



# INGOLSTADT *informiert*

**AUSGABE 44**  
15. November 2019



**„Tree for future“**  
GWG-Mitarbeiter setzen Zeichen gegen Klimawandel



**Mobilitätsstadt**  
Ingolstadt wird  
KI-Knotenpunkt in Bayern



**Müll und Klimaschutz**  
Die MVA unterstützt Recycling  
und Abfallvermeidung



**Anlage in Immobilien**  
Der Kauf von Eigentum sollte  
gut überlegt sein



## INGOLSTADT *informiert*

### Eine Muster-Kita



In der Waldeisenstraße wird eine Musterkindertagesstätte gebaut. Die Idee ist, künftig auf unterschiedliche Programm- und Grundstücksanforderungen kurzfristig reagieren zu können. Das Gebäude ist quadratisch angelegt, durch Drehung oder Spiegelung des Grundrisses kann der Kita-Neubau auf nahezu jedes weitere Grundstück angepasst werden. Foto: Rössle

### „Blue Green City“

Die Stadt Ingolstadt beteiligt sich am europäischen Projekt „Blaue und grüne Infrastruktur für nachhaltige Städte (Blue Green City)“. Dabei begeben sich sieben europäische Regionen in einen intensiven Austausch und Lernprozess. Gemeinsames Ziel ist, grüne und blaue Infrastrukturen als integralen Bestandteil einer lokalen Strategie zu fördern. Ingolstadt beteiligt sich mit dem Konzept „Stadtspark Donau“, das für die Stadtentwicklung einer der wichtigsten blau-grünen Bausteine ist.

### Zahl der Woche

# 20

neue Busse, davon 16 mit Hybrid-Technik, hat Ingolstadt im laufenden Jahr bereits neu angeschafft. Der Freistaat hat dies mit zwei Millionen Euro unterstützt. Auch Förderungen für die Erweiterung des Handyticketings, der Echtzeitinformation und der Haltestellen-Ausstattungen wurden in Aussicht gestellt.

### Historie

# „Denkmal nationaler Bedeutung“

## Georgianum bekommt besonderen Schutzstatus

Das Ingolstädter Georgianum wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als „Baudenkmal mit nationaler Bedeutung“ anerkannt. Das teilt das Landesamt nach einer von der Stadt Ingolstadt erbetenen Prüfung mit.

### „Prägt kulturelles Erbe“

Zur Begründung schreibt das Landesamt für Denkmalpflege: „Das Collegium Georgianum geht auf eine der bedeutendsten frühen Universitätsgründungen Deutschlands zurück. Die 1494 eingerichtete Stipendienstiftung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Gründung der ersten bayerischen Landesuniversität in Ingolstadt. Der Komplex ist seltenes Zeugnis einer erhaltenen Gesamtanlage von Universitätsbau und zugehörigem Kolleg, der das Bildungsförderwesen seiner Zeit sowie den repräsentativen Anspruch des herrschenden Herzogtums spiegelt. Das Georgianum gehört zu den wenigen Studienbauten Deutschlands, die in dieser gut erhaltenen Form überliefert sind. Es ist ein besonderes bauliches Dokument für das spätmittelalterliche Bildungssystem sowie von herausragender historischer Bedeutung für die stadtgeschichtliche Entwicklung. Das Objekt ist daher national bedeutsam und prägt das kulturelle Erbe der Bundesrepublik Deutschland mit.“

### Dokumentenkonzept geplant

„Die Anerkennung unseres Georgianums als national bedeutsames Baudenkmal durch das Landesamt für Denkmalpflege unterstreicht den wertvollen Charakter des Gebäudes. Besonders freut es mich, dass nach Beendigung der aufwendigen Sanierung des Gebäudes jeder Ingolstädter und Besucher die historischen Spuren selbst erleben wird: Wir haben von Anfang an ein Dokumentenkonzept miteingeplant, das neben der Gebäudeentwicklung auch die Themen Universitätsgeschichte, studentisches Leben und Bier aufgreifen wird“, so Oberbürgermeister Dr. Christian Lösel. Das

Georgianum wird derzeit saniert und künftig kombiniert genutzt: Als Ethikzentrum der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt, mit Gastronomie in der Fasshalle und einem städtischen Veranstaltungsraum in der ehemaligen Kapelle „Peter und Paul“. Geplanter Fertigstellungstermin ist Ende 2021.

