



Wohnungsmarktbericht

der Stadt Fulda

2023



Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarkt ist in ganz Deutschland ein heiß diskutiertes Thema. Vor allem in den Städten fehlt es zunehmend an Wohnraum, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Das Angebot wird der Nachfrage in vielen Städten kaum noch gerecht.

Das Problem wird zusätzlich verstärkt durch den gesellschaftlichen Trend zu immer kleineren Haushaltsgrößen. Dieser Trend wird durch eine Vorausberechnung des statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2020 bestätigt. Demnach wird im Jahr 2040 voraussichtlich fast jeder vierte Mensch in der Bundesrepublik alleine wohnen.

Dies hat zur Folge, dass unabhängig von der Zunahme der Einwohnerzahl deutlich mehr Wohnraum benötigt wird als noch vor einigen Jahren.

Fulda ist von diesen Entwicklungen nicht ausgenommen. Als Stadt mit hoher Lebensqualität und viel Natur in der Umgebung ist Fulda für viele als Wohnsitz attraktiv. Ebenfalls finden zunehmend mehr Studierende in der Barockstadt ihre Heimat. Diese fragen immer häufiger Appartements nach, um durch die erste eigene Wohnung in ihrer Selbstständigkeit zu wachsen. Auch diese Entwicklung hat Folgen für den Wohnungsmarkt in Fulda. Hinzu kommt, dass Fulda sowohl über eine sehr gute Autobahnanbindung (A66/A7) als auch über einen wichtigen ICE-Knoten verfügt, was den Großraum Fulda auch interessant für Pendler in die Metropolregion Rhein-Main macht. Nicht zuletzt ist Fulda ein äußerst attraktiver und wachsender Wirtschaftsstandort mit einem starken Mittelstand, was schon für sich gesehen tendenziell zu einem steigenden Wohnraumbedarf führt.

Vor diesem Hintergrund soll die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Fulda unter verschiedenen Aspekten betrachtet werden, um einen Überblick über den entstehenden Wohnraum zu erhalten.

Stadtbaurat
Daniel Schreiner

Oberbürgermeister
Dr. Heiko Wingenfeld

Bürgermeister
Dag Wehner



Inhaltsverzeichnis

1. Einwohnerentwicklung	4
2. Allgemeine Bautätigkeit.....	4
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	8
4.1. Sozialer Mietwohnungsbau (Neubau/Modernisierung)	8
4.2. Erwerb von Belegungsrechten	9
4.3. Behindertengerechter Umbau	9
4.4. Hessen-Darlehen	10
5. Studentisches Wohnen.....	11
6. Teilungsgenehmigungen.....	12
7. Abgeschlossenheitsbescheinigungen.....	12
8. Fazit	13

Abkürzungsverzeichnis

HBO	<i>Hessische Bauordnung</i>
Tel.....	<i>Telefon</i>
WE	<i>Wohneinheiten</i>

1. Einwohnerentwicklung

	2019	2020	2021	2022	2023
Einwohnerzahl	69.168	68.528	69.053	70.626	70.982

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

2. Allgemeine Bautätigkeit

Auch im Jahr 2023 konnten wieder einige Grundsteine für die Schaffung von neuem Wohnraum in Fulda gelegt werden.

Als Projekte der Nachverdichtung in innerstädtischen Lagen, die in 2023 mit der Baugenehmigung auf den Weg gebracht werden konnten, sind beispielsweise der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE unter Einbezug der vorhandenen Gebäudeteile in der Baumgartenstraße sowie der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 WE in der Lindenstraße zu nennen. Weiterhin wurde eine Baugenehmigung für den Bau einer Wohnanlage Am Waldschlösschen mit insgesamt 30 Wohneinheiten erteilt. Zugleich befinden sich verschiedenen Projekte, die in den Vorjahren entwickelt wurden, wie zum Beispiel von der Fa. Bodes Immobilien, die Dalbergstraße mit 21 WE, in der Realisierung.

