311	8626	8607	12075	10093
davon Mietwohnungen	3995	3716	12304	3458	3738	2230	1632	2716	5813	2684	3504	4493	4419

Quelle: Zensus 2011, abgeschottete Statistikstelle des OBK

Die wenigsten Mietwohnungen gab es im Mai 2011 in Reichshof (31 % des gesamten Wohnungsbestandes), die meisten in Radevormwald (51 %). Der Mittelwert betrug 40 %. Im gesamten Kreis gab es 54 702 Mietwohnungen, 69 333 wurden von den Eigentümern selbst bewohnt. 5928 Wohnungen standen leer, 1113 wurden als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt.

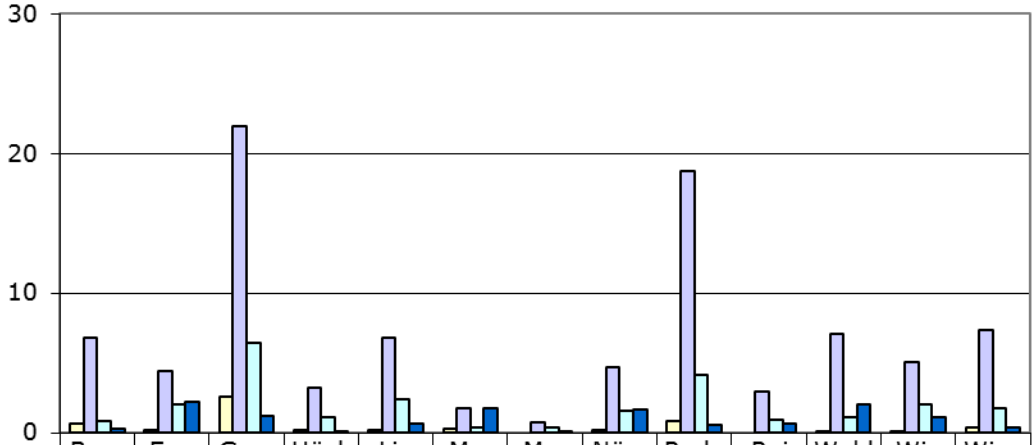
Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden finden Sie im Sonderbericht zum Zensus 2011, der im Juni 2014 veröffentlicht wurde und kostenlos von der Internetseite des Gutachterausschusses heruntergeladen werden kann:
http://www.gars.nrw.de/ga-oberbergischer-kreis/

5.2 Immobilienangebot Presse / Internet (Miete)

In den verschiedenen Tageszeitungen des Oberbergischen Kreises findet man vergleichsweise wenige Immobilienangebote. Die wöchentlich erscheinenden und den Haushalten kostenlos zur Verfügung gestellten Anzeigenblätter bieten hier deutlich mehr Auswahl. Allerdings werden diese Zeitungen nur regional im Oberbergischen Kreis verteilt.
Da die Lagebezeichnungen nicht immer eindeutig sind und auch die Anzahl der Anzeigen von Jahr zu Jahr geringer wird, wird ab dem Jahr 2016 auf die Auswertung der Anzeigen in den Zeitungen verzichtet.

Das Internet bietet regional unbegrenzte Angebote, die Suche ist einfach und liefert ausführliche Ergebnisse. Das Portal „immopionier" sammelt u.a. aus „immobilienscout24", „kalaydo" und „immonet" die Anzeigen geordnet nach Ihren Suchkriterien.

Abb. 77: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Zimmer



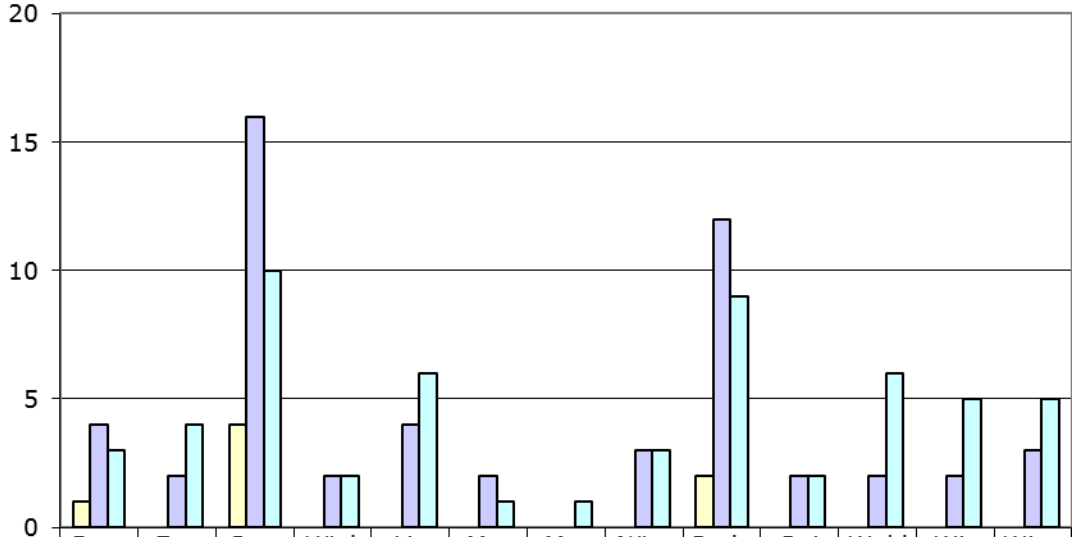
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
Appartements	1	0	3	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
2-3 Zi-Whg.	7	4	22	3	7	2	1	5	19	3	7	5	7
4-x Zi-Whg.	1	2	6	1	2	0	0	2	4	1	1	2	2
Häuser	0	2	1	0	1	2	0	2	1	1	2	1	0

Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden in 2018 jeden Monat durchschnittlich 5 Appartements, 92 2-3-Zimmer-Wohnungen, 24 4-x-Zimmer-Wohnungen und 13 Häuser zur Miete angeboten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 62 % weniger Appartements, 35 % weniger 2-3-Zimmer-Wohnungen und 23 % weniger 4-x-Zimmer-Wohnungen angeboten; insgesamt reduzierte sich das Angebot spürbar.

Der Mietspiegel 2015 für den Oberbergischen Kreis hat drei Wohnungsgrößen unterschieden. Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen im Internet in diesen Größenklassen. Die Werte wurden im Jahr 2018 ermittelt.

Abb. 78: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Größe



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
bis 49 m²	1	0	4	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
50-79 m²	4	2	16	2	4	2	0	3	12	2	2	2	3
80-130 m²	3	4	10	2	6	1	1	3	9	2	6	5	5

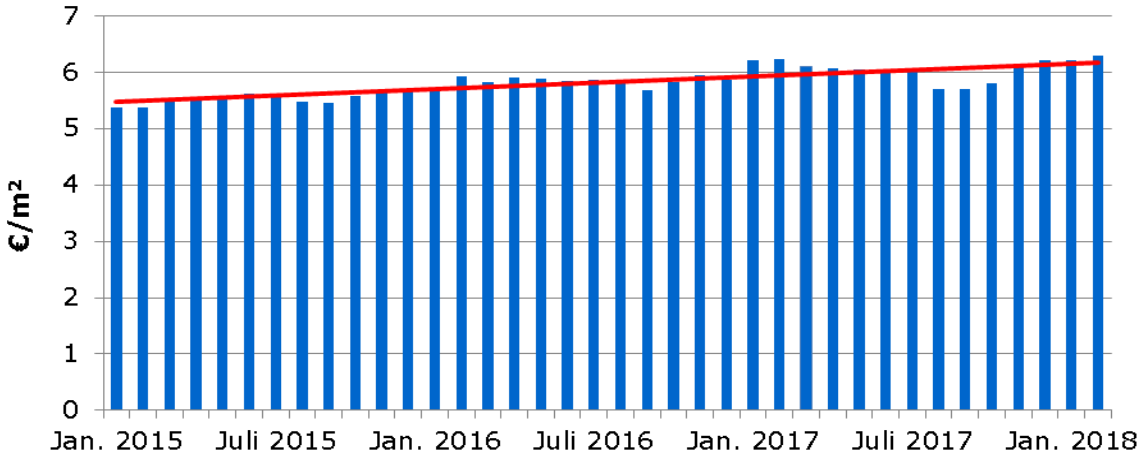
Quelle: www.immopionier.de

Im gesamten Kreisgebiet wurden jeden Monat durchschnittlich sieben Wohnungen bis 49 m², 54 Wohnungen zwischen 50 und 79 m² und 57 Wohnungen zwischen 80 und 130 m² zur Miete angeboten. Bei den angebotenen 16 Häusern lag die Wohnfläche zwischen 82 und 216 m² und die Grundstücksfläche zwischen 216 und 1578 m².

5.3 Angebotsmieten

Im Internet gibt es verschiedene Portale, welche die aktuellen durchschnittlichen Monatsmieten (€/m²) der Angebote berechnen. Da bei einzelnen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises jedoch sehr wenige Angebote vorhanden sind (Ergebnis wird verfälscht), werden in der folgenden Abbildung die Angebotsmieten für den ganzen Kreis dargestellt. Diese müssen nicht der wirklich bezahlten Miete entsprechen, in der Regel sind sie jedoch gleich.

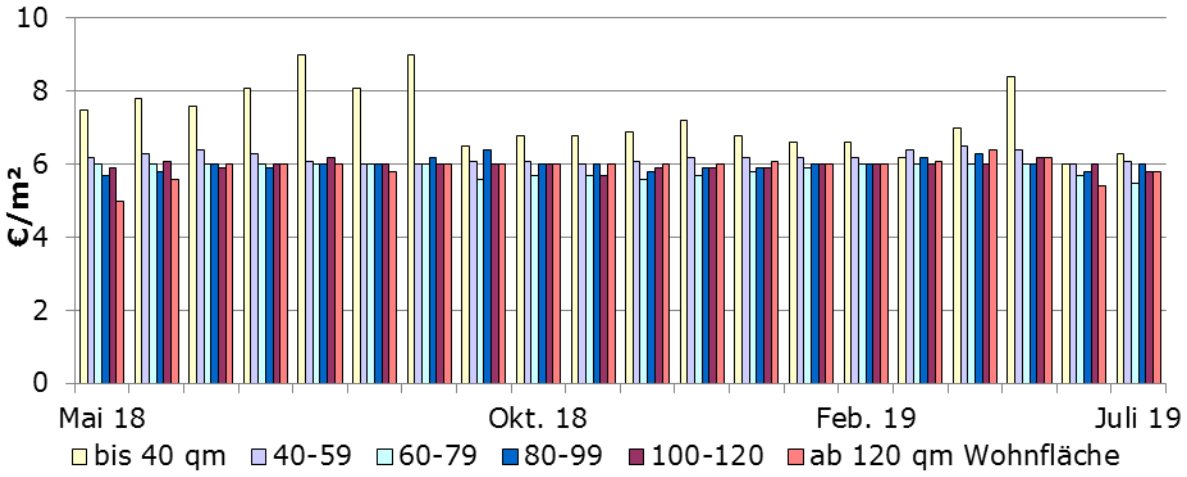
Abb. 79: Angebotsmieten



Quelle: www.immowelt.de

Zwischen Januar 2015 und März 2018 sind die Angebotsmieten im Internet im Durchschnitt um 0,71 €/m² Wohnfläche gestiegen, das entspricht einem jährlichen Zuwachs von 0,22 €/m² Wohnfläche (+4 %).

