

Eine Prognose für die Mietpreisentwicklung im kommenden Jahr ist, so Bernd Hörmann, Geschäftsführer der Pflugfelder Immobilien Treuhand GmbH und Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigsburg, nicht möglich. Scharfzeitlich werden in der Spitze bis zu 13 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Neubauwohnungen in Ludwigsburg bezahlt, da vor allem durch Zuzug die Nachfrage nach Wohnraum auf dem Immobilienmarkt der Region immer größer wird. Sowohl bei Miet- als auch bei Kaufimmobilien ist das Angebot bescheiden. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die seit dem Jahr 2000 um mehr als 40 Prozent gestiegenen Baupreise, die in erster Linie auf die hohen energetischen Anforderungen des Gesetzgebers zurückzuführen sind. Die Grundstückspreise steigen aufgrund des knappen Angebotes und der geringen Anzahl von Baugebieten kontinuierlich.

**Immobilien als perfekte Kapitalanlage**

Die Zahl der Singlehaushalte nimmt zu. Die Gesellschaft überaltert. Immer mehr Menschen wohnen alleine. Viele junge Paare entscheiden sich gegen eine gemeinsame Wohnung und bilden stattdessen zwei Singlehaushalte. In Wachstumsregionen wie dem Mittleren Neckarraum erhöhen arbeitsplatzbedingte Zuzüge aus anderen Regionen die Nachfrage. Es war deshalb nur noch eine Frage der Zeit, bis die Miet- und Kaufpreise auf die veränderte Marktsituation reagieren und steigen. Bei Tagesgeldzinsen von weniger als 0,5 Prozent und einem Anleihezins, der nach Steuern nicht einmal die Inflationsrate ausgleicht, haben Kapitalanleger das vermietete Haus und die vermietete Wohnung als perfekte Kapitalanlage neu entdeckt. Immobilien sind nicht nur sicher, sondern verzinsen sich mit drei bis fünf Prozent auch deutlich besser als Geldanlagen. Diese Entwicklung hat zu einer deutlichen Belebung des Immobilienmarktes in 2014 beigetragen. Auch 2015 hat sich dieser Trend fortgesetzt.

**Ludwigsburg und Umgebung gefragt**

Erfreulich für Käufer von Neubauimmobilien sind die aktuellen Spitzenmietpreise in Ludwigsburg von bis zu 13 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Noch 2014 lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Gebrauchtimmobilen bei etwa 9,08 Euro. Die Tendenz bleibt steigend.

Unterschiedlich ist die Kauf- und Mietpreisentwicklung in den Kommunen des Landkreises. In Spitzenlagen von Bietigheim-Bissingen, Kornwestheim und Ludwigsburg sowie in bevorzugten Standorten des Landkreises sind im Bestand Quadratmeterpreise von bis zu zwölf Euro er-



# Mieten und Kaufpreise für Immobilien in der Region steigen weiter

Auch das Jahr 2015 wird für den Landkreis Ludwigsburg und die Region ein hervorragendes Immobilienjahr. Vor allem aufgrund der großen Nachfrage steigen die Immobilienpreise kontinuierlich. Dies ist das Ergebnis der neuesten Marktuntersuchung der Research-Abteilung von Pflugfelder. Teurer werden sowohl Neubau- als auch Gebrauchtimmobilen, inwieweit sich das Bestellerprinzip auf den Mietwohnungsmarkt auswirkt, bleibt im Augenblick offen.

Foto: Pflugfelder Immobilien

zielbar. Im ländlichen Bereich ist das Mietangebot im Gegensatz zu den Städten größer. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt hier zwischen 7,70 und 9,80 Euro.

