STADT INGOLSTADT

BESCHLUSSVORLAGE **V0245/26** öffentlich	Referat Amt Kostenstelle (UA) Amtsleiter/in Telefon E-Mail Datum	Referat V Referat für Soziales, Jugend und Gesundheit 4002 Fischer, Isfried 3 05-50 000 referat5@ingolstadt.de 13.05.2026

Gremium	**Sitzung am**	**Beschlussqualität**	**Abstimmungs-ergebnis**
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	11.06.2026	Bekanntgabe	abgesetzt
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	14.07.2026	Bekanntgabe	

Beratungsgegenstand

Zweckentfremdungssatzung
Antrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE vom 12.03.2026
Stellungnahme der Verwaltung
(Referenten: Herr Fischer, Frau Wittmann-Brand)

Bekanntgabe:

Die Voraussetzungen zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung in Ingolstadt liegen derzeit nicht vor.

gez.

Isfried Fischer
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ☐ ja ☒ nein

☐ Pflichtaufgabe gem.
☒ Freiwillige Aufgabe

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ☐ ja ☒ nein

Kurzvortrag:

Eine Zweckentfremdungssatzung soll örtlich bestehender Wohnraumknappheit entgegenwirken. Sie dient dem öffentlichen Interesse der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum und soll das Gesamtwohnraumangebot erhalten. Eine Zweckentfremdung liegt nach Art. 1 S. 2 ZwEWG insbesondere vor, wenn der Wohnraum

- zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird.
- baulich derart verändert wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- mehr als insgesamt acht Wochen im Jahr für Fremdenbeherbergung genutzt wird,
- länger als drei Monate leer steht oder
- beseitigt wird.

Das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) räumt Kommunen die Befugnis zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung nur für den Fall ein, dass

1. die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Art. 1 S. 1 HS. 1 ZwEWG) und
2. die Kommune diesem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen kann. (Art. 1 S.1 HS. 2 ZwEWG).

Die bayerische Staatsregierung hat auf Basis von Daten überwiegend aus den Jahren 2022 und 2023 die Stadt Ingolstadt weiterhin bis 2029 als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft. Die jüngste Entwicklung deutet eher darauf hin, dass sich die Lage am Ingolstädter Wohnungsmarkt verbessert. Jedenfalls aber stehen der Stadt Ingolstadt vielfältige andere Mittel, als der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung zur Verfügung, die bereits ergriffen wurden und vorrangig (weiterhin) einzusetzen sind (insbesondere die Ausweisung von Wohngebieten in Bauleitplanverfahren und die Schaffung von gefördertem Wohnraum).

1.1. Stadt Ingolstadt als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt?

Voraussetzung für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung wäre zunächst, dass Ingolstadt eine Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt ist. Die Tatbestandsvoraussetzung in Art. 1 S. 1 HS. 1 ZwEWG des Landesrechts („Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“) ist inhaltsgleich mit den bundesrechtlichen Definitionen in § 556d Abs. 2 S. 2 BGB, § 558 Abs. 3 S. 3 BGB und §577a Abs. 2 BGB.

1.1. Einstufung der Stadt Ingolstadt als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt durch die Mieterschutzverordnung

Aufgrund der bundesrechtlichen Ermächtigungen hat die bayerische Staatsregierung am 16. Dezember 2025 eine neue Mieterschutzverordnung beschlossen, die am 1.Januar 2026 in Kraft getreten ist und bis 31. Dezember 2029 gilt. Darin wird die Stadt Ingolstadt als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt (Anlage zu § 1 MiSchuV Nr: 1.1.1).

Die Staatsregierung hat sich dabei insbesondere auf die Fortschreibung des Gutachtens[1] zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) vom 3. September 2025 gestützt und die erlassene Verordnung umfänglich begründet (BayMBl 2025 Nr. 558 vom 17. Dezember 2025[2]).

Für die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt hat der Gutachter und die Staatsregierung abgeleitet aus den in § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1-4 BGB genannten Kriterien auf fünf Indikatoren bzw. Teilbedingungen abgestellt:

- hohe Mietpreissteigerung (Mietpreissteigerungsrate)
- hohe Mietbelastung (Mietbelastungsquote, Überbelegungsquote)
- erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung (Veränderung der Wohnversorgungsquote)
- geringer Leerstand (Leerstandsrate)
- niedrige Wohnversorgung (Wohnversorgungsquote)

Indikator Mietpreissteigerungsrate

Für die Teilbedingung hohe Mietpreissteigerung wurden vom von der Staatsregierung beauftragten Gutachter der Zeitraum 2020 bis 2024 betrachtet und hierfür ein Schwellenwert von 7 % p.a. festgelegt. In Ingolstadt betrug die mittlere Mietpreissteigerung der Angebotsmieten laut IWU im untersuchten Zeitraum 2,4 % p.a. und lag damit deutlich unter dem Schwellenwert.

