

Basel Stadt Land Region



Eine Sanierung der Hochhäuser an der Binningerstrasse in Allschwil lohne sich nicht mehr, sagt der Investor. Foto: Warteck Invest

Hochhäuser vor Abbruch – Mietern ist es egal

82 Wohnungen in Allschwil weg Warteck Invest krepelt sein Areal an der Binningerstrasse in Allschwil in den nächsten Jahren um. Günstiger Wohnraum verschwindet.

Kurt Tschan

Noch fünf Jahre dürften die beiden Wohnhäuser im Bereich Binningerstrasse/Weiherweg in Allschwil stehen. Dann fallen sie dem Abbruchhammer zum Opfer. Für die 82 Mieterinnen und Mieter bedeutet dies, dass sie dann ihre zumeist preisgünstigen Wohnungen verlieren.

Besitzerin des knapp 9000 Quadratmeter grossen Areals ist die Basler Warteck Invest. Die technischen Einrichtungen, die Energieeffizienz, aber auch der Erdbeben- und Feuerschutz seien nicht mehr zeitgemäss, heisst es beim Unternehmen mit Sitz an der Grenzacherstrasse. Ein Totalsatz wird deshalb nach Ansicht von Daniel Petitjean, CEO bei Warteck Invest, unausweichlich.

Schon frühzeitig seien die betroffenen Mieterinnen und Mieter informiert worden. «Mich hat jedoch erstaunt, wie wenige Reaktionen unser Schreiben ausgelöst hat», sagt Petitjean. Wahrscheinlich sei der Zeitpunkt des

«Dies hilft dem Investitionsklima nicht.»

Daniel Petitjean

Der CEO von Warteck Invest kritisiert die geplanten Verschärfungen im Basler Mietrecht

Abrisses noch zu weit weg, vermutet er.

Ganz auf die Strasse stellen wird die Basler Immobilien-gesellschaft ihre Mieterschaft aber nicht. Bevor abgerissen wird, will das Unternehmen auf dem Areal nämlich zwei weitere Wohntürme erstellen.

Wer will, hat dann die Möglichkeit, in eine neue Wohnung umzuziehen. Allerdings nicht zu gleichen Konditionen. Wer heute in einer Dreizimmerwohnung lebt, müsste bei gleichem Miet-

preis in Zukunft mit zwei Zimmern zufrieden sein, sagt Petitjean. Angesichts der Investitionskosten von 75 Millionen Franken sei es nicht möglich, die gleiche Wohnfläche zu bestehenden Mietpreisen anzubieten. Härtefälle vermutet er nicht, da aktuell viele Einzelpersonen in grösseren Wohnungen leben und problemlos in eine kleinere umziehen könnten.

Wie hoch die Mietpreise dereinst sein werden, hänge auch vom Ausgang des laufenden Quartierplanverfahrens ab. Je mehr Ansprüche und Auflagen dort festgelegt würden, desto teurer werde es. Dass es aber keine «Fantasiepreise» geben werde, dafür bürgt Petitjean.

Ein Café ist erwünscht

Anstelle der alten Wohntürme werden in den Folgejahren zwei neue erstellt, sodass sich die Zahl der Wohnungen auf 150 vergrössern wird. Der im Gebäudekomplex bestehende Kindergarten wird in einen neuen Wohnblock integriert. Allerdings dürfte es

bei den Mietern der Gewerberäume im Erdgeschoss zu Veränderungen kommen, wie Petitjean sagt. Er geht davon aus, dass dort in Zukunft Co-Working-Flächen eingerichtet werden, aber auch ein Café dürfte in der neuen Überbauung Platz finden.

Das Verschwinden von günstigem Wohnraum in unmittelbarer Nähe zur Stadt Basel fällt in eine Zeit, wo in Basel der Gesetzgeber die Handlungsfreiheit von Immobilienfirmen mit neuen Gesetzen einschränkt. Bis zum 28. Mai muss der Regierungsrat eine Ausführungsverordnung zum neuen Mietrecht vorlegen. Dann wird es gemäss Petitjean eine Beweispflicht für alle Eingriffe in den Wohnraum brauchen – also auch dann, wenn gar keine Kündigung vorliegt.

«Dem Investitionsklima hilft dies nicht», zeigt er sich überzeugt. Der Bleistift müsse noch mehr gespitzt werden. Klar ist für Petitjean, dass es in Zukunft in Basel nicht nur weniger Sanierungen geben wird, sondern auch weniger gebaut wird. Er erinnert daran, dass von dieser Entwicklung der Grossteil der Basler Mieterinnen und Mieter betroffen sei. «75 Prozent der Gebäude befinden sich in Privatbesitz», sagt er.

Schon jetzt sei absehbar, dass der Basler Gebäudepark in Zukunft schlechter unterhalten werde. Bei einem anderen politischen Klima seien investorenfreundlichere Gesetze schon in 10 bis 15 Jahren denkbar. Warteck Invest werde wegen der neuen Gesetzeslage nicht aufhören, in Basel zu investieren. Die neuen Gesetze würden bei Entscheiden aber berücksichtigt.

Schweiz hat teuersten Staat der Welt – und das Tram ist ein Umweltkiller

Ein Wirtschaftsprofessor warnt Reiner Eichenberger sprach in Basel über die «wahren Probleme» des Landes.

Reiner Eichenberger zeichnet gern die grossen Bögen. In Basel nahm er am Montag nichts weniger als «die wahren Probleme der Schweiz» ins Visier. Der untriebige Wirtschaftsprofessor der Universität Freiburg nahm an einem Vortrag der Statistisch-Volkswirtschaftlichen Gesellschaft Basel (SVG) die wichtigsten Kennzahlen des Landes auseinander.

