Stadt Ingolstadt

Ulrike Wittmann-Brand
Berufsmäßige Stadträtin
Stadtentwicklung und Baurecht

Spitalstr. 3
85049 Ingolstadt

Telefon
(0841) 3 05-21 00
E-Mail
stadtentwicklung+baurecht
@ingolstadt.de
Zimmer
118

Die Linke Stadtratsfraktion
Am Bachl 16
85049 Ingolstadt

Bitte bei Antwort angeben

Ihr Schreiben vom/Ihre Zeichen	Unsere Zeichen	Datum
19.07.2026	VII-WB/Studierendenwohnen	29.07.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend nehmen wir Stellung zu den von Ihnen gestellten Fragen:

1. Wie viele Studierendenwohnungen/ -appartements sind momentan in Ingolstadt geplant und für wie viele davon ist schon eine Baugenehmigung erteilt?

Derzeit ist kein Bauantrag explizit für Studierendenwohnungen anhängig. Es sind einige Vorhaben beantragt, welche kleine Wohneinheiten als Antragsgegenstand aufweisen.
Im letzten Gestaltungsbeirat am 19.06.2026 wurde ein Neubauvorhaben in der Regimentstraße vorgestellt, das etwa 300 Studierendenappartements beinhalten wird. Innerhalb der Altstadt gibt es immer wieder Anfragen bzw. Genehmigungsverfahren zur Errichtung von kleinen Wohnungen.
Derzeit gibt es in Ingolstadt nach Aussage der Statistik 3.175 Appartement, die ausschließlich an Studierende oder Auszubildende vermietet werden. Voraussetzung für die Anmietung ist jeweils ein entsprechender Nachweis. In dieser Zahl sind auch private WG-Vermietungen enthalten, sofern diese den Nachweis ausdrücklich verlangen.
Darüber hinaus befinden sich derzeit 130 Appartements im Bau. Für weitere 39 Appartements liegt bereits eine Baugenehmigung vor, der Baubeginn hat jedoch noch nicht stattgefunden.

2. Gibt es eine Analyse über den Bedarf von Studierendendomizilen für die nächsten Jahre?

Im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wurden unter anderem die Themen Wohnen als auch Bildungslandschaft vernetzt betrachtet. Mit jeweiligen Stakeholdern wurde in mehrstufigen Workshops eine SWOT- Analyse durchgeführt sowie Ziele formuliert. Zum Erhebungszeitpunkt (2025) waren rund 7500 junge Menschen aus dem In- und Ausland an der Technischen Hochschule Ingolstadt (THI). Am Ingolstädter Standort der Katholischen Universität Eichstätt (KU) kamen rund 800 weitere hinzu. Beide Bildungseinrichtungen liegen im Bezirk Mitte. Neben Universität und Hochschule spielen hier auch weitere Forschungseinrichtungen wie das Fraunhofer Anwendungszentrum, das Kompetenzzentrum für Künstliche Intelligenz und das Digitale Gründerzentrum „brigk“ eine wichtige Rolle. Die zentral gelegenen Universitäts- bzw.

Hochschulstandorte bieten Ansatzpunkte für die Profilierung der Innenstadt. Der gezielte Einbezug studentischen Lebens in die Entwicklung des Stadtzentrums spielt bereits heute eine wichtige Rolle und kann in Zukunft weiter gefördert werden.

Im Bezirk Mitte zeigen sich ausgeprägte Zu- und Fortzüge, insbesondere bei jüngeren Altersgruppen im Übergang zwischen Ausbildung, Studium und Beruf. Auffällig ist die hohe Konzentration von Personen im Alter zwischen etwa 20 und 35 Jahren. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Altersstruktur im Bezirk Mitte stärker durch jüngere Erwachsene dominiert wird.

Nach Abfrage bei einem Träger für Studierendenwohnheime stehen bereits jetzt über 100 Studierende auf der Warteliste für einen günstigen Wohnheimplatz. Dies zeigt, dass vor allem für günstigen Wohnraum in Ingolstadt ein hoher Bedarf besteht.

Nicht nur durch den Ausbau der Kapazitäten der beiden Hochschulen und eine Erhöhung der Studierendenzahlen, sondern auch, weil die Haushaltsgröße statistisch leicht rückläufig ist, ist davon auszugehen, dass der Bedarf an kleinen Appartements künftig steigt.

Die IFG Ingolstadt AöR verweist auf die stetige Zunahme der Studierendenzahlen in den letzten Jahren, ersichtlich auch im entsprechenden Indikator der Nachhaltigkeitsagenda (https://sdg.nachhaltigkeitsagenda-ingolstadt.de/4-1/). Die Zahl der Studierenden ist in den vergangenen zehn Jahren um rund 42 % gestiegen, von etwa 6.400 Studierenden auf 9.100 Studierende.
Des Weiteren gehen sowohl die Technische Hochschule Ingolstadt (8.500 Studierende bis 2027) als auch die Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt (Entwicklungsplan_web.pdf) für den Standort Ingolstadt in ihren entsprechenden Entwicklungsplänen von weiterhin steigenden Studierendenzahlen aus. Das Referat für Wirtschaft hat in der Verwaltungsvorlage V0932/25 Anfang 2026 auch darauf hingewiesen, dass die Hochschulen anregen, den Fokus auf das studentische Wohnen zu legen und bei zukünftigen Quartiersentwicklungen Studierendenwohnungen mitzudenken.

3. Gibt es eine kommunale Strategie für den Erhalt von Mietwohnungen und gegen die Verdrängung von Mieter: innen durch Investoren im Studierendenwohnbau?

In der Stadtplanung liegt der Fokus auf bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen. Dazu zählen kleine Appartements für Studierende oder Alleinstehende genauso wie familiengerechter Wohnraum oder Sonderformen wie betreutes Wohnen. Bauplanungsrechtlich ist es nur sehr eingeschränkt möglich, zwischen den Wohnformen zu differenzieren: Sofern die Nutzungen nicht gewerblich geprägt sind, zählen sie alle als Wohnnutzung. In so einem Fall würde auch eine Zweckentfremdungssatzung nicht greifen, da gerade keine Zweckänderung vorliegt, wenn Wohnraum zu mehreren kleineren Wohneinheiten umgenutzt wird.

Als Instrument, welches die Stadt Ingolstadt auch anwendet, kommt das sog. Umwandlungsgebot nach §250 BauGB in Frage. Demnach kann unter gewissen Voraussetzungen eine Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in einzelne Eigentumswohnungen untersagt werden. Im Übrigen sind die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten in Bezug auf öffentliches Baurecht begrenzt, um einzelne Wohnformen zu verhindern oder zu schützen.

Durch den Verkauf von im kommunalen Eigentum befindlichen Grundstücken kann die Stadt allerdings privatrechtlich die Nutzung der späteren Gebäude konkreter und bedarfsgerechter steuern. So vergibt das Liegenschaftsamt Baugrundstücke im Einheimischenmodell oder in Form von Konzeptvergaben für öffentlich geförderten Mietwohnraum.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (GWG) sowie alle Träger, die öffentlich geförderte Mietwohnungen errichten setzen i.d.R. eine breite Mischung an unterschiedlichen Wohnungsgrößen um. So ist sichergestellt, dass für alle Bevölkerungsgruppen bedarfsgerecht geförderter Mietwohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Baurechtlich gelten Studentenwohnungen als Wohnnutzung, eine Festsetzung im Bebauungsplan, die den Nutzerkreis beschränkt ist in einem Angebotsbebauungsplan nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin