

V0757/15

öffentlich



SPD Stadtratsfraktion, Unterer Graben 83-87, 85049 Ingolstadt

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Christian Lösel

Datum 29.09.2015

Telefon (0841) 3 40 06

Telefax (0841) 3 42 25

E-Mail buero@spdingolstadt.de

Gremium	Sitzung am
Stadtrat	29.10.2015

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum I

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die SPD-Stadtratsfraktion stellt folgenden

Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, die Wohngebiete beinhalten sollen, für ein Miteinander unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen (Alter, Einkommen) zu sorgen. Für neue Bebauungspläne wird grundsätzlich die Zielvorgabe eines Anteils von 20 % (Münchner Modell) für preisgedämpften Wohnraum vorgesehen.

Begründung:

Preisgünstiger Wohnraum ist in Ingolstadt ein knappes Gut. Das mangelhafte Angebot an geeignetem, preisgünstigem Wohnraum und steigende Mieten sind gravierende Kennzeichen des Ingolstädter Wohnungsmarkts und sorgen für eine angespannte Situation.

Laut dem Stadtmarktbericht des Immobiliendienstleisters "Planethome" sind die Mieten und Preise am Ingolstädter Wohnungsmarkt in den letzten Jahren stark gestiegen. Im Mietsegment liegen die Neubaupreise bei durchschnittlich 10,50 Euro/qm; in guten Lagen sind bis zu 12,80 Euro/qm realistisch. Bestandsmieten belaufen sich auf durchschnittlich 9,30 Euro/qm und liegen im Maximum mittlerweile bei 11,00 Euro/qm. Die Wohnungsmieten sind seit 2000 mit 58 % im Neubau bzw. 65 % im Bestand, neben den Eigentumswohnungen, am deutlichsten angestiegen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen reichen im Neubau bis 4.000 Euro/qm und liegen im Durchschnitt bei 3.500 Euro/qm. Wohnraum im Bestand ist deutlich günstiger; hier liegen die Kaufpreise im Mittel bei ca. 2.800 Euro/qm und reichen im Maximum bis 3.500 Euro/qm. Seit 2000 sind die Neubaupreise im Schnitt um 71 % angestiegen und damit stärker als die Bestandskaufpreise mit einem Plus von 66 %.

Wohneigentum in Ingolstadt zu erwerben, ist in Bezug auf das Einkommen vor Ort teurer als in vergleichbaren Städten. In 2013 musste in Ingolstadt durchschnittlich das 6,5-fache des jährlich verfügbaren Einkommens in Wohneigentum investiert werden, während in den Vergleichsstädten das 4,8-fache ausreichte.

Für die kommenden fünf Jahre werden im Eigentums- und Mietwohnungssegment weitere Preissteigerungen zwischen 11 und 18 % erwartet. Maßnahmen der Stadt wie beispielsweise das Bauland Baulandentwicklungsprogramm und die Neubau-Tätigkeit der GWG haben zwar zusätzlichen Wohnraum geschaffen, jedoch nicht für eine spürbare Entspannung bei den Preisen gesorgt.

Die Schaffung von preiswertem Wohnraum zählt zu den öffentlichen Belangen und zur Daseinsvorsorge. Das Wohl der Allgemeinheit erfordert es, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu beseitigen. Es ist Aufgabe der Stadt, alle Handlungsspielräume zur Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum auszuschöpfen.

Adäquater und preisgünstiger Wohnraum gewinnt immer mehr an Bedeutung. Hohe Mietpreise haben für Bürger mit niedrigem Einkommen prekäre Folgen, u.a. wird auch die Kaufkraft reduziert. Davon sind insbesondere junge Familien, Menschen mit geringem bzw. durchschnittlichem Einkommen, Studenten, Single- Haushalte und Senioren betroffen. Da sich zunehmend auch Fachkräfte (von der Krankenschwester bis hin zum Diplom Ingenieur) die hohen Preise nicht mehr leisten können bzw. wollen, kann es in Zukunft zu einem Mangel an wichtigen Berufsgruppen am Standort Ingolstadt kommen. Zudem steigt die Belastung durch Pendlerverkehr.

Die Verwaltung muss praktikable Lösungen zur Bekämpfung von Wohnungsproblemen wie dem mangelnden und überteuerten Wohnraum finden. Eine Möglichkeit ist die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, die Wohngebiete beinhalten. Für neue Bebauungspläne soll grundsätzlich die Zielvorgabe eines Anteils von 20 % für preisgedämpften Wohnraum vorgesehen werden. Diese Maßnahme wirkt sich auch positiv auf das gesamte Preisniveau des Wohnungsmarktes in Ingolstadt aus. Zudem sorgt sie für eine soziale Durchmischung und beugt der Bildung von sog. "Wohnghettos" vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Achim Werner
Fraktionsvorsitzender

gez.

Jörg Schlagbauer
stellv. Fraktionsvorsitzender

gez.

Robert Bechstädt
Stadtrat

gez.

Dr. Manfred Schuhmann
Stadtrat