Im April 2018 hat die o.g. Quelle die Präsentation der Angebotsmieten geändert, es werden nur noch Medianwerte nach Wohnungsgröße gestaffelt dargestellt. Seitdem sind die Angebotsmieten um 3 Prozent gesunken.



5.4 Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen

Die Höhe der Miete (€/m²) ist begrenzt und abhängig vom Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, nachfolgend mit M1 bis M4 bezeichnet). Die Mieter benötigen zusätzlich einen Wohnberechtigungsschein. Die Aufteilung der Bereiche M1 bis M4 erfolgte durch das Ministerium für Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/ Verkehr in Nordrhein-Westfalen.

Abb. 80: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	4,60 €	5,45 €
M 2	5,00 €	5,85 €
M 3	5,55 €	6,30 €
M 4	6,20 €	7,00 €

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

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

5.5 Mietspiegel 1992 bis 2015

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.

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

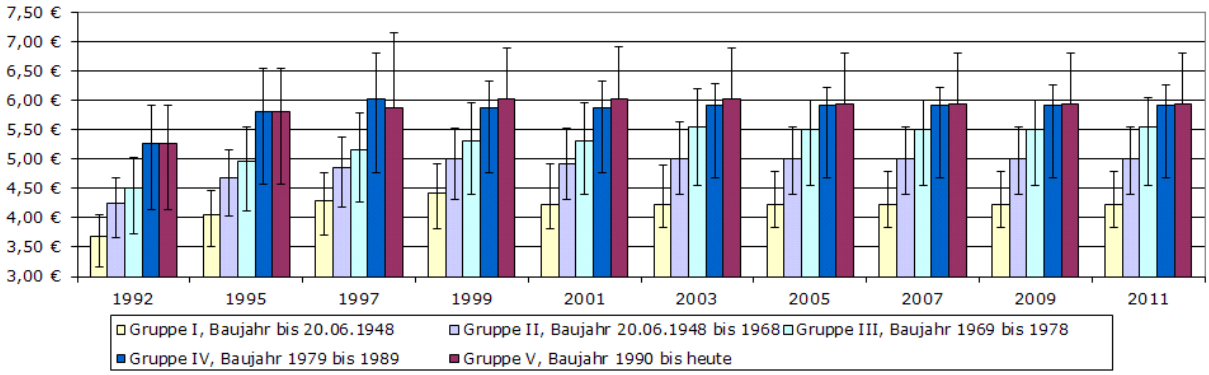


Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m²

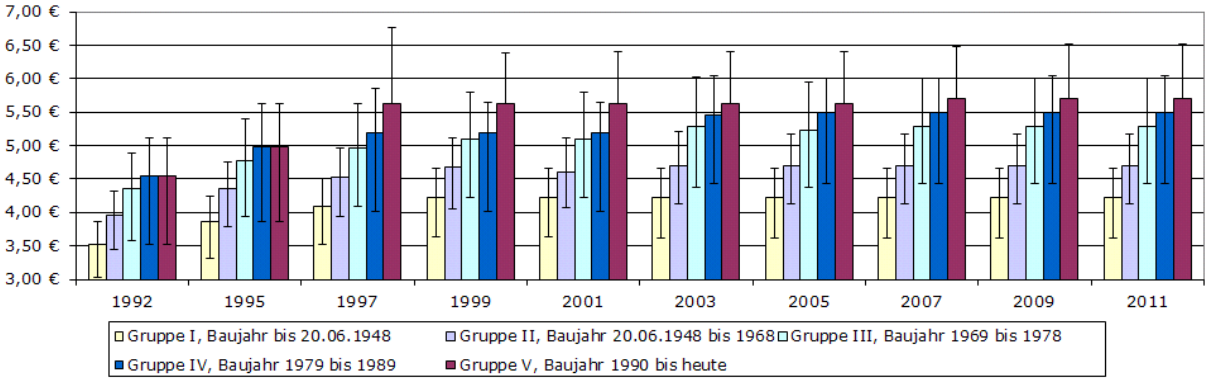
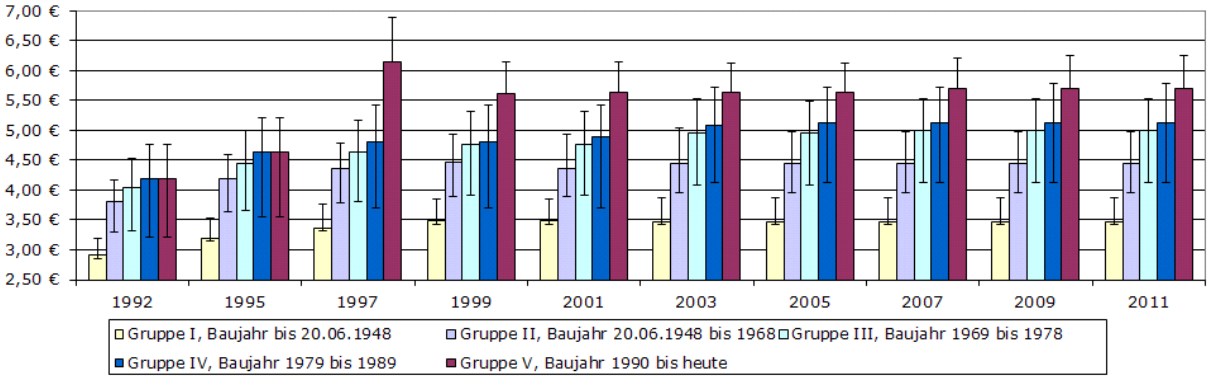
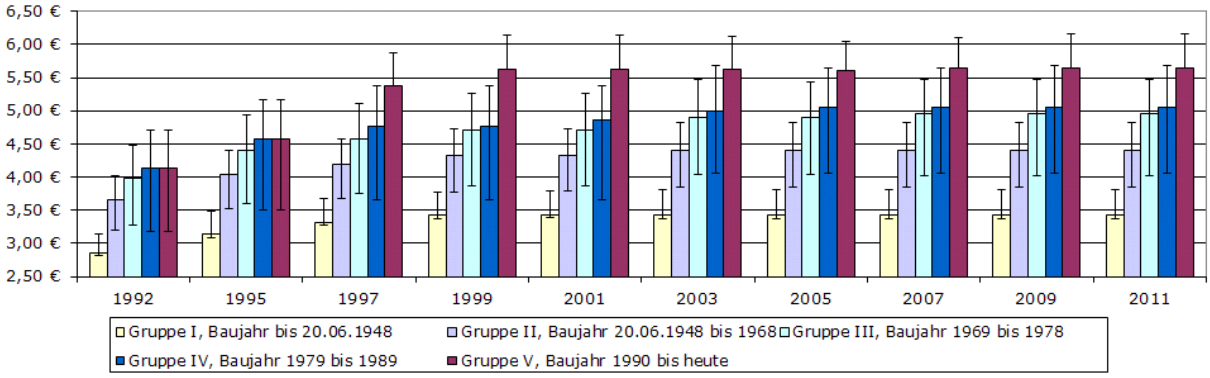


Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m²



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Abb. 84: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m²



Quelle: Rheinische Immobilienbörse Köln

Aus allen Gegenüberstellungen ist zu erkennen, dass im Wesentlichen ab 1999 das Mietniveau bis 2011 gleichgeblieben ist. Da dies von verschiedenen Stellen angezweifelt wurde, beschlossen im Mai 2012 die Haus- und Grundbesitzervereine, der Mieterverein Oberberg, die Rheinischen Immobilienbörse Köln, der Oberbergische Kreis und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis, eine Umfrage für einen neuen Mietspiegel 2013 durchzuführen.

Daraufhin wurde in mehreren Sitzungen ein Fragebogen entwickelt, welcher dann im IV. Quartal 2012 online und auf Papier von den Mietern und Vermietern des Oberbergischen Kreises ausgefüllt werden konnte. Der Papierfragebogen wurde bei den beteiligten Institutionen ausgelegt, für den Online-Fragebogen wurde in der Presse und bei den Banken und Sparkassen durch dort ausgelegte Flyer geworben.

In der Sozialhilfe richtet sich die angemessene Größe der Wohnung in Nordrhein-Westfalen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen. Danach ist für eine Person eine Wohnfläche bis 50 m² angemessen, für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m². Der Mietspiegel 2013 wurde an diese Werte angepasst. Zusätzlich wurde noch die Verkehrsanbindung (ÖPNV) in der Lageeinstufung berücksichtigt, da diese im ländlichen Raum eine besondere Rolle spielt. Außerdem wurde der Oberbergische Kreis in zwei verschiedene Mietpreisregionen unterteilt. Eine Fortschreibung des Mietspiegels 2013 erfolgte im Januar 2015.

Ein Vergleich mit den älteren Mietspiegeln kann deshalb nicht vorgenommen werden.

5.6 Mietspiegel 2017 und 2019

Auszug aus der Pressemitteilung vom 01.07.2019:

Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter haben erneut und damit zum zweiten Mal für jede einzelne der 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises einen adressengenauen Mietspiegel veröffentlicht. Wer hier jedoch Tabellen und Listen in kostenpflichtiger Papierform erwartet, wird überrascht sein. Die Mietspiegel stehen im Internet frei zur individuellen Auskunft bereit.

Zu finden sind diese unter dem Oberbergischen-Mieten-Index OMIX, der erreichbar ist über die Internetseiten des Mietervereins Oberberg, der örtlichen Vereine von Haus & Grund, der Rheinischen Immobilienbörse, des Gutachterausschusses und des Oberbergischen Kreises.
Über www.rio.obk.de/omix/omix.php ist ein direkter Aufruf möglich.

