



Wohnungsmarktbericht

der Stadt Fulda

2020





Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

im Jahr 2019 lag die Einwohnerzahl der Stadt Fulda bei 69.168¹. Dieser Personenzahl stand gemäß dem statistischen Bericht des Hessischen Statistischen Landesamtes im Jahr 2019 im Stadtgebiet Fulda ein Bestand von 34.051 Wohnungen gegenüber.

Zum Ende des Jahres 2020 hat die Stadt Fulda eine Einwohnerzahl von 68.528² erreicht. Dies stellt einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr dar.

Dennoch hat sich die Einwohnerzahl in den letzten zehn Jahren um 3.674 erhöht. Es ist folglich insgesamt ein Anstieg der Einwohnerzahl in Fulda zu verzeichnen. Umso wichtiger wird die Frage, ob alle Personen ausreichend mit Wohnraum versorgt werden können.

Somit gewinnt auch die Beobachtung der Entwicklung des Wohnungsmarktes in Fulda immer mehr an Bedeutung. Im folgenden Bericht wird daher auf unterschiedliche Aspekte des Wohnungsmarktes eingegangen, um einen aktuellen Überblick über die Entwicklung des Wohnraumes im Stadtgebiet zu erhalten.

¹ Stand vom 31.12.2019, Quelle: Bürgerbüro, Statistikstelle der Stadt Fulda (eigene Auswertung)

² Stand vom 31.12.2020, Quelle: Bürgerbüro, Statistikstelle der Stadt Fulda (eigene Auswertung)



Inhaltsverzeichnis

1. Einwohnerentwicklung	5
2. Bautätigkeit	5
3. Entwicklung Wohneinheiten	6
3.1. Fertiggestellte Wohneinheiten	6
3.2. Weggefallene Wohneinheiten	7
3.3. Wohnungszuwachs	7
4. Förderprogramme der Stadt Fulda und des Landes Hessen	7
4.1. Sozialer Mietwohnungsbau (Neubau/Modernisierung)	7
4.2. Behindertengerechter Umbau	8
4.3. Hessen-Darlehen	9
4.4. Studentisches Wohnen	9
5. Teilungsgenehmigungen	10
6. Abgeschlossenheitsbescheinigungen	10
7. Fazit	11



Abkürzungsverzeichnis

bzw.	<i>beziehungsweise</i>
HBO	<i>Hessische Bauordnung</i>
HSL.....	<i>Hessisches Statistisches Landesamt</i>
Tel.....	<i>Telefon</i>
WE	<i>Wohneinheiten</i>

1. Einwohnerentwicklung

	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohnerzahl	67.763	68.435	69.099	69.168	68.528

Quelle: Bürgerbüro, Statistikstelle Stadt Fulda (eigene Auswertung), Stichtag jeweils 31.12.

2. Bautätigkeit

Im Jahr 2020 gab es wieder einige bauliche Entwicklungen in Fulda. Neben der Ausweisung von zur Deckung des Gesamtbedarfes notwendigen Neubaugebieten liegt der Fokus der Stadt Fulda auch auf der Nachverdichtung in innerstädtischen Lagen. Als gelungene Beispiele hierfür können der im Jahr 2019 genehmigte und im Mai 2020 begonnene Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit fünf Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in der Schlachthausgasse oder das bereits im Jahr 2019 begonnene Großprojekt in der Langebrückenstraße mit insgesamt 86 genehmigten Wohneinheiten, welches sich ebenfalls derzeit im Bau befindet, genannt werden.

Diese Bemühungen um eine verträgliche Nachverdichtung werden auch in den kommenden Jahren fortgesetzt. So soll an Stelle einer Tankstelle in der Dalbergstraße ein neues Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Weitere Bebauungspläne zur Umsetzung von Wohngebäuden, beispielsweise an der Pacelliallee, an der Künzeller Straße oder in der Sebastianstraße, sind in der Aufstellung oder Vorbereitung.

Grundlage für die Durchführung all dieser Vorhaben bildet die behördliche Entscheidung, die anhand der bau- und planungsrechtlichen Vorschriften erfolgt.