### Spätgotische Wandmalereien

Der mehrteilige, massiv errichtete Gebäudekomplex des Georgianums (1494-96) besteht im Kern aus dem Kolleggebäude und der Kapelle St. Peter und Paul. Mit der östlich anschließenden Kapelle mit Dachreiter bildet der dreigeschossige massive Kollegbau mit Steildach einen zusammenhängenden Komplex. Im Jahr 1564 entstand auf der Nordseite ein Erweiterungsbau des Kollegs. Trotz der Veränderungen des 19. und 20. Jahrhunderts (Nutzung für Brauereizwecke) ist das Kolleg mit seiner ursprünglichen Erschließung überliefert. Über den Längsflur sind die Räume des dreischiffigen Gebäudes zugänglich. Eine barocke Treppenanlage führt in die Obergeschosse. Das bauzeitlich erhaltene Dachtragwerk ist über vier Geschosse ausgebildet. Die Ausstattung der Anlage ist aus mehreren Jahrhunderten überliefert. Zum ältesten Bestand zählen spätgotische Wandmalereien.



Das Georgianum wurde in den Jahren 1494-96 erbaut. Foto: Rössle



## Digitalisierung

# Bayerns Mobilitätshauptstadt

## Ingolstadt wird Knotenpunkt für Künstliche Intelligenz

Gute Nachrichten aus München: In seiner Regierungserklärung hat Ministerpräsident Markus Söder die „Hightech Agenda Bayern“ vorgestellt. Diese Technologieoffensive umfasst ein Investitionsvolumen von zwei Milliarden Euro. Kernthema ist dabei die Künstliche Intelligenz (KI) mit einem Investitionsvolumen von 600 Millionen Euro. Ausgehend von München als Zentrum ist ein KI-Netz mit verschiedenen Knotenpunkten in Bayern geplant. Ingolstadt wird dabei der „Mobilitätsknoten“ sein.

### Digitalbau für die TH

„Mit der KI-Mobilitätsinitiative der TH Ingolstadt sollen die KI-gestützte Automobilproduktion sowie autonomes Fahren und unbemanntes Fliegen erforscht werden. Die Entwickler stehen in Ingolstadt schon in den Startlöchern. Jetzt kann es losgehen“, so Söder in seiner Rede. Der Ministerpräsident sicherte dafür zusätzliche Stellen für Ingolstadt zu. Ein zweiter Baustein der „Hightech Agenda Bayern“ ist ein großangelegtes Sanierungs- und Beschleunigungsprogramm (Investitionsvolumen ebenfalls 600 Millionen Euro). Das Programm umfasst auch Bauvorhaben für wissenschaftliche Einrichtungen. Söder kündigte in diesem Kontext einen Digitalbau an der Technischen Hochschule Ingolstadt für neue IT-Studiengänge und -Forschungsvorhaben an. „Zusätzlich stellen wir längst versprochene Projekte jetzt mit Personal und Sachmitteln aus und können damit schneller als geplant durchstarten. Dazu gehört auch der Campus Neuburg der TH Ingolstadt“, so Söder weiter.

### „Arbeit zahlt sich aus“

Ingolstadts Oberbürgermeister Christian Lösel zeigt sich erfreut: „Mit all unseren vielen Einzelprojekten im Bereich der Digitalisierung und der Künstlichen Intelligenz, die wir in den vergangenen Monaten auf den Weg gebracht haben, konnten wir erfolgreich einen Grundstein legen für das, was Ministerpräsident Markus Söder in seiner Regierungserklärung offiziell verkündet hat: Ingolstadt wird das Spezialzentrum für die Mobilität der Zukunft! Damit zahlt sich die bisherige Arbeit aus und wir können unsere Initiativen zu einem Gesamtpaket bündeln.“



Ingolstadt wird im bayernweiten KI-Netzwerk für Mobilität zuständig sein. Im Bild ein elektrisch angetriebener Audi auf der neuen Anschlussstraße zum IN-Campus-Areal. Foto: Rössle

