

Ein Ende des Immobilienbooms ist nicht in Sicht

Riesiges Interesse an dem Vortrag von David Grun - Geschäftsführer der Pflugfelder Immobilien Treuhand prognostiziert steigenden Bedarf

VON THOMAS FAULHABER

LUDWIGSBURG. „Das Platzen der Immobilienblase ist nicht in Sicht“, meint David Grun. Die Analyse des Geschäftsführers der Pflugfelder Immobilien Treuhand auf der Immo-Messe wollten viele Interessierte hören. Der Vortragsaal war sehr voll.

Seit 23 Jahren ist Grun im Geschäft, seit 2007 ist er Geschäftsführer und seit sieben Jahren verantwortlich für die Niederlassung Stuttgart. Nach wie vor stehe eine extrem hohe Nachfrage nach Immobilien einem geringen Angebot gegenüber. „Deshalb werden die Preise weiter steigen, wenn auch nicht mehr in dem Umfang wie in den vergangenen Jahren.“

Die Region stehe wirtschaftlich

so gut da, wie nur wenige andere in Deutschland. Der Breitbandausbau sei exzellent. Es gebe zwei führende Technische Universitäten sowie unzählige Weltmarktführer in ihrer jeweiligen Branche. „Kaum eine andere Region ist so gut gerüstet für Industrie 4.0“, schätzt Grun die Situation ein. Das bedeute hoch qualifizierte, gut bezahlte und sichere Arbeitsplätze und Menschen, die ein Dach über dem Kopf brauchen.

Das treibt die Preise für Wohneigentum, die sich seit 2010 auch im Bestand zum Teil verdoppelt hätten. Bei Neubauten würden je nach Lage bis zu 6000 Euro pro Quadratmeter fällig. Grund seien die Grundstückspreise und die gestiegenen Baukosten. Zum Vergleich seien im gleichen Zeitraum

die Mietpreise nur um 13 Prozent, der Verbraucherindex um zehn Prozent gestiegen.

Bis 2030 werde damit gerechnet, dass knapp 82 000 Einwohner



David Grun.

Archivfoto: Marion Blum

im Landkreis Ludwigsburg ihren 25. Geburtstag gefeiert haben werden und damit einen eigenen Haushalt gründen wollen. Dagegen würden aber nur rund 68 000 Senioren ihre Wohnung verlassen, so Schätzungen. Der Zuzug von Arbeitnehmern und die Zuwanderung über Flüchtlinge würde die Lage zusätzlich verschärfen. Um das alles zu kompensieren, müssten bis in den kommenden elf Jahren mehr als 20 000 Wohneinheiten gebaut werden. In der Region fehlten aktuell 98 600 Wohnungen.

„Die konventionelle Wirtschaft brummt“, so Grun. Auch die brauche Flächen, um expandieren zu können. Gleiches gelte für den Aufbau der E-Mobilität sowie der Industrie 4.0. Der durch-

schnittliche Jahresbedarf liege bei 157 Hektar, von denen ein Drittel nicht realisiert werden konnte. In den letzten fünf Jahren hätte sich ein Defizit von rund 250 Hektar aufgebaut. Das aktuelle Potenzial liege bei rund 880 Hektar von denen aber nur rund 97 kurzfristig entwickelt werden könnten.

Für sein Referat hatte Grun Datenmaterial unterschiedlicher offizieller Quellen zusammengeführt. „Es ist kein Blick in die Glaskugel“, prophezeite er, dass die Immobilienpreise in absehbarer Zeit nicht fallen werden. Besonders hoch sei die Nachfrage in Städten mit guter Infrastruktur wie Ludwigsburg. Und beim aktuellen Zinsniveau würden Immobilien eine der wichtigsten Kapitalanlagen bleiben.

ZUM NACHLESEN

Vorträge bei der Immo-Messe

■ **Heute: Immobilienblase - wann fallen die Preise?**

■ Immobilienverkauf - privat oder doch lieber Makler?

■ Immobilienfinanzierung für Einsteiger und Profis

■ Projektentwicklung - wie steigern Sie den Wert Ihres Grundstücks?

■ Quartiere der Zukunft: Trends, die das Wohnen, Leben und Arbeiten verändern

■ Neue Erwerbsstrukturen beim Immobilienverkauf: Unverheiratete, Patchworkfamilien und Käufergemeinschaften