2023 konnte der Bau der BLAU PROJEKTBAU GmbH & Co. KG in der Franz-Schubert-Straße mit 14 WE bezugsfertig in die Vermietung gehen.



Franz-Schubert-Straße

Quelle: BLAU PROJEKTBAU GmbH & Co. KG

Der zweite Bauabschnitt „Weiße Stadt – Fulda-Haimbach“ in der Fuchsstraße konnte fertiggestellt werden, hier sind 56 WE entstanden. Der dritte Bauabschnitt der „Weiße Stadt – Fulda Haimbach“ in der Dr.-Hamm-Brücher-Straße mit 30 WE befindet sich seit Mai 2023 im Bau.



3. Bauabschnitt, Dr. Hamm-Brücher-Straße
Quelle: Weiße Stadt Fulda-Haimbach Projekt
GmbH & Co. KG

Neben Neubauprojekten entsteht aber auch durch Änderungen an Bestandsgebäuden neuer Wohnraum.

Des Weiteren konnte die Erschließung neuer Wohnbauflächen zur Sicherung der Wohnbauentwicklung der nächsten Jahre vorangetrieben werden. So wurden die Erschließungsanlagen für das Neubaugebiet Haimbach mit rund 327 Bauplätzen für überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhausbau fertiggestellt und die Arbeiten zur Erschließung des neuen innerstädtischen Wohnquartiers am Waidesgrund begonnen. Hier entstehen in den nächsten Jahren ca. 300 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Um auch zukünftig genügend Flächen für die Entstehung von Wohnraum zu schaffen, wurden zudem Bebauungspläne im innerstädtischen Bereich z. B. "Hinter den Höfen", aber auch in den Stadtteilen wie in Maberzell, Kämmerzell und Bronzell weitergeführt bzw. neu aufgestellt.



Innenstadt Fulda
Quelle: Pressestelle Stadt Fulda

Voraussetzung für die Umsetzung der Vorhaben ist jedoch die positive, behördliche Entscheidung, welche auf Grundlage der bau- und planungsrechtlichen Vorschriften getroffen wird. Daher bildet die nachfolgende Tabelle den Umfang dieser Entscheidungen ab. In der ersten Zeile erfolgt zunächst 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 vergangenen fünf Jahren. Diese enthalten jedoch nicht nur Vorhaben, durch welche Wohneinheiten geschaffen wurden, sondern auch Nichtwohngeläude, Abbrüche, Nutzungsänderungen, Werbeanlagen oder andere Vorhaben. Wie viele dieser Vorhaben sich letztlich auf die Herstellung von Wohneinheiten bezogen, zeigt die zweite Zeile. Die Anzahl der daraus insgesamt genehmigten Wohneinheiten wird in der dritten Zeile dargestellt.

	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamt- übersicht Genehmigungen	342	320	375	317	283
davon Genehmigungen mit WE	74	80	95	100	73
Anzahl genehmigter WE	272	183	275	376	227

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

3. Entwicklung Wohneinheiten

3.1. Fertiggestellte Wohneinheiten

1.073 Wohneinheiten der genehmigten beziehungsweise positiv beschiedenen Vorhaben wurden in den vergangenen fünf Jahren fertiggestellt. Die Wohneinheiten entstehen durch Neubauten, aber auch durch Umnutzungen oder Wohnhauserweiterungen. Die 1.073 fertiggestellten Wohneinheiten gliedern sich den Jahren entsprechend wie folgt auf:

	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamt	273	204	268	109	219

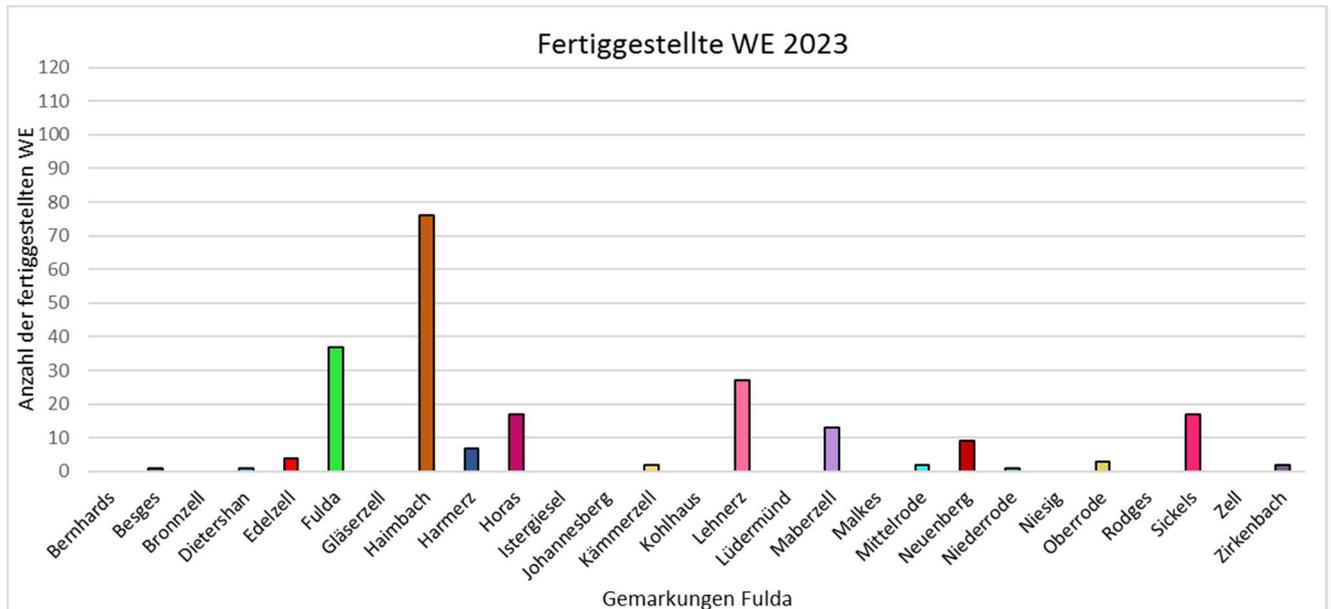
Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)



Fuchsstraße

Quelle: Weiße Stadt Fulda-Haimbach Projekt GmbH & Co. KG

Das folgende Diagramm zeigt, in welchen Gemarkungen die jeweiligen Wohneinheiten im Jahr 2023 fertiggestellt wurden. In der Gemarkung Haimbach wurden mit 76 Wohneinheiten die meisten Fertigstellungen gemeldet, dies sind rund 34 % der gesamten fertiggestellten Wohneinheiten. Hier kommt die Fertigstellung des 2. Bauabschnittes der „Weißen Stadt Fulda“ mit 56 Wohneinheiten zur Wirkung. Danach folgt Fulda mit 37 fertiggestellten Wohneinheiten. In Lehnerz wurden 27 Wohneinheiten fertiggestellt, hier wirkt sich vor allem die Fertigstellung einer Studentenwohnanlage aus.



Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

3.2. Weggefallene Wohneinheiten

Im Jahr 2023 sind 16 Wohneinheiten weggefallen. Dies sind 10 Wohneinheiten mehr als im Vorjahr. In der nachstehenden Tabelle erfolgt eine Aufstellung der Wohneinheiten, die innerhalb der letzten fünf Jahre durch Vorhaben wie Abbrüche und Nutzungsänderungen von bestehenden Wohnungen weggefallen sind.

	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamt	21	22	22	6	16

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

3.3. Wohnungszuwachs

Der Wohnungszuwachs ist die Differenz aus den fertiggestellten und den weggefallenen Wohneinheiten. Im Vergleich zum Jahr 2022 ist ein Zuwachs von rund 97 % zu erkennen.

	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamt	252	182	253	103	203

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

4. Förderprogramme der Stadt Fulda und des Landes Hessen

4.1. Sozialer Mietwohnungsbau (Neubau/Modernisierung)

Die Förderprogramme der Stadt Fulda sowie des Landes Hessen für den sozialen Mietwohnungsbau zielen darauf ab, neuen Wohnraum für Haushalte mit geringem und mittlerem 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.

