




# Wohnen in der Stadt und im Landkreis Fulda

*„Wir wollen bezahlbare Wohnungen für alle Menschen in  
der Stadt und im Landkreis!“,  
die SPD-Stadt- und Kreistagsfraktion*

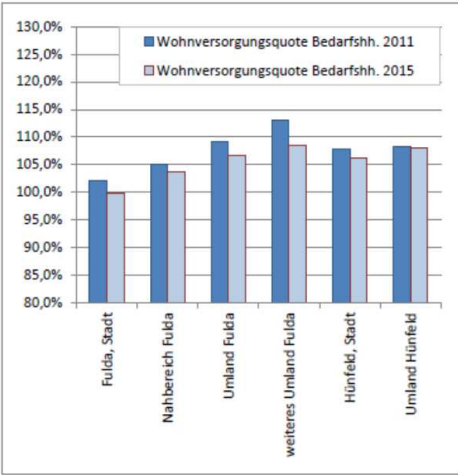
Fulda, 18.08.2018  
Öffentliche Veranstaltung im Parkhotel (Kolpinghaus) Fulda

© SPD-Unterbezirk Fulda



## „Angespannter Wohnungsmarkt“

„Im Jahr 2015 haben sich die Versorgungsquoten in allen Teilräumen um bis zu fünf Prozentpunkte verschlechtert. In der Stadt Fulda wurde mit einer rechnerischen Versorgungsquote von 100 bezogen auf Bedarfshaushalte das Stadium eines angespannten Wohnungsmarktes erreicht.“

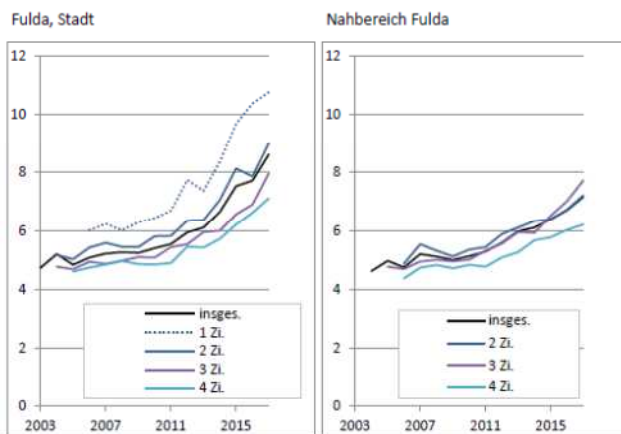


Region	Wohnversorgungsquote Bedarfshh. 2011	Wohnversorgungsquote Bedarfshh. 2015
Fulda, Stadt	~102,0%	100,0%
Nahbereich Fulda	~105,0%	~104,0%
Umland Fulda	~108,0%	~106,0%
weiteres Umland Fulda	~112,0%	~108,0%
Hünfeld, Stadt	~107,0%	~105,0%
Umland Hünfeld	~108,0%	~107,0%

Quelle: IWU-Institut 2



## Die Angebotsmieten sind deutlich gestiegen. In Fulda auf 8,50 €/m<sup>2</sup>



Quelle: IWU-Institut

3



## Die Bevölkerung und die Anzahl der Haushalte wird deutlich wachsen.

	Bevölkerungsvorausschätzung				Vorausschätzung der Bedarfshaushalte			
	2015	2020	2025	2030	2015	2020	2025	2030
Wohnungsmarktbereiche								
Fulda Stadt	67.253	68.539	69.449	69.917	32.842	34.265	34.993	35.597
Fulda I	91.226	93.334	92.603	91.442	40.846	43.109	43.855	44.131
Fulda II	27.806	27.541	26.812	26.088	12.327	12.654	12.589	12.396
Hünfeld	33.847	34.240	33.606	32.924	14.453	15.131	15.309	15.337
Teilräume								
Fulda, Stadt	67.253	68.539	69.449	69.917	32.842	34.265	34.993	35.597
Nahbereich Fulda	42.685	43.967	43.833	43.441	19.636	20.763	21.153	21.314
Umland Fulda	48.541	49.367	48.770	48.001	21.210	22.346	22.702	22.817
weiteres Umland Fulda	27.806	27.541	26.812	26.088	12.327	12.654	12.589	12.396
Hünfeld, Stadt	15.996	16.119	15.893	15.621	6.855	7.120	7.202	7.219
Umland Hünfeld	17.851	18.121	17.713	17.303	7.599	8.011	8.107	8.118
Landkreis Fulda	220.132	223.654	222.470	220.371	100.467	105.158	106.746	107.462

