

Inhalt:	Seite
A - Bevölkerung und Bevölkerungsbewegungen	1, 2
B - Nachfrage- und Haushaltsentwicklung	3
C - Beschäftigung und Kaufkraft	4
D - Angebot- und Angebotsentwicklung	5 bis 7
E - Marktentwicklung	8, 9

**F+B - Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt**  
Adenauerallee 28  
20097 Hamburg

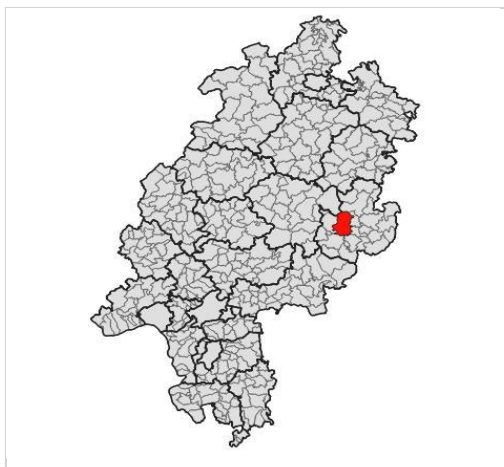
**Ihre Ansprechpartner:**

Dr. Moritz Leutner - 040 - 280 810 11

Dr. Volker Reimann - 040 - 280 810 15

Manfred Neuhöfer (Neuss) - 02137 - 937 91 31

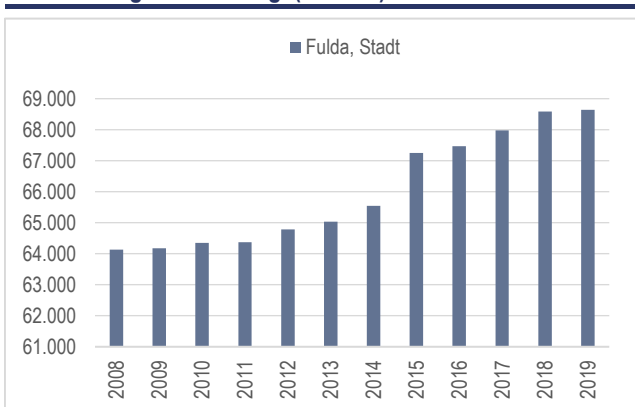
# A - Bevölkerung und Bevölkerungsbewegung



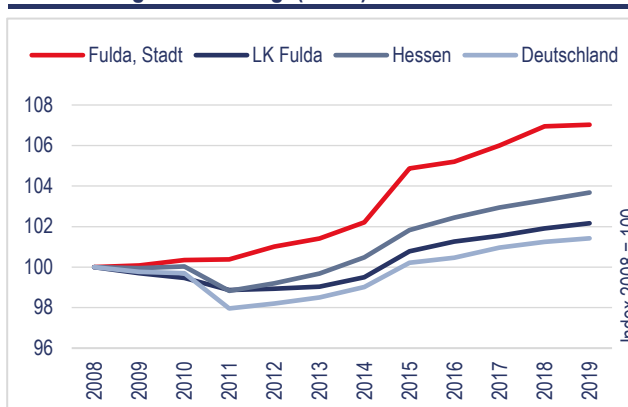
Indikator	2019	2009-19
Einwohner	68.586	6,9%
Beschäftigte*	78.616	29,2%
Arbeitslosenquote	3,5%	-49,9%
Kaufkraft	42.633	6,8%
Haushalte	36.289	9,2%
1-PHH	49%	7,9%
2-PHH	28%	-14,8%
3-PHH	11%	4,8%
4-PHH+	12%	6,9%

\*Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)

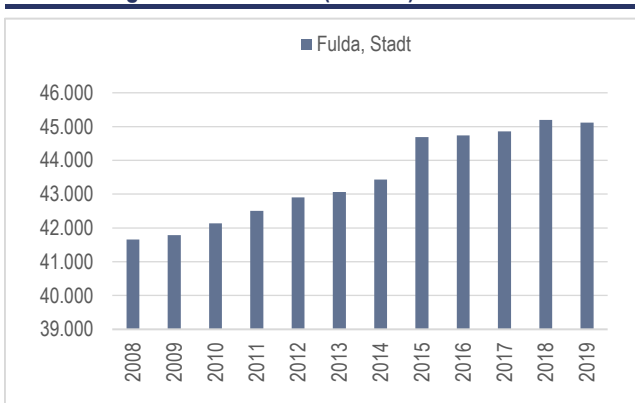
## Bevölkerungsentwicklung (absolut)



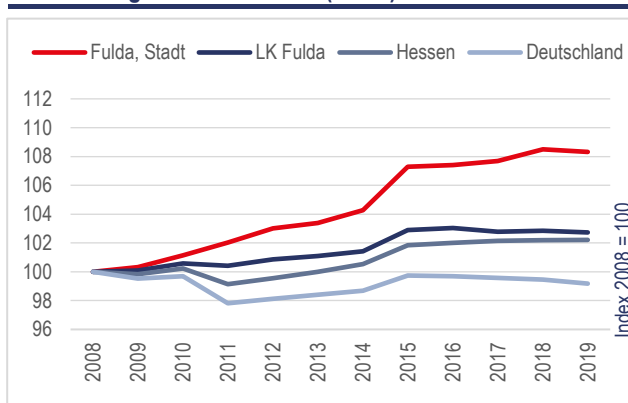
## Bevölkerungsentwicklung (Index)



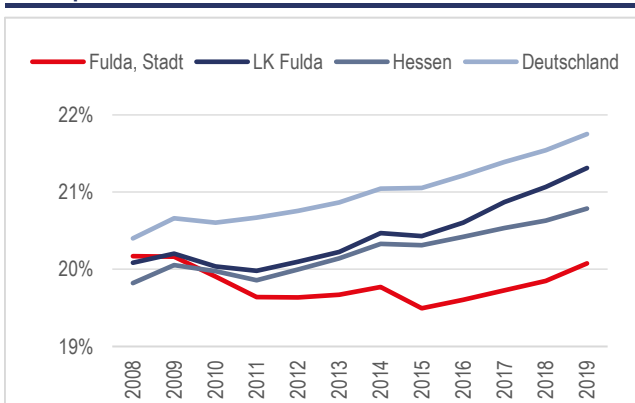
## Entwicklung der 15- bis 65-J. (absolut)



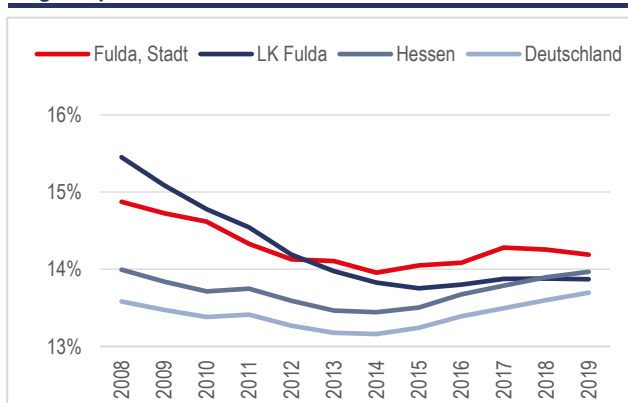
## Entwicklung der 15- bis 65-J. (Index)