Die untenstehende Tabelle zeigt daher in der ersten Zeile eine Gesamtübersicht über die positiv beschiedenen baugenehmigungsfreien Vorhaben (Verfahren nach § 63 HBO) und Genehmigungsfreistellungen (Verfahren nach § 64 HBO) sowie die erteilten Baugenehmigungen (Verfahren nach § 65 und § 66 HBO) in den letzten fünf Jahren. Diese implizieren nicht lediglich Vorhaben, durch welche Wohneinheiten geschaffen wurde. Ebenso sind Nichtwohngebäude, Abbrüche, Nutzungsänderungen, Werbeanlagen oder andere Vorhaben enthalten. Die zweite Zeile zeigt, wie viele dieser Vorhaben sich auf die Herstellung von Wohneinheiten bezogen. Die Anzahl der daraus insgesamt genehmigten Wohneinheiten stellt die dritte Zeile dar.

	2016	2017	2018	2019	2020
Gesamt- übersicht	311	314	320	342	320
davon bezo- gen auf WE	103	97	121	74	80
genehmigte WE	282	322	316	272	183

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

3. Entwicklung Wohneinheiten

3.1. Fertiggestellte Wohneinheiten

Von den in den letzten Jahren genehmigten beziehungsweise positiv beschiedenen Vorhaben wurden in den vergangenen fünf Jahren insgesamt 1.624 Wohneinheiten fertiggestellt. Hierbei handelt es sich nicht lediglich um Neubauten, sondern auch um Wohneinheiten, die durch Umnutzungen oder Wohnhauserweiterungen entstehen. Die fertiggestellten Wohneinheiten gliedern sich den Jahren entsprechend wie folgt auf:

	2016	2017	2018	2019	2020
Gesamt	453	310	384	273	204

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

Die Schwankungen lassen sich dadurch erklären, dass in manchen Jahren auch Vorhaben mit sehr vielen Wohneinheiten fertiggestellt werden, wie z.B. im Jahr 2016 ein Vorhaben in der Kurfürstenstraße. Hier entstanden insgesamt 96 Wohneinheiten, 84 Studentenwohnungen und zwölf Eigentumswohnungen. Bei dem Projekt mit den meisten, im Jahr 2020 fertiggestellten Wohneinheiten handelt es sich um ein Vorhaben Am Bahnhof mit insgesamt 44 Wohneinheiten.

Auch im Neubaugebiet „Pröbelsfeld“ in Sickels konnten alleine im Jahr 2020 70 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Hierunter sind viele Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, aber beispielsweise auch zwölf Wohneinheiten, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (siehe 4.1) Am Schafberg entstanden sind.



Stand 12.11.2017
Quelle: WebGIS



Stand 12.11.2020
Quelle: WebGIS

3.2. Weggefallene Wohneinheiten

Durch Vorhaben wie Abbrüche und Nutzungsänderungen von bestehenden Wohnungen gehen in jedem Jahr auch Wohneinheiten verloren. Es folgen die weggefallenen Wohneinheiten je Jahr.

	2016	2017	2018	2019	2020
Gesamt	9	11	7	21	22

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

3.3. Wohnungszuwachs

Der Wohnungszuwachs ist die Differenz aus den fertiggestellten und den weggefallenen Wohneinheiten.

	2016	2017	2018	2019	2020
Gesamt	444	299	377	252	182

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

4. Förderprogramme der Stadt Fulda und des Landes Hessen

4.1. Sozialer Mietwohnungsbau (Neubau/Modernisierung)

Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist es, neuen Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen zu schaffen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt von allein nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und aus diesem Grund auf Unterstützung angewiesen sind.

