

Basel Stadt Land Region

«Wir möchten Wohnraum schaffen»

Baloise über das Klybeck Die Baloise hat 120 Millionen Franken in das Areal investiert. Erstmals nimmt der Mann, der die Kundengelder des Basler Versicherungskonzerns verantwortet, Stellung zu den Forderungen der Linken.

**Katrin Hauser und
Alexander Müller**

Herr Henry, die Baloise hat als Miteigentümerin der Rhystadt AG 120 Millionen in das Klybeckareal investiert. Haben Sie diese Investition in letzter Zeit bereut?

Nein, bereut nicht. Wir haben relativ viele Immobilienanlagen im Bestand, die heute wichtige Mieterträge für unsere Versicherten einbringen. Was wir hier mit der Rhystadt AG machen, ist ein sehr langfristiges Engagement. Wir möchten Wohnraum schaffen. Als lokal ansässiger Versicherer sehen wir uns in der Verantwortung, diesen Stadtteil mitzugestalten, damit aus dem Klybeck ein durchmischtes, nachhaltiges Quartier entsteht.

Als Basler Unternehmen kennen Sie diese Stadt. Sind Sie überrascht, wie weit die SP mit ihren Forderungen bezüglich Wohnschutz geht?

Wir haben die Forderungen nicht in diesem Ausmass erwartet. Dass es in diese Richtung geht, hat sich jedoch schon länger abgezeichnet. In den letzten Jahren wurden die Rahmenbedingungen für Immobilienentwicklungen immer weiter verschärft.

Bezieht man vor einer so grossen Investition auch mögliche zukünftige politische Entwicklungen in seine Erwägungen ein?

Man spielt natürlich verschiedene Szenarien durch. Gerade bei einem langfristigen Projekt muss man mit gewissen Unsicherheiten in der Planung umgehen können. Das ist etwas anderes, als wenn man einfach eine Renovation plant, deren Rahmenbedingungen bekannt sind.

Welches war oder ist das Worst-Case-Szenario in Ihrem Businessplan? Waren die 50 Prozent Kostenmiete, wie sie die Linke fordert, damals ein Thema?

Nein, sie standen zum Zeitpunkt des Kaufentscheids nicht zur Diskussion. Wenn sich die Rahmenbedingungen signifikant verschlechtern, bedeutet das natürlich, dass man den ganzen Businessplan neu beurteilen muss.

Nehmen wir an, vor dem Kauf wäre klar gewesen, dass auf Transformationsarealen in Basel-Stadt die Hälfte der Bruttogeschossfläche in Kostenmiete vermietet werden muss – die Forderungen der Linken wären also gesetzlich vorgeschrieben gewesen. Hätten Sie unter diesen Bedingungen weniger für das Areal geboten? Davon kann man ausgehen, ja.

Wenn die Initiative «Basel baut Zukunft» angenommen wird und Sie zum Schluss kommen, dass sich die Bebauung nicht lohnt, wird das auch jeder andere Investor so sehen. Sprich: Den bezahlten Kaufpreis bekommen Sie nicht wieder. Das muss man beurteilen, wenn die Situation eintritt. Und dann auch die Alternativen prüfen.

Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass gar



Eigentlich wollte man auf dem Klybeckareal bereits 2025 mit dem Bauen beginnen. Die Baloise rechnet allerdings damit, dass sich der Start verzögert. Foto: Nicole Pont

keine Wohnungen gebaut werden, sollte die Initiative angenommen werden?

Das hängt von der Interpretation der Initiative ab – so etwa davon, wie stark in die Eigentumsrechte eingegriffen wird.

Es steht auch zur Debatte, die ausfallende Rendite mit der anderen Hälfte an Wohnungen aufzufangen. Generieren Luxuswohnungen per se viel höhere Margen?

Mehr Luxuswohnungen und dafür mehr Geld einnehmen – das funktioniert aus meiner Sicht nicht unbedingt. Wir wollen ein gut durchmischtes Quartier haben. Mit 50 Prozent Kostenmiete wird dieses Ziel infrage gestellt.

Die Verwaltungsratspräsidentin der Rhystadt AG hat in dieser Zeitung geschrieben, dass die Initiative zu einer Zweiteilung des Areals in

**Er verantwortet
73 Milliarden Franken**



Matthias Henry (50) leitet den Konzernbereich Asset Management bei der Baloise. Er ist für die rund 73 Milliarden Franken Versicherungs- und Drittkundengelder verantwortlich. Henry hat an der Universität Basel als Physiker doktoriert, arbeitete dann unter anderem beim Unternehmensberater McKinsey & Co. und bei der Axa Winterthur. Zur Baloise wechselte er im Jahr 2012. (kha)

einen «Luxussteil» und ein Wohnghetto führen würde.

Die Aussage ist sicherlich zuge-spitzt formuliert, aber es ist ein mögliches Szenario, dass es eben nicht zu der von uns angestrebten guten Durchmischung kommt. Die erwähnten Luxuswohnungen müsste man dann auch noch vermieten oder als Stockwerkeigentum verkaufen können. Vielleicht noch ein Punkt zu preisgünstigen Wohnungen: Die Baloise hat in Basel rund 1300 Wohnungen. Das durchschnittliche Mietzinsniveau unserer Wohnungen liegt deutlich unter dem Median der Mieten in Basel-Stadt. Es gilt nach dem Basler Modell als preisgünstig.

