



„Mit mir hat man sich keine Katze im Sack gekauft“



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Am Verbandstag wurde Klaus Baringer, Finanzvorstand der Gesiba, zum neuen GBV-Obmann gewählt. Was sind seine Ziele? Wofür will er sich in den kommenden Jahren stark machen? Und wie könnte es gelingen, Wohnbauprojekte endlich wieder leistbar und durchführbar zu machen? Ein Antrittsgespräch.

— WOJCIECH CZAJA

Seit 17. Mai sind sie der neue gbv-Obmann. Sind Sie happy mit dem Ergebnis?

Baringer: Selbstverständlich! Es ist schon eine schöne Auszeichnung, wenn man im Finale der beruflichen Karriere so eine Aufgabe übernehmen darf. Ich werde in den nächsten drei Jahren bis 2025 mein Bestes geben und die Agenden mit Feuereifer meistern.

Die Wahl zum künftigen Verbandsobmann des gbv war ein Kopf-an-Kopf-Rennen mit Andreas Weikhart von der Wien Süd. Was denken Sie, warum fiel die Wahl auf Sie?

Baringer: Dass das ein Kopf-an-Kopf-Rennen war, würde ich als Zeitungsente bezeichnen. Nein, das war es nicht. Andreas Weikhart ist zweifelsohne ein ausgezeichnete junger Kollege, dessen Zukunft eine große sein wird. Schon in Vorbereitung der Nominierung hat der Verband einvernehmlich eine inhaltliche, sachorientierte Entscheidung getroffen, an der nicht mehr gerüttelt wurde. Warum die Wahl auf mich fiel? In meiner elfjährigen operativen Tätigkeit als Finanzvorstand der Gesiba habe ich in der Branche eine gewisse Bekanntheit erlangt. Man hat sich keine Katze im Sack

gekauft, sondern weiß ganz genau, wohin die Reise gehen wird.

Und zwar wohin?

Baringer: Wir brauchen das Rad nicht neu zu erfinden. Wir sind strukturell sehr gut aufgestellt. Allerdings müssen wir eine gewisse Stabilität in der Bewegung beweisen. Die Herausforderungen, die auf uns alle im gemeinnützigen Wohnbau zukommen, haben mit Erhalt der Qualität und der Leistbarkeit zu tun.

Stabilität und Bewegung zugleich? Wie geht das?

Baringer: Man muss manchmal in Widersprüchen leben können. In Widersprüchen gibt es oft gute Zielsetzungen und Lösungsansätze.

Können Sie Zielsetzungen noch etwas konkreter ausführen?

Baringer: Ich möchte meine Zielsetzungen in interne und externe Themen differenzieren. Auf der internen Seite ist es wichtig, dass wir bei unseren Mieterinnen und Mietern die hohe Akzeptanz bewahren und auch noch steigern können. Außerdem will ich die interne Kundenarbeit noch weiter vertiefen und eine Plattform aufstel-

len, die es Wohnungssuchenden ermöglichen wird, das Angebot zentral anzufragen, um dann dezentral weiterversorgt zu werden.

Gibt es das heute noch nicht?

Baringer: Das gibt es zwar schon im Bereich der Stellplätze, und zwar auf parkplatzboersewien.at, aber in dieser technischen Ausgereiftheit noch nicht im großen Maßstab des Wohnens. Das Vorbild der Parkplatzbörse Wien will ich nun auch im Großen durchsetzen.

Wie lauten Ihre Bestrebungen auf externer Ebene?

Baringer: Ich möchte ein stärkeres Bewusstsein für die Probleme schaffen, mit denen wir Gemeinnützigen zunehmend zu kämpfen haben. Erstens ist die Grundstückssicherheit noch ausbaufähig. Die Widmungskategorie „Leistbarer Wohnbau“ in Wien ist eine wertvolle Basis, aber ein großes Stück Arbeit muss noch getan werden. Und zweitens haben wir es derzeit mit explodierenden Baukosten zu tun. Wir wissen von etlichen unserer Mitglieder, dass neue Projekte derzeit nicht mehr ausgeschrieben werden. Es gibt keine Angebote – und wenn es welche gibt, dann liegt der Bestbieter mehr



Klaus Baringer (61), ist Verbandsobmann der GBV, studierte Rechtswissenschaften und arbeitete zunächst in der Finanzverwaltung und Magistratsdirektion der Stadt Wien. Seit 2011 ist er kaufmännisches Vorstandsmitglied der Gesiba.

trieren müssen. In Schönheit sterben – das hat noch niemandem geholfen.