OMIX bietet eine umfassende und zeitgemäße Antwort auf die täglichen Fragen von Vermietern, Mietern und Wohnungssuchenden nach der ortsüblichen Miete. Zuverlässige Mietangaben werden aber ebenso oft und kurzfristig von vielen behördlichen Stellen, Gerichten, Banken, Sachverständigen und Immobilienmaklern benötigt.
Nutzer von OMIX erfahren nach Eingabe der gewünschten Stadt oder Gemeinde zuerst das zugehörige mittlere Mietniveau. Ergänzen sie dies durch Straße und Hausnummer, so erhalten sie eine adressenscharfe Mietangabe. Wenn dann noch Baujahr, Größe, weitere Wohnungsmerkmale und die Zahl der zugehörigen Garagen, Carports oder Stellplätze zugeordnet werden, kann abschließend eine exakte Mietpreisberechnung unter Angabe der ortsüblichen Mietpreisspanne stattfinden. Auch eine Kartenansicht sowie ein Ausdruck der Daten ist möglich. Die einfache Handhabung von OMIX, die auch mobil auf Smartphone oder Tablet-PC möglich ist, lässt sich aber am besten selbst erfahren.

Die Grundlage für die Online-Mietenauskunft hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gelegt, indem er seit 2016 etwa 34 000 Personen mit der Bitte um Angabe von Wohnungs- und Mietdaten angeschrieben und im gleichen Zeitraum für 80 000 Adressen im Kreisgebiet eine Wohnlagenanalyse durchgeführt hat. So konnte eine gute statistische Basis geschaffen werden, deren Ergebnisse vom Mieterverein Oberberg und den örtlichen Haus-&-Grund-Vereinen anerkannt und zur Veröffentlichung am 1.Juli freigegeben wurde.

Die folgende Abbildung zeigt die Startseite des Online-Mietspiegels und das Ergebnisprotokoll für eine fiktive Wohnung in der Moltkestr. 42 in Gummersbach (Kreishaus).

Abb. 85: Mietspiegel 2019

DMB Mieterverein Oberberg e.V.

Haus & Grund Eigentümerschutz - Gemeinschaft Oberberg | Kreis Oberberg | Hückeswagen

Mietspiegel 2019
Oberbergischer Kreis

Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen

Der „Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen" dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt.

Der Mietspiegel 2019 entsteht durch eine Fortschreibung des Mietspiegels 2017. Dafür wurden Mietverträge aus den Jahren 2015 bis 2018 mit den Daten des Mietspiegels 2017 verglichen und eine prozentuale Veränderung ermittelt.

Die Grundlage für diesen Mietspiegel 2017 bildete eine repräsentative Umfrage im Oberbergischen Kreis aus dem Jahr 2016. Die hier zugrunde liegenden rd. 2300 Datensätze waren Mieten, die in den Jahren 2013 bis 2016 neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.
Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen errechnet und erfüllt methodisch die Voraussetzungen eines „einfachen Mietspiegels" nach §558c des BGB.

Es gehört zu den wesentlichen Merkmalen des Wohnungsmarktes, dass die Mietpreise gleichartiger Wohnungen im Einzelfall erheblich voneinander abweichen. Dies liegt zum einen am individuellen Gestaltungswillen der am freien Wohnungsmarkt handelnden Mietparteien und zum anderen an nicht systematisch fassbaren Unterschieden der Wohnwertmerkmale. Deshalb gilt die Miete einer konkreten Wohnung auch dann als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beträgt im Oberbergischen Kreis ± 15 % um die durchschnittliche Vergleichsmiete, d.h. ohne Betriebskosten/Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung.

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von den Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter im Oberbergischen Kreis als einfacher Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 1. Juli 2019 in Kraft.

Mietpreisberechnung beginnen

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	**Gummersbach**
Straße:	**Moltkestraße (Gummersbach)**
Hausnummer:	**42**

Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:	5,81 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:	5,97 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?	nein
Größe des Mietobjekts in m²	110
Baujahr	1970
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75% wurde modernisiert)	nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?	---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?	ja
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?	ab 2000
Aufzug	ja
Solaranlage für Heizung	nein
Erdwärme	nein
Lüftungsanlage (Zwangsbelüftung)	nein
bodengleiche Dusche	ja
Elektroinstallation auf neuzeitlichem Standard	ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)	nein
neue Fenster (ab 2002)	ja
Balkon, Terrasse, Loggia	ja
separates WC / Gäste WC	ja
Einbauküche	ja
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Carports	0
Anzahl Garagen	1

Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m²:	**7,00 € +/- 1,05 €**
Mietspanne pro m²:	**von 5,95 € bis 8,05 €**
Gesamtmiete:	**770 €**
Gesamtmiete ggf. inklusive Stellplätze und Einbauküche:	**828 €**

6. Experten am Wohnungsmarkt

Um aktuelle und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erfassen, wurde im Jahr 2019 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 2019 wurde ein Fragebogen (Seite 89 bis 94) an 72 bekannte Marktakteure geschickt. Trotz einer Nachfrage im Folgemonat konnte lediglich eine Rücklaufquote von 28 % (20 ausgefüllte Fragebögen) erreicht werden. An der Befragung waren folgende Teilnehmergruppen beteiligt:

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

Bei den Fragen eins, zwei, drei und sieben sollten die 13 Städte und Gemeinden des Kreises bewertet werden. Jeder Teilnehmer konnte für eine oder mehrere Gemeinden Angaben machen. Da jedoch bei einzelnen Gemeinden nur eine Antwort bei 20 Teilnehmern zustande gekommen ist, wurden diese Antworten zu Nord-, Mittel- und Südkreis zusammengefasst. Der Kreis wurde dabei wie folgt unterteilt:

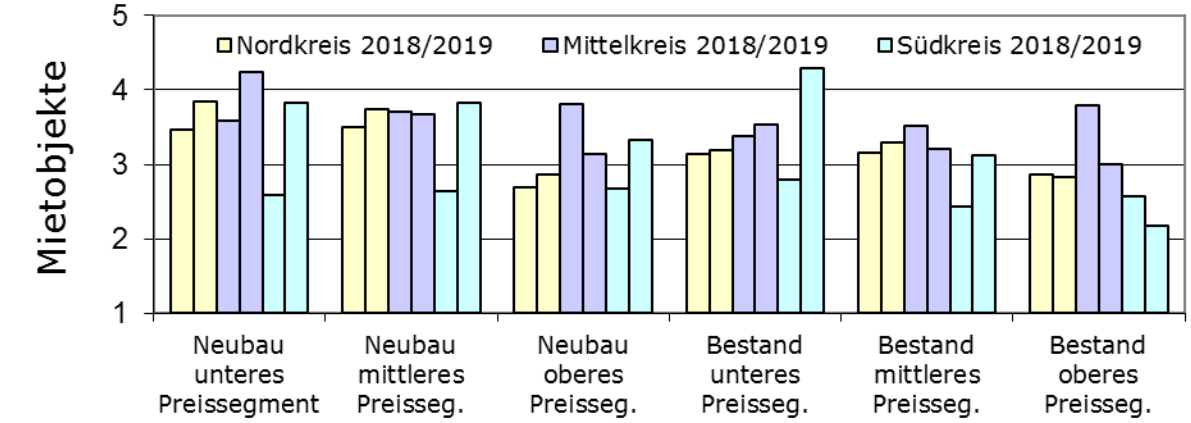
- Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
- Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
- Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

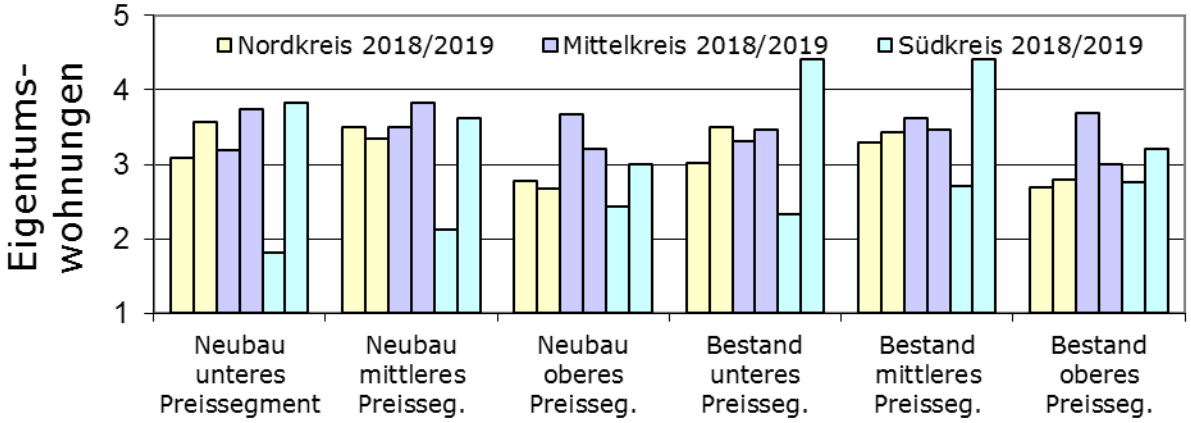
Im Durchschnitt wurden durch diese Zusammenfassung für den Nordkreis 21, für den Mittelkreis 19 und für den Südkreis 10 Bewertungen pro Frage abgegeben.

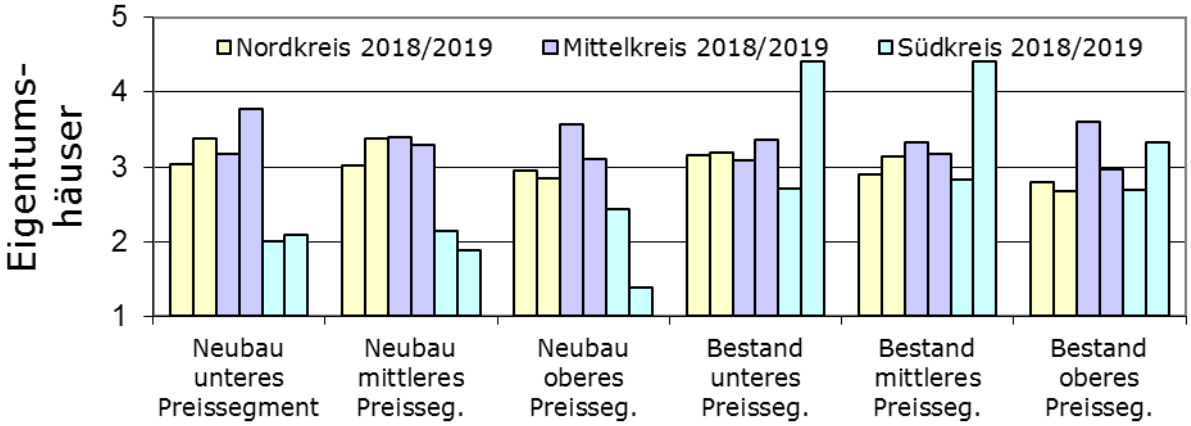
Auch wenn Einzelergebnisse aufgrund subjektiver Auskünfte mitunter unscharf bleiben müssen und nicht empirisch begründ- und belegbar sind, sollte aus dem Blickwinkel von Experten ein möglichst genaues Meinungsbild des heutigen Wohnungsmarktgeschehens sowie zur Wohnungsmarktperspektive gezeichnet werden.