## Altenquotient

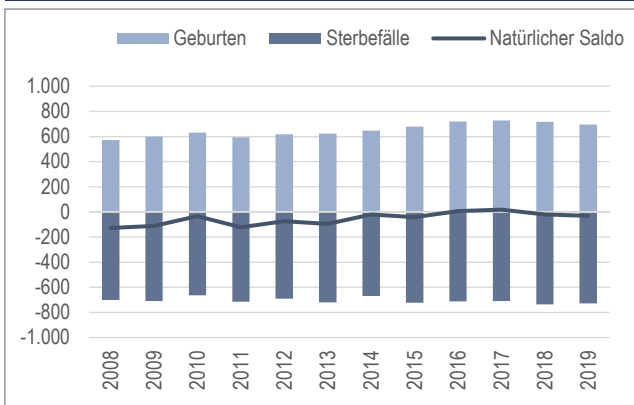


## Jugendquotient

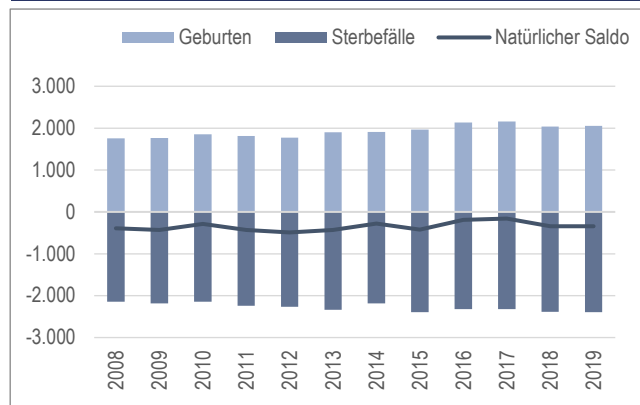


# A - Bevölkerung und Bevölkerungsbewegung

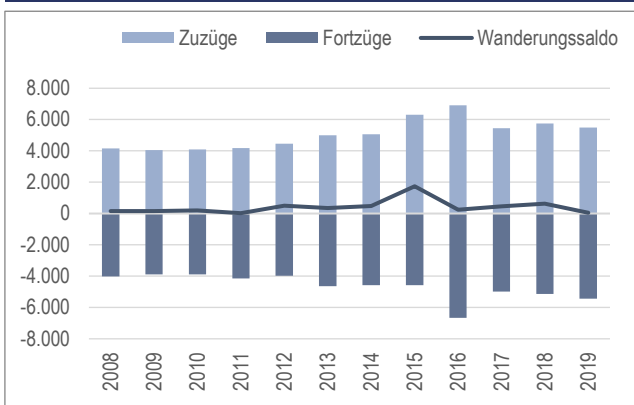
Geburten und Sterbefälle Fulda, Stadt



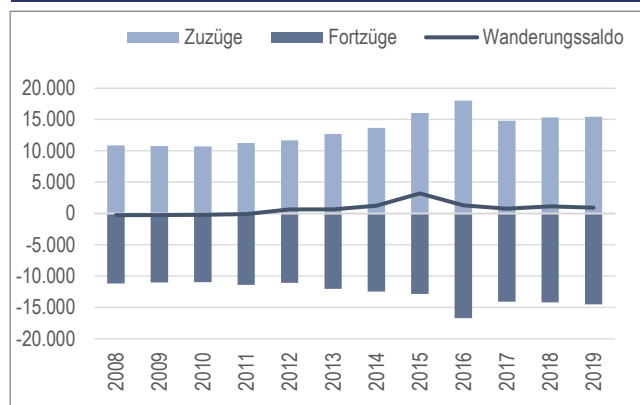
Geburten und Sterbefälle LK Fulda



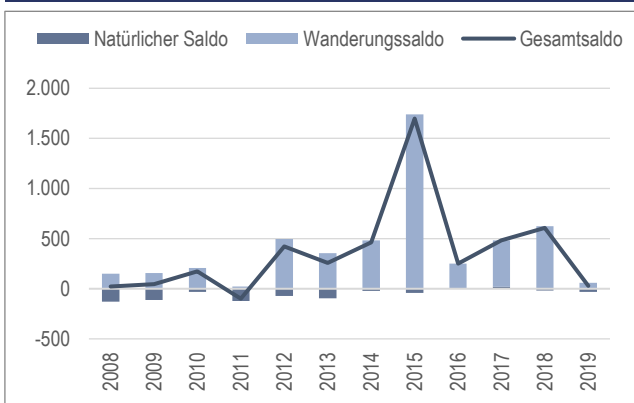
Zu- und Fortzüge Fulda, Stadt



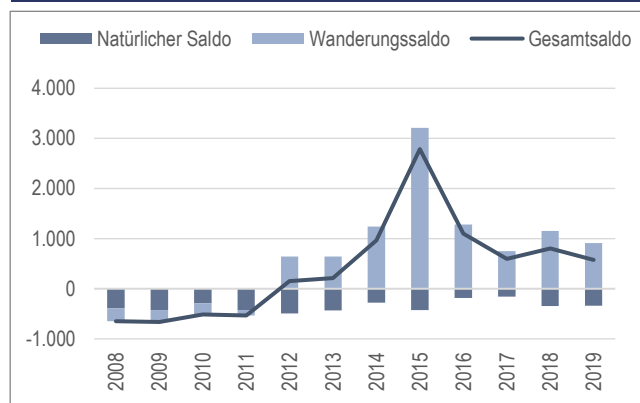
Zu- und Fortzüge LK Fulda



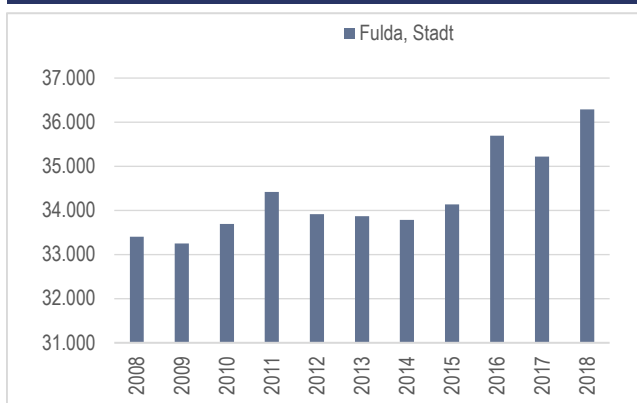
Gesamtsaldo Bewegungen Fulda, Stadt



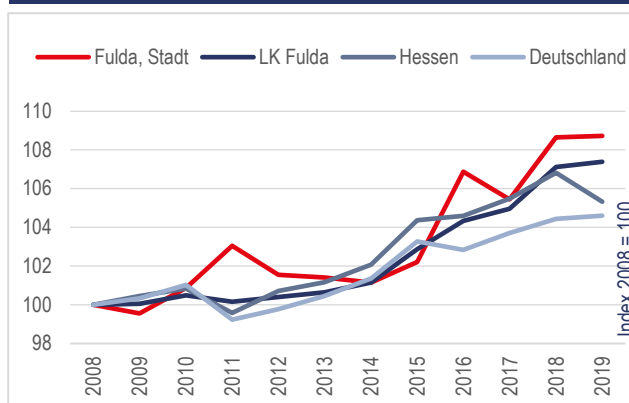
Gesamtsaldo Bewegungen LK Fulda



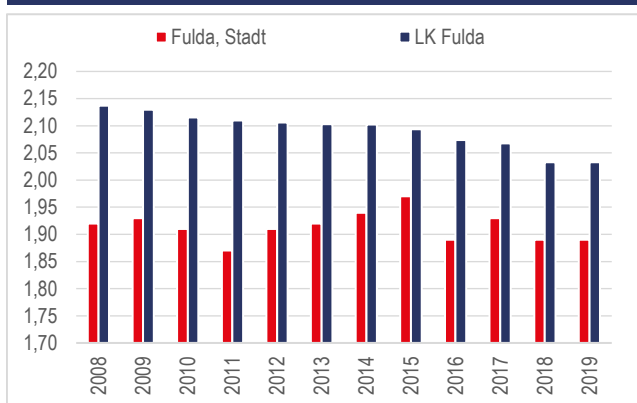
### Entwicklung der Haushalte (absolut)



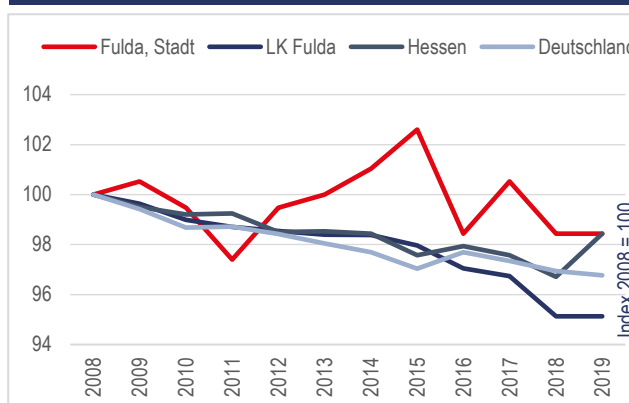
### Entwicklung der Haushalte (Index)



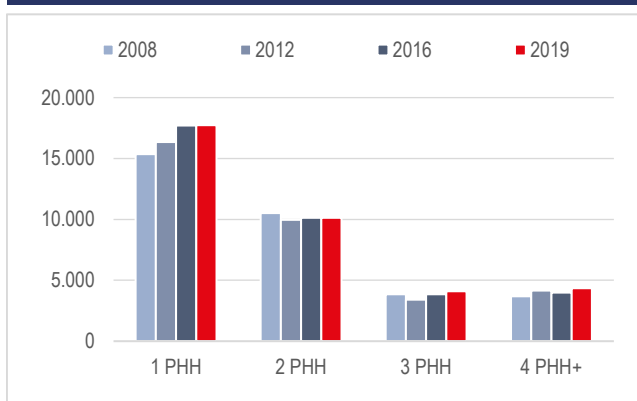
### Durchschnittliche Haushaltsgröße



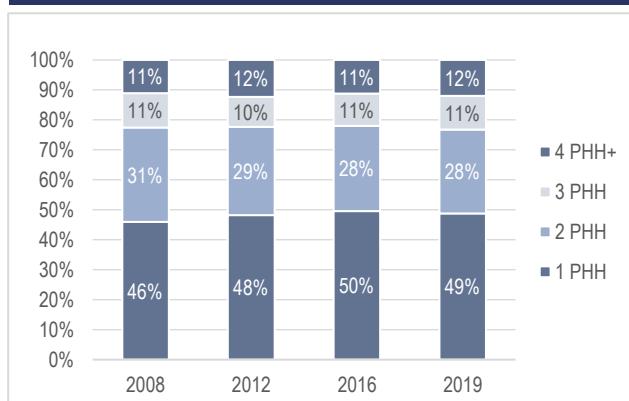
### Durchschnittliche Haushaltsgröße (Index)



