

DEALS

**Neo von W2 Development ist verkauft**

Den Verkauf eines Büroneubaus im Synergiepark Vaihingen/Möhringen für einen niedrigen dreistelligen Millionenbetrag haben wir im vorigen Immobilienbrief Stuttgart als größten Deal des ersten Quartals bezeichnet. Mehr wussten wir leider nicht. Daraufhin haben sich einige Leser gemeldet und gemeint, dies könne nur das Neo von W2



Development und Competo Capital Partners sein. Wir haben alle Neubauten im Synergiepark recherchiert, uns in die aktuelle Projektentwicklerstudie von Bulwiengesa vertieft und sind ebenfalls der Meinung, dass es das Neo ist. Die Immobilie in der Ruppmanstraße mit 17 940 m² Mietfläche verfügt über sieben Obergeschosse und eine Tiefgarage mit zwei Ebenen und 364 Pkw-Stellplätzen. Wer den Käufer kennt, bitte melden.

**Die Pflugfelder-Unternehmensgruppe stellt sich neu auf**

**„Junge Geschäftsführer, die Bock haben, etwas zu leisten“**

**Ein etwa vierjähriger Prozess ist abgeschlossen, meldet Julian Pflugfelder, geschäftsführender Gesellschafter der Unternehmensgruppe Pflugfelder. Zwei wesentliche Dinge seien in diesem Zeitraum passiert: Das Hinterfragen und Modifizieren von Prozessen und Geschäftsfeldern, die Verjüngung der Geschäftsführerebene und damit die Neupositionierung der Gruppe mit inzwischen 71 Mitarbeitern.**



Von links nach rechts: David Grun, GF Universal Immobiliensanierungs- und Verwaltungsgesellschaft; Ulrich Wunsch, GF Pflugfelder Wohnbau; Felix Epple, Prokurist Pflugfelder Wohnbau; Sascha Braun, GF Pflugfelder Immobilien Treuhand; Jürgen Pflugfelder; Julian Pflugfelder; Alexander Wieland, GF Pflugfelder Immobilien Treuhand; Ralph Kullmann, GF Universal Immobiliensanierungs- und Verwaltungsgesellschaft

Der Großvater von Julian Pflugfelder gründete 1972 ein Maklerunternehmen. Später kamen die Bereiche Bauträger, Immobilienverwaltung und -privatisierung hinzu – maßgeblich vorangetrieben von Vater Jürgen Pflugfelder, der wie Julian geschäftsführender Gesellschafter der Gruppe ist. **2011 erfolgte die Eröffnung der Stuttgarter Niederlassung des Ludwigsburger Unternehmens und der Ausbau des Bauträgergeschäfts in Stuttgart** (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 84). Auch als Gewerbemakler wollte Pflugfelder mitmischen. Davon hat sich das Unternehmen inzwischen verabschiedet. **Im wohnwirtschaftlichen Bereich sieht Julian Pflugfelder weniger professionelle Konkurrenz und damit mehr Wachstumschancen.** Seiner Ansicht nach werden im Segment Wohnungsmakler nur die Großen und ganz Kleinen überleben.

**Ziel: Als Wohnungsmakler wachsen**

„Wir wollen die wohnwirtschaftliche Maklertätigkeit in der Region ausbauen“, sagt er. Chancen sieht er beispielsweise im Remstal, in Esslingen, Böblingen und Sindelfingen. Im ersten Schritt soll die Maklertätigkeit dort aufgenommen werden, wo Pflugfelder ein Bauprojekt hat. Geschieht dies mit Erfolg, werde über eine Niederlassung nachgedacht.

**Julian Pflugfelder sieht das Bauträgergeschäft als Katalysator.** Wer eine neue Wohnung kauft, hat oft eine alte zu verkaufen. Das könne dann Pflugfelder übernehmen. Er sei auch bereit, die alte Immobilie in Zahlung zu nehmen, damit der Käufer keine Zwischenfinanzierung benötigt.

**Technische Kompetenz wurde ausgebaut**

**Mindestens 300 Wohnungen will Pflugfelder im Jahr bauen und verkaufen** – und damit zu den größeren Bauträgern in der Region gehören. Die eigene technische Kompetenz sei die vergangenen Jahre

**BF direkt**  
Real Estate Finance

**One Stop**  
Real Estate Financing

**BF.direkt AG**  
Berlin · Frankfurt · Stuttgart  
T +49 (0) 711 / 22 55 44 -100  
info@bf-direkt.de  
www.bf-direkt.de

Impressum

Immobilienbrief  
STUTT GART   
ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner  
redaktion@  
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner  
verlag@  
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag  
Stuttgart GbR

Frank Peter Unterreiner  
& Stefan Unterreiner  
Urbanstraße 133  
D-73730 Esslingen  
Telefon 0049/711/3 51 09 10  
Telefax 0049/711/3 51 09 13  
immobilienverlag-stuttgart.de  
immobilienbrief-stuttgart.de

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Presse spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags. Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadata sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter [www.immobilienbrief-stuttgart.de](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Die Logistikhalle in Berlin und zwei Stuttgarter Wohnprojekte von Pflugfelder

ausgebaut worden. „Die vergangenen Jahre hat der Markt viel geheilt, das ist jetzt vorbei“, ist Julian Pflugfelder überzeugt. Wenn beispielsweise eine Ausschreibung fehlerhaft gewesen sei, hätten dies steigende Verkaufspreise ausgeglichen. Doch nun sei ein Preisplateau erreicht.

## Bundesweit Gewerbe- und Industriebau

Die besagte technische Kompetenz will Pflugfelder künftig auch stärker im Gewerbe- und Industriebau einsetzen. **Am Stadtrand von Berlin wurde zusammen mit einem Partner eine Logistikhalle mit 35 000 Quadratmetern Mietfläche realisiert und im April an einen ausländischen Investor veräußert.** Während Julian Pflugfelder im Wohnungsbau Baden-Württemberg als seinen Markt sieht, würde er gewerbliche Objekte bundesweit entwickeln. Dann aber mit einem Partner. „Wir sind hier sehr offen“, betont er.

## Neue Struktur der Unternehmensgruppe

Die inhaltliche Kurskorrektur hatte auch Einfluss auf die Struktur der Unternehmensgruppe. **Die 2018 gegründete Pflugfelder Beteiligung fungiert als Holding.** Darunter sind die Pflugfelder Wohnbau als Bauträger und die Pflugfelder Gewerbebau angesiedelt. Ferner die Maklergesellschaft Pflugfelder Immobilien Treuhand und die Pflugfelder Invest, die Bestände erwirbt, entwickelt und wieder veräußert. Die Pflugfelder Universal Immobiliensanierungs- und Verwaltungsgesellschaft verwaltet und entwickelt den eigenen Immobilienbestand.

## Erster Geschäftsführer, der kein Eigengewächs ist

„Wir haben jetzt in jedem Bereich einen Geschäftsführer, der die nächsten 15 Jahre bleiben und gestalten kann“, beschreibt Julian Pflugfelder die Vorteile der verjüngten Führungsriege. Und: „Die richtig Bock haben, was zu leisten.“ Mit Sascha Braun sei der erste Geschäftsführer in die Unternehmensgruppe gekommen, der kein Eigengewächs ist (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 277). Braun ist für die Entwicklung und Digitalisierungsstrategie der Maklergesellschaft verantwortlich, zuvor leitete er bei der Kreissparkasse Ludwigsburg das Immobiliencenter. ■