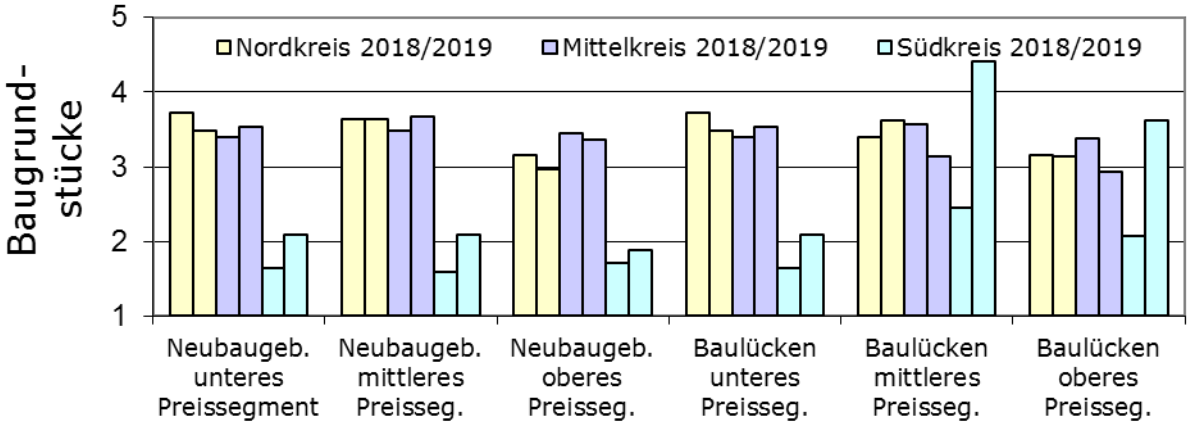
Die folgenden Seiten geben einen Überblick über die momentane Marktsituation im Oberbergischen Kreis **(bei allen Fragen wird erst der Wert aus der Umfrage in 2018 und dann aus 2019 dargestellt)**.

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

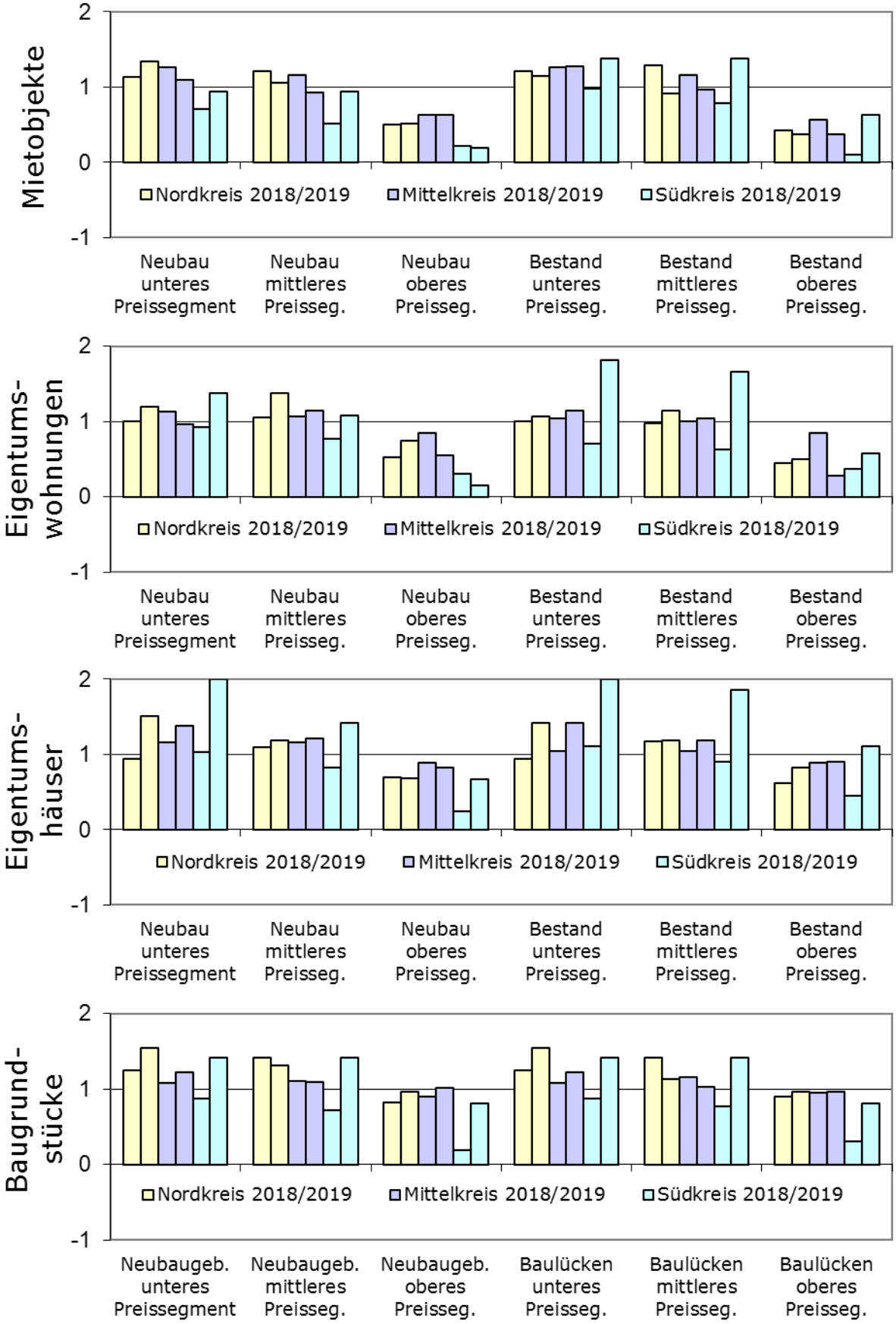




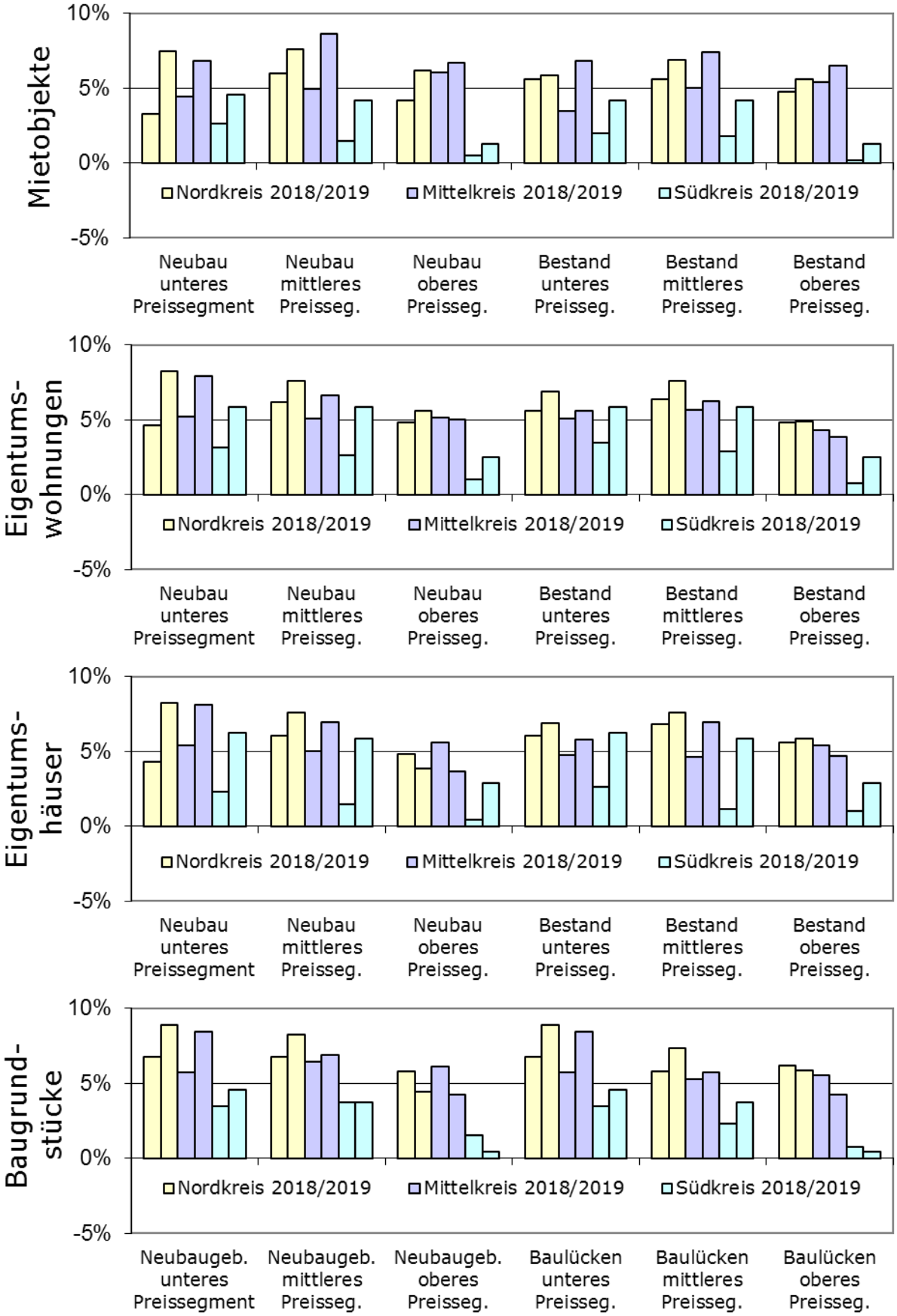




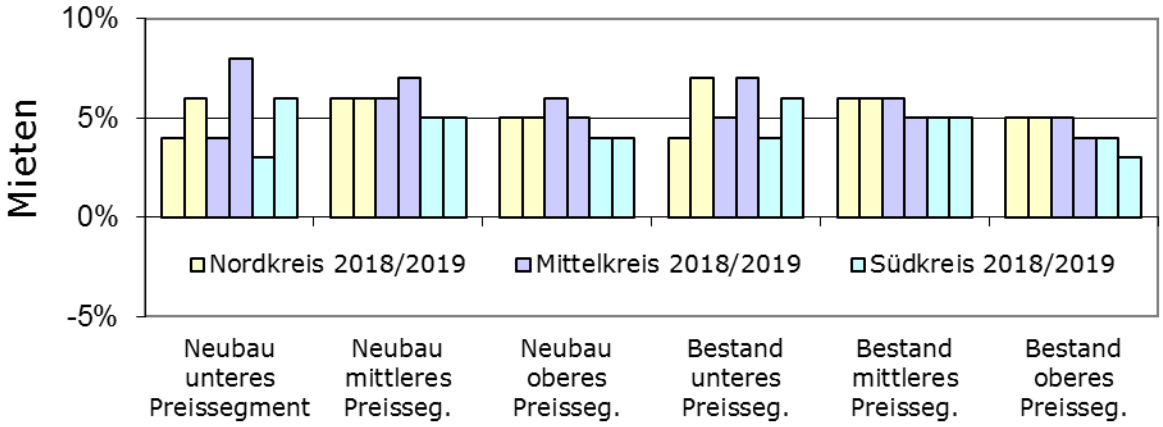
2. Welche generelle Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 5 Jahren bei der Wohnungsnachfrage? (-2 = starker Rückgang, -1 = leichter Rückgang, 0 = stagnierend, 1 = leichte Nachfrage, 2 = starke Nachfrage)