Übersicht über die vom Magistrat der Stadt Fulda beschlossenen Förderungen in den vergangenen fünf Jahren:

	2016	2017	2018	2019	2020
Projekte	3 (35 WE)	4 (54 WE)	2 (14 WE)	1 (19 WE)	4 (35 WE)
davon bis Ende 2020 abgeschlossen	3 (35 WE)	3 (43 WE)	1 (9 WE)	0 (0 WE)	1 (3 WE)

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

Im Jahr 2020 konnten drei Projekte mit insgesamt 24 geförderten Wohneinheiten fertiggestellt und bezogen werden:

- Am Schafberg, 12 WE
- Leipziger Straße, 3 WE
- Am Bahnhof, 9 WE



Am Schafberg



Leipziger Straße



Am Bahnhof

Seit dem Jahr 2016 bis Ende 2020 wurden somit im Rahmen des Förderprogrammes zur Förderung des sozialen Mietwohnungsneubaus 90 Sozialwohnungen fertiggestellt. Derzeit befinden sich weitere 35 Wohneinheiten im Bau.

4.2. Behindertengerechter Umbau

Der derzeitige Wohnungsbestand korrespondiert überwiegend nicht mit der Altersstruktur der Bevölkerung. Es mangelt an behindertengerechten Wohnungen. Das Förderprogramm zur Förderung des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum des Landes Hessen zielt darauf ab, behinderten Menschen die eigene Haushaltsführung zu ermöglichen und den Alltag zu erleichtern.

Seit dem Jahr 2016 wurden im Rahmen dieses Programmes 62 Wohnungen mit Mitteln des Landes Hessen gefördert.

Die Förderzusagen verteilten sich wie folgt auf die vergangenen fünf Jahre:

	2016	2017	2018	2019	2020
Förderungen	19	14	9	10	10

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

4.3. Hessen-Darlehen

Das Förderprogramm zur Förderung des Baus oder Erwerbs von selbstgenutztem Wohnraum (Hessen-Darlehen) bietet Haushalten mit und ohne Kindern, aber auch bewohnergetragenen Wohngruppen (gemeinschaftliche Wohnprojekte), die Möglichkeit zum Bau oder Erwerb eines Eigenheims mit Hilfe eines zinsgünstigen Darlehens von der WI Bank.

Seit dem Jahr 2016 wurden im Rahmen dieses Förderprogrammes des Landes Hessen 37 Projekte gefördert. Diese Projekte erhielten Darlehen in Höhe von insgesamt **3.330.000,00 EUR** von der WI Bank.

Davon wurden 28 Projekte über das Hessen-Darlehen Neubau mit insgesamt 2.405.000,00 EUR und neun Projekte über das Hessen-Darlehen Bestandserwerb mit insgesamt 925.000 EUR gefördert.

Übersicht Förderungen Hessen-Darlehen Neubau:

	2016	2017	2018	2019	2020
Förderungen	6	7	6	4	5
Darlehenshöhe gesamt	520.000,00 €	560.000,00 €	500.000,00 €	355.000,00 €	470.000,00 €

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

Übersicht Förderungen Hessen-Darlehen Bestandserwerb:

	2016	2017	2018	2019	2020
Förderungen	0	0	2	6	1
Darlehenshöhe gesamt	0,00 €	0,00 €	200.000,00 €	600.000,00 €	125.000,00 €

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

4.4. Studentisches Wohnen

Das Förderprogramm des Landes Hessen zur Förderung von studentischem Wohnen in Form eines Baudarlehens soll die Schaffung von Wohnraum für Studenten unterstützen. Eine Förderung über dieses Programm ist in den vergangenen fünf Jahren bei der Stadt Fulda jedoch nicht erfolgt.

Dennoch konnte auch ohne diese Förderung in den letzten Jahren Wohnraum für Studenten in Fulda geschaffen werden:

	2016	2017	2018	2019	2020
Genehmigungen	4 (76 WE)	3 (114 WE)	4 (69 WE)	3 (46 WE)	3 (64 WE)
davon bis Ende 2020 abgeschlossen	4 (76 WE)	2 (109 WE)	2 (37 WE)	1 (4 WE)	0 (0 WE)

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

Im Jahr 2020 konnte beispielsweise der zweite Bauabschnitt einer Studentenwohnanlage in der Leipziger Straße genehmigt werden. Hier sollen zusätzlich zu den bereits im Jahr 2019 genehmigten 15 Wohneinheiten weitere 20 Wohneinheiten entstehen.