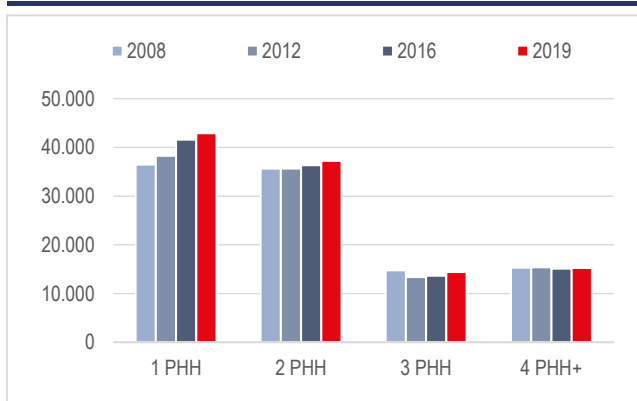
### Haushaltsstruktur Fulda, Stadt (absolut)



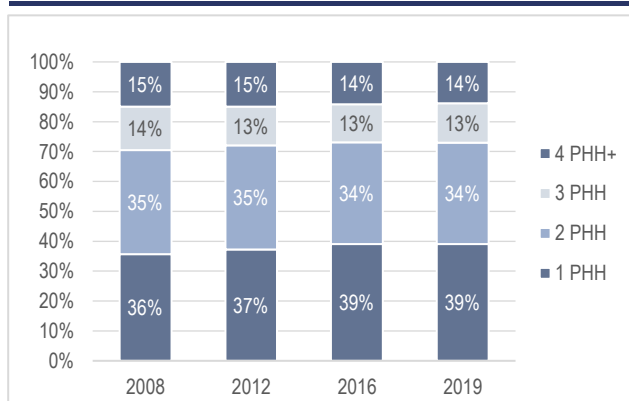
### Haushaltsstruktur Fulda, Stadt (relativ)



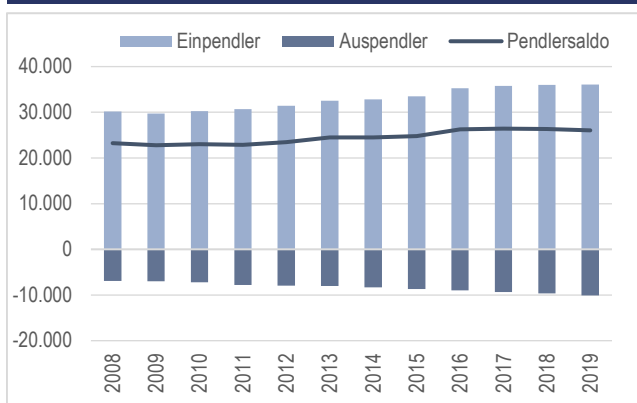
### Haushaltsstruktur LK Fulda (absolut)



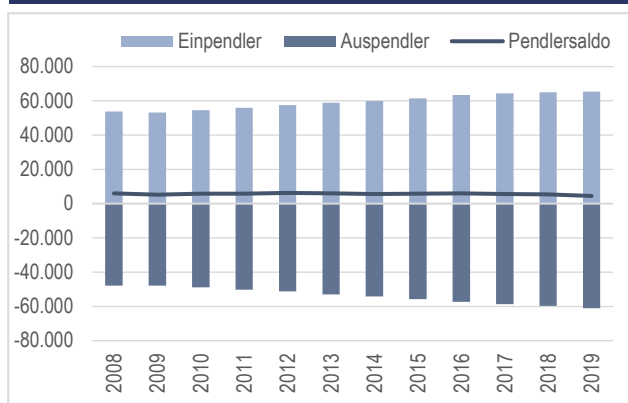
### Haushaltsstruktur LK Fulda (relativ)



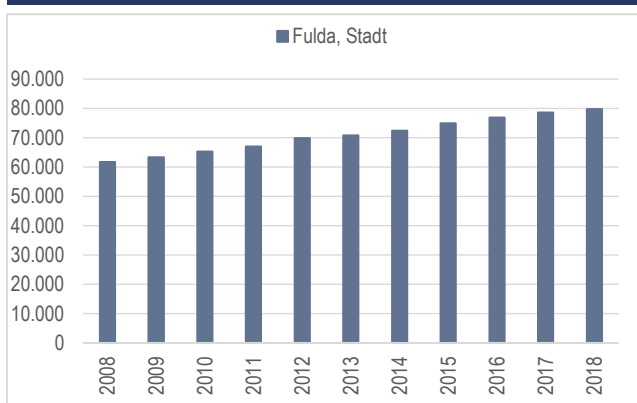
### Ein- und Auspendler Fulda, Stadt



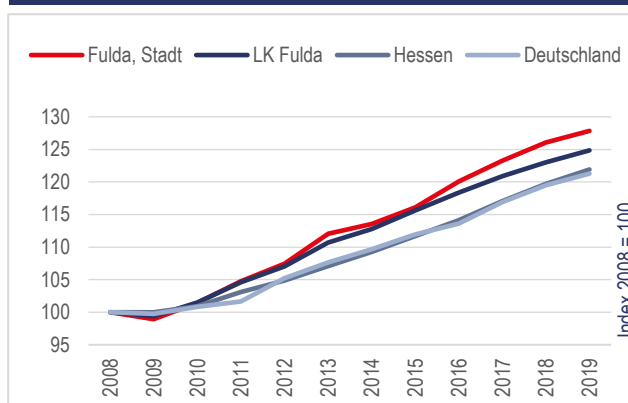
### Ein- und Auspendler LK Fulda



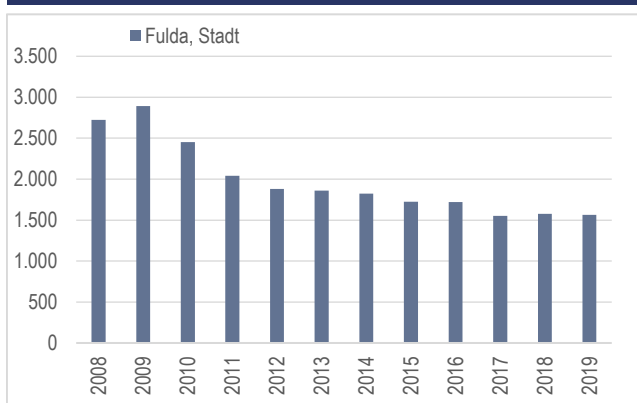
### Sozialversicherungspf. Beschäftigte



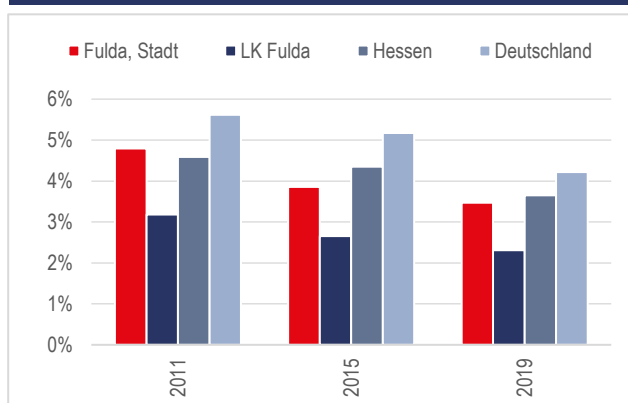
### Sozialversicherungspf. Beschäftigte (Index)



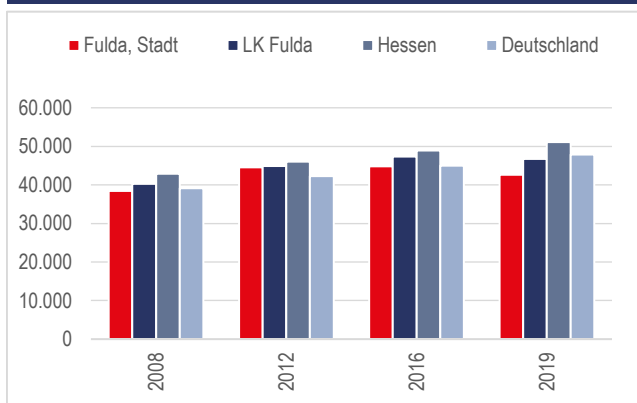
### Arbeitslose (absolut)