Als Vorstand der Gesiba und Verbandsobmann des GBV werden Sie in Zukunft zwei Hüte aufhaben. Wie werden Sie es schaffen, eigene Unternehmensinteressen von Verbandsinteressen zu trennen?

Baringer: Ich bin kein Hutträger. Hüte passen mir nicht. Und ich habe auch keine zwei Herzen in meiner Brust. Ich habe nur ein Herz, und das schlägt für die Gemeinnützigkeit. Wir, die Gesiba, sind als Unternehmen kerngesund und topaufgestellt, wir haben eine 94-prozentige Kundenzufriedenheit, ich sehe keinerlei Interessenskollisionen.

Johann Singer, ÖVP-Wohnbausprecher, fordert vom künftigen gbv-Verbandschef: „Es ist wichtig, dass es zu einer Veränderung kommt.“ Sehen Sie das auch so? Worauf bezieht er sich Ihrer Meinung nach?

Baringer: Keine Ahnung. Das werden wir Herrn Singer fragen müssen. Ich freue mich schon auf ein gemeinsames Gespräch mit ihm und werde ihm genau diese Frage stellen.

In drei Jahren wird es wieder eine Wahl zum gbv-Obmann geben. Welches Erbe wollen Sie ihrem Nachfolger, Ihrer Nachfolgerin hinterlassen?

Baringer: Ich will, dass uns die gemeinsamen Anstrengungen in die richtige Richtung gebracht haben und dass die Perspektive in drei Jahren deutlich nach oben zeigt.

Nachfolger? Oder Nachfolgerin?

Baringer: Hoffentlich Nachfolgerin, aber Hauptsache die oder der Beste. Und nicht nur das. In der Gemeinnützigkeit ist eine Vielzahl von hochqualifizierten Männern meines Alters vertreten. Aber es muss auch genauso qualifizierte Frauen und genauso qualifizierte junge Leute geben. Es wird Zeit für einen Generationenwechsel. Diesmal ist das ja noch nicht gelungen. 🐛

als 30 Prozent über der Durchführbarkeit. Der Markt ist völlig überhitzt.

Corona, Lieferengpässe und Ukraine-Krieg: Das Problem wird so kurzfristig nicht zu lösen sein.

Baringer: Das fürchte ich auch! Ein Gewerblicher hat noch eher die Möglichkeit, die Kosten umzulegen und sein Produkt bis zur Rentabilität zu verteuern. Und das wird ja auch gemacht. Hinzu kommt: Wir wissen, dass uns eine Zinswende am Kapitalmarkt bevorsteht. Spätestens im September wird die EZB den Eckzinssatz um 25 Punkte erhöhen. Im Dezember und für das kommende Jahr sind drei weitere Erhöhungen vorgesehen. Mit einem Wort: Ohne Abkühlung der derzeitigen Situation werden wir nicht in der Lage sein, neue Bauführungen auf Schiene zu bringen.

Eine Patt-Stellung?

Baringer: Wir werden selbstverständlich alle Ausschreibungen machen und die Durchführbarkeit im Rahmen unserer Möglichkeiten massiv anstreben! Aber ich denke, es wird auch den Einsatz der öffentlichen Hand brauchen, um das Schlimmste abzufedern, so wie es etwa Wien mit der An-

hebung der Wohnbauförderung auch tut. Aktuell ist die Durchführbarkeit bei vielen Projekten nicht gegeben. Und das ist gravierend, denn wir wissen, dass sich der Anteil des gemeinnützigen Wohnbaus an der jährlichen Gesamtwohnbauleistung in den letzten Jahren von 37 auf mittlerweile nur noch 24 Prozent reduziert hat. Für eine Korrektur werde ich mich stark machen.

Auch für eine Korrektur der Bauträger-Wettbewerbe, die zuletzt so viele Leistungen, Qualitäten und LOIs fordern, dass man fast das Gefühl hat, dass hier mit den Mitteln der Wohnbauförderung eierlegende Wollmilch-säue produziert werden müssen?

Baringer: Diese Beobachtung und Einschätzung teile ich mit Ihnen. Der Kostendruck nimmt kontinuierlich zu, und die vermehrte Steigerung der Qualität bei Bauträger-Wettbewerben wird nicht gerade dazu führen, die Führbarkeit zu begünstigen. Qualität muss gewährleistet sein, keine Frage, aber früher oder später werden wir gewisse Notwendigkeiten gegeneinander abwägen müssen. Unabdingbar sind wohl jene Maßnahmen, die zur Erreichung der Klimaziele führen. Aber wir werden uns auf das Wesentliche konzen-

Foto: Weimur

STANDPUNKT

2
-
2
0
2
2