Das unterstützt unsere lokale Arbeitsmarkt-Strategie in bestmöglicher Weise! Mit der Zusage der Professorenstellen sowie einem Neubau für digitale Lehrstühle wird der Wissenschafts- und Hochschulstandort Ingolstadt massiv gestärkt und vorangebracht. Darüber freue ich mich sehr! Ich danke dem bayerischen Ministerpräsidenten, dem Freistaat sowie allen Akteuren vor Ort für ihren Einsatz für unsere Heimatstadt!“ Der Oberbürgermeister kündigte in Bezug auf den ausgeschriebenen Wettbewerb unter den Hochschulen an, beide Hochschulen, gegebenenfalls sogar als Hochschul-Gemeinschaft bei den weiteren Bewerbungen zu unterstützen. „Wir sind verlässlicher Partner beider Hochschulen. Sie erarbeiten die Technologie für unsere zukünftigen Arbeitsplätze. Wir unterstützen sie bei den anstehenden Bewerbungen tatkräftig.“

### „Signifikant ausbauen“

Walter Schober, Präsident der Technischen Hochschule Ingolstadt, ist ebenfalls von den Ankündigungen der Regierungserklärung hocherfreut: „Die Regierungserklärung des Ministerpräsidenten ist ein Vertrauensbeweis in die Leistungsfähigkeit unserer Hochschule. Wir können damit unsere Forschungsstärke auf dem Feld der Mobilität in Verbindung zu Technologien der Künstlichen Intelligenz signifikant ausbauen. Mit dem Digitalbau schaffen wir Raum für Studierende und Forscher in Ingolstadt, die sich mit den digitalen Technologien und KI beschäftigen. Auch die Bestätigung des Campus Neuburg freut uns – denn damit kommen wir unserer Vision von 10 000 Studentinnen und Studenten bis 2030 ein Stück näher.“



Natur

## Jetzt mitreden!

### Bürgerbeteiligung für das Projekt „Stadtpark Donau“



Einzelmaßnahmen, wie hier der Donaustrand im Konradviertel, wurden bereits umgesetzt. Nun geht es um ein Gesamtkonzept für den „Stadtpark Donau“. Foto: Michel

Das Projekt „Stadtpark Donau“ ist aus dem Wunsch der Bevölkerung entstanden, die Donau stärker in das Leben der Stadt einzubeziehen. Bei den Planungen legt die Stadt Ingolstadt großen Wert auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung. Schon zu Beginn des Planungsprozesses sollen sie miteingebunden werden, um gemeinsam mit Vertretern der Stadt und Fachplanern Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten zu sammeln und zu diskutieren. Den Auftakt für die Bürgerbeteiligung zum „Stadtpark Donau“ macht das Konrad- und Augustin-/Monikaviertel mit einer gemeinsamen Veranstaltung am Sonntag, 17. November, in der Sportgaststätte der Bezirkssportanlage Nord-Ost. Am 26. November folgt dann der Bereich Altstadt / Brückenkopf mit einer Bürgerbeteiligungs-Veranstaltung im Rudolf-Koller-Saal.

#### Der „Stadtpark Donau“

Auf einer Gesamtfläche von etwa 200 Hektar soll sich der „Stadtpark Donau“, beginnend von der Staustufe im Westen bis zur Autobahnbrücke im Osten, als „blau-grünes Band“ entlang der Flussauen ziehen und die beiden Auwaldgebiete im Westen und Osten der Stadt verbinden. Naturraum am Wasser, Naherholung, Freizeitgestaltung und Naturerlebnis sind wesentliche

Entwicklungsziele für den „Stadtpark Donau“. Ziel sind attraktiv gestaltete Uferzonen mit hohem Freizeit- und Erholungswert sowie einem durchgängigen Wegesystem für Fußgänger und Radfahrer. Gleichzeitig soll bei den Planungen der Lebensraum für die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt geschützt und ökologisch aufgewertet werden.

#### Die Planungsgebiete

Im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt Konradviertel“ wurden am nördlichen Donauufer im Jahr 2009 bereits Einzelmaßnahmen wie der „Donaustrand“ mit

