

# Lange Liste der Lasten

## Gisinger setzt auf Erweiterung des Bestandes und neues Maklergeschäft

Jörg und Stefan Gisinger sind alte Hasen im Immobiliengeschäft. Im vergangenen Jahr feierte die Gisinger-Gruppe ihr 70-jähriges Bestehen. Aber so ein Marktumfeld, wie es aktuell ist, hat Jörg Gisinger „noch nicht erlebt. Das ist schon eine neue Welt.“

400.000 neue Wohnungen pro Jahr, das ist das von Bundesbauministerin Klara Geywitz ausgegebene Ziel. 2022 werden es höchstens 320.000 sein, im kommenden Jahr vermutlich deutlich weniger: „Wir erleben ja an vielen Stellen eine Vollbremsung auf dem Bau“, so Gisinger. Die explodierten Baupreise, immer mehr Auflagen, immer weniger öffentliche Förderprogramme, steigende Lohnkosten, zerrissene Lieferketten, kaum kalkulierbare Preise, der Krieg in der Ukraine, die Coronapandemie, der Fachkräftemangel, die Energiepreise – die Liste der Lasten ist sehr lang. „Wenn Handwerker ihre Materialpreise erst am Tag des Bezugs kennen, können sie ihren Auftraggebern nicht zehn Monate vorher seriöse Preise nennen.“

Visualisierung: © Gisinger

Anzeige

**KEINE HALBEN SACHEN**

klimatefreundlich wohnen

**Verpassen Sie Ihrem Haus ein dickes Fell!**

mit dem Förderprogramm der Stadt Freiburg

Tel: 0761 / 79177-17

Jetzt Fördermittel sichern!

freiburg.de/klimawohnen

Freiburg



Auch die Inflation trägt ihr Scherflein zur drohenden Baukrise bei, weil die Banken nun das zur Finanzierung nötige, verfügbare Einkommen der Kaufwilligen nach unten korrigieren. Nicht nur Gisinger glaubt, dass bei den anstehenden Anschlussfinanzierungen auf ursprünglich günstige Kreditverträge noch existenzielle Konflikte lauern.

Die Gisinger-Gruppe drückt daher bei neuen Projekten auf die Bremse: „Was im Bau ist und wo wir schon Einheiten verkauft haben, bauen wir natürlich fertig, ansonsten aber fahren wir auf Sicht“, so Gisinger. Anders als jahrelang üblich, verkauft der Bauträger heute in einem Neubauvorhaben vor der Fertigstellung keine einzige Wohnung mehr. Weil einigermaßen unklar ist, wann die Gebäude wirklich fertig sind und was sie am Ende kosten werden. Das können allerdings längst nicht alle Marktteilnehmer: Aktuell werden dem Freiburger Unternehmen sogar Grundstücke mit Baugenehmigung angeboten. „In Freiburg, wann hat das zuletzt gegeben?“

Gisinger setzt derweil mehr als üblich auf den Aufbau eines eigenen Immobilienbestandes. Nach dem Kauf des anderthalb Fußballfelder großen Gewerbeareals an der Ecke Tullastraße und Lembergallee (wir berichteten) gehören nun auch 50 Wohnungen an der Kehler Straße zum Portfolio. Zudem wird der Eckturm beim Projekt Habsburger Mitte nicht veräußert.

Auf der anderen Seite intensiviert Gisinger das Maklergeschäft. Der Unternehmensbereich vermittelte im vergangenen Jahr fremde Immobilien mit einem Volumen von gut 15 Millionen Euro, in diesem Jahr stehen bis zu 23 Millionen Euro im Plan. Der Vorjahreswert war schon Anfang August erreicht. „Wir glauben, dass es auf dem Wohnungsmarkt aus vielerlei Gründen zu mehr Fluktuation kommen wird und wollen da auch verstärkt tätig sein“, sagt Gisinger. *bar*