Indikator Mietbelastungsquote, Überbelegungsquote

Die Mietbelastungsquote beschreibt, welchen Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens ein Mieterhaushalt für die Wohnungsmiete aufzubringen hat. Um gegebenenfalls auftretende Einschränkungen des Wohnkonsums als Reaktion auf zu hohe Mietbelastungen abzubilden, hat das IWU erstmals in der aktuellen Fortschreibung zusätzlich die Überbelegungsquote herangezogen. Die Überbelegungsquote stellt den Anteil der Haushalte in überbelegten Wohnungen in einer Gemeinde dar. Wenn ein Haushalt sich nicht zu angemessenen Bedingungen mit Wohnraum versorgen kann, liegt es aus Sicht des Gutachters nahe, dass er bei seiner Suche nach neuem Wohnraum kleine, absolut betrachtet eher günstigere Wohnungen fokussiert. Gleichzeitig wird er bei einer Vergrößerung des Haushalts (z.B. durch Geburt eines Kindes), mit einer geringeren Wahrscheinlichkeit umziehen, was wiederum eine Überbelegung zur Folge haben kann.

Als Schwellenwerte hat das IWU für die Mietbelastungsquote im Jahr 2022 27,5 % oder mehr festgelegt, für die Überbelegungsquote 6,2 %, wobei dieser nur Beachtung findet, wenn zugleich die Mietbelastungsquote mindestens 25,5 % beträgt. Für die Auswertung der Überbelegung konnte ausschließlich aus Daten aus dem Zensus zum Stichtag 15. Mai 2022 zurückgegriffen werden.

---

[1] https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/gesetze/fortschreibung_des_gutachtens_zur_identifizierung_von_gebieten_mit_angespanntem_wohnungsmarkt_in_bayern_vom_3._september_2025.pdf

[2] https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymbl/2025/558/baymbl-2025-558.pdf

Nach der Datenauswertung des IWU lag die Mietbelastungsquote in Ingolstadt 2022 genau auf dem Schwellenwert von 27,5 %, die Überbelegungsquote mit 7,4 % über dem Schwellenwert.

Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote

Als Wohnversorgungsquote wird das Verhältnis aus der Zahl der Wohnungen und der Haushalte bezeichnet. Gemessen wird hier vom IWU jedoch nicht der statische Zustand, sondern der Prozess der Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung im Zeitraum von 2017 bis 2022. Als Schwellenwert und damit als unzureichende Neubautätigkeit wurde der Rückgang von 4 Wohnungen je 100 bedarfsrelevanter Haushalte vom IWU festgelegt.

In Ingolstadt hat die Wohnungsversorgungsquote jedoch nicht abgenommen, sondern im betrachteten Zeitraum um 2,4 Wohnungen je 100 bedarfsrelevanter Haushalte zugenommen.

Indikator geringer Leerstand

Die Leerstandsquote ist der Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen bewohnten und leerstehenden Wohnungen. Als Schwellenwert für die Leerstandsrate hat das IWU 4 % oder weniger angenommen. Zurückgegriffen wurde auf Daten aus der Zensuserhebung 2022 und diese für 2023 fortgeschrieben.

Laut IWU-Gutachten ist der Indikator für Ingolstadt 2023 erfüllt gewesen. Der konkrete prozentuale Wert für Ingolstadt ist im Gutachten nicht aufgeführt – nach der kartographischen Darstellung betrug er zwischen 3 und 4 %.

Indikator große Nachfrage / niedrige Wohnungsversorgungsquote

Die Wohnungsversorgungsquote ist die Anzahl an Wohnungen je 100 bedarfsrelevanter Haushalte. Die Anzahl der Wohnungen sollte die Anzahl bedarfsrelevanter Haushalte deutlich übersteigen, damit nicht nur jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung steht, sondern auch ausreichend Wohnungen zur Bildung einer Fluktuationsreserve bereitstehen. Aufgrund der teilweise unterschiedlichen Definitionen der Leerstandsrate und der Wohnungsversorgungsquote hat das IWU für letztere einen eigenen Schwellenwert von 105,0 definiert.