Im Rahmen des städtischen Förderprogramms für den sozialen Mietwohnungsneubau wurde im Jahr 2023 vom Magistrat der Stadt Fulda die Förderung von sechs Projekten beschlossen:

- Bürgerstiftung antonius gemeinsam mensch in der St.-Vinzenz-Straße mit 24 WE,
- Fuldaer Spar- und Bauvereins eG in der Sebastianstraße/Zepplingärten mit 23 WE,
- Caritasverbandes für die Diözese Fulda e. V. in der Paul-Klee-Straße mit insgesamt 18 WE,
- B + B Grundstücksverwaltung GmbH „An den Höfen“, 13 WE,
- G. Töpfer Grundstücks- und Bau GmbH in der Florenberger Straße, 10 WE,
- BG Immo II GmbH & Co. KG in der Magdeburger Straße, 6 WE.

Alle Vorhaben sind, bis auf „An den Höfen“ der B + B Grundstücksverwaltung GmbH, schon begonnen.

Im Folgenden befindet sich eine Übersicht über die vom Magistrat der Stadt Fulda beschlossenen Förderungen in den vergangenen fünf Jahren:

	2019	2020	2021	2022	2023
Projekte	1 (19 WE)	4 (35 WE)	2 (13 WE)	3 (38 WE)	6 (94 WE)

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

Drei Projekte mit insgesamt 28 geförderten Wohneinheiten konnten im Jahre 2023 fertiggestellt beziehungsweise bezogen werden:

Bauherrschaft: Jochen Hohmann, Am Schafberg/Pröbelsfeld	14 WE
Bauherrschaft: Caritasverband für die Diözese Fulda e. V. Maberzell, Rittlehnstraße	12 WE
Bauherrschaft: Caritasverband für die Diözese Fulda e. V. Maberzell, Rittlehnstraße	2 WE



Rittlehnstraße

Quelle: Caritasverband für die Diözese Fulda e. V. Maberzell

Einen Überblick über die in den letzten Jahren fertiggestellten, geförderten Wohneinheiten gibt die nachstehende Tabelle. Maßgebend für die Zuordnung zu den einzelnen Jahren ist hierbei die Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten:

	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamt	26	24	36	5	28

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

Seit dem Jahr 2019 wurden somit im Rahmen des Förderprogrammes zur Förderung des sozialen Mietwohnungsneubaus 119 Sozialwohnungen für den Bezug fertiggestellt. Durch den Magistrat wurden 2023 weitere 6 Bauvorhaben mit 94 Wohnungseinheiten beschlossen. Davon befinden sich derzeit 81 im Bau.

Die folgende Tabelle bildet den Bestand an Sozialwohnungen im Zeitraum 2019 bis 2023 im jeweiligen Jahr ab.

	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamt	1646	1630	1609	1519	1547

Quelle: Sozial- und Wohnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

4.2. Erwerb von Belegungsrechten

Das Förderprogramm des Landes Hessen für den Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen soll ebenfalls dazu dienen, Wohnraum für Haushalte bereitzustellen, die sich aufgrund von geringem Einkommen nicht selbst angemessen am Wohnungsmarkt versorgen können.

Ein Belegungsrecht ist gemäß § 26 Wohnraumförderungsgesetz das Recht der zuständigen Stelle, von dem durch die Förderung berechtigten und verpflichteten Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten zu fordern, eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung einem Wohnungssuchenden zu überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein ergibt. Die Ausstellung der Wohnberechtigungsscheine erfolgt durch das zuständige Sozialamt.