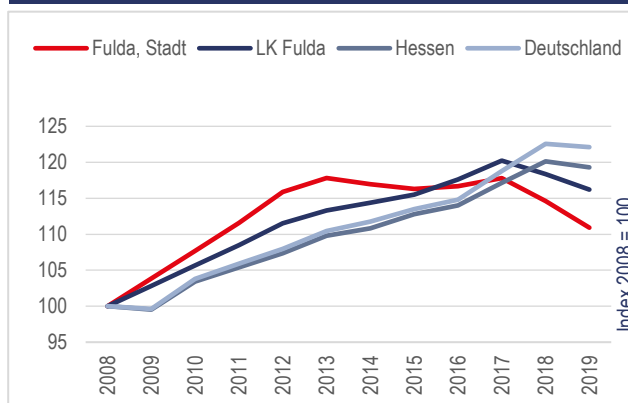
### Arbeitslose i.V. zur erwerbsfähigen Bevölkerung



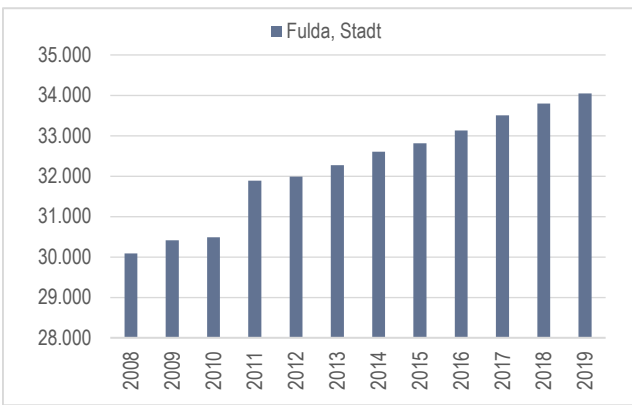
### Kaufkraft je Haushalt in € (absolut)



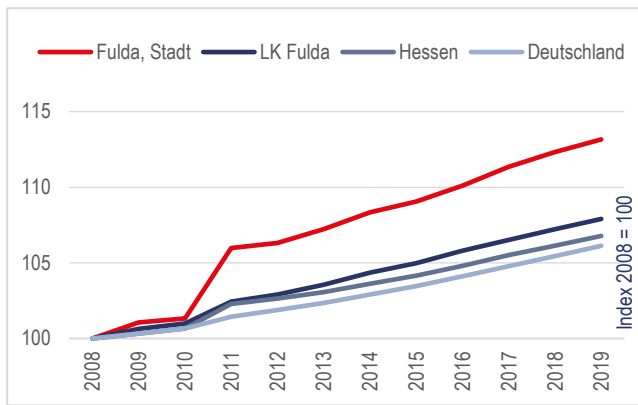
### Kaufkraft je Haushalt in € (Index)



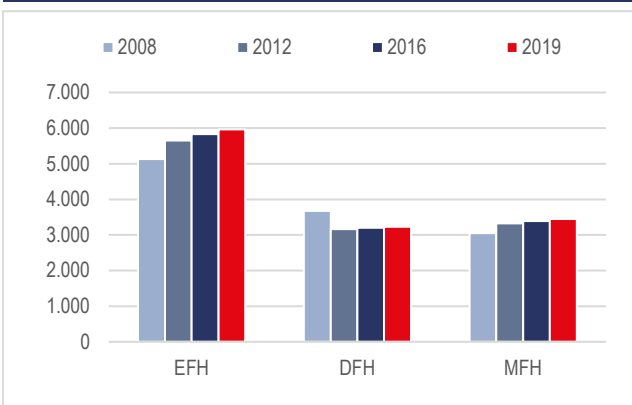
Entwicklung Wohnungsbestand (absolut)



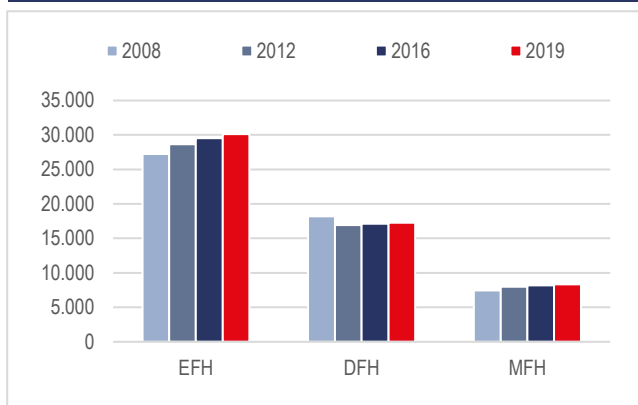
Entwicklung Wohnungsbestand (Index)



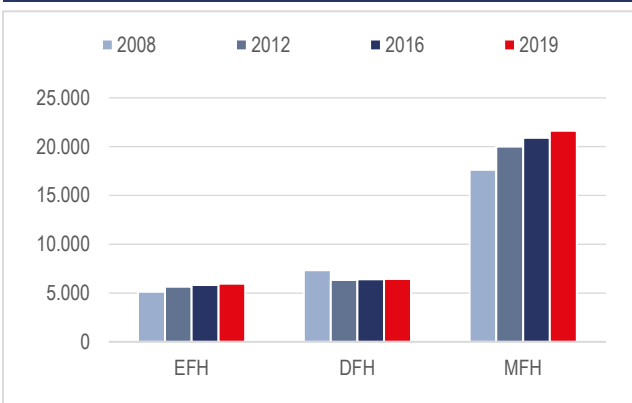
Wohng Gebäude nach Objektart Fulda, Stadt



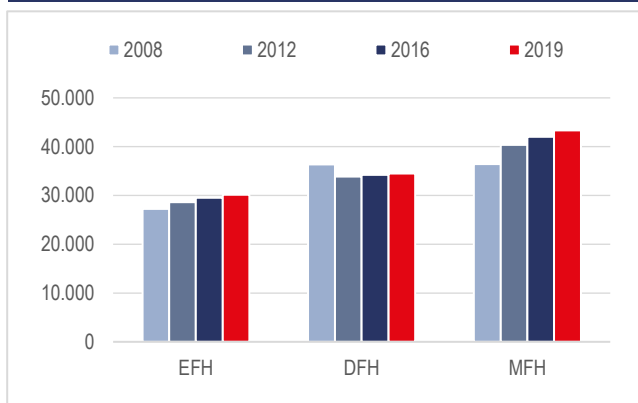
Wohng Gebäude nach Objektart LK Fulda



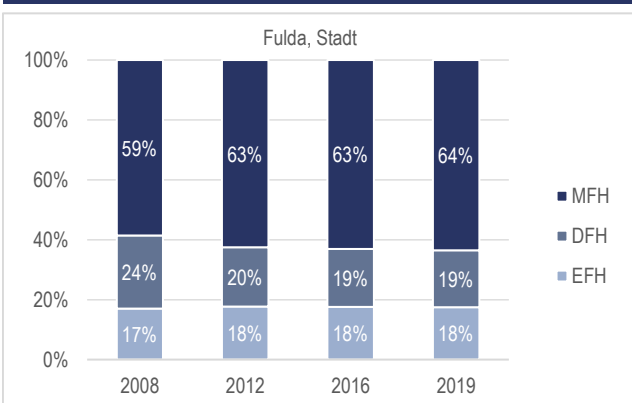
Wohnungen in Objektart Fulda, Stadt



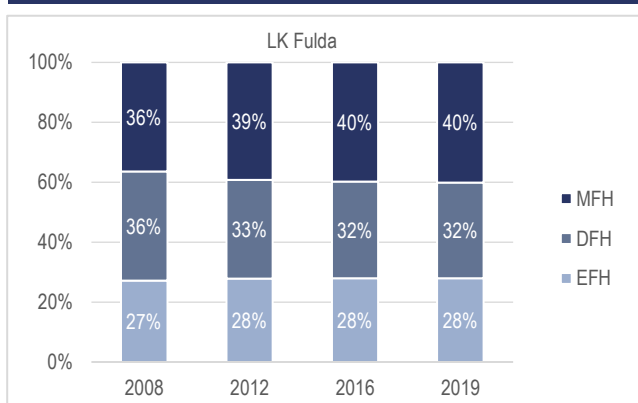
Wohnungen in Objektart Fulda, Stadt



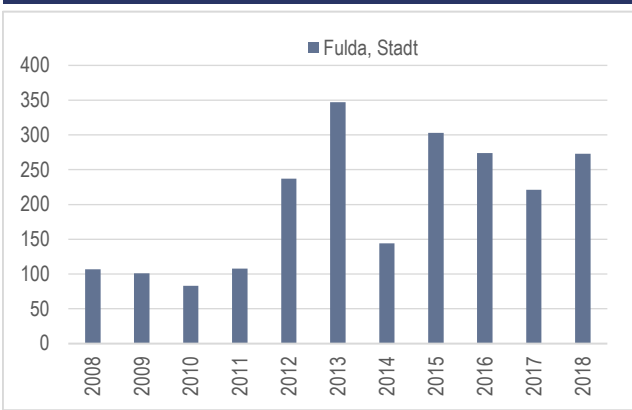
Wohnungen in Objektart Fulda, Stadt (relativ)