Gemäß IWU-Gutachten ist der Indikator niedrige Wohnungsversorgungsquote für Ingolstadt 2022 nicht erfüllt gewesen, da je 100 bedarfsrelevanter Haushalte 105,2 Wohnungen zur Verfügung standen.

Auswahlregeln

Da im Regelfall in einer Gemeinde nicht alle Schwellenwerte der Indikatoren bzw. Teilbedingungen überschreiten, haben Gutachter und Staatsregierung eine Auswahlregel festgelegt, welche Bedingungen kumulativ erfüllt sein müssen, damit von einem angespannten Wohnungsmarkt in der jeweiligen Gemeinde ausgegangen werden kann. Als notwendige Bedingung wurde festgelegt, dass mindestens eine der beiden Teilbedingungen „Geringer Leerstand“ oder „niedrige Wohnungsversorgung“ erfüllt sein muss. Als hinreichende Bedingung muss zusätzlich entweder die Teilbedingung „hohe Mietbelastung“ oder die beiden Teilbedingungen „hohe Mietpreissteigerung“ und „erhebliche Verschlechterung der Wohnungsversorgung“ kumulativ erfüllt sein.

Ergebnis des IWU-Gutachtens für Ingolstadt

Das IWU ist anhand der ausgewerteten Daten, die überwiegend aus dem Jahr 2022 stammen, für Ingolstadt zum Ergebnis gekommen, dass keine hohe Mietpreissteigerung zu verzeichnen war, keine niedrige Wohnungsversorgung vorlag und sich die Wohnungsversorgung der Bevölkerung in den Jahren 2017 bis 2022 nicht nur nicht erheblich verschlechtert, sondern im Gegenteil verbessert hat.

Dennoch war aus Sicht des Gutachters und der Staatsregierung für Ingolstadt von einer besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen auszugehen, weil die Überbelegungsquote 7,4 % und damit mehr als 6,2 % und die Mietbelastungsquote mit 27,5 % oberhalb von 25,5 % lag. Außerdem war die Bedingung für einen geringen Leerstand (zwischen 3 und 4 %, jedenfalls aber weniger als 4,0 %) erfüllt.

1.2. Eigenständige Prüfung der aktuellen Wohnungsmarktsituation in Ingolstadt

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) hat 2022 eine Arbeitshilfe[3] zum ZwEWG herausgegeben, die auch Hinweise für die Voraussetzungen und den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung beinhaltet.

Gesetzgeber, Verwaltungspraxis und Rechtsprechung sind sich einig, dass die Aufnahme einer Gemeinde in die Mieterschutzverordnung nur ein Indiz dafür ist, dass die Gemeinde auch zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung berechtigt ist (LT-Drucksache 17/15781 S. 5; BayVGH Beschluss vom 03.06.2022 – 12 N 21.1208 RdNr. 39), wobei dies jedoch nicht die Feststellung des Vorliegens der Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 1 S. 1 ZwEWG durch den Stadtrat als Satzungsgeber mit einer nachvollziehbaren Darlegung und allgemein zugänglicher Begründung ersetzt.

Von den 285 bayerischen Kommunen, die mit der MiSchuV als Gebiete bestimmt wurden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, hatten im Januar 2026 acht eine Zweckentfremdungssatzung erlassen.

Nach der Rechtsprechung muss sich der Stadtrat einer Kommune, die eine Zweckentfremdungssatzung erlassen will, aufgrund verlässlicher Quellen ein eigenes Bild von den tatsächlichen Verhältnissen verschaffen und dabei „nachvollziehbare Feststellungen vor allem zum aktuellen Wohnungsbestand, zur Anzahl der Haushalte, zum Leerstand, zur Zahl der als wohnungssuchend Gemeldeten, zum Zubau neuer Wohnungen, zur Nachfrage- und Versorgungssituation im Umland usw.“ treffen (BayVGH aaO RdNr. 38). Das StMB weist in seiner Arbeitshilfe ergänzend darauf hin, dass auch auf Daten aus der amtlichen Statistik, z.B. zur Bevölkerungsentwicklung zurückgegriffen werden kann.

[3] https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/arbeitshilfe_zweckentfremdung_wohnraum.pdf

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die Zahl der Wohngebäude ist in etwa gleichgeblieben, die Zahl der Wohnungen in Ingolstadt hat seit 2022 weiter zugenommen.