Liegewiese und einem Beach-Volleyball-Feld umgesetzt. Die intensive Nutzung dieses „kleinen“ Areals hat den hohen Bedarf an Freizeit- und Erholungsflächen gezeigt und war der Auftakt für die Schaffung weiterer Spiel- und Freizeitangebote wie der „Kletterwald“, Bewegungspark, Sitzbänke, Barfußpfad, Weideniglu, etc. Diese Einzelmaßnahmen gilt es nun in das Gesamtkonzept „Stadtpark Donau“ einzubetten und westlich und östlich des „Donaustrandes“ fortzuführen. Ähnlich wie auf der anderen Seite der Donau im Konradviertel soll auch im Augustinviertel ein attraktiverer Zugang zur Donau gefunden werden. Im Rahmen des Projekts „Stadtpark Donau“ wären neben der Schaffung von Aufenthalts- und Zugangsmöglichkeiten an die Donau auch die Verbesserung des bestehenden Wegenetzes sowie die Aufwertung/Ergänzung vorhandener Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, insbesondere für bisher nicht berücksichtigte Altersgruppen, wesentliche Planungsschwerpunkte. Der Planungsbereich Altstadt/Brückenkopf erstreckt sich im Norden der Donau um das Stadttheater von der Konrad-Adenauer-Brücke bis zum Donausteg und im Süden der Donau um den Brückenkopf, den Turm Baur und die Bühne im Klenzepark von der Glacis-Brücke ebenfalls bis zum Donausteg. Das Areal ist aufgrund seiner Lage nahe der Altstadt urban geprägt und durch die verschiedensten Bildungs- und Kultureinrichtungen Mittelpunkt des städtischen Lebens. Neben der Schaffung eines Zugangs an die Donau steht hier im Rahmen des Projekts „Stadtpark Donau“ daher vor allem die Bereitstellung von attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten im Vordergrund der Planung.

## Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung

Den Auftakt der Bürgerbeteiligung für den „Stadtpark Donau“ macht das Konrad- und Augustin-/Monikaviertel in einer gemeinsamen Veranstaltung am Sonntag, 17. November um 15 Uhr in der Sportgaststätte Bezirkssportanlage Nord-Ost (Wirrfelstraße 25). Planer und Verwaltung wollen mit zukünftigen Nutzern aller Altersgruppen ins Gespräch kommen. Die Bürgerbeteiligung für den Bereich Altstadt/Brückenkopf findet am 26. November um 19 Uhr im Rudolf-Koller-Saal der Volkshochschule, Hallstraße 5, statt.



## Unternehmen der Stadt Ingolstadt *informieren*

GWG

# Kentucky coffee tree for future

## Junge Mitarbeiter der GWG setzen ein Zeichen gegen den Klimawandel

Bekanntermaßen ist das Thema Nachhaltigkeit Bestandteil der Firmenzielsetzung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt (GWG). Darüber hinaus erarbeitet die Stadt Ingolstadt gerade eine Nachhaltigkeitsagenda und auf den Straßen setzt sich die Jugend jeden Freitag für mehr Umweltschutz und ein Umdenken in der Klimapolitik ein. Doch die Debatte ist über die Schulen hinaus auch bei den jungen Erwachsenen angekommen, welche das Thema in die Unternehmen tragen und sich hier ebenfalls für mehr Nachhaltigkeit und Umweltschutz engagieren.

Bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft gab es am 25. Oktober hierzu eine ganz besondere Aktion: Die GWG-Jugend pflanzte gemeinsam den sogenannten „Kentucky Coffee Tree“ vor dem Bürogebäude genau an die Stelle, an der vorher eine Birke aufgrund des Klimawandels abgestorben war. Der jüngste Mitarbeiter des GWG-Gärtnertrupps, Leon Gehring, übernahm dabei die Anleitung zur Pflanzaktion, erläuterte die botanischen Eigenschaften und nach seinen abschließenden Worten „Der Baum ist einfach cool“ packten alle jungen Kolleginnen und Kollegen den Spaten und schaufelten dem circa sechs Meter hohen Baum seinen festen Stand.

Der Leiter des Gärtnertrupps und zugleich Träger der Umweltmedaille Rudolf Wittmann hatte in den vergangenen Jahren daran geforscht, welche Bäume resistenter auf die Klimaentwicklung reagieren und sich daher als zukünftige Stadtbäume eignen. Fündig geworden ist er bei dem sogenannten „Kentucky Coffee Tree“, welcher hervorragende Eigenschaften zur Anpassung an die neuen Wetterbedingungen vorweist.

Neben der eigentlichen Pflanzaktion übernahm Leon Gehring mit Stolz auch die Baumpartnerschaft für den Kentucky Coffee Tree vor dem Bürogebäude. Der Geschäftsführer der Gesellschaft, Peter Karmann hat bereits ebenfalls eine weitere Baumpartnerschaft für einen klimaresistenten Baum im Wohngebiet in der Wertingerstraße übernommen. Die GWG freut sich über diese tolle eigenengagierte Aktion ihrer jungen Mitarbeiter im Zeichen des Umweltschutzes und der Nachhaltigkeit.