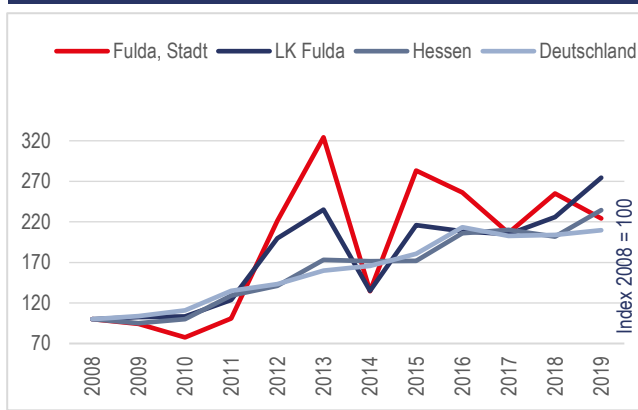
Wohnungen in Objektart LK Fulda (relativ)



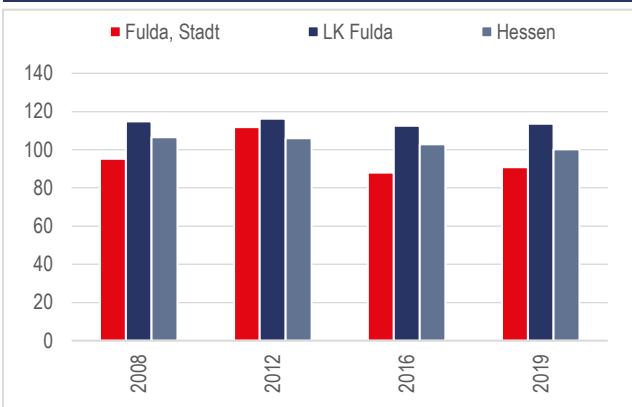
Baugenehmigungen WE (absolut)



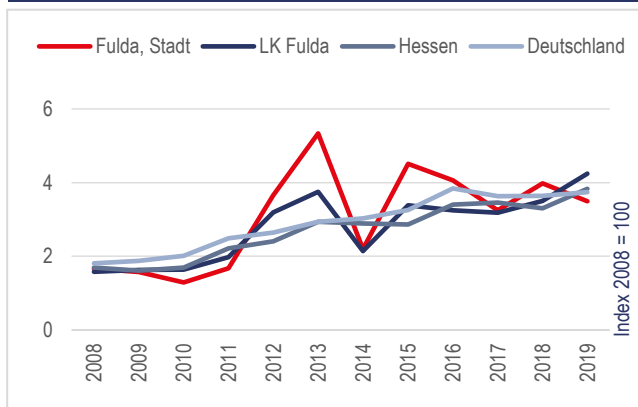
Baugenehmigungen WE (Index)



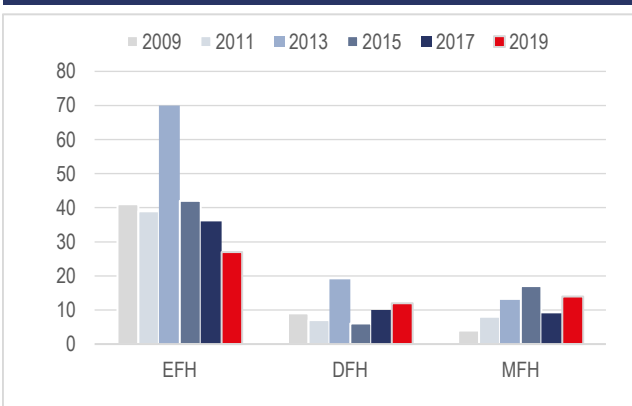
Baugenehmigungen durchschnittl. Wfl.



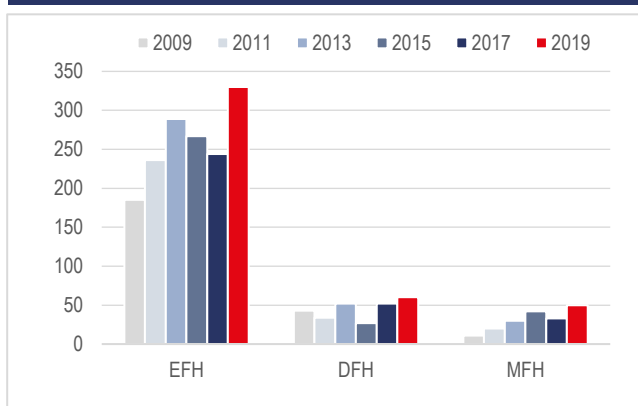
Baugenehmigungen Whg. pro 1000 EW



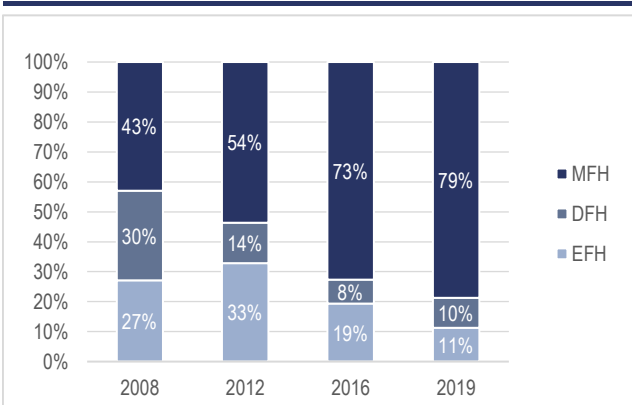
Baugenehmigungen WE Objektart Fulda, Stadt



