



Ergebnisniederschrift

Sitzung des IHK-Regionalausschusses Ingolstadt am Montag, 13. Februar 2023,
15:30 Uhr Hotelbesichtigung, 16:00 Uhr Sitzungsbeginn, KULT Hotel Ingolstadt,
Theodor-Heuss-Straße 25, 85055 Ingolstadt

Tagesordnung

	Seite
TOP 1 Begrüßung Franz Schabmüller Vorsitzender IHK-Regionalausschuss Ingolstadt	2
TOP 2 Unternehmenspräsentation Roland Hörner JKV Grundstücksverwertungs GmbH	2
TOP 3 Impuls: Entwicklungsstrategie Gewerbeflächen Prof. Dr. Georg Rosenfeld Stadt Ingolstadt	2
TOP 4 Gesprächsrunde: Entwicklung des Wirtschaftsstandortes und Immobilienmarktes Roland Hörner Prof. Dr. Georg Rosenfeld Elmar Zieglmeier, Immobilien Zieglmeier Moderation: Martin Willner	3
TOP 5 Aktuelles aus der IHK Elke Christian IHK für München und Oberbayern	5
TOP 6 Verschiedenes Franz Schabmüller	6

Beginn der Sitzung: 16:05 Uhr

Ende der Sitzung: 18:00 Uhr

Anlagen:

Teilnehmerliste

Präsentationen: Aktuelles aus der IHK, Gewerbeflächenentwicklung



TOP 1: Begrüßung

Franz Schabmüller begrüßt die anwesenden Mitglieder und Gäste. Besonders begrüßt er Herrn Roland Hörner als Gastgeber der Sitzung und Herrn Prof. Dr. Rosenfeld als Referenten.

TOP 2: Unternehmenspräsentation

Roland Hörner stellt die Unternehmensgruppe JKV Grundstücksverwertungs GmbH vor.

Die Gruppe verwaltet mehrere Hotels, Gewerbeimmobilien und Bürohäuser in Ingolstadt. Leerstehende Gewerbeimmobilien und Grundstücke (zum Beispiel ehemaliges Marktkauf Gebäude, Körner Magazin, Alte Remise) gehören ebenfalls dazu.

Gerade die Hotellerie war in den Jahren der Corona-Pandemie stark betroffen, die Auslastung ist aber mittlerweile fast auf Vor-Corona-Niveau zurückgekehrt.

Im Bereich Büroimmobilien zeigten sich im Zuge von Corona ebenfalls Verschiebungen (lockerere Belegungen, bessere digitale Ausstattung für mobiles Arbeiten, Reduktion von Büroflächen durch Homeoffice). Der Trend geht aber mittlerweile wieder vermehrt zurück ins Büro.

TOP 3: Impuls: Entwicklungsstrategie Gewerbeflächen

Prof. Dr. Rosenfeld gibt zunächst einen Überblick über bestehende und geplante Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet Ingolstadt und deren Auslastung (Zum Beispiel: Industriegebiet Audi und GVZ, Gewerbegebiet Eriagstraße, Innenstadt, IN-Campus, Gewerbegebiet Weiherfeld).

Er stellt dar, dass es kleine Erweiterungspotenziale und Entwicklungsmöglichkeiten gibt, so zum Beispiel die Erweiterung von Weiherfeld Süd und Ost, zu der aktuell das Aufstellungsverfahren läuft. Entwicklungen von Gewerbeflächen werden gerade auch in der Bevölkerung oftmals sehr kritisch bewertet, weswegen es hier besonders gilt, dass Unternehmen und IHK als Stimme der Wirtschaft Stellung zu solchen Vorhaben beziehen. Denn diese aktuell geplanten Erweiterungen decken in Summe nicht den von Unternehmen in der Wirtschaftsstrukturanalyse rückgemeldeten zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen. Geschweige denn lassen sie Raum für Neuansiedlung externer Firmen.

Um sich hier zukunftsfähig aufzustellen und Bedarfe decken zu können, hat die Stadt eine Studie in Auftrag gegeben, um Gewerbeflächenpotenziale in privater Hand zu identifizieren und dann mit den Eigentümern gezielt in Kontakt treten zu können.

Prof. Rosenfeld fasst zusammen, dass die Entwicklungsstrategie für Gewerbeflächen ein Gemeinschaftsprojekt zwischen Wirtschaft und Verwaltung sein muss. Folgende Positionen und Forderungen sollten hier gemeinsam artikuliert werden:

- Bauleitplanung anpassen: Bau nach oben zulassen, um Flächen zu sparen
- Gemeinsam brach liegende Potenziale heben und ggf. erwerben
- Entwicklung neuer innovativer Konzepte im Bau und Nutzung von bestehenden Flächen (Kombination Gewerbe und Wohnen, Parkflächen neu gestalten, ...)