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



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



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

	bis in 5 Jahren	bis in 10 Jahren
noch zunehmende Fertigstellungszahlen	42% ↘ 35%	21% ↗ 44%
gleich bleibend	53% ↗ 59%	42% ↘ 28%
eher abnehmende Fertigstellungszahlen	5% ↗ 6%	37% ↘ 28%

(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)	0%→0%	32%↘24%	68%↗76%	0%→0%	37%↗41%	63%↘59%
mittelfristige Wertanlage (Vermögensbildung)	0%↗6%	58%↘47%	42%↗47%	0%↗6%	47%↘41%	53%→53%
Lebensabschnittserwerb (Eigennutzung)	0%→0%	32%↘29%	68%↗71%	0%→0%	39%↘29%	61%↗71%
Renditeobjekt (gewinn-orientierte Verwertung)	16%↗24%	58%↘29%	26%↗47%	16%↗24%	47%→47%	37%↘29%

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

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

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

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

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

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

➔ Koordinierte Zusammenarbeit mit Anbietern am Wohnungsmarkt (Wohnbauforum)	79% ↘ 53%
➔ Zentrales Informationsangebot des Kreises bzw. der Gemeinden (z.B. Internetportal)	68% ↘ 47%
➔ Verstärkte Wohnberatung durch eine Kontaktstelle (Agentur als PPP-Modell)	26% ↘ 16%

weiterhin wurden genannt:

- Stadtportal
- keine Einmischung der Politik
- keine Einmischung der Politik bei Berufen der Immobilienbranche
- verstärkte Einbindung kompetenter Maklerbetriebe
- Presse

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

➔ weiter steigende Bau- und Betriebskosten	89% ➔ 89%
➔ der Wohnungsmarkt wird sich weiter aufspalten (wachsendes Hochpreissegment, Rückgang an preisgünstigen Mietwohnungen)	79% ↗ 84%
➔ hohe Grundstückspreise	63% ↘ 47%
➔ Vermarktungsprobleme bei überalterten Wohnungsbeständen mit Modernisierungsstau (Nachkriegsjahre, 50er bis 70er Jahre)	53% ↘ 26%
➔ Anpassungsprobleme des Wohnungsbestandes (Grundrisse, Architekturen) an neue Nachfrageentwicklungen (Wohnflächenansprüche, neuartige Wohnwünsche)	26% ➔ 26%
➔ Entwicklung zum Käufermarkt (Angebot größer als Nachfrage)	21% ➔ 21%

weiterhin wurde genannt:

- fehlendes Bauland
- weitere Einmischung von Leuten die keine Ahnung haben
- Rückzug von Investoren wegen politischen Vorgaben
- starke Veränderung der Arbeitswelt durch KI

Vielen Dank an die Beteiligten:

1 x wird eine Namensnennung nicht gewünscht
2 x Anonym
Adam Immobilien
Baugenossenschaft Wiehl e.G.
Biemann, Sachverständigenbüro
GeWoSie Bergneustadt
H & H Immobilien
Kalbertodt Immobilien
KSK Immobilien GmbH
LBS Gummersbach
Möller Immobilien
Pruin Immobilien
Schmitz Immobilienservice
Simicic Immobilienbewertung
Sohlbach Immobilienservice
Sparkasse Gummersbach
Stennmanns Immobilienvermittlung
Volksbank Immobilien Service GmbH Wipperfürth

7. Städte und Gemeinden auf einen Blick

7.1 Bergneustadt

Wohnbestand

	2008*	2013**	2018**
Wohngebäude	4075	4247	4276
Wohnungen	8278	8352	8326
Whg./1000 Einw.	414	443	441

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	14 %	6 %	45 %	9 %	4 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2018
Wohngebäude**	6 %	8 %	4 %	2 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	2675	1045	556

Baustatistik

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	6	10	12	12	14
Wohnungen	14	32	20	15	26
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	13	4	8	11	8
Wohnungen	20	8	13	15	9
Whg./1000 Einw.	1,0*	0,4**	0,7**	0,8**	0,5**

Wohnraumförderung

	Mittel 2009-2016	2017	2018
Fördermittel (Mill. €)	0,6	0	0,2
Wohnfläche (m²)	1079	0	341
Wohneinheiten	9	0	2
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0	0
Wohnfläche (m²)	379	0	0
Wohneinheiten	5	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	1	4	1	36	7
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	1	7	1	0	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3813	4364	5463	5225

	2008*	2013**	2018**
Einwohner	20000	18835	18865
Altersdurchschnitt	41,5	43,6	44,1
Einwohner/km²	528	497	498

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.
3691	2759	1354	995	526

keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7070	938	716	229	58	14

Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre
	497	443	550

Pendler

Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017
-2601	-2557	-2419	-2481	-2692

Wanderungen 2017

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre
6	-53	18	-12

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
-209	-73	40	87	30

Arbeitslose Personen

Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
1039	928	844	743	647

Transferleistungsempfänger

2014	2015	2016	2017	2018
1126	1098	1094	1082	1033

Einkommen und Schulden

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	16.411	17.640	18.441	20.102

	2014	2015	2016	2017	2018
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	3.535	3.562	3.520	3.387	3.395

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18
Grundstückswert (€)	136.000	131.000	167.000	139.000	189.000
Wohnfläche (m²)	100	119	162	108	155

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
105	105	110	100	90	95	75	70	75
dörfliche Lage								
75	80	85	50	55	60	35	45	50

7.2 Engelskirchen

Wohnbestand

	2008*	2013**	2018**
Wohngebäude	5315	5879	5941
Wohnungen	8595	9002	9102
Whg./1000 Einw.	426	469	472

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	14 %	9 %	40 %	10 %	4 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2018
Wohngebäude**	6 %	10 %	3 %	3 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	4120	1298	523

Baustatistik

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	20	18	16	13	22
Wohnungen	36	38	32	36	53
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	18	17	18	13	12
Wohnungen	27	38	35	32	16
Whg./1000 Einw.	1,3*	2,0**	1,8**	1,6**	0,8**

Wohnraumförderung

	Mittel 2009-2016	2017	2018
Fördermittel (Mill. €)	0,2	0	0
Wohnfläche (m²)	367	0	0
Wohneinheiten	3	0	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	6	1	44	7
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	4	2	2	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3519	4160	5798	5795

	2008*	2013**	2018**
Einwohner	20164	19211	19272
Altersdurchschnitt	43,3	45,4	45,8
Einwohner/km²	320	305	306

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.
3870	3093	1465	1003	386

keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7938	891	763	174	38	13

Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre
	616	515	615

Pendler

Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017
-1105	-1089	-1162	-1041	-989

Wanderungen 2017

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre
27	-61	6	-2

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
-107	21	3	143	101

Arbeitslose Personen

Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
592	533	532	463	421

Transferleistungsempfänger

2014	2015	2016	2017	2018
650	637	610	612	575

Einkommen und Schulden

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	22.597	24.344	25.466	26.492

	2014	2015	2016	2017	2018
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	5.638	6.151	6.123	5.963	5.863

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18
Grundstückswert (€)	188.000	161.000	168.000	188.000	197.000
Wohnfläche (m²)	137	159	138	155	129

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
130	140	150	100	110	115	75	85	95
dörfliche Lage								
95	95	100	80	80	85	70	70	75

7.3 Gummersbach

Wohnbestand

	2008*	2013**	2018**
Wohngebäude	12166	12686	12885
Wohnungen	23717	23833	24249
Whg./1000 Einw.	455	480	478

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	16 %	11 %	45 %	8 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2018
Wohngebäude**	4 %	6 %	3 %	2 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	7923	2997	1965

Baustatistik

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	38	29	47	37	46
Wohnungen	59	41	105	100	91
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	62	25	51	38	27
Wohnungen	127	35	90	77	43
Whg./1000 Einw.	2,5*	0,7**	1,8**	1,5**	0,8**

Wohnraumförderung

	Mittel 2009-2016	2017	2018
Fördermittel (Mill. €)	0,8	0	0,2
Wohnfläche (m²)	1433	0	238
Wohneinheiten	17	0	2
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,7	0	0
Wohnfläche (m²)	564	0	0
Wohneinheiten	14	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	1	24	12	94	10
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	3	22	6	1	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	9875	12527	14303	13983

	2008*	2013**	2018**
Einwohner	52130	49665	50688
Altersdurchschnitt	42,8	44,0	43,9
Einwohner/km²	547	521	531

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.
10728	7790	3380	2348	1225

keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
20450	2412	1815	553	179	62

Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre
	1531	1319	1421

Pendler

Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017
10086	10561	10723	11085	11109

Wanderungen 2017

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre
108	89	71	-33

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
-280	-138	70	436	154

Arbeitslose Personen

Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
2095	1785	1828	1791	1655

Transferleistungsempfänger

2014	2015	2016	2017	2018
2464	2494	2573	2745	2687

Einkommen und Schulden

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.564	19.563	20.440	21.176

	2014	2015	2016	2017	2018
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.756	4.803	4.215	4.002	4.007

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18
Grundstückswert (€)	153.000	165.000	172.000	186.000	176.000
Wohnfläche (m²)	121	143	153	136	141

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
120	180	190	85	110	115	65	80	85
dörfliche Lage								
95	100	105	80	80	85	65	65	70

7.4 Hückeswagen

Wohnbestand

	2008*	2013**	2018**
Wohngebäude	3449	3719	3754
Wohnungen	6793	6953	7016
Whg./1000 Einw.	423	460	466

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	15 %	8 %	41 %	10 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2018
Wohngebäude**	4 %	9 %	5 %	2 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	2332	860	562