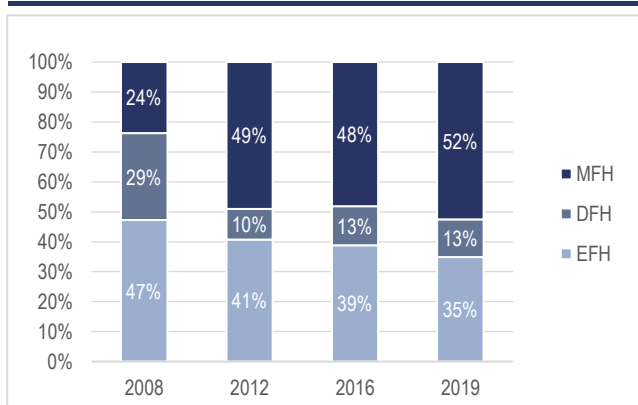
Baugenehmigungen WE Objektart LK Fulda



Baugenehmigungen WE nach Objektart Fulda, Stadt

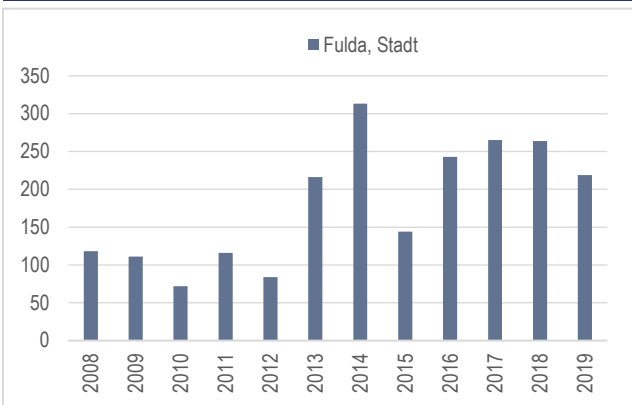


Baugenehmigungen WE nach Objektart LK Fulda

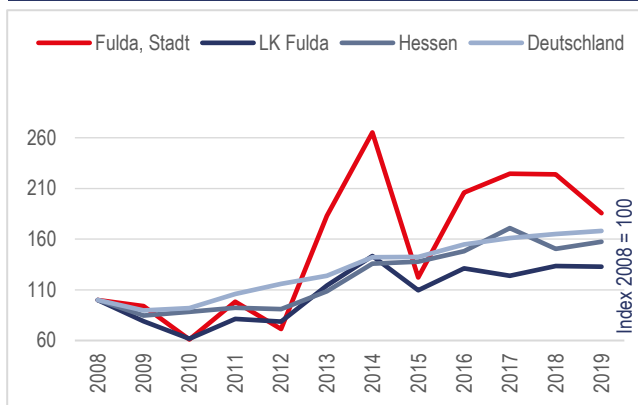


# D - Angebot/Angebotsentwicklung: Baufertigstellungen

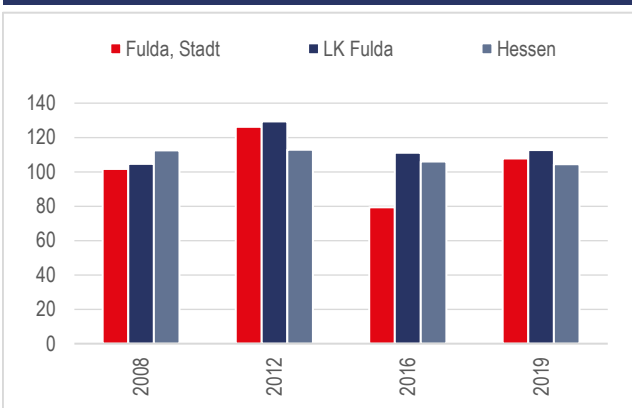
**Baufertigstellungen WE (absolut)**



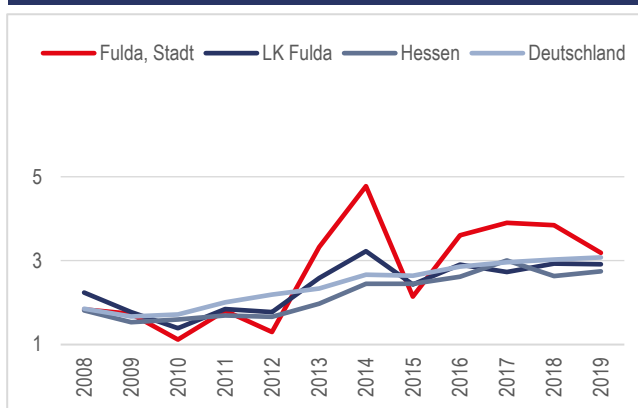
**Baufertigstellungen WE (Index)**



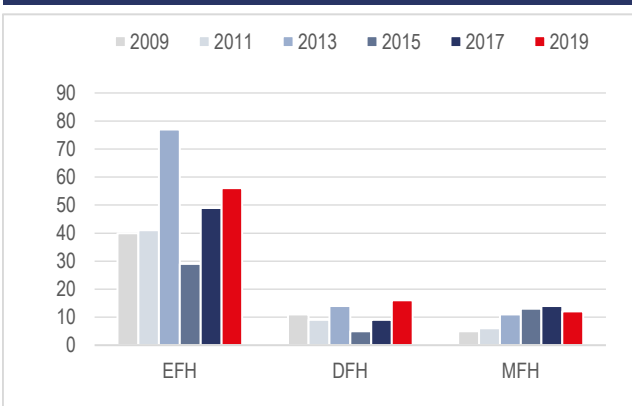
**Baufertigstellungen durchschnittl. Wfl.**



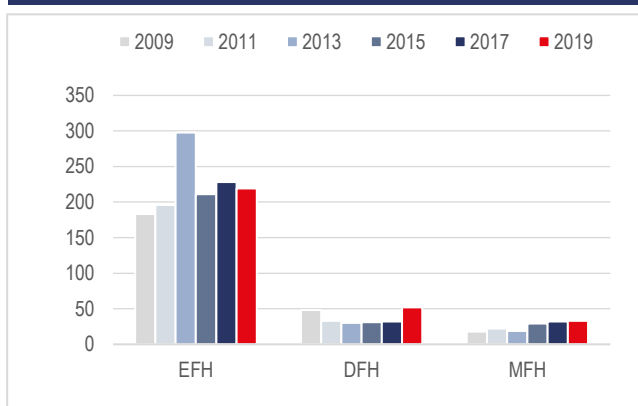
**Baufertigstellungen Whg. pro 1000 EW**



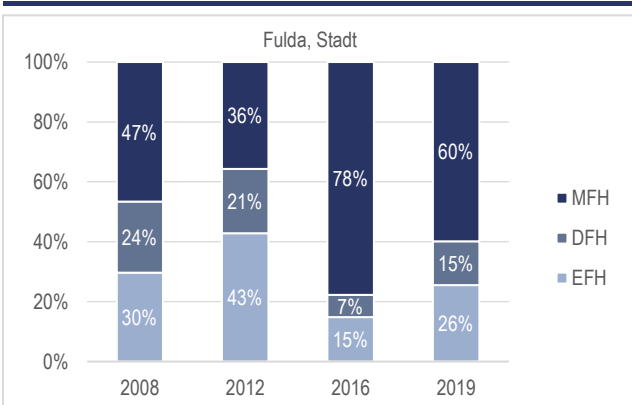
**Baufertigstellungen nach Objektart Fulda, Stadt**



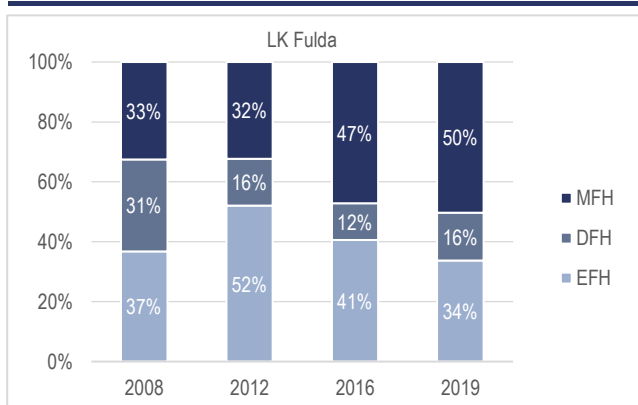
**Baufertigstellungen nach Objektart LK Fulda**



**Baufertigstellungen WE nach Objektart in %**



**Baufertigstellungen WE nach Objektart in %**





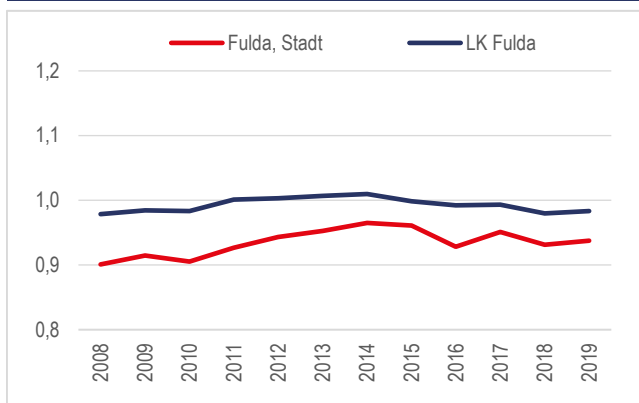
## Aktuelle Wohnungsmarktregulierungen

Art der Regulierung	Vorhanden Ja/Nein
Mietspiegel vorhanden	-
Name des Mietspiegels	-
Art des Mietspiegels	-
Erstellungsmethode	-
Abgesenkte KappungsVO	-
Mietpreisbremse	-
Kündigungssperrfrist	-

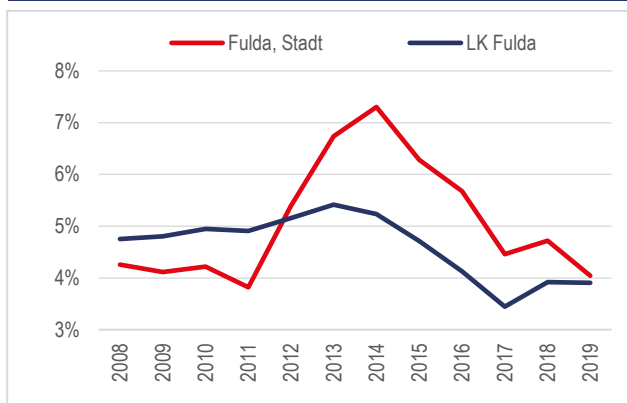
## Aktuelle Marktmietenstatistik in €/qm (Q4/2020)

	Insgesamt	Bestand	Neubau	Referenz
Mindestpreis (5%)	6,00	6,00	6,54	6,50
untere 2/3 Spanne	7,12	7,06	7,53	6,95
Median	8,57	8,43	8,99	7,86
Arithmetisches Mittel	8,84	8,69	9,32	8,11
obere 2/3 Spanne	10,43	10,10	11,29	9,62
Spitzenpreis (95%)	12,22	11,92	12,46	10,16
Objekte	546	423	123	70

