

# 123?

## 3 Fragen an: Jürgen Pflugfelder



**Ludwigsburg – (bie) Durch das Ja zu Stuttgart 21 und der damit geplanten Verlegung des Stuttgarter Hauptbahnhofs unter die Erde werden 100 Hektar frei, die teils auch für Wohnbebauung genutzt werden sollen. Dies hat auch Auswirkungen auf den Ludwigsburger Wohnungsmarkt, meint der Immobilienunternehmer Jürgen Pflugfelder.**

### 1. Bringt Stuttgart 21 eine Entspannung auf dem Immobilienmarkt?

Natürlich wird sich der Markt für wohnungswirtschaftliche Immobilien mit der Bebauung des Stuttgart 21 Areals etwas entspannen. Man sollte aber nicht vergessen, dass alleine in Stuttgart pro Jahr rund 3000 Wohnungen nachgefragt werden, jedoch nur 1000 neu erstellt oder in Bestandsobjekten neu entwickelt werden. Der Druck auf den Stuttgarter

Wohnungsmarkt ist, vor allem auch wegen der topografischen Lage, sehr hoch. Langfristig nachhaltig lässt sich der Immobilienmarkt in Stuttgart nur dadurch entspannen, dass im großen Umfang Neubauquartiere ausgewiesen werden. Leider bestehen hierzu im Stadtgebiet selbst kaum mehr Möglichkeiten.

### 2. Wie wirkt sich die Entscheidung auf den Immobilienmarkt im Landkreis Ludwigsburg aus?

Selbstverständlich strahlt Stuttgart 21 auch auf den Immobilienmarkt im Kreis Ludwigsburg aus. Stuttgart und vor allem der Bereich um den Bahnhof wird städtebaulich noch attraktiver. Die S-Bahnfahrzeiten verkürzen sich, so dass das Zentrum Stuttgarts und die Landkreise des Speckgürtels noch enger zusammenwachsen. Ludwigsburg wird als Wohnort durch die verkürzten Fahrzeiten zum Arbeitsplatz in Stuttgart noch interessanter.

### 3. Wie lautet Ihre Prognose für die Miet- und Immobilienpreise in der Region Stuttgart?

Sowohl die Miet- als auch die Immobilienpreise werden in der Region Stuttgart weiter steigen. In der Region sehr rasch, weil die noch bessere Verkehrsinfrastruktur vom Markt positiv aufgenommen wird. In Stuttgart selbst wird sich der Preisanstieg durch das neue Angebot etwas verlangsamen. Mittel- und langfristig ziehen aber auch hier die Preise aufgrund des fehlenden Angebotes kontinuierlich an.