4.3. Behindertengerechter Umbau

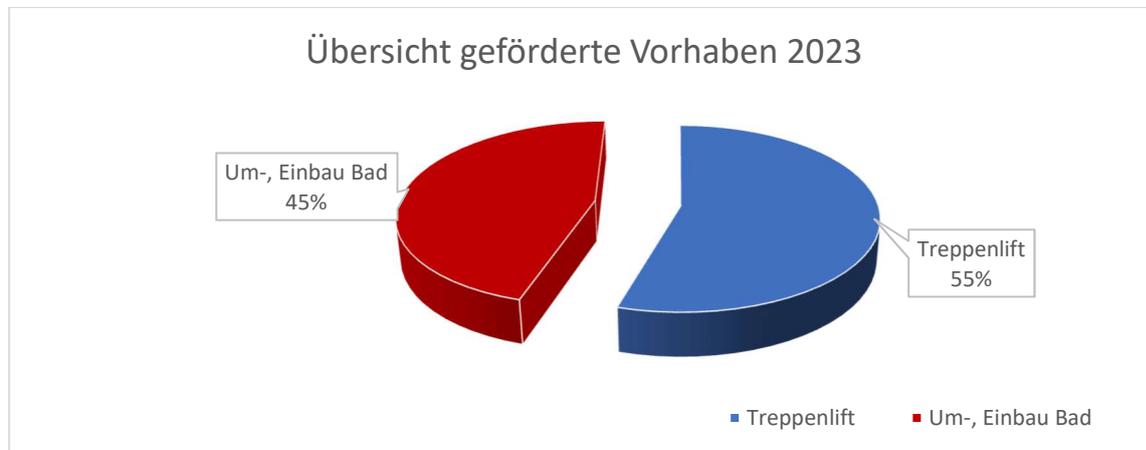
Menschen mit Behinderung ist die eigene Haushaltsführung oft nur schwer oder gar nicht möglich. Die Kosten für einen entsprechenden Umbau sind nicht immer leicht zu bewältigen. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, gibt es das Förderprogramm zur Förderung des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum des Landes Hessen. Dadurch ist es unter Einhaltung der Förder Voraussetzungen möglich, für barrierefreie Umbauten, wie beispielsweise den Einbau eines Treppenaufzugs oder den barrierefreien Badumbau, einen Zuschuss zu erhalten.

Im Zeitraum 2019 bis 2023 gab es insgesamt 53 Förderungen. Die Förderzusagen verteilten sich wie folgt auf die vergangenen fünf Jahre:

	2019	2020	2021	2022	2023
Förderungen	10	10	18	4	11

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

Im Jahr 2023 konnten 11 Wohnungen mit insgesamt 46.474 € im Rahmen dieses Programmes gefördert werden. Das sind 7 Förderungen mehr als im Vorjahr. Diese teilten sich, wie das untenstehende Diagramm verdeutlicht, auf 6 Einbauten eines Treppenliftes und 5 Umbauten von Bädern auf.



4.4. Hessen-Darlehen

Eine Förderung des Baus oder Erwerbs von selbstgenutztem Wohnraum ist über das sogenannte zinsgünstige Hessen-Darlehen möglich, welches im Rahmen eines Förderprogrammes des Landes Hessen angeboten wird. Haushalte mit und ohne Kinder, aber auch bewohnergetragene Wohngruppen (gemeinschaftliche Wohnprojekte), haben unter Einhaltung der Fördervoraussetzungen die Möglichkeit, dieses Darlehen der WI Bank in Anspruch zu nehmen.

Im Jahr 2023 konnten 6 Hessen-Darlehen in Höhe von insgesamt 1.030.000 € vergeben werden. Alle 6 Darlehen wurden für den Bestandserwerb genutzt.

Im Zeitraum 2019 – 2023 konnten somit 28 Projekte mit insgesamt 3.155.000 € im Rahmen dieses Förderprogrammes des Landes Hessen gefördert werden. Im Vergleichszeitraum 2017 – 2021 aus dem Wohnungsmarktbericht 2021 waren es 34 Projekte mit insgesamt 3.080.000 €.