**Topseller Eigentumswohnung**

Am stärksten gefragt im Landkreis sind Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen konzentriert sich auf Kommunen mit S-Bahn-Anschluss. Bei Neubauprojekten liegen die Spitzenpreise pro Quadratmeter Wohnfläche bei bis zu 5300 Euro. Für die langfristige Wertbeständigkeit werden die Wohnlage und die Infrastruktur immer wichtiger. In Zukunft muss davon ausgegangen werden, dass sich das Preisgefälle zwischen städtischen und ländlichen Lagen weiter vergrößert. Bis zu 2300 Euro pro Quadratmeter kann die Neubaueigentumswohnung im ländlichen Raum günstiger sein als in der Stadt.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind in den Innenstädten, aber auch in Randlagen und ländlichen Gemeinden gesucht. Wertsteigernd sind ein S-Bahn-Anschluss, eine gute Verkehrserschließung, ein lebendiger Einzelhandel sowie die Nähe zu Schulen und Kindergärten. Der Preisunterschied zwischen einem Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte in der Stadt im Vergleich zu ländlichen Lagen kann sehr schnell bei 100.000 Euro und mehr liegen.

**Auch das Luxussegment boomt**

Der Markt für luxuriöse Einfamilienhäuser und Villen erfreut sich eines hohen Nachfragepotenzials. In entsprechender Lage und Ausstattung lassen sich Preise von bis zu 1,5 Millionen Euro erzielen. Baugrundstücke in stadtnahen Lagen oder S-Bahn-Gemeinden stoßen in allen Größen auf sehr großes Kaufinteresse. Die Spitzenpreise für Baugrundstücke im Stadtgebiet von Ludwigsburg liegen abhängig vom Bepflanzungspotenzial zum Teil bei mehr als 800 Euro pro Quadratmeter.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die konjunkturellen Aussichten in Deutschland, aber besonders in Baden-Württemberg und der Region Stuttgart auch für 2015 exzellent sind. Die Konjunkturerwartung, aber auch die Stimmung des Mittelstandes in Deutschland hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert. Besonders positiv für den Wohnungsmarkt sind die große Arbeitsplatzsicherheit und der enorme Personalbedarf von Großunternehmen und dem Mittelstand.

**Info:** Fragen zu Markt- und Preisentwicklungen beantworten gerne die Researchexperten von Pflugfelder und Geschäftsführer Bernd Hörmann unter (07141) 936620.

# Würth'sche Höfe bieten: Exquisit wohnen im Herzen von Freiberg

Beste Infrastruktur und maximaler Komfort – neues Pflugfelder-Projekt mit 56 Wohnungen in acht Mehrfamilienhäusern

Auf einem ehemaligen Gärtnergrundstück mit 5400 Quadratmetern entstehen derzeit zentrumsnah im Herzen von Freiberg acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 56 Wohnungen. Baustart für das Projekt ist Anfang 2016.

**Wohnen mit Liebe zum Detail**

Angeboten wird von der Zwei- bis zur Fünzimmerwohnung einfach alles. Überraschend sind die mit dem Aufzug erschlossenen Penthäuser. Großzügige Gebäudeabstände, Grünflächen und ein Quartiersplatz im Herzen der Wohnanlage sprechen für das hohe Niveau des Projektes. Dank der benutzerfreundlichen Tiefgarage ist der Innenbereich des Quartiers autofrei.

Zum Blickfang der anspruchsvoll gestalteten Fassaden werden die teilweise gläsernen Elemente der großzügigen Loggien und Balkone



Die Würth'schen Höfe punkten mit ansprechendem Design. Illustration: Pflugfelder

und die in die Fassade integrierten Klinkerelemente. Die Raumkonzepte interpretieren auf ihre eigene Art einen neuen Wohngenuss, sind bis ins Detail durchdacht und werden

jeder Lebensphase gerecht. Bodentiefe Fensterfronten garantieren viel Tageslicht. Zeitlos schönes Design verleiht den hellen Räumen eine edle Optik. Eichenparkett- und ausge-

wählte Fliesenböden mit Fußbodenheizung schaffen sofort ein angenehmes Wohngefühl.

**Qualität auf höchstem Niveau**

Die Badezimmer mit bodenebenen Duschen sind kleine Wellnesslandschaften. Fenster mit Dreifachverglasung, elektrische Rollläden, ebenerdige Zugänge und Aufzüge von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss sind nur einige markante Qualitätsmerkmale.