Leon Gehring erläutert seiner Kollegin die botanischen Eigenschaften des Baumes. Foto: Stein



Die GWG-Jugend pflanzt einen klimaresistenten Baum vor dem Bürogebäude. Foto: Stein



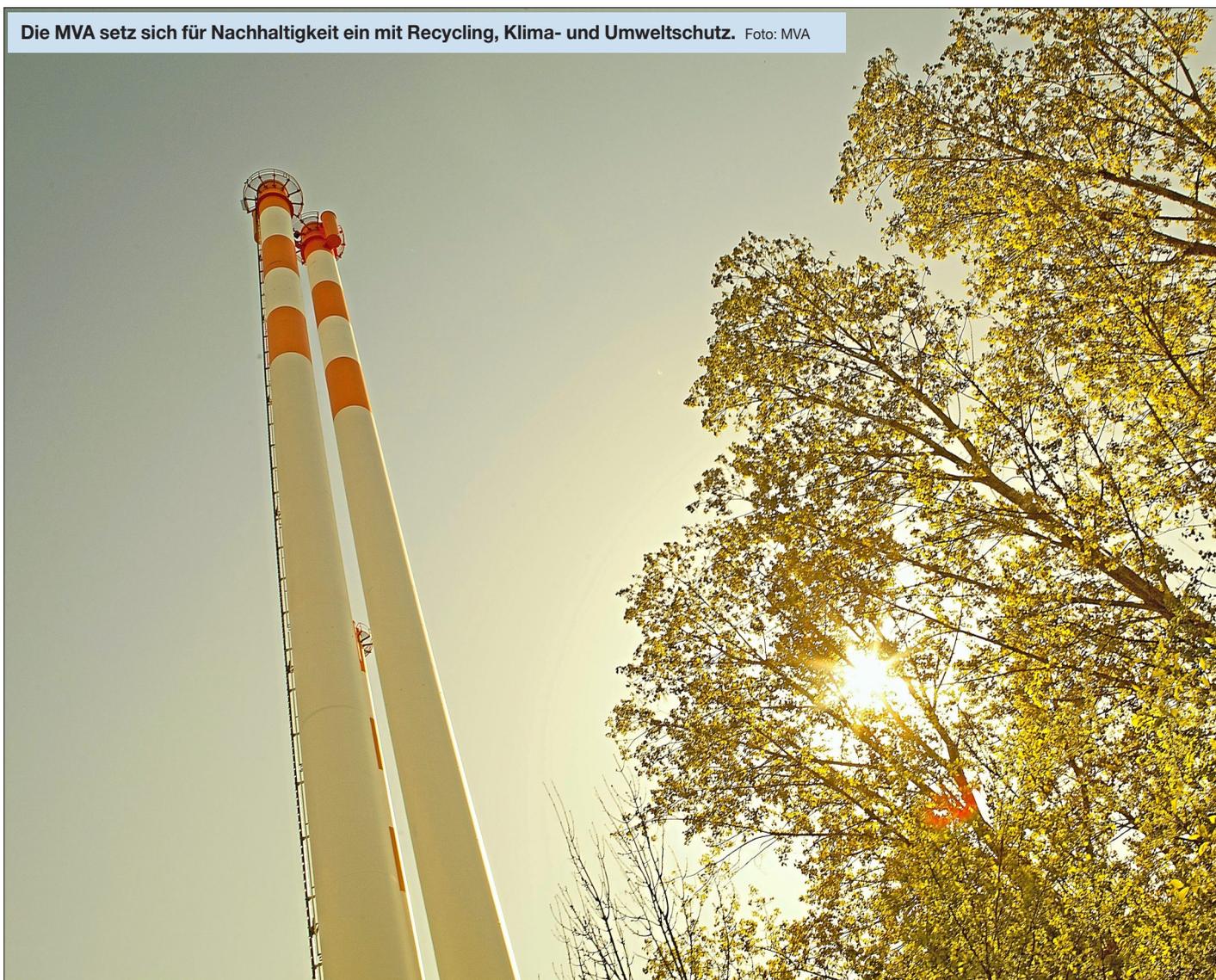
## Unternehmen der Stadt Ingolstadt *informieren*

MVA

# Müllverbrennung und Nachhaltigkeit – passt das

Die MVA Ingolstadt unterstützt Müllvermeidung, Recycling sowie Klima- und Umweltschutz

Die MVA setzt sich für Nachhaltigkeit ein mit Recycling, Klima- und Umweltschutz. Foto: MVA



Nachhaltigkeit und Klimaschutz gewinnen immer mehr an politischer und gesellschaftlicher Bedeutung. In allen Medien wird hierüber ausführlich diskutiert sowie ein Umdenken und die Änderung unseres Handelns postuliert. Zero-Waste, #plastic-free, eine Abkehr von Verbrennung sind dabei die Ideen für unseren Umgang mit Abfällen.