Übersicht Förderungen Hessen-Darlehen Neubau:

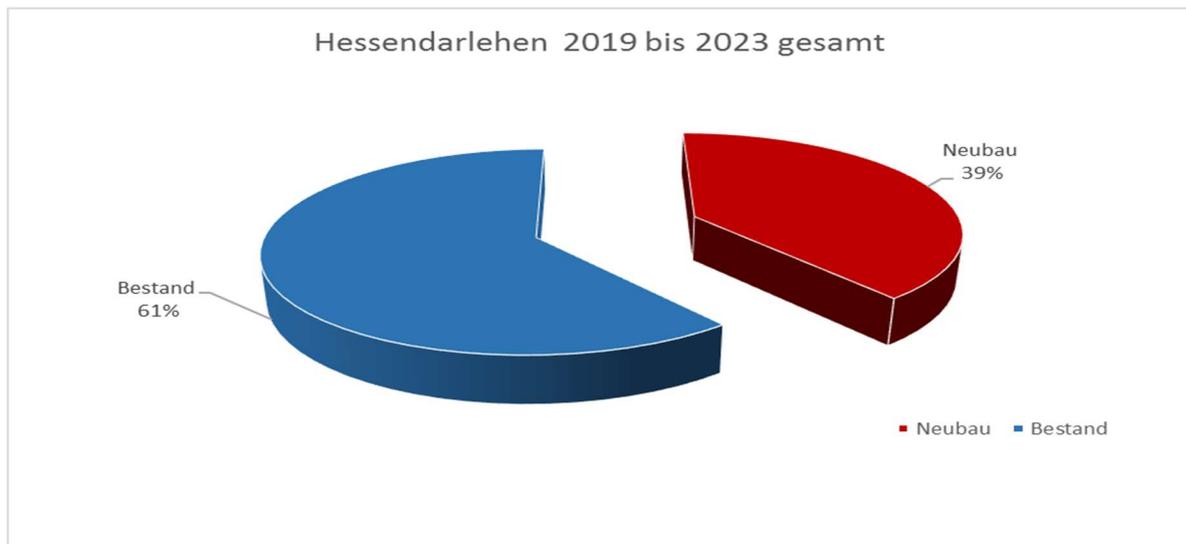
	2019	2020	2021	2022	2023
Förderungen	4	5	1	1	0
Darlehenshöhe gesamt	355.000,00 €	470.000,00 €	90.000,00 €	90.000,00 €	0,00 €

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

Übersicht Förderungen Hessen-Darlehen Bestandserwerb:

	2019	2020	2021	2022	2023
Förderungen	6	1	2	2	6
Darlehenshöhe gesamt	600.000,00 €	125.000,00 €	180.000,00 €	215.000,00 €	1.030.000,00 €

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)



5. Studentisches Wohnen

Im Hinblick auf die zunehmende Nachfrage nach Studentenwohnungen konnten in den letzten Jahren einige Vorhaben genehmigt werden, welche die Grundlage für die Herstellung von entsprechendem Wohnraum in Fulda schaffen. So wurde im Jahr 2023 ein Neubau mit 27 Wohneinheiten an der Lehnertzer Straße abgeschlossen. Im Folgenden findet sich eine Übersicht über die erteilten Genehmigungen für Studentenwohnungen in den vergangenen fünf Jahren:

	2019	2020	2021	2022	2023
Genehmigungen	3 (46 WE)	3 (75 WE)	2 (52 WE)	1 (18 WE)	0

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

Die in den vergangenen fünf Jahren fertiggestellten Wohneinheiten verteilen sich wie folgt:

	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamt	4	19	118	5	27

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

6. Teilungsgenehmigungen

Um Wohnraum schaffen zu können, werden vor allem für den Neubau entsprechende Flächen benötigt. Dabei sind die Flächen im Stadtgebiet allerdings begrenzt. Durch die Teilung größerer Grundstücke entstehen neue Grundstücke, die für Wohnbauprojekte genutzt werden können. Für eine solche Teilung ist seit dem Jahr 2018 eine Teilungsgenehmigung erforderlich. Es folgt daher eine Aufstellung über die erteilten Teilungsgenehmigungen innerhalb der letzten fünf Jahre:

