

PFLUGFELDER-NIEDERLASSUNG STUTTGART

Ein Großteil der Deutschen träumt von Wohneigentum. Bezahlbar kann dieser Wunsch durch die Privatisierung von Mietwohnungen werden. Darauf hat sich das Ludwigsburger Immobilienunternehmen Pflugfelder spezialisiert, das seit kurzem eine Dependence in Stuttgart hat.



Fotos: Pflugfelder

Ein Weg zu den eigenen vier Wänden

Bei der Wohnungsprivatisierung werden Miethäuser in Eigentumswohnungen aufgeteilt

Die Pflugfelder Unternehmensgruppe, insbesondere das Tochterunternehmen Universal Immobiliensanierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, beschäftigt sich seit 22 Jahren mit der Privatisierung von Mietwohnungen. Über die Jahre hat sich Jürgen Pflugfelder, Gesellschafter der Unternehmensgruppe und Gründer der Universal, mit Geschäftsführer Bernd Hörmann und dessen Team ein umfassendes Knowhow erarbeitet. Wichtig für alle Beteiligten sei dabei die behutsame und sozialverträgliche Privatisierung, so Pflugfelder.

Das Stuttgarter Unternehmen miete auf Wunsch die an Anleger verkauften Wohnungen zehn Jahre lang zurück und übernehme alle mit der Vermietung zusammenhängenden Risiken. Pflugfelder kaufe jedoch nicht nur selbst Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen an, sondern übernehme auch für Wohnungsgesellschaften und Bestandhalter alle mit der Privatisierung verbundenen Dienstleistungen. Vor allem werde im Rahmen einer sogenannten Due Diligence, einer detaillierten Analyse des Objekts, und einer Marktanalyse geprüft, ob es sinnvoller ist, die Wohnanlage zu vermarkten oder nach einer Sanierung im Bestand weiterzuentwickeln.

Nach Meinung von Jürgen Pflugfelder sei der gesellschaftliche Auftrag, Mietern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, genauso wichtig wie das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum in einer gekauften Immobilie. Ein geeignetes Instrument hierfür sei die Wohnungsprivatisierung, also die Aufteilung von Miethäusern in Eigentumswohnungen, so Pflugfelder. In der Regel seien privatisierte Wohnungen preisgünstig, was breiten Schichten der Bevölkerung ermögliche, zu Wohneigentum zu kommen. Als Nebeneffekt entlaste die wegfallende Miete das Haushaltsbudget im Rentenalter.

Lange wurde die Diskussion um die Privatisierung von Wohnungsbeständen durch die großen Paketverkäufe an ausländische Fonds beziehungsweise Kapitalanlagegesellschaften dominiert, weiß Pflugfelder. In der



Auch dieses Geschäftshaus in der Kronenstraße wurde von Universal privatisiert.

WOHNEIGENTUM VERSUS MIETWOHNUNG

Immobilien- und Wohnungseigentum reche sich durchaus für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen, sagt Jürgen Pflugfelder und rechnet vor: In einer Modellrechnung des Bundesverbandes Freier Wohnungsunternehmen e. V. wurde kalkulatorisch von Kreditzinsen in Höhe von vier Prozent und einer Tilgungsrate von einem Prozent ausgegangen. Bei einem Kaufpreis von 150 000 Euro und 20 Prozent Eigenkapital zahle der Käufer 42 Jahre lang 500 Euro bis zur kompletten Tilgung des Darlehens an die Bank. Die Gesamtkosten für das Wohnungseigentum belau-

fen sich damit auf circa 252 000 Euro. Eine höhere Tilgungsrate würde die Darlehenslaufzeit weiter verkürzen. Im Vergleich dazu zahle ein Mieter bei einer Kaltmiete von 500 Euro und einer jährlichen Mieterhöhung von 1,1 Prozent, was dem Bundesdurchschnitt entspräche, in 42 Jahren circa 348 000 Euro. Bereits nach 18 Jahren entsprächen Mietzahlungen der Anfangsdarlehenssumme. An diesem Beispiel, so Pflugfelder, lasse sich leicht erkennen, dass der Kauf einer Immobilie mit anschließender Selbstnutzung langfristig wesentlich wirtschaftlicher sei als ein Dauermietverhältnis.

Zukunft würden jedoch nach seiner Einschätzung wieder vermehrt kleinteilige Privatisierungsmaßnahmen von Wohnungsbeständen durch seriöse, kompetente und spezialisierte mittelständische Marktteilnehmer durchgeführt. Im Gegensatz zu überregional tätigen Unternehmen verfügten lokale Mittelständler oft über eine wesentlich bessere Markttransparenz.

Auch nach Meinung des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) sei der Erwerb von Wohneigentum unter dem Gesichtspunkt der privaten Altersvorsorge sinnvoll, berichtet Pflugfelder. Durch die Überalterung der Bevölkerung und die dadurch steigenden Rentenzahlungsverpflichtungen des Staates seien zukünftig Realrentensteigerungen praktisch ausgeschlossen. Die Belastungsquote älterer Menschen für Wohnen, Energie und Instandhaltung liege zur Zeit mit 29 bis 32 Prozent des verfügbaren Einkommens deutlich über der Quote von Haushalten junger Menschen mit aktuell 22 Prozent. Durch die real sinkenden Altersbezüge werde der Belastungsanteil der Senioren weiter steigen, so Pflugfelder.

