

„ANWOHNERPROTESTE
GEGEN BAUPROJEKTE SIND EIN
WOHLSTANDSPHÄNOMEN,
DAS DIE BASIS UNSERES
WOHLSTANDS MUTWILLIG
GEFÄHRDET“

Julian Pflugfelder,
Gesellschafter der Pflugfelder
Unternehmensgruppe

Interview mit Julian Pflugfelder, Gesellschafter der Pflugfelder Unternehmensgruppe

„WIR BENÖTIGEN KLARERE,
VEREINFACHTE UND SCHNELLERE
GENEHMIGUNGSVERFAHREN“

Im Stuttgarter Westen, unweit der ehemaligen Bauernmarkthalle, entwickelt das Ludwigsburger Immobilienunternehmen Pflugfelder in einem Joint Venture mit dem Fellbacher Unternehmen Dr. Vogg eines der derzeit größten innerstädtischen Neubauwohnungsprojekte. Unter dem Titel „Wohnen im Vogelsang“ entstehen auf einem ehemaligen Gelände der SSB bis voraussichtlich Herbst 2022 über 150 hochwertige Eigentums- und Mietwohnungen sowie sechs Gewerbeeinheiten.

Im Gespräch mit der Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg schildert Julian Pflugfelder, Gesellschafter der Pflugfelder Unternehmensgruppe, Vorstandsmitglied des BFW Baden-Württemberg und Mitglied im „Arbeitskreis Junger BFW“, die aktuelle Projektentwicklung und macht deutlich, an welchen Punkten die schnelle Realisierung des dringend benötigten Wohnraums nicht nur in Stuttgart an ihre Grenzen stößt.

Herr Pflugfelder, die Tiefbauarbeiten für das Projekt „Wohnen am Vogelsang“ haben bereits begonnen. Wie ist die Entwicklung des Areals konkret geplant – wo liegen die Meilensteine der kommenden Jahre?

Die Entwicklung des Areals hatte eine sehr lange Vorlaufzeit aufgrund von Abstimmungs- und Genehmigungsprozessen mit der Stadt. Der Erdaushub für den ersten Teil der Projektentwicklung ist bereits abgeschlossen, nun starten wir mit dem Hochbau. Aufgrund der komplizierten Baustellenlogistik planen wir, das Gesamtareal im zweiten Halbjahr 2022 fertigzustellen.

Der Ruf nach bezahlbarem Wohnraum ist nicht nur in baden-württembergischen Großstädten laut. Einige politische Entscheidungsträger hätten das jetzige Baufeld lieber in genossenschaftlichen Händen gesehen. Wie empfinden Sie als privater Bauträger die derzeit vielerorts äußerst angespannte Lage auf dem baden-württembergischen Immobilienmarkt?

Sehr bedenklich, die Wohnraumsituation ist in Ballungszentren extrem angespannt. Als privater Bauträger betrachten wir es als Teil unserer unternehmerisch-sozialen Verantwortung, dem Markt mietpreisreduzierten Wohnraum in einem wirtschaftlich

vertretbaren Rahmen zur Verfügung zu stellen. Im Vogelsang bauen wir 37 Sozialwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm.

Welche Entwicklung erwarten Sie auf dem hiesigen Immobilienmarkt?

Der Engpass an Wohnraum und die damit korrelierenden Preisanstiege der letzten Jahre sind in erster Linie auf ein zu geringes Grundstücksangebot zurückzuführen. Der Nachfragedruck nach freifinanzierten Wohnungen wird durch Sozialwohnungsquoten noch verstärkt. Leidtragende sind potenzielle Käufer und Mietinteressenten ohne Wohnberechtigungsschein.

Wo liegen Ihrer Ansicht nach die Gründe für die derzeitige Knappheit bezahlbarer Mietwohnungen in deutschen Ballungsräumen?

In der Vergangenheit wurde wohnungspolitisch nicht langfristig geplant und viel zu wenig gebaut. War Wohnraum knapp, wurden Förderprogramme aufgelegt, die allerdings erst Jahre später marktwirksam waren.

Welche politischen Weichenstellungen halten Sie für dringend geboten, um den Bau neuer Wohnungen zu beschleunigen?

Wir benötigen klarere, vereinfachte und schnellere Genehmigungsverfahren. Vor allem die Abstimmungsprozesse zwischen kommunalen Verfahrensbeteiligten und Investoren müssen optimiert werden. Daneben sollte zur Vermeidung zukünftiger Fehlbelegungen konsequent von der Objekt- auf die Subjektförderung umgestellt werden.

Häufig sehen sich Bauträger mit Anwohnerinitiativen und Bürgerprotesten konfrontiert, die Bauprojekte zum Teil über Jahre hinweg be- oder sogar verhindern. Haben Sie Verständnis für Anwohner, die gegen Neubauten protestieren, weil Sie keine Lust auf Baulärm in ihrer Nachbarschaft haben?

Hierfür habe ich sowohl als Bauträger, aber insbesondere auch als Bürger keinerlei Verständnis. Derartige Proteste sind ein absolutes Wohlstandsphänomen. Unserem Wirtschaftsstandort geht es hervorragend, weil erfolgreiche und innovative Unternehmen hier beheimatet sind. Finden die Unternehmen aufgrund der Wohnraumsituation keine Mitarbeiter mehr, kommt es zu Standortverlagerungen. Davon sind in erster Linie zukünftige Generationen betroffen. In der Konsequenz droht der Verlust unserer regionalen Wirtschaftskraft und unser „Musterländle“ läuft Gefahr, zum Notstandsgebiet des 21. Jahrhunderts zu werden.

Projekt „Wohnen am Vogelsang“

Im Rahmen der Projektentwicklung „Wohnen am Vogelsang“ entstehen bis 2022 vier Punkthäuser sowie ein ellipsenförmiges Wohn- und Gewerbegebäude mit einer Gesamtwohnfläche von circa 11.900 Quadratmetern. Im Ellipsengebäude entstehen insgesamt 73 Mietwohnungen, in den Punkthäusern befinden sich zusätzlich 79 hochwertige Eigentumswohnungen. Das Angebot reicht von der 2-Zimmer-Wohnung mit etwa 31 Quadratmetern bis zur 4-Zimmer-Wohnung mit etwa 134 Quadratmetern Wohnfläche. Zusätzlich wird eine Tiefgarage mit 164 PKW- und mehr als 320 Fahrradstellplätzen errichtet.