Baustatistik

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	6	3	15	14	12
Wohnungen	10	3	23	18	31
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	10	5	14	7	3
Wohnungen	14	5	17	7	10
Whg./1000 Einw.	0,9*	0,3**	1,1**	0,4**	0,6**

Wohnraumförderung

	Mittel 2009-2016	2017	2018
Fördermittel (Mill. €)	0,3	0,1	***
Wohnfläche (m²)	397	86	***
Wohneinheiten	3	8	1
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,1	0	0
Wohnfläche (m²)	46	0	0
Wohneinheiten	1	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	1	12	2	31	5
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	3	1	0	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	2815	3195	4609	4441

	2008*	2013**	2018**
Einwohner	16041	15102	15060
Altersdurchschnitt	42,7	44,9	45,6
Einwohner/km²	318	299	298

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.
2914	2399	1175	742	302

keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6055	750	545	130	42	10

Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre
	450	368	415

Pendler

Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017
-1916	-1892	-1844	-1718	-1570

Wanderungen 2017

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre
11	-84	12	-42

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
-88	-52	8	135	-48

Arbeitslose Personen

Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
477	442	517	522	428

Transferleistungsempfänger

2014	2015	2016	2017	2018
603	616	631	641	627

Einkommen und Schulden

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.822	20.412	21.352	22.073

	2014	2015	2016	2017	2018
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.540	2.703	2.552	2.744	2.740

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18
Grundstückswert (€)	166.000	197.000	210.000	200.000	262.000
Wohnfläche (m²)	172	164	151	146	158

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
140	160	175	115	140	145	110	120	125
dörfliche Lage								
-	140	145	125	110	115	75	80	85

7.5 Lindlar

Wohnbestand

	2008*	2013**	2018**
Wohngebäude	5124	5974	6045
Wohnungen	7965	9145	9272
Whg./1000 Einw.	357	435	433

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	9 %	6 %	40 %	13 %	4 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2017
Wohngebäude**	7 %	10 %	6 %	3 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	4104	1397	544

Baustatistik

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	5	7	14	44	37
Wohnungen	17	8	16	100	83
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	4	4	12	17	16
Wohnungen	9	5	13	23	29
Whg./1000 Einw.	0,4*	0,2**	0,6**	1,1**	1,4**

Wohnraumförderung

	Mittel 2009-2016	2017	2018
Fördermittel (Mill. €)	0,3	***	1,0
Wohnfläche (m²)	511	***	883
Wohneinheiten	5	1	14
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,2	0	0,8
Wohnfläche (m²)	145	0	697
Wohneinheiten	1	0	11

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	7	3	43	2
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	7	2	1	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4136	4711	6543	6006

	2008*	2013**	2018**
Einwohner	22328	21038	21396
Altersdurchschnitt	41,6	43,8	44,8
Einwohner/km²	260	245	249

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.
3556	3324	1552	1135	484

keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
7872	1055	860	193	53	18

Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre
	523	441	506

Pendler

Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017
-3011	-3080	-2957	-2910	-3004

Wanderungen 2017

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre
78	-43	73	15

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
-123	-69	-24	187	83

Arbeitslose Personen

Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
541	417	436	391	330

Transferleistungsempfänger

2014	2015	2016	2017	2018
547	518	487	534	530

Einkommen und Schulden

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	19.041	20.571	21.528	22.293

	2014	2015	2016	2017	2018
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.546	4.731	4.597	4.510	4.480

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18
Grundstückswert (€)	183.000	162.000	225.000	218.000	223.000
Wohnfläche (m²)	133	144	154	156	151

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
140	165	175	125	130	135	90	-	-
dörfliche Lage								
100	135	140	80	110	120	65	70	75

7.6 Marienheide

Wohnbestand

	2008*	2013**	2018**
Wohngebäude	3379	3713	3764
Wohnungen	5444	5777	5857
Whg./1000 Einw.	398	426	432

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	11 %	6 %	45 %	8 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2017
Wohngebäude**	6 %	6 %	5 %	5 %	4 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	2558	894	312

Baustatistik

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	17	11	11	12	17
Wohnungen	21	16	16	13	22
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	20	10	13	7	9
Wohnungen	30	11	18	10	11
Whg./1000 Einw.	2,1*	0,8**	1,3**	0,7**	0,8**

Wohnraumförderung

	Mittel 2009-2013	2017	2018
Fördermittel (Mill. €)	0,3	0,1	0,1
Wohnfläche (m²)	533	160	186
Wohneinheiten	4	2	2
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	***
Wohnfläche (m²)	0	0	***
Wohneinheiten	0	0	1

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	4	3	37	6
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	2	0	2	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3060	3080	3832	3580

	2008*	2013**	2018**
Einwohner	13684	13570	13552
Altersdurchschnitt	41,1	42,6	42,9
Einwohner/km²	249	247	247

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.
2126	1922	925	725	404

keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
4653	650	515	202	42	40

Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre
	346	282	354

Pendler

Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017
-2081	-2034	-2143	-2086	-2069

Wanderungen 2017

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre
73	-5	41	-2

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
28	-8	-42	13	4

Arbeitslose Personen

Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
388	333	335	318	252

Transferleistungsempfänger

2014	2015	2016	2017	2018
403	398	374	373	375

Einkommen und Schulden

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.794	20.006	20.685	21.899

	2014	2015	2016	2017	2018
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.464	4.394	4.236	4.106	3.883

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18
Grundstückswert (€)	150.000	189.000	158.000	179.000	173.000
Wohnfläche (m²)	130	143	146	131	142

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
105	110	115	85	85	100	65	-	-
dörfliche Lage								
105	100	105	65	70	75	55	50	55

7.7 Morsbach

Wohnbestand

	2008*	2013**	2018**
Wohngebäude	3177	3281	3331
Wohnungen	4526	4618	4710
Whg./1000 Einw.	400	451	461

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	12 %	7 %	45 %	12 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2017
Wohngebäude**	5 %	7 %	4 %	3 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	2439	669	223

Baustatistik

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	8	9	6	10	11
Wohnungen	15	13	7	11	16
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	5	7	4	10	15
Wohnungen	9	7	5	18	20
Whg./1000 Einw.	0,8*	0,6**	0,4**	1,7**	2,0**

Wohnraumförderung

	Mittel 2009-2016	2017	2018
Fördermittel (Mill. €)	0,1	0	1,1
Wohnfläche (m²)	221	0	491
Wohneinheiten	3	0	12
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,1	0	1,1
Wohnfläche (m²)	89	0	491
Wohneinheiten	2	0	12

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	0	0	35	19
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	1	0	0	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	1893	2204	3163	2950

	2008*	2013**	2018**
Einwohner	11307	10236	10210
Altersdurchschnitt	41,4	44,2	45,5
Einwohner/km²	202	183	182

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.
1982	1540	818	548	270

keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
4119	526	384	99	24	6

Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre
	318	280	287

Pendler

Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017
-264	-247	-51	382	877

Wanderungen 2017

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre
9	-77	7	9

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
-75	-94	-64	125	-21

Arbeitslose Personen

Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
397	302	300	229	192

Transferleistungsempfänger

2014	2015	2016	2017	2018
370	349	346	364	343

Einkommen und Schulden

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	17.756	19.014	20.616	23.017

	2014	2015	2016	2017	2018
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.802	2.159	2.035	2.471	2.405

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18
Grundstückswert (€)	131.000	99.000	104.000	140.000	141.000
Wohnfläche (m²)	129	138	123	116	123

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
70	70	80	65	60	65	60	55	60
dörfliche Lage								
60	65	65	50	50	55	40	40	45

7.8 Nümbrecht

Wohnbestand

	2008*	2013**	2018**
Wohngebäude	4638	5019	5133
Wohnungen	6866	7344	7539
Whg./1000 Einw.	396	441	444

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	16 %	5 %	33 %	11 %	6 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2017
Wohngebäude**	8 %	9 %	5 %	4 %	4 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	3856	942	335

Baustatistik

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	19	24	26	31	34
Wohnungen	25	30	50	63	44
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	27	27	20	29	16
Wohnungen	42	45	27	56	25
Whg./1000 Einw.	2,4*	2,7**	1,6**	3,3**	1,4**

Wohnraumförderung

	Mittel 2009-2016	2017	2018
Fördermittel (Mill. €)	0,2	***	0
Wohnfläche (m²)	447	***	0
Wohneinheiten	3	1	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	3	2	36	15
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	5	2	2	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3551	3677	5003	4754

	2008*	2013**	2018**
Einwohner	17328	16665	16985
Altersdurchschnitt	41,5	43,4	44,1
Einwohner/km²	241	232	237

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.
2803	2558	1222	907	461

keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6175	797	679	219	61	20

Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre
	466	367	434

Pendler

Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017
-2945	-2952	-3073	-3044	-3099

Wanderungen 2017

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre
43	-2	65	-7

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
-3	-23	29	229	9

Arbeitslose Personen

Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
547	398	418	395	316

Transferleistungsempfänger

2014	2015	2016	2017	2018
513	492	505	521	503

Einkommen und Schulden

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	24.409	26.788	27.900	25.979

	2014	2015	2016	2017	2018
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.889	5.057	5.514	5.678	5.216

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18
Grundstückswert (€)	138.000	161.000	134.000	162.000	206.000
Wohnfläche (m²)	121	159	131	143	161

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
120	120	125	95	105	115	-	90	90
dörfliche Lage								
85	85	90	75	70	75	50	50	60

7.9 Radevormwald

Wohnbestand

	2008*	2013**	2018**
Wohngebäude	4492	4601	4694
Wohnungen	10936	10664	10855
Whg./1000 Einw.	473	484	491

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	17 %	9 %	41 %	9 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2017
Wohngebäude**	4 %	6 %	4 %	3 %	4 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	2433	1126	1135

Baustatistik

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	22	33	25	19	8
Wohnungen	43	41	38	26	29
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	12	23	29	23	7
Wohnungen	28	34	42	34	23
Whg./1000 Einw.	1,2*	1,5**	1,9**	1,5**	1,0**

Wohnraumförderung

	Mittel 2009-2016	2017	2018
Fördermittel (Mill. €)	0,3	0	***
Wohnfläche (m²)	462	0	***
Wohneinheiten	4	0	1
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	18	4	38	1
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	1	19	4	1	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3948	4726	6632	6801

	2008*	2013**	2018**
Einwohner	23108	22025	22107
Altersdurchschnitt	43,6	45,8	46,3
Einwohner/km²	430	409	410

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.
4281	3652	1505	1058	421

keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
8786	1104	767	214	27	19

Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre
	641	606	704

Pendler

Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017
-857	-697	-834	-650	-787

Wanderungen 2017

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre
40	-28	36	19

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
-169	-153	-56	312	106

Arbeitslose Personen

Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
895	756	769	806	721

Transferleistungsempfänger

2014	2015	2016	2017	2018
930	930	967	1043	995

Einkommen und Schulden

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	20.345	22.129	23.108	23.657