Quelle: IWU-Institut

**Die Schätzungen sind nicht immer zuverlässig:**

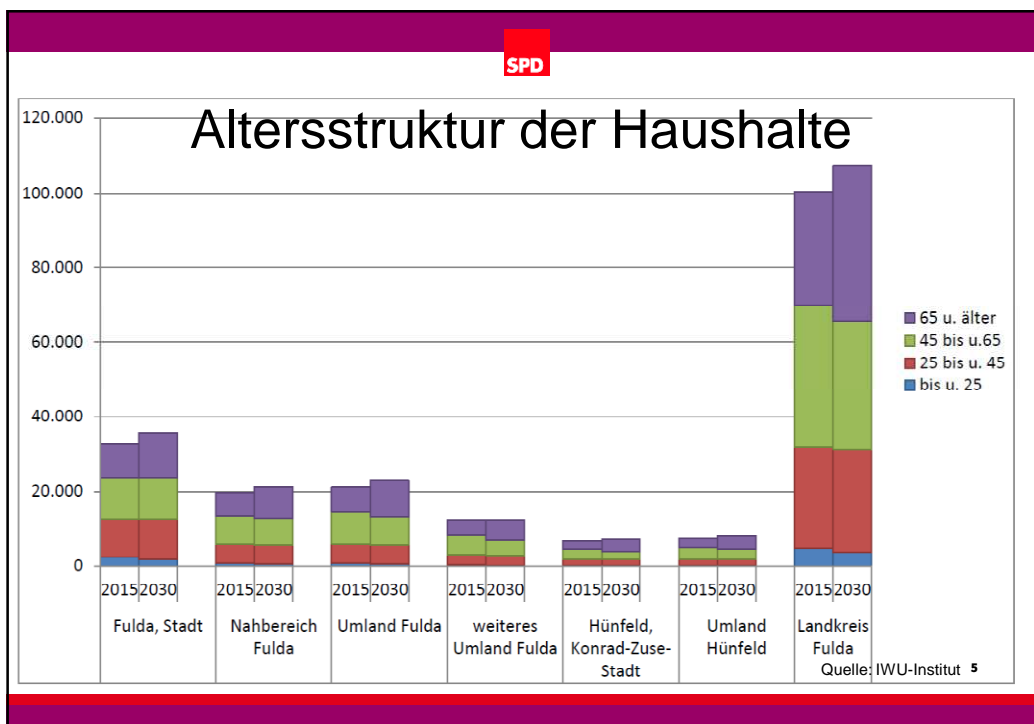
Schätzung der IWU-Studie 2013 zum Jahr 2030:

**66.254**

Bevölkerung Fuldas (Stand:12/2016):