### **Brauchen wir noch eine Müllverbrennung?**

Keine Frage, der beste Müll ist der, der gar nicht erst entsteht. Müllvermeidung ist die oberste Maxime einer nachhaltigen Abfallwirtschaft. Aber ein kurzer Blick auf unser Konsumverhalten genügt um festzustellen, dass wir hiervon weit entfernt sind.

Mit einem Abfallanfall von mehr als 600 Kilogramm pro Person und Jahr gehören die Deutschen zu den Top-Abfallproduzenten in der Welt. Ebenso aber gelten sie auch als Weltmeister in Mülltrennung und Recycling und halten so die negative Umweltauswirkungen ihrer Wegwerfpraxis vergleichsweise gering. Die deutsche Abfallwirtschaft gilt als sehr geordnet und



# Unternehmen der Stadt Ingolstadt *informieren*

technologisch weit entwickelt. Bereits im Jahr 2005 wurde die Deponierung von Siedlungsabfällen eingestellt. Die Deponie des Zweckverbands Müllverwertungsanlage Ingolstadt wird lediglich noch für die Ablagerung inerte Abfälle, wie Asbest oder Mineralwolle genutzt. Viele Länder Europas entsorgen weiterhin viele ihrer Siedlungsabfälle auf Deponien und verursachen damit viele Emissionen an Methan, das 21 Mal schädlicher auf das Klima wirkt als Kohlendioxid.

Hierzulande wurde verstärkt auf Recycling und Verbrennung gesetzt. Dabei stellen beide Verfahren keine Konkurrenz dar, sondern ergänzen sich: Wertstoffe werden getrennt, dem Recycling und einer Wiedernutzung zugeführt, nicht wiederverwertbare Reste werden durch Verbrennung umweltfreundlich entsorgt. So die Theorie.

### Es ist nicht alles grün, wo ein grüner Punkt ist

Die meisten Verbraucher sind der Ansicht, dass hierzulande in Sachen Recycling alles bestens bestellt ist. Schließlich werden viele Wertstoffe getrennt, und es gibt die gelbe Tonne oder den gelben Sack für das Recycling unserer großen Mengen an Verpackungsmüll. Aber gerade diese Systeme führen zu einem unbefangenen Umgang mit kaum recyclebaren Verpackungen und nehmen so den Druck von Produzenten umweltfreundliche Verpa-

ckungen zu entwickeln oder auf unnötige Verpackungen zu verzichten. Das wäre aber dringend nötig, denn nur rund 30 Prozent der im Dualen System gesammelten Abfälle können wirklich recycelt werden.

### Die MVA macht ihre Hausaufgaben

Thermische Abfallbehandlungsanlagen wie die MVA Ingolstadt entsorgen nicht nur nicht recyclebare Abfälle und sind damit unverzichtbarer Bestandteil einer nachhaltigen Abfallwirtschaft. Sie tun weit mehr: sie verwerten und recyceln ebenfalls.