	2014	2015	2016	2017	2018
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	2.417	2.377	2.443	2.396	2.234

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18
Grundstückswert (€)	198.000	203.000	219.000	246.000	210.000
Wohnfläche (m²)	149	148	177	150	141

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
145	165	175	120	140	150	100	130	135
dörfliche Lage								
95	120	125	80	95	100	50	70	75

7.10 Reichshof

Wohnbestand

	2008*	2013**	2018**
Wohngebäude	5326	5786	5811
Wohnungen	7820	8230	8288
Whg./1000 Einw.	394	440	444

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	16 %	8 %	39 %	9 %	2 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2017
Wohngebäude**	6 %	10 %	5 %	3 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	4143	1304	364

Baustatistik

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	13	11	12	16	16
Wohnungen	29	12	15	23	26
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	12	11	8	7	6
Wohnungen	29	13	10	9	7
Whg./1000 Einw.	1,5*	0,7**	0,5**	0,5**	0,4**

Wohnraumförderung

	Mittel 2009-2016	2017	2018
Fördermittel (Mill. €)	0,2	0	0
Wohnfläche (m²)	448	0	0
Wohneinheiten	3	0	0
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	2	2	44	12
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	3	1	1	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	3941	3993	5772	4949

	2008*	2013**	2018**
Einwohner	19840	18688	18655
Altersdurchschnitt	41,1	42,9	43,8
Einwohner/km²	173	163	163

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.
3098	2777	1367	1036	478

keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6773	970	735	183	48	47

Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre
	469	357	399

Pendler

Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017
-1854	-1835	-1779	-1749	-1400

Wanderungen 2017

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre
27	-99	36	16

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
-72	-111	-27	130	-34

Arbeitslose Personen

Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
635	569	564	476	441

Transferleistungsempfänger

2014	2015	2016	2017	2018
597	587	577	608	590

Einkommen und Schulden

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.018	19.475	20.422	21.103

	2014	2015	2016	2017	2018
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	3.652	3.766	3.591	3.479	3.693

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18
Grundstückswert (€)	116.000	163.000	120.000	147.000	143.000
Wohnfläche (m²)	123	156	141	155	142

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
90	100	110	85	75	80	65	-	-
dörfliche Lage								
65	70	80	60	60	65	45	45	50

7.11 Waldbröl

Wohnbestand

	2008*	2013**	2018**
Wohngebäude	4768	4930	4992
Wohnungen	7856	8080	8224
Whg./1000 Einw.	403	428	421

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	12 %	7 %	43 %	7 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2017
Wohngebäude**	7 %	9 %	5 %	5 %	2 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	3465	1018	509

Baustatistik

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	13	10	19	17	23
Wohnungen	20	12	31	45	66
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	20	10	14	12	11
Wohnungen	28	12	20	24	26
Whg./1000 Einw.	1,4*	0,6**	1,0**	1,2**	1,3**

Wohnraumförderung

	Mittel 2009-2016	2017	2018
Fördermittel (Mill. €)	0,4	0	***
Wohnfläche (m²)	772	0	***
Wohneinheiten	6	0	1
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,2	0	0
Wohnfläche (m²)	99	0	0
Wohneinheiten	2	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	4	1	46	14
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	7	1	2	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4500	4788	5278	4977

	2008*	2013**	2018**
Einwohner	19504	18872	19543
Altersdurchschnitt	40,4	41,8	42,0
Einwohner/km²	308	298	309

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.
3370	2749	1353	1008	623

keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
6900	1003	795	264	86	55

Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre
	539	416	499

Pendler

Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017
-2065	-1917	-1992	-2001	-2220

Wanderungen 2017

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre
33	-19	75	30

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
-51	-71	-16	181	102

Arbeitslose Personen

Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
920	778	714	605	587

Transferleistungsempfänger

2014	2015	2016	2017	2018
988	964	995	1031	1030

Einkommen und Schulden

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	16.095	17.263	18.285	18.268

	2014	2015	2016	2017	2018
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	4.833	4.975	5.198	5.426	5.036

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18
Grundstückswert (€)	142.000	122.000	156.000	158.000	165.000
Wohnfläche (m²)	122	149	155	148	138

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
85	105	110	80	80	85	65	65	70
dörfliche Lage								
75	75	80	65	60	65	45	45	50

7.12 Wiehl

Wohnbestand

	2008*	2013**	2018**
Wohngebäude	7096	7369	7474
Wohnungen	11317	11639	11852
Whg./1000 Einw.	436	465	472

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	12 %	7 %	41 %	10 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2018
Wohngebäude**	7 %	9 %	4 %	3 %	3 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	5033	1805	636

Baustatistik

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	36	29	24	33	31
Wohnungen	83	64	34	65	65
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	35	35	24	24	18
Wohnungen	70	79	36	44	37
Whg./1000 Einw.	2,7*	3,1**	1,4**	1,7**	1,5**

Wohnraumförderung

	Mittel 2009-2016	2017	2018
Fördermittel (Mill. €)	0,3	***	***
Wohnfläche (m²)	713	***	***
Wohneinheiten	5	1	1
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0	0	0
Wohnfläche (m²)	0	0	0
Wohneinheiten	0	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	9	1	45	7
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	5	2	1	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4721	5156	7620	7638

	2008*	2013**	2018**
Einwohner	25953	25047	25135
Altersdurchschnitt	43,2	45,1	46,0
Einwohner/km²	487	470	472

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.
4567	3989	1931	1278	519

keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
9793	1246	938	226	57	24

Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre
	694	587	722

Pendler

Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017
1865	1878	1918	2312	1965

Wanderungen 2017

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre
35	-49	71	36

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
-99	57	-13	208	62

Arbeitslose Personen

Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
699	564	608	572	433

Transferleistungsempfänger

2014	2015	2016	2017	2018
603	623	639	645	601

Einkommen und Schulden

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	22.144	23.193	24.119	26.196

	2014	2015	2016	2017	2018
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	1.364	1.725	1.834	2.031	2.205

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18
Grundstückswert (€)	156.000	159.000	155.000	206.000	196.000
Wohnfläche (m²)	108	143	145	150	149

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
110	160	170	85	115	120	75	80	85
dörfliche Lage								
115	110	100	80	75	85	65	65	70

7.13 Wipperfürth

Wohnbestand

	2008*	2013**	2018**
Wohngebäude	5064	5306	5417
Wohnungen	9624	9542	9763
Whg./1000 Einw.	409	447	465

	Baujahr vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1986	1987-1990
Wohngebäude**	11 %	7 %	46 %	8 %	3 %

	Baujahr 1991-1995	1996-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2018
Wohngebäude**	5 %	7 %	6 %	4 %	3 %

	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
Wohngebäude**	3181	1525	711

Baustatistik

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
Baugenehmigungen					
Wohngebäude	24	22	29	21	20
Wohnungen	45	36	44	47	29
Baufertigstellungen					
Wohngebäude	27	18	19	26	21
Wohnungen	51	27	30	41	39
Whg./1000 Einw.	2,2*	1,3**	1,4**	1,9**	1,8**

Wohnraumförderung

	Mittel 2009-2016	2017	2018
Fördermittel (Mill. €)	0,9	0	***
Wohnfläche (m²)	713	0	***
Wohneinheiten	11	0	1
davon Mietwohnraum			
Fördermittel (Mill. €)	0,6	0	0
Wohnfläche (m²)	389	0	0
Wohneinheiten	6	0	0

Internet

	Appartements	2-3-Zi-Whg.	4-x-Zi-Whg.	Häuser	Grundstücke
Verkaufsanzeigen					
ø/Monat	0	2	3	29	3
Vermietungsanzeigen					
ø/Monat	0	7	2	0	

Bevölkerung

	bis 19 Jahre	20-39 Jahre	40-59 Jahre	ab 60 Jahre
Einwohner**	4166	4617	6248	5972

	2008*	2013**	2018**
Einwohner	23503	21336	21003
Altersdurchschnitt	41,5	43,7	44,8
Einwohner/km²	199	180	178

* Basis Zensus 1987 ** Basis Zensus 2011 *** keine Angabe aus Datenschutzgründen

Haushalte

1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u. mehr Pers.
3736	3301	1475	1163	545

keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 u. mehr Kinder
8088	980	833	243	60	16

Alleinstehende Pers.	60-69 Jahre	70-79 Jahre	ab 80 Jahre
	564	438	568

Pendler

Juni 2013	Juni 2014	Juni 2015	Juni 2016	Juni 2017
-1249	-1303	-1404	-1355	-1321

Wanderungen 2017

bis 17 Jahre	18-29 Jahre	30-64 Jahre	ab 65 Jahre
-13	-58	-26	-17

Mittel 2008/09	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
-90	-124	-64	112	-98

Arbeitslose Personen

Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16	2017/18
752	602	629	619	484

Transferleistungsempfänger

2014	2015	2016	2017	2018
643	634	647	654	626

Einkommen und Schulden

	Mittel 2009/10	2011/12	2013/14	2015/16
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einwohner (€)	18.152	19.695	21.234	22.717

	2014	2015	2016	2017	2018
Schulden der Kommune je Einwohner (€)	3.956	4.289	4.237	4.121	4.184

Freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser

	verkauft 14	verkauft 15	verkauft 16	verkauft 17	verkauft 18
Grundstückswert (€)	164.000	206.000	200.000	276.000	217.000
Wohnfläche (m²)	129	154	137	189	154

Bodenrichtwerte (€/m²)

gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
2009	2014	2019	2009	2014	2019	2009	2014	2019
135	140	145	115	120	125	95	90	95
dörfliche Lage								
110	110	115	105	90	95	50	65	70

8. 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 www.rio.obk.de eingesehen werden.

Zu den einzelnen Gemeinden gelangen Sie über die Adresse des Oberbergischen Kreises unter: http://www.obk.de/cms200/kreis/staedte_gemeinden/

Weitere Informationen und Internetadressen finden Sie auf der Homepage des Oberen Gutachterausschuss NRW unter www.boris.nrw.de

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html

Angaben zu wohnungslosen Personen finden Sie im aktuellen Bericht „integrierte Wohnungsnotfall-Berichterstattung 2018 in NRW" unter
https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mags/integrierte-wohnungsnotfall-berichterstattung-2018-in-nordrhein-westfalen/2996

Die Fa. Prognos AG in Bremen hat eine Studie über Wohnsituationen, Eigentumserwerb und altersgerechtes Wohnen erstellt und in einem Bericht „Wohnen in Deutschland" veröffentlicht. Er ist unter
https://www.prognos.com/publikationen/alle-publikationen/394/show/987bcae418035d98bfd510b7f8a5f9e6/
als pdf-Datei herunter zu laden.