**67.763**

4



**SPD**

## Bis zum Jahr 2030 müssen in Fulda 4.655 Wohnungen gebaut, bewohnbar gemacht oder ersetzt werden

	Wohnungsbedarf kumulativ			Wohnungsbedarf pro Jahr			Wohnungsbedarf kumulativ ohne Leerstandsreserven			Wohnungsbedarf pro Jahr ohne Leerstandsreserven			Fertigstellungen 2011 – 2015* (Mittel)
	2015-2020	2015-2025	2015-2030	2015-2020	2021-2025	2026-2030	2015-2020	2015-2025	2015-2030	2015-2020	2021-2025	2026-2030	
Fulda, Stadt	2.071	3.426	4.655	414	271	246	2.071	3.426	4.655	414	271	246	303
Nahbereich Fulda	1.133	1.649	1.956	227	103	61	1.275	1.791	2.098	255	103	61	165
Umland Fulda	694	1.161	1.418	139	93	51	1.270	1.738	1.994	254	93	51	124
weiteres Umland Fulda	55	116	162	11	12	9	375	436	482	75	12	9	60
Hünfeld, Stadt	66	170	204	13	21	7	283	387	421	57	21	7	39
Umland Hünfeld	224	348	413	45	25	13	458	581	646	92	25	13	39
Summe Landkreis Fulda	4.243	6.870	8.807	849	525	388	5.732	8.358	10.296	1.146	525	388	729

Quelle: IWU-Institut <sup>6</sup>



## Sozialer Wohnungsbau

- Laut IWU haben wir in Fulda im Jahr 2017 eine „Bestandsreserve“ von 740 Sozialwohnungen. Im Jahr 2030 verringert sich dieser Überhang auf 376 Wohnungen.
- Im Nahbereich Fulda sei ein Bedarf von 155 und im weiteren Landkreis von 164 Sozialwohnungen zu konstatieren. Im Jahr 2030 erhöht sich dieser Bedarf auf 230 (Nahbereich) bzw. 333 (weiterer LK).
- Zusammenfassend: In der Stadt haben mehr Sozialwohnungen, als wir brauchen auf dem Land haben wir zu wenige.

7



## Studie meets Realität

- Anfragen bei Anbietern von Sozialwohnungen ergeben regelmäßig, dass alle Sozialwohnungen in der Stadt voll seien und dass es lange Wartelisten gäbe.
- Praktiker und Verbände der Wohlfahrtspflege berichten von immer größer werdenden Problemen, in Fulda Wohnraum für Menschen mit Zugangshindernissen und geringeren Einkommen zu finden.
- Ergebnis passt mit dem Befund, in Fulda sei der Wohnungsmarkt angespannt, nicht zusammen.

8



## Wie kommt es zu dem verzehrten Bild in der IWU-Studie?

- **Die Studie verwendet fehlerhafte Zahlen!**
- **Die Studie verkennt die Besonderheiten des sozialen Wohnungsbaus in Fulda sowie der Einkommensstruktur.**  
**Die Stadt Fulda hat praktisch keine Belegungs- oder Benennungsrechte, verfügt über keine eigenen Wohnungen und in Fulda haben Normalverdiener Anspruch auf einen WBS. Im Ergebnis bekommen oft Normalverdiener die Sozialwohnung.**
- **Die Studie verwendet eine völlig ungeeignete Methodik. Andere aktuelle Studien des IWU verwenden völlig andere Berechnungsmethoden.**

9



	Fulda, Stadt	Nahbereich Fulda	übriger LK Fulda	gesamter LK Fulda	Annahmen
Gesamtzahl der als wohnungssuchend registrierten Haushalte mit Wohnberechtigungsschein	370	190	310	870	Jahresmittel
Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen	1.452	210	432	2.094	Bestand Ende 2017
mittlere Umzugsfluktuation	13%	13%	13%	13%	Aus Mikrozensus
Gesamtes rechnerisches Angebot an geförderten Wohnungen p.a.	189	27	56	272	
Rechnerische Vermittlungsquote p.a.	51%	14%	18%	31%	
angestrebte Mindestvermittlungsquote p.a.	25%	25%	25%	25%	
Bedarfsdeckender Mindestbestand	712	365	596	1.673	
Resultierender Fehlbedarf (-) / Bestandsreserven (+) an öffentlich geförderten Wohnungen 2017	740	-155	-164	421	

