

V0072/22

öffentlich

Gemeinschaftsantrag

Anschrift Absender

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Christian Scharpf

Datum 19.01.2022

Telefon

Telefax

E-Mail

„Ingolstädter Modell,, für den geförderten Erwerb von Eigentumswohnungen -Gemeinschaftsantrag der CSU-Stadtratsfraktion und der Ausschussgemeinschaft FDP/JU vom 19.01.2022-

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Ausschussgemeinschaft FDP/JU und die CSU-Stadtratsfraktion stellen folgenden

Antrag:

- 1.) Künftig sollen auch bei der Vergabe von neu errichteten Eigentumswohnungen soziale Vergabekriterien unter Berücksichtigung von Ortsbezugskriterien („Einheimischenmodell“) Anwendung finden. Ziel ist ein „Ingolstädter Modell“, das eine sinnvolle Relation zwischen der Vergabe von Wohneigentum und dem geförderten Mietwohnungsmarkt darstellt.
- 2.) Die Geschäftsführung der GWG wird beauftragt, dem Aufsichtsrat darzulegen, wie die Errichtung und Vergabe von Geschosswohnungen innerhalb des „Ingolstädter Modells“ wirtschaftlich und wohnungspolitisch sinnvoll gestaltet werden kann.

Begründung:

Bauen und Wohnen sind für die Mitte der Gesellschaft in Ingolstadt nach wie vor teuer, insbesondere für junge Menschen und Familien. Der Preisdruck führt nicht selten dazu, dass Einheimische und Ortsansässige im wahrsten Sinne auf Distanz zu ihrem sozialen Umfeld – Freunde, Familie, Ehrenamt – gehen müssen, weil sie sich in Ingolstadt nichts leisten können.

Dem hohen Preisniveau mit seinen negativen sozialen Folgen wurde bisher von zwei Seiten begegnet: dem von der GWG durchgeführten sozialen Wohnungsbau und dem Einheimischenmodell. Beide Maßnahmen sind zwar sinnvoll, aber lückenhaft. Über die Wohnraumförderung werden lediglich Mietwohnungen angeboten. Das Einheimischenmodell erstreckte sich in Ingolstadt in der Vergangenheit nur auf die Vergabe von Baugrund. Dabei sind Einfamilienhäuser nicht mehr das Maß der Dinge, zumal nicht in einer Kommune mit extremer Flächenknappheit und Höchstpreisen für Baugrund.

Was fehlt, sind Angebote zum **Erwerb von Eigentumswohnungen**. Um den in § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Zielen der „*Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner-strukturen sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung*“ gerecht zu werden, braucht es eine Anpassung der geltenden Regelungen. Das heißt, die sinnvollen Kategorien des Einheimischenmodells auf die Vergabe von Eigentumswohnungen anzuwenden.

Europarechtlich ist dies unproblematisch, solange die zwischen der Europäischen Kommission, der Bundesregierung und der Bayerischen Staatsregierung gemeinsam erarbeiteten **Leitlinien** Beachtung finden. Diese setzen primär sozioökonomische Vorgaben in Form von **Einkommensgrenzen** als Zugangsvoraussetzungen zum Vergabeverfahren fest, was für eine rechtssichere Umsetzung zu berücksichtigen ist. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat bereits 2017 in einem Begleitschreiben zu den damals konsentierten Leitlinien ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die wohnungspolitische „*Zielsetzung gerade in Ballungsräumen durch das Angebot von Eigentumswohnungen im Einheimischenmodell besonders gefördert werden*“ kann. Auch der Bayerische Gemeindetag hat dies entsprechend kommuniziert.

Hinzu kommt, dass die in den *Leitlinien* vorgegebenen Einkommensgrenzen an der Realität der hiesigen Bodenpreise vorbeigehen. Darauf hat Finanzreferent Fleckinger zuletzt im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet südlich von Haunwöhr (Donaukurier, 17.10.2019) zurecht hingewiesen. In diesem Verfahren hat sich ganz konkret gezeigt, dass die o.g. *Leitlinien* eine Vergabe von Baugrund unpraktikabel gemacht haben und damit „*die Zielsetzung, eigenen Wohnraum insbesondere für Familien zu fördern, nicht wirksam erreicht werden*“ konnte (vgl. V456/20) Der Stadtrat hat deshalb auf Antrag des Liegenschaftsamts am 23.10.2020 schon für dieses Baugebiet beschlossen, die Berücksichtigung der Ortsansässigkeit zu alleinigen Gunsten der Sozialkriterien auszusetzen.

Ein komplettes Aus für das Kriterium der Ortsansässigkeit darf es nicht geben. Umso drängender ist die Anwendung des bisherigen Einheimischenmodells auf den Erwerb von neu gebauten Eigentumswohnungen, die von der **GWG** etwa in der Rolle als Generalübernehmerin umgesetzt werden. Der Erwerb einer Wohnung ist per se weniger kostenintensiv als die Realisierung eines eigenen Bauprojekts. Bei einer Umsetzung durch die GWG können sich weitere erhebliche Kostenvorteile ergeben. Werden die in den Leitlinien vorgegebenen Einkommensgrenzen, die jährlich entlang der Wirtschaftsentwicklung (Durchschnittsverdienst laut Statistischem Bundesamt) fortgeschrieben werden können, berücksichtigt, kann auch das Kriterium des Ortsbezuges weiter Anwendung finden.

Das „Ingolstädter Modell“ wäre also ein Mehrfachgewinn: Es ist wohnungs- und sozialpolitisch sinnvoll, da es den Adressatenkreis der Wohnraumförderung erweitert, es hilft beim Flächensparen und hat somit ökologischen Wert, und es trägt zur Festigung gewachsener sozialer Strukturen bei.

Als Zielgröße für den Bestand an neu zu errichtenden Eigentumswohnungen können mittelfristig zehn bis 15 Prozent des Bestands an Mietwohneinheiten der GWG angestrebt werden.

gez.
Jakob Schäuble
Stadtrat

gez.
Veronika Hagn
Stadträtin

gez.
Dr. Markus Meyer
Stadtrat

gez.
Karl Ettinger
Stadtrat

gez.
Alfred Grob
Stadtrat, Fraktionsvorsitzender

gez.
Hans Achhammer
Stadtrat, Planungsausschussprecher