	Wohngebäude	Wohnungen in Wohngebäuden
2022	28.556	71.358
2023	28.763	72.053
2024	28.453	72.969
2025*	28.547	73.436

* Die Zahlen für 2025 sind vorläufige Werte nach eigenen Berechnungen auf Grundlage der Bauüberhangstabelle, die dem Landesamt übermittelt wird. Da das Landesamt eigene Berechnungen anstellt, kann die endgültige amtliche Zahl von diesem Wert abweichen.

Entwicklung der Anzahl der Haushalte

	Anzahl der Haushalte
2022	69.197
2023	69.545
2024	70.755
2025	70.703

Bevölkerungsentwicklung

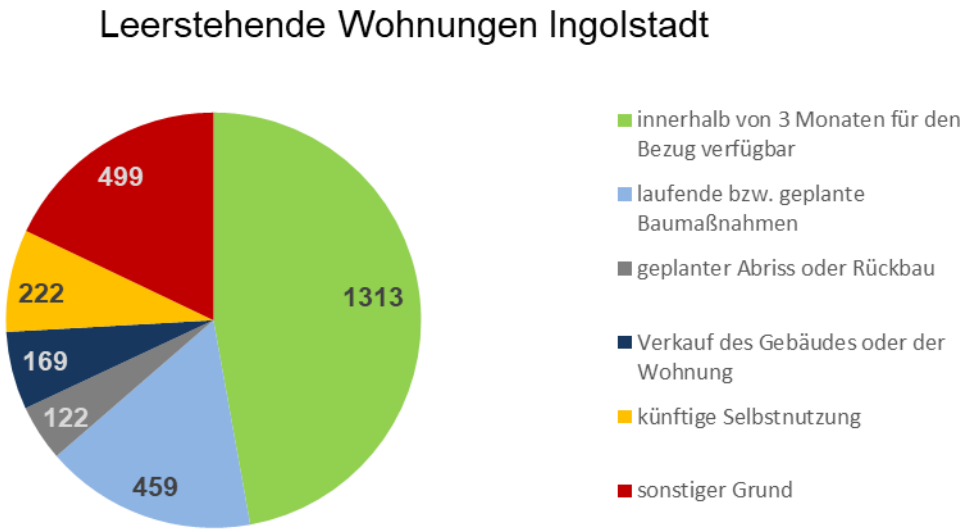
In den letzten Monaten sank der amtliche Einwohnerstand Ingolstadts von 141.185 Ende 2024 auf 140.717 am 30.09.2025. Gegenüber dem amtlichen Einwohnerstand mit. 138.263 Personen vom 31.12.2022 ist die jedoch immer noch ein Anstieg.

Als weiterer Indikator kann auch die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten herangezogen werden, die ebenfalls rückläufig ist (von 104.818 im September 2023 auf 102.651 im September 2025). Die Zahlen betreffen den Arbeitsort, enthalten also auch Einpendler, ermöglichen aber dennoch Rückschlüsse auf die weitere Bevölkerungsentwicklung.

Leerstand

Leerstandsdaten Ingolstadt zum Stichtag 15.05.2022
Quelle: Zensus 2022
Berechnung und Darstellung: Hauptamt - Stadtforschung und Statistik

2785 Wohnungen standen zum Zensusstichtag leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 3,8%.



Die 1.313 leerstehenden Wohnungen, die innerhalb der nächsten drei Monate dem Mietmarkt wieder zur Verfügung stehen, machen etwa 3% des gesamten Mietwohnungsbestands in Ingolstadt (43.184 Wohnungen) aus. Eine Leerstandsquote zwischen 3% und 5% gilt allgemein als angemessen.

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex gibt eine Leerstandsquote von 2% für Ingolstadt zum 31.12.2024 an. Dabei handelt es sich um den marktaktiven Leerstand von Geschoßwohnungen. Die Stichprobengröße lag bei 4%.

Entwicklung der Zahl der als wohnungssuchend Gemeldeten

	Laufende WBS – Stufe 1	Laufende WBS – Stufe 2	Laufende WBS – Stufe 3	Haushalte auf der „Warteliste“
April 2024	1.767	305	141	1.549
April 2025	1.998	273	136	2.067
April 2026	1.867	293	157	1.962

Im Fachbereich Wohnungsvergabe des Amtes für Soziales werden Wohnberechtigungsscheine (bzw. Vormerkbescheide) in verschiedenen Einkommensstufe in der Regel mit einer Gültigkeits-dauer von einem Jahr ausgestellt. Die in der Tabelle enthaltenen Daten entstammen der internen Geschäftsstatistik des Amtes.

Zubau neuer Wohnungen

Baufertigstellungen

	Errichtung neuer Wohngebäude	Neue Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
2022	220	931
2023	208	709
2024	159	763
2025*	94	464
2026**	60	950

** Die Prognose für 2026 basiert auf den im ersten Quartal gemeldeten Fertigstellungen sowie der Annahme, dass die Häuser der Bayernheim und der GWG in der Hans-Stuck-Str. sowie der Furtwänglerstr. fertiggestellt werden.

Im Verlauf des Jahres 2026 werden weitere neue Wohnungen fertiggestellt. Allein im Bereich des geförderten Wohnungsbaus kommen in den Bauvorhaben der GWG und der Bayernheim an der Stinnesstraße 470 Wohnungen.

Nachfrage- und Versorgungssituation im Umland

Eigene Datenerhebungen zur Nachfrage- und Versorgungsituation im Umland hat die Verwaltung nicht vorgenommen. In die Mieterschutzverordnung hat die Staatsregierung nur wenige Gemeinden der Region 10 aufgenommen, nämliche die Städte Neuburg und Pfaffenhofen sowie den Markt Manching. Im Landkreis Eichstätt befindet sich überhaupt keine Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne der Verordnung. Damit befinden sich nur vier von 214 oberbayerischen Gemeinden, für die die Mieterschutzverordnung gilt, in der Region 10.

Zwischenergebnis

Es spricht viel dafür, dass sich die Lage am Ingolstädter Wohnungsmarkt im Vergleich zu den Daten überwiegend aus dem Jahr 2022, die zur Aufnahme der Stadt Ingolstadt in die Mieterschutzverordnung der Staatsregierung geführt haben, am aktuellen Rand leicht entspannt hat. Dies zeigt die hohe Zahl (950) der prognostizierten Wohnungsfertigstellungen in 2026, die sogar über dem bisherigen Höchstwert der letzten Jahre liegt. Sowohl die amtliche Bevölkerungszahl als auch die Zahl der Haushalte sank von 2024 auf 2025. Die leicht gegenläufige Tendenz bei den laufenden Wohnberechtigungsscheinen dürfte auch darauf zurückzuführen sein, dass aufgrund der hohen Zahl der neu gebauten geförderten Wohnungen die Beantragung eines WBS wieder aussichtsreicher erscheint.

2. Subsidiarität des Erlasses einer Zweckentfremdungssatzung (Art. 1 S. 1 HS. 2 ZwEWG)

Die durch das ZwEWG eingeräumte Satzungsbefugnis ist aufgrund des Übermaßverbotes subsidiär. Die Kommune darf dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können (Art. 1 S. 1 HS. 2 ZwEWG). Die Gemeinden müssen zunächst versuchen, dem Wohnungsmarkt mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuhelfen. Dies können Maßnahmen sein, mit denen der Wohnungsbestand erhöht wird, wie z.B. die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich der Gemeinde durch Nachverdichtung, die Ausweisung von Wohngebieten im Bebauungsplanverfahren, die Wohnraum-

förderung oder Einheimischenmodelle (vgl. Arbeitshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zum ZwEWG, 2022, S. 3).

Die Stadt Ingolstadt hat bereits in den vergangenen Jahren zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

2.1. Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung von Wohngebieten

Der Stadtrat hat in der jüngeren Vergangenheit zahlreiche Bebauungs- und Grünordnungspläne als Satzung beschlossen, in denen u.a. zusätzliche Wohnnutzung ausgewiesen wurde:

- Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr 107 H „Am Samhof“ trat im September 2022 in Kraft. Im Baugebiet entstehen rund 250 Wohneinheiten für ca. 470 Personen. Im 4. Quartal 2025 wurden die Erschließungsarbeiten beauftragt.

- Den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungplan Nr. 120 C Ä I „Wohnen an der Weningstraße“ hat der Stadtrat im Dezember 2025 als Satzung beschlossen. Durch die 76 neuen Wohnungen wird Wohnraum für rund 150 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen (s. u.).

- Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nfr. 122 A „Lindberghstraße“ wurde im März 2026 als Satzung beschlossen. Die GWG plant hier 29 zusätzliche Wohnungen (s.u.).

Derzeit befinden sich folgende Bebauungspläne in der Aufstellung, in denen in absehbarer Zeit Wohnnutzung entstehen soll:

- Im Dezember 2024 wurde vom Stadtrat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 809 A „Seehof – Am Kempesee“ beschlossen, welcher die Schaffung von ca. 110 Wohneinheiten für etwa 210 Personen vorsieht.