Quelle: IWU-Institut



Forderungen der SPD Fulda; Forderungen an die Stadt Fulda

- **Mehr innenstadtnaher, bezahlbarer Geschosswohnungsbau! In Betracht hierfür kommen bspw. die Ochsenwiese und Teile des Mehler-Geländes.**
- **Mehr bezahlbarer Wohnraum! Dazu gehören Sozialwohnungen, aber auch freifinanzierte Wohnungen.**
- **Mehr Gemeinnütziger Wohnungsbau! Wir brauchen eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft und wir müssen bestehende Wohnungsbaugenossenschaften fördern und die Gründung neuer unterstützen.**
- **Mehr seniorengerechter und barrierefreier Wohnraum!**
- **Mehr familiengerechter, bezahlbarer Wohnraum!**
- **Mehr Belegungs- oder Benennungsrechte!**

11



**Was lässt sich aus der Wohnraumstudie für die Landgemeinden des Landkreises Fulda ableiten?**

- **Bevölkerungsentwicklung bis 2030 in den Landregionen stabil bis leicht abnehmend**
- **altersgerechter Wohnraum fehlt – Senioren mit Wohneigentum (i.d.R. Einfamilienwohnhäuser) haben kaum die Möglichkeit, dieses zu verwerten und sich „zu verkleinern“ – Instandhaltungsrückstau – zu geringe Erlöse – kein Markt**
- **in vielen Landgemeinden in den jeweiligen Kerngemeinden bzw. größeren Ortsteilen positive oder zumindest halbwegs stabile Einwohnerentwicklung – große Probleme mit Leerstand in kleinen Ortsteilen**

12



## Attraktives Wohnen in ländlichen Bereichen benötigt Infrastruktur

- **Lokale Angebote in der ärztlichen und zahnärztlichen Versorgung**
- **Geschäfte, Nahversorger für den täglichen Bedarf**
- **Kindertagesstätten und Schulen**
- **Regionale kulturelle / gemeinschaftliche Angeboten z.B. Bürgerhäuser, Treffpunkte**
- **Mobilität durch guten öffentlichen Nahverkehr**
- **Nutzung und Vermarktung von regionalen Besonderheiten (z.B. Tourismus, Aktivierung bzw. Verbesserung von Vereinsarbeit)**

13



## Wohnen im ländlichen Bereichen für Menschen interessant machen

- **barrierefreie Wohnungen / Häuser schaffen**
- **Öffentliche Gehwege und Straßen barrierefrei gestalten (Nullabsenkung Bordsteine, usw.)**
- **Baugebiete für junge Familien**
- **vorhandene leestehende Gebäude wieder nutzbar machen**
- **Fokussierung auf Kernbereiche von Gemeinden/Städte**

14



## Wohnen im ländlichen Bereichen: Was ist erforderlich?

- **Jede Gemeinde/Stadt benötigt eine langfristige Planung für ihre Weiter-Entwicklung.**
- **Die Planung muss mit den umliegenden Gemeinden/Städten erfolgen (Konkurrenz!) und auf Landkreisebene zusammen geführt werden – „Kirchturmdenken“ und Egoismen müssen abgebaut werden.**
- **Die Planung muss Zusammen mit den Bürgern/innen erfolgen; Akzeptanz schaffen!**
- **Die Vermarktung der Gemeinde/Stadt als ein besonderes Angebot muss erfolgen.**
- **Ressourcen: Personal und Geld!**

15



## Wohnen im ländlichen Bereichen: Die Chancen!

- **Infrastruktur wie Kanal, Straßen, usw. sind oftmals vorhanden, die beim weiteren Wachsen der Städte für viel Geld geschaffen werden muss – auf der anderen Seite müssen heute in Landgemeinden Versorgungsleitungen und Straßen für immer weniger Einwohner erhalten werden.**
- **Die Wohnqualität des Wohnens im ländlichen Bereich hervorherben: gesünder, bessere Entwicklungsmöglichkeiten für Kinder, usw.**
- ...  
**Der Erhalt von Wohnraum in den ländlichen Bereichen ist gesamtgesellschaftlich kostengünstiger, als die Schaffung neuen teuren Wohnraums in den Städten und die Finanzierung des Leerstands im ländlichen Bereich!**

16





**JOTHAN WULFF**  
Vorsitzender der SPD-Stadtfraktion



**MICHAEL BUSOLD**  
Vorsitzender der SPD-Kreistagsfraktion