Zurzeit liege die Eigentumsquote in Deutschland bei 43 Prozent, weiß der Unternehmer. Eine geringere Quote habe in Europa nur noch die Schweiz mit 35 Prozent. 80 Prozent der Deutschen hätten jedoch den Wunsch, Wohnungseigentum zu bilden. Auch hier spiele die Altersvorsorge eine wichtige Rolle. Daneben sei nach Meinung des BFW die Privatisierung von Wohnungsbeständen ein wichtiger Bestandteil für integrierte Stadtentwicklungskonzepte. Eigentümer bevorzugten ein sicheres und gepflegtes Wohnumfeld. Hiervon profitierten auch die Mieter im Haus. Auch unter energetischen Gesichtspunkten habe die Privatisierung von Wohnungsbeständen positive Auswirkungen, weiß Pflugfelder. Oft setze die Aufteilung in Eigentumswohnungen und deren Vermarktung umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sowohl an der Gebäudeaußenhülle als auch an der Haustechnik voraus. hf

VOR ORT



Jürgen Pflugfelder, alleiniger Gesellschafter der Pflugfelder Unternehmensgruppe

Jürgen Pflugfelder ist seit 1989 alleiniger Gesellschafter der Pflugfelder Unternehmensgruppe. Im gleichen Jahr gründete er die Universal Immobiliensanierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Das Unternehmen beschäftigt sich mit der Privatisierung, Sanierung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

VOR ORT



Bernd Hörmann, Geschäftsführer und Leiter des Bereichs wohnungswirtschaftliche Immobilien

Bernd Hörmann ist seit 1982 bei Pflugfelder beschäftigt, 1990 wurde er zum Geschäftsführer ernannt. Er leitet in der Unternehmensgruppe den Bereich wohnungswirtschaftliche Immobilien und ist unter anderem als Geschäftsführer der Universal verantwortlich für das gesamte Wohnungsprivatisierungsgeschäft.

Barrierefrei Plus

Wir machen den Weg frei.

Damit ich Omi wieder mein Zimmer zeigen kann!

Das günstige Sonderkreditprogramm für altersgerechten Umbau

- Darlehen bis 50.000 Euro*
- Zinsfestschreibung bis zu 10 Jahre

Lassen Sie sich beraten!
Tel. 0711 181 0 oder 07151 506 0

* bis zu 20 % der Darlehenssumme sind als Einmalbeitrag für eine Pflegeversicherung bei der Süddeutschen Krankenversicherung verwendbar

Volksbank Stuttgart eG

Pflugfelder Immobilien endlich auch in Stuttgart...
HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH!

Dachstuhlprofi
RALF STEINMETZ
HOLZBAU GMBH

Dimbacher Straße 36
74182 Obersulm-Willsbach
Tel.: 0 71 34 / 91 04 92
Fax: 0 71 34 / 91 04 93
www.dachstuhlprofi.de
Mail: info@dachstuhlprofi.de

Gute Wirkung.

STUTTGARTER ZEITUNG
ANZEIGENGEMEINSCHAFT

Segel + MarkisenLand

FISOTEC
Sonnenschutztechnik
T. 07141/68105-0 www.fisotec.de

Schäfer + Partner
STEUERBERATER

Wir steuern Ihre Steuern!

Wir gratulieren zur Neueröffnung und wünschen weiterhin viel Erfolg!

Wir beraten Sie gerne.
Schäfer + Partner Tel. 0711 98 76 2-0
Taläckerstraße 24 Fax 0711 98 76 3-30
70437 Stuttgart info@steuer-sp.de
www.steuer-sp.de

Als Lieferant der Fa. Pflugfelder gratulieren wir zur Neueröffnung der Niederlassung Stuttgart und wünschen viel Erfolg!

Partnerschaft, getragen von gegenseitigem Vertrauen, prägte in vielen Jahren die gute geschäftliche Beziehung.

Vöhringer – Ihr Partner für Bad, Heizung und Küche

VÖHRINGER GROSSHANDEL
SANITÄR · HEIZUNG · KÜCHEN

Bäderausstellung · Küchenstudio

musterhaus küchen

Teinacher Str. 37-41, 71634 Ludwigsburg
Tel. 07143-3009-0 Fax: 07143-3009-99
E-Mail: info@voehringergmbh.de
Internet: www.voehringergmbh.de

Hier erreichen Sie viele Leser.

PFLUGFELDER - Ihr Immobilienoptimierer

Wollen Sie Ihr Mehrfamilienhaus, Ihr Wohn- und Geschäftshaus oder Ihr Bürohaus verkaufen?

Wir garantieren Höchstpreise, sind bankenunabhängig, entscheiden schnell und zahlen sofort.

Ansprechpartner:
Jürgen Pflugfelder und Bernd Hörmann

WWW.PFLUGFELDER.DE · WWW.PFLUGFELDERLAND.DE

0711 901100
Kriegerstraße 3, 70191 Stuttgart

UNIVERSAL
EIN UNTERNEHMEN DER PFLUGFELDERGRUPPE