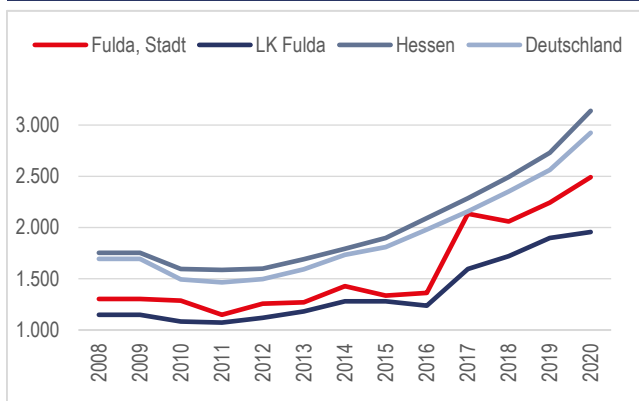
## Wohnraumversorgungsquote



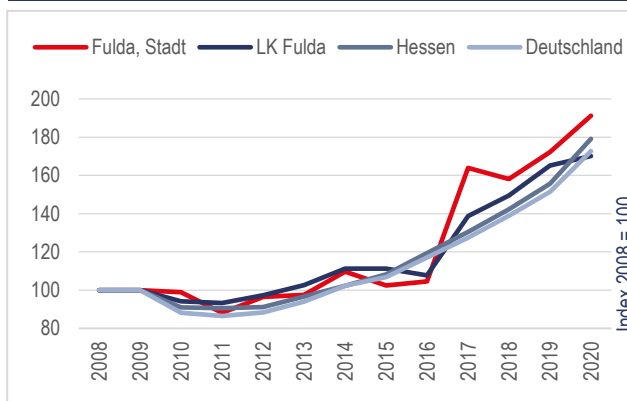
## Wohnungsleerstandsquote in %



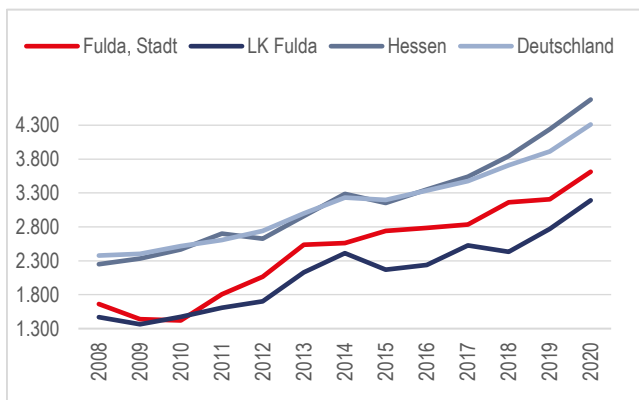
## Preise Eigentumswohnungen Bestand in €/qm



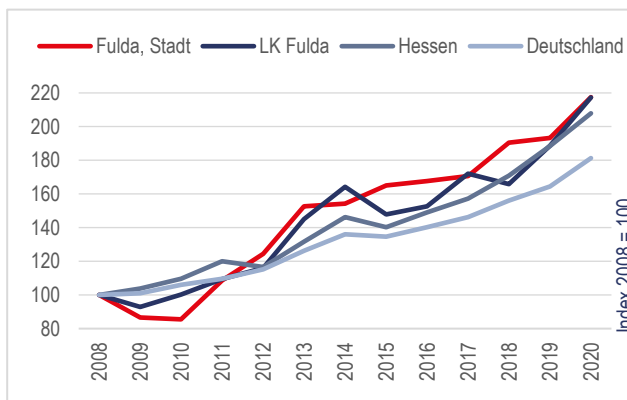
## Preise Eigentumswohnungen Bestand (Index)



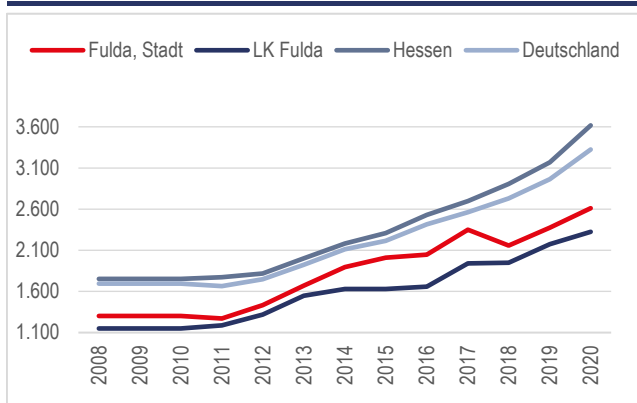
## Preise Eigentumswohnungen Neubau in €/qm



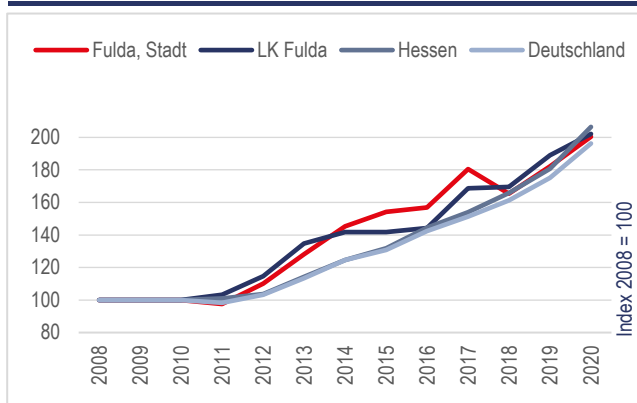
## Preise Eigentumswohnungen Neubau (Index)



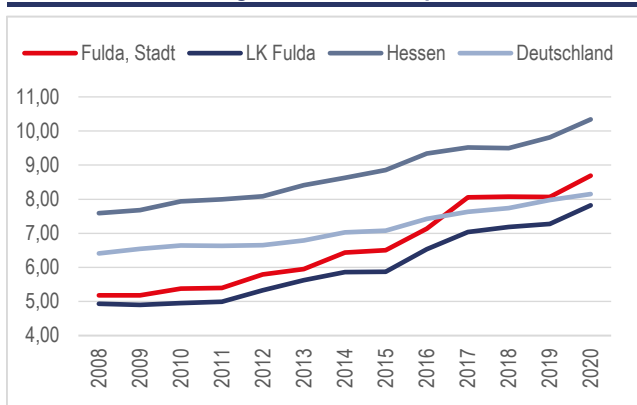
Preise Eigentumswohnungen insgesamt in €/qm



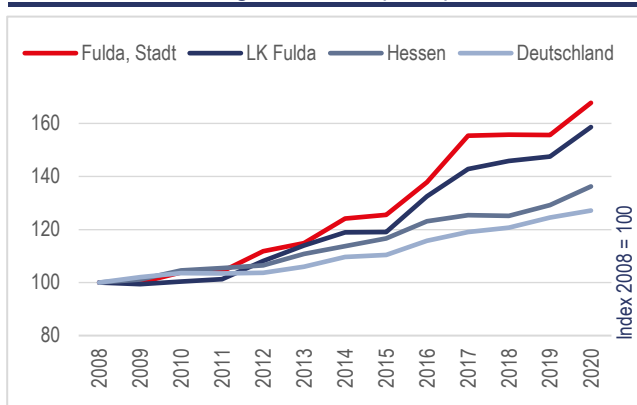
Preise Eigentumswohnungen insgesamt (Index)



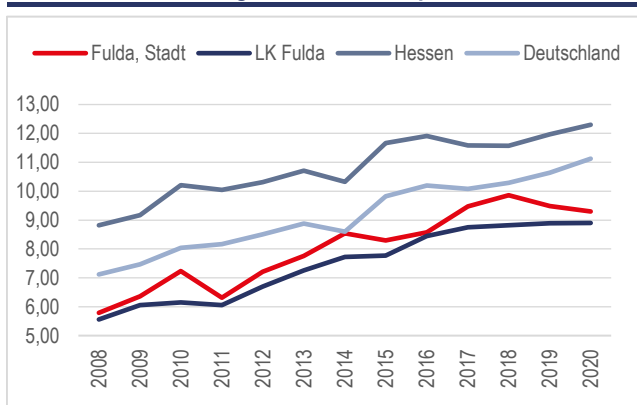
Marktmieten Wohnungen Bestand in €/qm



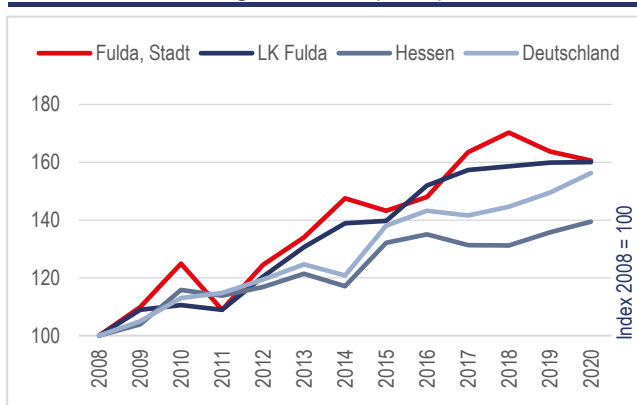
Marktmieten Wohnungen Bestand (Index)