Hinter den bereits fertiggestellten Wohneinheiten stehen unter anderem die folgenden Vorhaben:

- Magdeburger Straße, 27 WE
- Leipziger Straße, 56 WE
- Graf-Spee-Straße, 82 WE



Magdeburger Straße

5. Teilungsgenehmigungen

Seit der Änderung der HBO im Jahr 2018 sind für die Teilung von Grundstücken Genehmigungen erforderlich. Da durch Grundstücksteilungen neue Grundstücke entstehen, bilden diese teilweise die Voraussetzung für Wohnbauprojekte. Es folgt eine Aufstellung über die erteilten Teilungsgenehmigungen.

	2016	2017	2018	2019	2020
Gesamt	0	0	11	27	14

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

6. Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Abgeschlossenheitsbescheinigungen bilden die Grundlage um Gebäude in Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum) aufteilen zu können und sind somit ein Instrument zur vermehrten Bildung von Eigentum. Auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes wird die bauliche Abgeschlossenheit einer Wohnung gegenüber anderen Wohnungen, Räumen oder Nutzungseinheiten bestätigt. Hier eine Aufstellung der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen:

	2016	2017	2018	2019	2020
neu erteilt	8	27	23	21	23
Anzahl der betroffenen WE	38	183	121	84	244
Änderungen bestehender Bescheinigungen	2	3	3	3	9
Anzahl der betroffenen WE	11	9	40	7	114

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

7. Fazit

Die Auswertungen zeigen eine konstante Bautätigkeit in Fulda auf. Ein Rückgang ist jedoch bei den genehmigten und fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2020 festzustellen. Die Zahl der positiv beschiedenen Vorhaben, die sich auf die Herstellung von Wohneinheiten beziehen, sowie die Gesamtzahl der positiv beschiedenen Vorhaben, sind allerdings mit dem Vorjahr vergleichbar.

Im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau sind positive Entwicklungen zu verzeichnen. Es besteht hier ein stetiges Interesse, Sozialwohnungen zu schaffen.

Das Förderprogramm für den behindertengerechten Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum wird gut in Anspruch genommen. Im Vergleich zu den Jahren 2016 und 2017 ist allerdings ein leichter Rückgang zu erkennen.

Die Entwicklungen im Bereich Hessen-Darlehen sind relativ konstant. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass mit Ausnahme des Jahres 2019 die Nachfrage nach dem Hessen-Darlehen Neubau größer ist als die Nachfrage nach dem Hessen-Darlehen Bestandserwerb.

Positiv zu vernehmen ist, dass auch ohne die Inanspruchnahme des Förderprogramms zur Förderung von studentischem Wohnen in jedem Jahr Wohnraum für Studenten entsteht und entsprechende Bauanträge genehmigt werden können.

Des Weiteren ist an der Anzahl der seit 2018 erforderlichen und erteilten Teilungsgenehmigungen ersichtlich, dass Grundstücksteilungen immer wieder vorgenommen werden und dadurch auch neue Baugrundstücke entstehen.

Seit dem Jahr 2017 wurden deutlich mehr Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Es sind dadurch einige Eigentumswohnungen entstanden. Da die Preise für Wohnungseigentum in den letzten Jahren gestiegen sind (siehe Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Fulda), steigt auch die Bauträgertätigkeit.

In Summe kann folglich festgestellt werden, dass auch im Jahr 2020 eine rege Bauaktivität in allen Bereichen in Fulda zu verzeichnen ist.



IMPRESSUM:

Herausgeber:

Magistrat der Stadt Fulda
Bauordnungsamt
Schlossstraße 1
36037 Fulda

Tel.: 0661 102-1672
E-Mail: Bauaufsicht@fulda.de

Quellen:

Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)
Bürgerbüro, Statistikstelle Stadt Fulda (eigene Auswertung)
Hessisches Statistisches Landesamt (statistischer Bericht)
WebGIS

Stand: 31.12.2020