Dem Wunsch eines risikolosen Umstiegs vom Haus in die Eigentumswohnung trägt Pflugfelder mit seinem Angebot Rechnung, die Altimmobilie direkt in Zahlung zu nehmen. Der Projektleiter Arrigo Billia und sein Beratungsteam erwarten Sie und beantworten gerne alle Fragen rund um das Projekt.

Telefon Projektleiter Arrigo Billia: (07141) 936630.

**PFLUGFELDER - Ihr Bonitätsbauträger**

Stuttgart »Das Rosenberg«	Stuttgart-West »Westblicke«	Freiberg-Heutingsheim »Holderstraße«	Vaihingen/Enz »Parc Soleil«	Freiberg-Geisingen »Würth'sche Höfe«
<b>Wohnen auf höchstem Niveau</b>	<b>Wohnen in exponierter Lage</b>	<b>Wohnen auf höchstem Niveau</b>	<b>Wohnkonzepte für Jung und Alt</b>	<b>Zukunftsfähige Werte für Generationen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>2- bis 6-Zimmer-Wohnungen mit ca. 40 m² bis ca. 270 m² Wfl.</li> <li>Individuelle Penthäuser</li> <li>Ausstattungsdetails die keine Wünsche offen lassen</li> <li>Großzügige und gut befahrbare Tiefgarage</li> <li>Intensiv begrünter Innenhof</li> <li>Kfz 70 EnEV 2009</li> <li>Schlüsselfertig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2- bis 4 1/2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 52 m² bis ca. 168 m² Wfl.</li> <li>Ausdrucksstarke Architektur</li> <li>Herrliche Halbhöhenlage mit Stadtblick</li> <li>Teilweise barrierefreie und seniorengerechte Ausstattung</li> <li>Kfz 70 EnEV 2014</li> <li>Aufzug von der TG bis ins DG</li> <li>Schlüsselfertig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 44 m² bis ca. 150 m² Wfl.</li> <li>Penthäuser bereits ab ca. 74 m²</li> <li>Ausstattungsdetails die keine Wünsche offen lassen</li> <li>Teilweise barrierefreie und seniorengerechte Ausstattung</li> <li>Kurze Wege zur S-Bahn</li> <li>EnEV 2016</li> <li>Schlüsselfertig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perfekte Infrastruktur - kurze Wege zur Stadtmitte</li> <li>Kleine 6- bis 8-FH mit Aufzug</li> <li>Tagelichtbäder mit sep. WC</li> <li>Teilweise Barrierefreiheit mit seniorengerechter Ausstattung</li> <li>Kfz 70 EnEV 2009</li> <li>Energieerzeuger: Holz-Pellets</li> <li>Endenergiebedarf: 47,4 kWh/(m²*a)</li> <li>Schlüsselfertig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2- bis 6-Zimmer-Wohnungen von ca. 47 m² bis ca. 180 m² Wfl.</li> <li>Herrliche Penthäuser mit großzügigen Dachterrassen</li> <li>Flexiblen Grundrisse</li> <li>Aufzug vom UG bis ins DG</li> <li>EnEV 2016</li> <li>Barrierefrei</li> <li>Kurze Wege durch zentrale Lage</li> <li>Schlüsselfertig</li> </ul>
2-Zimmer-Wohnung € 298.400,- 3-Zimmer-Wohnung € 405.200,- 4-Zimmer-Wohnung € 652.900,-	3-Zimmer-Wohnung € 608.400,- 5-Zimmer-Wohnung € 829.800,-	2-Zimmer-Wohnung € 178.000,- 3-Zimmer-Wohnung € 265.000,-	3-Zl.-DG-Wohnung € 329.600,- 6-Zl.-Wohnung € 479.690,-	2-Zimmer-Wohnung € 167.500,- 3-Zimmer-Wohnung € 234.900,-

SOFORT · INFO · TELEFON: 07141 93660 · WWW.PFLUGFELDER.DE

**WIR SUCHEN BAUGRUNDSTÜCKE**  
Bis zu € 50.000 Prämie bei erfolgreicher Bauplatzvermittlung

**PFLUGFELDER**  
SEIT 1972 GARANT FÜR WERTHALTIGE IMMOBILIEN