Der Schweiz gehe es extrem gut, konstatierte Eichenberger. Das Land habe eine beispiellose Wachstumsperiode hinter sich. Doch man dürfe sich nicht darauf ausruhen, nur weil die Konkurrenz schwäche, warnte er. Hierzulande erfreue man sich zwar eines hervorragenden Bildungs- und Gesundheitssystems, ob es tatsächlich das beste der Welt sei, wisse aber niemand. Was man jedoch an den Zahlen ablesen könne: «Wir haben die teuersten Schulen der Welt. Und das teuerste Bildungssystem der Welt», sagte Eichenberger.

Überhaupt leiste sich kein einziges Land der Welt einen teuren Staat als die Schweiz. Den «schlanken Staat» der Schweiz verwies der Ökonom ins Reich der Illusionen. Wenn man alle Kostenfaktoren mitberücksichtige, beispielsweise die AHV und die Pensionskassen, um die Zahlen vergleichbar zu machen, ergebe sich ein ganz anderes Bild.

Auto verursacht weniger Umweltkosten als das Tram

Der Wirtschaftsprofessor kam auch auf eines seiner Lieblingsthemen zu sprechen: die wahren Kosten des Verkehrs. Würde man die Umweltkosten der verschiedenen Verkehrsträger richtig berechnen und die hohen Subventionen miteinbeziehen, verursachten Tram und Bus pro gefahrenen Personenkilometer um ein Vielfaches höhere Umweltkosten als das Privatauto. Auch das Velo schneide wesentlich schlechter ab. Diese These hatte Eichenberger bereits im November im Forum des Automobil-Clubs der Schweiz (ACS) in Bottmingen vorgestellt.

Eichenbergers Lösung, um die Kostenwahrheit herzustellen und die Umweltschäden der ver-

schiedenen Verkehrsträger korrekt einzupreisen, ist einfach: Einerseits müsse der Preis für CO₂ deutlich höher sein, andererseits müssten die gefahrenen Strecken mittels Mobility-Pricing abgerechnet werden. Dem überwiegend bürgerlichen Publikum – im Saal des Hotels Mövenpick sassen viele der wichtigsten CEOs und Wirtschaftsführerinnen der Region Basel – sagte der Professor, dass sich die Schweiz diesen Umbau problemlos leisten könne. Zumal man im Gegenzug die unsoziale Mehrwertsteuer auf zwei Prozent reduzieren oder gleich ganz abschaffen könnte.

Eichenberger warnte aber auch, dass eine solche Lösung bedinge, auf sämtliche Flatrate-Abonnemente für den öffentlichen Verkehr zu verzichten: Also weg mit GA und U-Abo, da diese die Mobilität zu billig machten.

Die Rettung der AHV – ganz einfach

Eine scheinbar einfache Lösung hatte Eichenberger am Ende seines unterhaltsamen Vortrags auch für die Erhöhung des Rentenalters parat: Es brauche keinen Zwang, sondern vielmehr Anreize, dass die Menschen freiwillig länger arbeiten. Dies könne man mit einer wesentlich tieferen Besteuerung des Erwerbseinkommens ab dem 67. Altersjahr erreichen.

Die Industrie würde sofort Modelle entwickeln, um ältere Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu beschäftigen, versprach Eichenberger. Firmen könnten das Wissen und die Erfahrung älterer Arbeitskräfte nutzen, ihnen aber beispielsweise 15 Prozent weniger Lohn bezahlen, weil deren Produktivität etwas geringer sei.

Für Ältere würde es sich wegen der massiv tieferen Steuerbelastung unter dem Strich trotzdem deutlich lohnen, weiterzuarbeiten. Und der Staat bekäme mit den zusätzlichen Steuereinnahmen, die er sonst nicht hätte, die AHV finanziert. «Eine Win-win-win-Situation für alle», resümierte der Referent des Abends.

Alexander Müller



Der Ökonom Reiner Eichenberger unterhielt sein Publikum in Basel mit einem launigen Vortrag. Archivfoto: Dominik Plüss

Wachstumsregion Basel

Ende des letzten Jahres befanden sich 49 Prozent des Marktwertes der Immobilien von Warteck Invest in oder um Basel. Aktuell in der Realisierungsphase ist das 40 Meter hohe Wohn- und Geschäftshaus Syd am Dreispitz. Hier hat der Innenausbau begonnen. Während im Erdgeschoss Detailhändler Coop einen Supermarkt und ein Gesundheitszentrum betreiben wird, folgen bis zum vierten Stock Büro- und Geschäftsflächen. Jede fünfte der

58 Wohnungen, die darüberliegen, ist bereits ein Jahr vor Fertigstellung vermietet.

Bis 2024 will Warteck Invest in Muttenz auf einer Parzelle von 1348 Quadratmetern ein baubewilligtes Projekt im Bereich Hagnau-West präsentieren. Die Bruttogeschossfläche liegt bei 12'500 Quadratmetern. Gestockt hat dagegen ein Projekt zur Arealverdichtung hinter dem Firmensitz an der Grenzacherstrasse in Basel. Es gab Probleme

beim Landerwerb. Ohne Kündigungen wird zudem in Basel eine aus dem Jahr 1949 stammende Liegenschaft mit 45 Wohnungen umfassend für 4,6 Millionen Franken saniert. Das gesamte Immobilienportfolio von Warteck Invest umfasste Ende des letzten Jahres 57 Liegenschaften oder Entwicklungsareale mit einem Marktwert von 874 Millionen Franken. Der Gewinn des Unternehmens erreichte 27,4 Millionen Franken (plus 2,4 Prozent). (kt)