	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamt	27	14	34	28	42

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

7. Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Zur Bildung von Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum) ist es erforderlich, dass die Wohnungen sowie die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in sich abgeschlossen sind. Für die grundbuchliche Eintragung des Eigentums bedarf es daher einer sogenannten Abgeschlossenheitsbescheinigung, welche auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt wird. Die folgende Tabelle zeigt daher die Anzahl der neu erteilten und der geänderten Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie die Anzahl der jeweils dadurch betroffenen Wohneinheiten:

	2019	2020	2021	2022	2023
neu erteilt	21	23	18	22	22
Anzahl der betroffenen WE	84	244	113	160	125
Änderungen bestehender Bescheinigungen	3	9	5	7	5
Anzahl der betroffenen WE	7	114	8	14	43

Quelle: Bauordnungsamt Stadt Fulda (eigene Auswertung)

8. Fazit

Im Jahr 2023 wurde durch die Genehmigung von 227 neuen Wohneinheiten wieder ein guter Grundstein für die Entstehung von Wohnraum in Fulda gelegt. Ebenso konnten viele Wohnbauprojekte abgeschlossen werden, sodass für insgesamt 219 Wohneinheiten die Fertigstellung angezeigt wurde. In der Gemarkung Haimbach wurden - im Vergleich zu den anderen Gemarkungen - im Jahr 2023 mit Abstand die meisten Wohneinheiten fertiggestellt. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die „Weiße Stadt Fulda“, 2. Bauabschnitt, mit 56 Wohneinheiten fertiggestellt wurde.

Auch im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus hat sich wieder einiges getan. So ist es durchaus erwähnenswert, dass in Fulda im Jahr 2023 durch die Förderprogramme der Stadt Fulda und des Landes Hessen 28 geförderte Wohneinheiten fertiggestellt beziehungsweise bezogen werden konnten. Dies sind 23 Wohneinheiten mehr als im Jahr 2022. Weitere Projekte befinden sich ebenfalls in der Planung. Durch den Magistrat wurden in 2023 insgesamt 6 weitere Objekte mit 94 WE bewilligt.

Das Förderprogramm für den behindertengerechten Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum wurde im Jahr 2023 gut in Anspruch genommen. Es konnten einige Förderberechtigte unterstützt und mit 11 Förderungen der zweithöchste Wert innerhalb der letzten fünf Jahre erreicht werden.

Im Rahmen der Förderung des Baus oder Erwerbs von selbstgenutztem Wohnraum konnten im Jahr 2023 sechs Hessen-Darlehen, dies ist ebenfalls der zweithöchste Wert innerhalb von fünf Jahren, mit einer Gesamthöhe von 1.030.000 € vergeben werden. Der Anstieg der Beantragung dieses Darlehens ist vermutlich auf eine Werbekampagne von Seiten der WI-Bank zurückzuführen.

Im Hinblick auf die Herstellung von Studentenwohnungen konnte ein Bauvorhaben fertiggestellt werden. Dadurch sind 27 neue Wohneinheiten für Studenten entstanden.

Durch Grundstücksteilungen stehen mehr Grundstücke für eine mögliche Bebauung zur Verfügung. Die 42 erteilten Teilungsgenehmigungen stellen somit eine sehr gute Grundlage für weitere Wohnbauprojekte dar.

Bei den durch erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohneinheiten ist im Vergleich zum Vorjahr keine Änderung zu erkennen. Bei den Anträgen auf Änderung der Abgeschlossenheit lässt sich ein Anstieg erkennen. Betrachtet man die Jahre 2019 bis 2023, so liegen die durch Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohneinheiten insgesamt im Jahr 2023 durchaus auf gleichem Niveau. Die Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist in den letzten fünf Jahren ebenfalls relativ konstant geblieben. Somit ist erkennbar, dass ein stetiges Interesse an der Bildung von Wohneigentum besteht.



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)
Pressestelle Stadt Fulda
BLAU PROJEKTBAU GmbH
Weiße Stadt Fulda-Haimbach Projekt GmbH & Co. KG
Caritasverband für die Diözese Fulda e. V. Maberzell

Stand: 31.12.2023