TOP 4: Gesprächsrunde: Entwicklung des Wirtschaftsstandortes und Immobilienmarktes

Zu Beginn der Gesprächsrunde gibt Herr Zieglmeier einen kurzen Impuls aus Sicht der Immobilienbranche. Diese befindet sich aktuell in sehr starken Veränderungen. Dabei verhält sich der Gewerbemarkt anders als der Wohnungsmarkt. Gerade bei Büroflächen zeigte sich in den letzten Jahren ein gewisser Wandel (Stichwort: Homeoffice, CoWorking) hin zu kleineren flexibleren Einheiten. In Bezug auf reine Büroflächen zur Miete ist die Stadt gut aufgestellt. Die Nachfrage nach Produktionseinheiten mit angegliederten Büroflächen ist aber weiterhin sehr hoch, hier ist die Verfügbarkeit geeigneter Flächen die größte Herausforderung. Eine Lösung liegt hier in Anpassungen der Bauleitplanung. Beispiele hierfür sind:

- Ausweisung sogenannter Urbaner Gebiete
- Entwicklung von Gewerbehöfen, urbaner Produktion gerade im Handwerk
- Bauen in die Höhe (zum Beispiel Wohnraum über Einzelhandel)

Die Bautätigkeit im Wohnimmobilienmarkt ist nahezu zum Erliegen gekommen, was auf steigende Bau- und Finanzierungskosten zurückzuführen ist. Gleichzeitig ist der Bedarf an Wohnraum ungebrochen hoch. Dies führt zu immer weiter steigenden Miet- und Kaufpreisen.

Dies bestätigt auch Prof. Rosenfeld. Ingolstadt wächst weiterhin, auch wenn durch gestiegene Kosten die Nachfrage im Gewerbe- als auch im Wohnungsbausektor sinkt, wird der Bedarf dennoch mit dem vorhandenen Angebot nicht gedeckt werden können.

Bei der Entwicklung des Wirtschaftsstandortes muss auch das Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz mitgedacht werden. Im Neubau sind die energetischen Vorgaben mittlerweile Standard, bei der Sanierung bestehender Gebäude muss ein klares

Konzept verfolgt werden. Diese sind aber immer mit hohen Kosten verbunden, welche vom Endverbraucher nicht getragen werden wollen und somit von der Politik noch nicht in aller Konsequenz durchgesetzt werden. Es zeigt sich aber ein Umdenken, was positiv zu bewerten ist. Im Bereich ÖPNV ist es wichtig, neu entstehende Gewerbeflächen gut mit anzubinden. Ansprechpartner ist hier die VGI. Prof. Rosenfeld verweist in diesem Zusammenhang auf das Wohnortcluster, in dem zielgenaue Bedarfe an Busanbindungen definiert werden können und motiviert zu einer regen Beteiligung.

Um als Wirtschaftsstandort auch für zuziehende Arbeitskräfte attraktiv zu sein, ist eine intakte und lebendige Innenstadt ein wichtiger Faktor. Frau Daffner führt aus, dass es der (stationäre) Einzelhandel nach Corona noch immer schwer hat, da sich Kaufverhalten gerade in den letzten Jahren noch schneller und deutlicher gewandelt hat. Bei der Belebung der Innenstadt steht man vor einem „Henne-Ei-Problem“: Ein großes Einzelhandels-Zugpferd könnte Menschen in die Innenstadt bringen, gestiegene Passanten-Zahlen würden dann auch wieder andere Filialisten und kleinere Einzelhändler in die Stadt locken. Doch ein solch großer Einzelhändler kommt nur bei beständig hohen Besucher-Frequenzen.

Oberste Priorität ist, Leben in die Innenstadt zu bringen durch Gastronomie, Aktionen, Festivitäten und attraktive bestehende Handelsflächen, aber auch attraktive Wohnmöglichkeiten gerade für junge Menschen (Studierende) in direkter Innenstadtlage.

Zuletzt wurde auch noch einmal die Ausstattung mit Schulen und Kinderbetreuung angesprochen, die ein wichtiger Faktor gerade für zuziehende Menschen ist. Auch hier gelte es, als Verwaltung und Wirtschaft mit einer Stimme zu sprechen und Bedarfe entsprechend sichtbar zu machen und zu argumentieren.