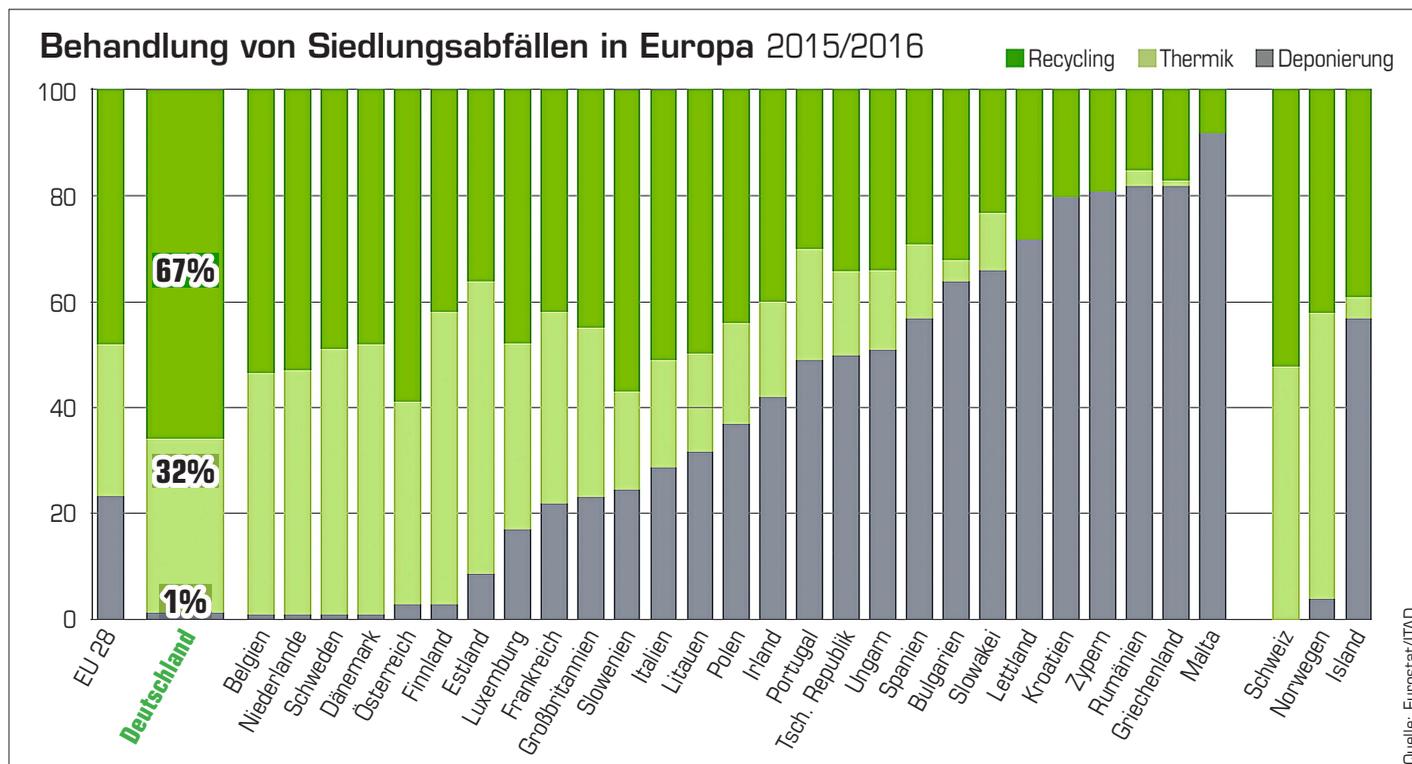
Aus der sogenannten Rostasche – dem Rest, der nach der Verbrennung übrig bleibt – wird mittels verschiedener Verfahren noch Stahlschrott und Nichteisenmetall aussortiert und der Wiederverwertung zugeführt. Der Energieinhalt der Abfälle wird mit einem möglichst hohen Wirkungsgrad aus den Abfällen zurückgewonnen und in Form von Wärme und Strom verwertet. Da rund 50 Prozent des eingesetzten Abfalls aus Biomasse entsteht gilt auch dieser Anteil an Strom und Wärme als regenerativ und kann so in der Region Energie aus fossilen Brennstoffen substituieren. Das schont das Klima.

Anlagen wie die MVA Ingolstadt genügen mit Ihren innovativen Technologien höchsten Umweltstandards und halten mit ihren niedrigen Emissionen, die weit unter den geforderten gesetzlichen Grenzwerten

liegen, die Umwelt sauber. Müllvermeidung, Recycling, Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind Themen, die dem Zweckverband Müllverwertungsanlage sehr am Herz liegen. Daher unterstützt die MVA Ingolstadt auch Projekte, wie zum Beispiel die Bewerbung des Gnadenthal Gymnasiums als "Lernort für Nachhaltigkeit", um das Bewusstsein in diesem Bereich nachhaltig zu schärfen.

### Mehr muss getan werden

Entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz sind die Erzeuger oder Besitzer von Abfällen zur Verwertung ihrer Abfälle verpflichtet. Wir, die Verbraucher, sind also gefragt bewusster zu leben und genauer hinzusehen, was wir kaufen und was wir wegwerfen. Zwar werden von der Müllverwertungsanlage Ingolstadt wertvolle Rohstoffe nach der Verbrennung aus dem Müll zurückgewonnen und zusätzlich wird der angelieferte Abfall zur Produktion von Strom und Fernwärme eingesetzt, jedoch landen leider immer noch zu viele brauchbare Wertstoffe, die eigentlich recycelt werden könnten, im Restmüll. Dem kann nur durch konsequente Mülltrennung und Nutzung von Wertstoffsammlungen entgegengewirkt werden. Es liegt also in der Verantwortung jedes einzelnen, dass Restmüll lediglich der Rest ist, und die Müllverbrennung ihre integrale Rolle in einer nachhaltigen und zukunftsgerichteten Abfallwirtschaft erfüllen kann.