- Im Dezember 2025 hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ genehmigt, der alleine über 20 Baufelder für allgemeine Wohngebiete beinhaltet. Geplant sind ca. 1.500 Wohneinheiten für ca. 2.900 Einwohner/-innen.

- Der im Februar 2026 als Entwurf genehmigte Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ sieht in Teilbereichen die Schaffung von Wohnnutzung mit ca. 70 Wohneinheiten für etwa 130 Einwohner/-innen vor.

- Der im März 2026 als Entwurf genehmigte Bebauungs- und Gründordnungsplan Nr. 114 M Ä II „Südlich der Stinnesstraße“ sieht ein urbanes Gebiet vor, mit dem u.a. ebenfalls zusätzlicher Wohnraum ermöglicht werden soll. Prognostiziert sind ca. 230 Wohneinheiten für ca. 440 Einwohner/-innen.

2.2. Bau von geförderten Wohnungen

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) hat folgende Wohnbauvorhaben als geförderten Wohnungsbau in Planung. In der Königsberger Straße sollen 68 Wohnungen, in der Weningstraße 76 Wohnungen, in der Lindberghstraße zur Bestandsmodernisierung (67 Wohnungen) weitere 29 Wohnungen hinzukommen. IN der Levelingstraße sind ca. 100 neue Wohnungen und in der Kopernikusstraße 48 neue Wohnungen geplant.

2.3. Einheimischenmodelle

Der Stadtrat hat im Juli 2025 entschieden, in zulässiger Abweichung vom sog. Einheimischen-modell nach Berücksichtigung neu berechneter Einkommens- und Vermögensobergrenzen Baugrundstücke zum Verkauf auszuschreiben. Im Februar 2026 hat der Stadtrat beschlossen im Baugebiet „Unsernherrn Nord“ 24 Wohnbaugrundstücke zu veräußern. Insgesamt – inkl. der Grundstücke privater Eigentümer – wurden mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E „Unsernherrn Nord“ Baurecht für ca. 75 bis 95 Wohneinheiten geschaffen, die Raum für 190 bis 240 Einwohner bieten.

2.4 Aktivierung vorhandener unbebauter Grundstücke mit Wohnbaurecht

Über das durch aktuelle Bauleitplanverfahren im Entstehen befindliche Baurecht hinaus sind im Stadtgebiet eine insgesamt vierstellige Zahl unbebauter Grundstücke mit vorhandenem (Wohn) Baurecht vorhanden. Auch durch die Aktivierung dieser Baulücken konnten in den vergangenen Jahren zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Baulücken	Anzahl	Größe in ha	Aktivierte Baulücken	Geschaffene Wohneinheiten
2021	1369	113,8	48	54
2022	1330	111	50	110
2023	1307	109,4	46	139
2024	1332	110,1	35	78

Ergebnis

Die Voraussetzungen zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung liegen in Ingolstadt derzeit nicht vor.

Bereits das von der Staatsregierung beauftragte Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern der IWU ist anhand der ausgewerteten Daten, die überwiegend aus dem Jahr 2022 stammen, für Ingolstadt zum Ergebnis gekommen, dass keine hohe Mietpreissteigerung zu verzeichnen war, keine niedrige Wohnungsversorgung vorlag und sich die Wohnungsversorgung der Bevölkerung in den Jahren 2017 bis 2022 nicht nur nicht erheblich verschlechtert, sondern im Gegenteil verbessert hat.

Seit dem Datenstand des Gutachtens ist der Wohnungsbestand in Ingolstadt weiter gestiegen und wird sich auch 2026 weiter erhöhen. Im Gegenzug war die amtliche Einwohnerzahl zuletzt leicht rückläufig. Ein Teil des Bevölkerungsanstiegs der letzten Jahre ist auch auf die Fluchtmigration zurückzuführen. Auch hier sind die Zugangszahlen deutlich zurückgegangen.

Daher spricht viel dafür. dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in Ingolstadt derzeit und auch in naher Zukunft perspektivisch nicht mehr besonders gefährdet ist.

> Jedenfalls aber liegen die Voraussetzungen des Art. 1 S. 1 HS. 2 ZwEWG nicht vor, wonach die Stadt den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung nur als letztes Mittel einsetzen darf, wenn einem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abgeholfen werden kann. Die Stadt hat bereits vielfältige Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ergriffen (insbesondere die Ausweisung von Wohngebieten in Bauleitplanverfahren und die Schaffung von gefördertem Wohnraum) und verfolgt diese auch weiterhin.