Das Wohnungsunternehmen LEG veröffentlicht seit 2010 regelmäßig einen Wohnungsmarktreport NRW. Den aktuelle Bericht finden Sie unter: https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/presse/wohnungsmarktreporte/wohnungsmarktreport-nrw-2018/

Die Bertelsmann-Stiftung veröffentlicht seit 1977 regelmäßig aktuelle Zahlen und Zukunftsprognosen für alle Kommunen in Deutschland. Diese finden Sie unter http://www.wegweiser-kommune.de

Informationen zum demografischen Wandel im Oberbergischen Kreis finden Sie unter: http://www.obk.de/cms200/pbu/demo/

Mehr Informationen zum Wohnungsbestand der oberbergischen Städte und Gemeinden finden Sie im Sonderbericht zum Zensus 2011 auf der Seite des Gutachterausschusses http://www.gars.nrw.de/ga-oberbergischer-kreis/ unter Produkte, Zensus 2011.

9. Quellenverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit
Civitec – Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung
Deutscher Mieterbund e.V.
Einwohnermeldeämter der Städte /Gemeinden
Grundstücksmarktberichte NRW
Gutachterausschuss für Grundstückswerte OBK
Haus & Grund Hückeswagen e. V.
Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953
Haus & Grund Oberberg e. V.
Mieterverein Oberberg e. V.
Mietspiegel 1992 bis 2017
Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW
Ministerium für Wirtschaft/Energie/Bauen/Wohnen/Verkehr NRW
OBK, Amt 50, Amt für soziale Angelegenheiten
OBK, Amt 68, Kreis- und Regionalentwicklung
Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2017
Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln
Städte und Gemeinden OBK
www.empirica-institut.de (Forschung und Beratung)
www.fmh.de (Finanzberatung)
www.immopionier.de (Immobilien-Suchmaschine)
www.it.nrw.de (amtliche Statistikstelle für NRW)
www.nrwbank.de (Förderbank für NRW)
www.statistik.rlp.de (amtliche Statistikstelle für Rheinland-Pfalz)
Zensus 1987
Zensus 2011

10. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Kreisübersicht 8
Abb. 2: Gemeindeübersicht 8
Abb. 3: Wohngebäudebestand nach Baualtersklassen 9
Abb. 4: Anzahl der Wohngebäude - Gemeinden 10
Abb. 5: Anzahl der Wohngebäude - Kreise 11
Abb. 6: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden 12
Abb. 7: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen - Kreise 13
Abb. 8: Anzahl der Wohnungen - Gemeinden 14
Abb. 9: Anzahl der Wohnungen - Kreise 15
Abb. 10: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Gemeinden 16
Abb. 11: Wohnungen pro 1000 Einwohner - Kreise 17
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 29
Abb. 23: Wohnraumförderung, Darlehenshöhe 30
Abb. 24: Wohnraumförderung, Gemeindeübersicht 30
Abb. 25: Wohnraumförderung - Gemeinden 31
Abb. 26: Mietwohnraumförderung, Bedarfsniveau 32
Abb. 27: Mietwohnraumförderung, Einkommensgrenzen 33
Abb. 28: Mietwohnraumförderung, Darlehenshöhe 34
Abb. 29: Mietwohnraumförderung, Gemeindeübersicht 34
Abb. 30: Mietwohnraumförderung - Gemeinden 35
Abb. 31: Verkaufsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt 36
Abb. 32: Bevölkerungsentwicklung - OBK 37
Abb. 33: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden 38
Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung - Kreise 39
Abb. 35: Bevölkerungsalter - Gemeinden 40
Abb. 36: Bevölkerungsalter - Kreise 41
Abb. 37: Altersdurchschnitt - Gemeinden 42
Abb. 38: Altersdurchschnitt - Kreise 43
Abb. 39: Bevölkerungsdichte - Gemeinden 44
Abb. 40: Bevölkerungsdichte - Kreise 45
Abb. 41: Pendler - Gemeinden 46
Abb. 42: Pendler - Kreise 47
Abb. 43: Wanderungen nach Alter – Gemeinden 2017 48
Abb. 44: Wanderungen nach Alter – Kreise 2017 49

Abb. 45: Wanderungen - Gemeinden 50
Abb. 46: Wanderungen - Kreise 51
Abb. 47: Haushalte - OBK 52
Abb. 48: Haushalte - Gemeinden..... 53
Abb. 49: Haushalte, alleinstehende Personen – Gemeinden 54
Abb. 50: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter – Gemeinden..... 54
Abb. 51: Haushalte, alleinstehende Personen, Alter >60 – Gemeinden..... 55
Abb. 52: Haushalte, zwei Personen, Alter – Gemeinden..... 56
Abb. 53: Haushalte, zwei Personen, Alter >60 – Gemeinden..... 56
Abb. 54: Haushalte, Kinder - Gemeinden..... 57
Abb. 55: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Gemeinden.... 58
Abb. 56: verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. - Kreise..... 59
Abb. 57: Schulden der Kommunen je Einwohner - Gemeinden 60
Abb. 58: Schulden der Kommunen je Einwohner - Kreise 61
Abb. 59: Betriebskosten in NRW 2015 62
Abb. 60: Betriebskosten in NRW 2006 bis 2015..... 63
Abb. 61: Arbeitslose Personen - Gemeinden 64
Abb. 62: Arbeitslose Personen - Kreise..... 65
Abb. 63: Arbeitslosenquote - Kreise..... 66
Abb. 64: Transferleistungsempfänger - Gemeinden 67
Abb. 65: Wohnungslose Personen - Kreise..... 68
Abb. 66: Wohnungslose Personen pro 10 000 Einwohner - Kreise..... 69
Abb. 67: Grundsteuerhebesätze und Einnahmen - Gemeinden 71
Abb. 68: Bodenrichtwerte - Gemeinden..... 72
Abb. 69: Bodenrichtwerte - Kreise..... 73
Abb. 70: Grundstückswert, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser 74
Abb. 71: Wohnfläche, freistehende wiederverkaufte Einzelhäuser..... 75
Abb. 72: Wohnungswert, wiederverkaufte Eigentumswohnungen, OBK 76
Abb. 73: Erstverkauf Eigentumswohnungen - OBK 77
Abb. 74: Erstverkauf Eigentumswohnungen - Kreise..... 77
Abb. 75: Zinsentwicklung in der Baufinanzierung 78
Abb. 76: Mietwohnungsbestand - Gemeinden 79
Abb. 77: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Zimmer 80
Abb. 78: Vermietungsanzeigen im Internet, monatlicher Durchschnitt, Größe .. 81
Abb. 79: Angebotsmieten..... 82
Abb. 80: Mietwohnraumförderung, Mietobergrenzen..... 83
Abb. 81: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen bis 40 m² 84
Abb. 82: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 40 bis 60 m².. 84
Abb. 83: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen von 60 bis 80 m².. 84
Abb. 84: Mietspiegelentwicklung 1992 – 2011, Wohnungen ab 80 m²..... 85
Abb. 85: Mietspiegel 2019..... 87

11. 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					Bewertung der Gestaltung/Lesbarkeit				
	ja	nein	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Kap. 2 - Wohnungsangebot												
Kap. 3 - Wohnungsnachfrage												
Kap. 4 - Grundstücks-/Wohnungsmarkt/Finanzierung												
Kap. 5 - Mieten												
Kap. 6 - Expertenbefragung												
Kap. 7 - Städte und Gemeinden auf eine Blick												
Gesamtwertung des Marktberichtes												

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.: 02261-889726273

12. Stichwortverzeichnis

A
Altersdurchschnitt 42, 43
Angebotsmieten 82
Arbeitslose Personen.....64, 65
Arbeitslosenquote..... 66
B
Baualtersklassen 9
Baufertigstellungen
Wohngebäude 22, 23
Wohnungen.....24, 25
Wohnungen/1000 Einw. 26, 27
Baugebiete 70
Baugenehmigungen
Wohngebäude 18, 19
Wohnungen.....20, 21
Bergneustadt 96
Betriebskosten 62, 63
Bevölkerungsalter 40, 41
Bevölkerungsdichte 44, 45
Bevölkerungsentwicklung 37, 38, 39
Bodenrichtwerte.....72, 73
D
Demografische Faktoren..... 37
E
Eigentumswohnungen
Erstverkauf 77
Wert, Wiederverkauf 76
Einkommen 58, 59
Engelskirchen 98
Experten am Wohnungsmarkt..... 88
F
Fragebogen 126
G
Gemeinden/Städte, Übersicht 96
Gemeindeübersicht.....8
Grundsteuer und Einnahmen 71
Gummersbach 100
H
Häuser, Wiederverkauf
Grundstückswert..... 74
Wohnfläche 75
Haushalte..... 52
Anzahl Alleinstehende..... 54
Anzahl Kinder 57
Anzahl Personen 53
Hückeswagen..... 102
I
Immobilienangebot Presse / Internet
Mietobjekte 80
Verkaufsobjekte..... 36
K
Kreisübersicht.....8
L
Leerstand 28
Lindlar 104
M
Marienheide 106
Mieten.....79
Mieten, öffentlich geförderten Wohnungen .83
Mietspiegel 1992 – 2015.....84
Mietspiegel 2017 und 2019 86
Mietwohnraumförderung
Bedarfsniveau 32
Darlehenshöhe.....34
Einkommensgrenzen.....33
Gemeindeübersicht.....34
Gesamtsummen 35
Mietobergrenzen 83
Mietwohnungsbestand 79
Morsbach 108
N
Nümbrecht.....110
O
Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau 32
Öffentlich geförderter Wohnungsbau 29
Ökonomische Faktoren 58
P
Pendler..... 46, 47
Q
Quellenverzeichnis 123
R
Radevormwald 112
Reichshof.....114
S
Schulden 60, 61
Städte/Gemeinden, Übersicht.....96
Strukturdaten und wichtige Adressen 122
T
Transferleistungsempfänger 67
W
Waldbröl 116
Wanderungen..... 50, 51
nach Alter 48, 49
Wiehl 118
Wipperfürth.....120
Wohngebäude, Anzahl 10, 11
Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen 12, 13
Wohnraumförderung
Darlehenshöhe.....30
Einkommensgrenzen.....29
Gemeindeübersicht.....30
Gesamtsummen 31
Wohnungen pro 1000 Einwohnern..... 16, 17
Wohnungen, Anzahl 14, 15
Wohnungsangebot 9
Wohnungsbestand 9
Wohnungslose Personen 68, 69
Wohnungsnachfrage.....37
Z
Zinsentwicklung.....78
Zu- und Abwanderung 48