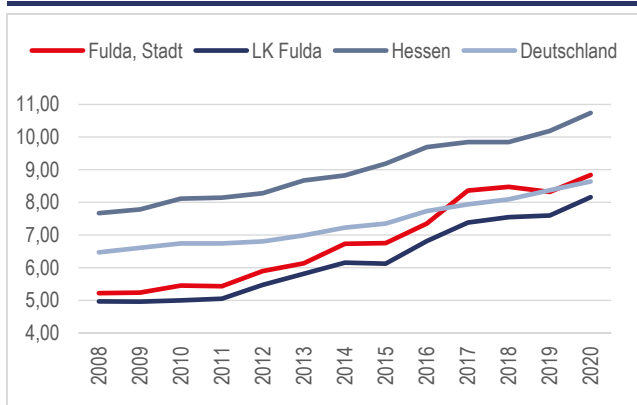
Marktmieten Wohnungen Neubau in €/qm



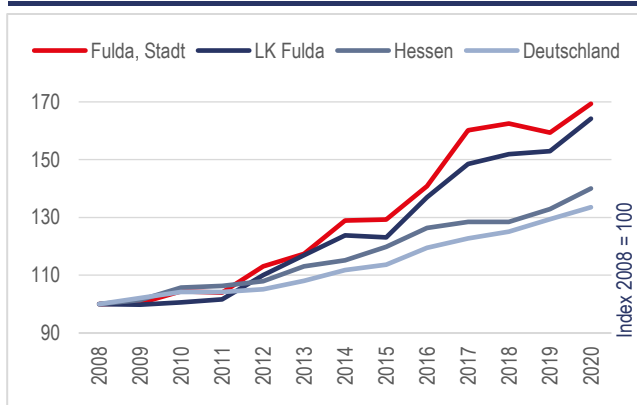
Marktmieten Wohnungen Neubau (Index)



Marktmieten Wohnungen insgesamt in €/qm



Marktmieten Wohnungen insgesamt (Index)



<b>Karte(n)</b>	Datenbasis: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main, 2011 Karten, eigene Darstellung
<b>Bevölkerung</b>	Datenbasis: Statistisches Bundesamt 2020 Grafiken (Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2019 (absolut), Entwicklung der 15- bis 65-Jährigen 2005 bis 2019 (absolut), Geburten und Sterbefälle (absolut), Zu- und Fortzüge (absolut)) Grafiken Indexdarstellung (Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2019 (Index), Entwicklung der 15- bis 65-Jährigen 2008 bis 2019 (Index)), Grafiken relative Darstellung (Jugendquotient, Altenquotient), Grafik Gesamtsaldo Bewegungen (absolut), eigene Berechnung auf Basis Statistisches Bundesamt 2020
<b>Haushalte</b>	eigene Berechnung auf Basis der Mikrozensuszusatzenerhebung Grafiken (Entwicklung der Haushalte 2008 bis 2019 (absolut), Haushaltsstruktur 2008 bis 2019 (absolut))  Grafiken (Entwicklung der Haushalte 2008 bis 2019 (Index), durchschnittliche Haushaltsgröße 2008 bis 2019 (absolut), durchschnittliche Haushaltsgröße 2008 bis 2019 (Index), Haushaltsstruktur 2008 bis 2019 (relativ)), eigene Berechnung
<b>Beschäftigungsstatistik</b>	Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit 2020 Grafiken (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008 bis 2019, Arbeitslose 2008 bis 2019 (absolut)) Grafiken (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008 bis 2019 (Index), Arbeitslose i.V. zur erwerbsfähigen Bevölkerung (15- bis 65-Jährige) 2008 bis 2019 (relativ)), eigene Berechnung auf Basis Bundesagentur für Arbeit 2020
<b>Pendler</b>	Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit 2020 Grafik Entwicklung der Ein- und Auspendler 2008 bis 2019
<b>Kaufkraft</b>	Datenbasis: GfK 2020 Grafik Kaufkraft je Haushalt 2008 bis 2019 (absolut) Grafik Kaufkraft je Haushalt 2008 bis 2019 (Index), eigene Berechnung auf Basis GfK 20
<b>Wohnungsbestand</b>	Datenbasis: Statistisches Bundesamt 2020 Grafiken (Wohnungsbestand 2008 bis 2019, Wohngebäude nach Objektart 2008 bis 2019, Wohnungen in Objektart 2008 bis 2019) Grafik Wohnungen in Objektart 2008 bis 2019 (relativ), eigene Berechnung auf Basis Statistisches Bundesamt 2020
<b>Wohnungsleerstandsquote</b>	Datenbasis: Statistisches Bundesamt 2020, Mikrozensus, Haushaltsberechnung F+B, eigene Berechnung <u>Methodik:</u> Die Entwicklung des Leerstands ergibt sich aus dem vorhandenen Leerstand im Jahr 2011, der Bautätigkeit und der Entwicklung der Haushalte. Das Verhältnis von Wohnungsbestandsentwicklung, also die jährliche Veränderung des Wohnungsbestands gegenüber dem Vorjahr, und Haushaltsentwicklung wird mit dem Leerstand addiert, um so zu ermitteln, ob sich der Leerstand erhöht oder verringert. Für die Wohnungsleerstände vor 2011 wurde nach dem gleichen Verfahren zurückgerechnet. Die Werte wurden mit einem gleitenden Durchschnitt der 2. und 3. Ordnung berechnet.
<b>Wohnungsversorgungsquote</b>	Datenbasis: Statistisches Bundesamt und Haushaltsberechnung F+B <u>Methodik:</u> Beim Wohnungsversorgungsgrad wird der Wohnungsbestand ins Verhältnis zu den Haushalten gesetzt. Bei Werten >1 liegt ein Angebotsüberschuss und bei Werten <1 ein Nachfrageüberhang vor.

## Baugenehmigungen

Datenbasis: Statistisches Bundesamt 2020

Grafiken (Baugenehmigungen Wohneinheiten 2008 bis 2019 (absolut), Baugenehmigungen nach Objektart 2008 bis 2019 (absolut))

Grafiken (Baugenehmigungen Wohneinheiten 2008 bis 2019 (Index), Baugenehmigungen durchschnittliche Wohnfläche 2008 bis 2019 (absolut), Baugenehmigungen Wohnungen pro 1000 Einwohner 2008 bis 2019 (absolut), Baugenehmigungen nach Objektart 2008 bis 2019 (relativ)), eigene Berechnung auf Basis Statistisches Bundesamt 2020

## Baufertigstellungen

Datenbasis: Statistisches Bundesamt 2020

Grafiken (Baufertigstellungen Wohneinheiten 2008 bis 2019 (absolut), Baufertigstellungen nach Objektart 2008 bis 2019 (absolut))

Grafiken (Baufertigstellungen Wohneinheiten 2008 bis 2019 (Index), Baufertigstellungen durchschnittliche Wohnfläche 2008 bis 2019 (absolut), Baufertigstellungen Wohnungen pro 1000 Einwohner 2008 bis 2019 (absolut), Baufertigstellungen nach Objektart 2008 bis 2019 (relativ)), eigene Berechnung auf Basis Statistisches Bundesamt 2020

## Marktpreise

Quelle: F+B - ETW-Vergleichspreismonitor 2021

Methodik: Grundlage ist eine umfangreiche Datenbank mit Wohnungspreisen. F+B wertet seit Jahren regelmäßig und deutschlandweit Verkaufsangebote für Wohn- und Gewerbeimmobilien aus, die regional und überregional inseriert, also öffentlich angeboten werden. (Nicht enthalten sind Wohnungsangebote, die von Anbietern direkt vermarktet werden, ohne sie öffentlich - etwa in Zeitungen oder im Internet - anzubieten.) Eine sorgfältige Prüfung und aufwendige Aufbereitung gewährleistet eine optimierte Datenqualität. Der Datenbestand wird vierteljährlich aktualisiert. Dargestellt und analysiert wird die Marktentwicklung seit 2005, sowohl insgesamt als auch segmentiert nach Teilmärkten:

- Bestand: Objekte mit einem Baualter von mindestens drei Jahren
- Neubau: Objekte mit einem Baualter von höchstens drei Jahren
- Referenzwohnung: Normalwohnungen aus dem Bestand (mind. drei Jahre alt), 50 bis 80 m<sup>2</sup> groß, normale Ausstattung/ normaler Zustand

## Marktmieten

Quelle: F+B-Marktmietenmonitor 2021

Methodik: Grundlage ist eine umfangreiche Datenbank mit Wohnmieten. F+B wertet seit Jahren regelmäßig und deutschlandweit Neuvermietungsangebote für Wohn- und Gewerbeimmobilien aus, die regional und überregional inseriert, also öffentlich angeboten werden. (Nicht enthalten sind Wohnungsangebote, die von Anbietern direkt vermarktet werden, ohne sie öffentlich - etwa in Zeitungen oder im Internet - anzubieten.) Eine sorgfältige Prüfung und aufwendige Aufbereitung gewährleistet eine optimierte Datenqualität. Der Datenbestand wird vierteljährlich aktualisiert. Dargestellt und analysiert wird die Marktentwicklung seit 2005, sowohl insgesamt als auch segmentiert nach Teilmärkten:

- Bestand: Objekte mit einem Baualter von mindestens drei Jahren
- Neubau: Objekte mit einem Baualter von höchstens drei Jahren
- Referenzwohnung: Normalwohnungen aus dem Bestand (mind. drei Jahre alt), 50 bis 80 m<sup>2</sup> groß, normale Ausstattung/ normaler Zustand

Die enthaltenen Daten aus eigenen Datenbanken und Sekundärquellen wurden nach bestem Wissen und der nötigen Sorgfalt aufbereitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.