TOP 5: Aktuelles aus der IHK

(Weiterführende Informationen zu den einzelnen Themen sind unter anderem auf der Webseite der IHK für München und Oberbayern unter <http://www.ihk-muenchen.de> zu finden.)

Informationen zu aktuellen Themen aus der IHK durch Frau Elke Christian:

- BIHK-Konjunkturumfrage: Die bayerische Wirtschaft bewegt sich auf dünnem Eis. Dieses Bild ergibt sich aus den Ergebnissen der aktuellen BIHK-Konjunkturumfrage unter rund 3.600 Unternehmen, die im Zeitraum vom 09.01.2023 bis 19.01.2023 befragt wurden. Bayerische Unternehmen sind zufriedener mit ihren Geschäften und blicken weniger pessimistisch auf 2023. Die wirtschaftliche Situation ist jedoch labil, denn die Unsicherheit bleibt angesichts des Russland-Ukraine-Kriegs sowie geopolitischer Spannungen zwischen den USA und China hoch. Wachstum ist nicht in Sicht, wenngleich die Sorgen vor einer scharfen Rezession zurückgehen. Dominierende Konjunkturrisiken bleiben der Arbeitskräftemangel sowie die Energie- und Rohstoffpreise. Mehr dazu finden Sie [hier](#).
- Ausbildung: Verhältnis der Schulabgängerinnen und Schulabgänger zu den neuen IHK-Ausbildungsverträgen bewegt sich in Bayern seit Jahren stabil bei circa 40%. Des Weiteren ist mit einer steigenden Schülerzahl ab 2025 zu rechnen. Außerdem gleichen sich die Lebenseinkommen von Akademikern und beruflich Qualifizierten immer mehr an.
- IT-Sicherheit: Cyberangriffe sind wegen der zunehmenden Digitalisierung eine wachsende Bedrohung. Mehr als die Hälfte der Unternehmen haben keinen IT-Notfallplan. Um zu einer angemessenen Prävention beizutragen, startet am 1. März 2023 die Webinarreihe „IT-Sicherheit“ (2.Staffel) der bayerischen IHKs. Mehr dazu finden Sie [hier](#).
- Corona-Wirtschaftshilfen: Die Schlussabrechnung der Corona-Wirtschaftshilfen hat begonnen. Die IHK für München und Oberbayern übernimmt die Begutachtung der Anträge. Es werden 310.000 Schlussabrechnungen und 101.000 Endabrechnungen erwartet. Mehr dazu finden Sie [hier](#).
- Kampagne #WirtschaftBrauchtEnergie: An der bayernweiten Kampagne beteiligen sich bereits zahlreiche Unternehmerinnen und Unternehmer aus Bayern. Im Mittelpunkt stehen bayerische Unternehmerinnen und Unternehmer mit ihren spezifischen Notsituationen sowie ihren Forderungen. Mehr dazu finden Sie [hier](#).
- Gründung der Deutschen Industrie und Handelskammer (DIHK): Die Deutsche

Industrie und Handelskammer wurde mit einem Festakt am 24. Januar 2023 mit Herrn Bundeskanzler Olaf Scholz und Herrn Robert Habeck (Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz) gegründet.

TOP 6: Verschiedenes

Franz Schabmüller gibt abschließend noch einige kommende Termine bekannt:

- 13. - 17.03.2023: IHK-Standortumfrage, nach 2019 zum 4. Mal. Es wird um eine rege Beteiligung gebeten.
- 28.03.2023: IHK-Zukunftskonferenz in München. Schwerpunktthema sind Generation Y und Z. Einladung folgt
- 08.05.2023: nächste Sitzung des IHK-Regionalausschusses
- 11. – 13.05.2023: Gründerfestival stromaufwärts
- 06.07.2023: Wirtschaftsempfang
- 11.10.2023: IHK-Forum der Region Ingolstadt
- 21.10.2023: IHKjobfit! Die Ausbildungsmesse wird auch dieses Jahr in Ingolstadt stattfinden.

Die Termine des Regionalausschusses für 2023 wurden Ende 2022 versandt. Es kamen einzelne Rückmeldungen, dass sie bei vielen aber nicht im Kalender geblockt wurden. Daher werden künftig alle Termine, die das IHK-Ehrenamt betreffen als Termin-Blocker verschickt.

Franz Schabmüller bedankt sich bei den Referenten für deren Beiträge und bei allen Anwesenden für die rege Diskussion. Er beschließt die Sitzung und lädt zu einem gemeinsamen Get-together und Imbiss ein.

Gez. Verena Hollmann
(Protokollführerin)

gez. Franz Schabmüller
(Vorsitzender)

27. Februar 2023