# Unternehmen der Stadt Ingolstadt *informieren*

Sparkasse Ingolstadt Eichstätt

## Kapitalanlage in Immobilien

Der Kauf von Eigentum sollte gut überlegt sein

In Zeiten niedriger Zinsen erscheint der Bau einer Immobilie als lohnende Anlage. Foto: Rössle



In Zeiten niedriger Zinsen erscheinen Immobilien als lohnende Anlage. „Betongold“ gilt zudem als wertbeständig. Angesichts der mancherorts hohen Preise will der Kauf jedoch gut überlegt sein. Der Wunsch nach einem sicheren und hohen Ertrag könnte sich schnell in Luft auflösen.

Welche Rendite ein Investor mit einer Immobilie erwirtschaftet, hängt vor allem von den folgenden Faktoren ab:

### ■ Ist der Kaufpreis durch die Mieteinnahmen gerechtfertigt?

Eine gängige Kennzahl ist der Kaufpreisfaktor. Das ist der Kaufpreis der Immobilie, geteilt durch die Jahresmiete. Beispiel: Eine Eigentumswohnung kostet 200 000 Euro. Bei einer anfänglich erzielten Jahreskaltmiete von 9600 Euro beträgt der Kaufpreisfaktor rund 21. Vereinfacht gesagt, müsste der Eigentümer etwa 21 Jahre diese Mieteinnahmen erzielen, bis der Kaufpreis eingespielt wäre. Müsste der Käufer für die gleiche Wohnung 250 000 Euro hinblättern, würde der Faktor bei 26 liegen. Je höher dieser Wert, desto unrentabler die Investition. In München beispielsweise werden vereinzelt Werte über

35 aufgerufen. Die Kaufpreise haben sich dort von der aktuell erzielbaren Miete abgekoppelt.

### ■ Wie sicher ist die Miete?

Manche Modellrechnungen von Immobilienmaklern gehen davon aus, dass die Miete regelmäßig steigt. Doch was sich in den letzten Jahren möglicherweise durchsetzen ließ, muss nicht für immer gelten. Außerdem ist wichtig: Die Miete sollte zuverlässig fließen. Durch zeitweiligen Leerstand oder Mietausfall könnte die Rechnung kippen.

### ■ Wie hoch sind die Kosten der Finanzierung?

Sicherlich, die Kreditzinsen bei der Immobilienfinanzierung befinden sich auf einem historischen Tiefstand. Dennoch spart jeder Euro, der nicht aufgenommen werden muss, bares Geld. Wie beim Immobilienerwerb zur Eigennutzung gilt auch hier die Empfehlung, dass mindestens 20 Prozent der Investitionssumme Eigenkapital sein sollten. Außerdem ist eine lange Zinsbindung anzuraten. Denn die Zinsentwicklung lässt sich nicht über einen längeren Zeitraum vorher-sagen.

### ■ Wie entwickelt sich der Wert bis zum Wiederverkauf?

Darauf zu vertrauen, dass die Immobilienpreise wie in den letzten Jahren steigen, ist fahrlässig. Wer außerdem unerwartet rasch Geld braucht und die Immobilie zum Kauf anbietet, muss unter Umständen herbe Verluste in Kauf nehmen.

Die Immobilienexperten der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt kennen die örtlichen Marktverhältnisse. Sie können eine Einschätzung geben, ob der geforderte Preis realistisch ist. Darüber hinaus besitzen sie eine lange Erfahrung in Finanzierungsfragen.

## Impressum

Das Info-Magazin „Ingolstadt informiert“ wird herausgegeben von der Stadt Ingolstadt, Franziskanerstraße 7, 85049 Ingolstadt. V.i.S.d.P.: Michael Klarner, Presseamt der Stadt Ingolstadt. Titelfoto: GWG Gestaltung, Satz und Druck: Donaukurier Druck GmbH Stauffenbergstr. 2a, 85051 Ingolstadt Ausgaben online lesen: [www.ingolstadt.de/informiert](http://www.ingolstadt.de/informiert)