Als Investor kauft man eine Liegenschaft, investiert Geld, hat Entstehungskosten, vermietet dann die Wohnungen und legt Mietzinse fest, auf denen es eine bestimmte Marge gibt. Wieso muss diese im Laufe der Jahre erhöht werden?

Es sind viele Faktoren, die die Mietzinsentwicklung beeinflussen. Auch Renovationen ...

... aber die sind in der Miete ja mit einberechnet. Ja, aber nur zum Teil. Nicht jede künftige Renovation kann damit finanziert werden.

Die Genossenschaften können Renovationen finanzieren, ohne dass sie die Mieten stark erhöhen müssen. Der Umkehrschluss wäre, zu sagen, dass Genossenschaften nie renovieren.

Nein, das nicht. Renovationen sind mietrechtlich klar geregelt und sind nicht Treiber für Mietzinsanstiege. Es ist vor allem die Verknappung des Angebots an Wohnungen, welche die Mietzinse in die Höhe treibt. Wir haben in Basel-Stadt eine Leerstandsquote von 1,1 Prozent. Mit rund 1000

neuen Wohnungen liesse sich diese Verknappung entschärfen. Das einfachste Mittel, um weitere Mietzinserhöhungen zu verhindern, ist, mehr Wohnungen zu bauen. Mit dem Klybeck gehen wir genau in diese Richtung. Allein auf dem Rhystadt-Teil rechnen wir derzeit mit über 3000 neuen Wohnungen.

Das knappe Angebot ändert doch aber nichts an Ihrer Kostenstruktur. Nur weil es bei der Konkurrenz weniger Wohnungen gibt, heisst das nicht, dass das Vermieten für Sie teurer wird. Die Mieten erhöht man, weil man es kann. Wenn das Angebot knapp und die Nachfrage hoch ist, kann man mehr Miete verlangen.

Natürlich spielt es immer eine Rolle, was die momentane Marktsituation hergibt. Wir müssen auch bei jeder Renovation genau berechnen, wie viel wir investieren und wie viel wir mietrechtlich überwälzen können, und uns die Frage stellen: Was ist ein realistischer und fairer Mietpreis?

Ein Teil fliesst vielleicht in Renovationen, einverstanden. Ein anderer Teil fliesst aber in die Rendite. Hier stellt sich die Frage: Ist es fair, ein Gut, das die Leute konsumieren müssen – ausser sie wollen obdachlos werden –, so stark vom Markt abhängig zu machen? Das ist die Frage, die sich die Linke stellt.

(irritiert) Letztlich müssen die Parameter so sein, dass sie für alle fair sind. Das bedeutet, dass man auf dem Kapital eine vernünftige Verzinsung hat. Wir sprechen hier nicht über extrem hohe Profite, sondern über laufende Nettorenditen zwischen zwei und vier Prozent. Damit sind wir weit weg von Spekulation.

Die BKB hat dazu eine Marktanalyse verfasst und geschrieben, dass man in der Branche eigentlich fünf Prozent Bruttorendite brauche, um rentabel zu sein. Mit der Kostenmiete wäre man bei höchstens zwei Prozent. Wie viel Rendite brauchen Sie, um die Renten aus der 2. und der 3. Säule refinanzieren zu können?

Wir rechnen mit einer moderaten Rendite zwischen zwei und vier Prozent, um die Renten unserer Versicherten bezahlen zu können. Die Investition auf dem Klybeck macht 0,2 Prozent unserer gesamten Versicherungsanlagen aus. Aufgrund der Diversifikation unseres Gesamtportfolios wird dieses Investment allein keinen massgeblichen Einfluss auf die Altersvorsorge der Versicherten haben. Aber: Das langfristige Umfeld für Investitionsentscheide ist massgebend, und hier machen wir uns aufgrund der aktuellen politischen Strömungen Sorgen wegen der zukünftigen Rahmenbedingungen.

Eine ähnliche Diskussion wie in Basel findet derzeit auch in Zürich, Bern und Genf statt – in allen Städten. Was bewirkt das langfristig? Werden Sie sich aus den Städten zurückziehen?

Unter Investoren wird tatsächlich diskutiert, sich aus den Städten zurückzuziehen.

Ist es für gewinnstrebige Investoren denn wirklich nahezu unmöglich, gemeinnützig zu bauen?

Da kommen wir nun ins Juristische hinein. Als Baloise können wir ja keine Genossenschaft besitzen. Wir müssten diesen Teil des Lands abgeben oder verkaufen, was die ganze Sache unnötig kompliziert macht.

Eine der Pensionskassen, die wie Sie Aktien der Rhystadt AG hält, vermietet auf einem Areal in Bern 40 Prozent ihrer Wohnungen in Kostenmiete. Offenbar funktioniert das dort. Ist das über eine Genossenschaft?

Nein. Sie halten sich einfach an die Rahmenbedingungen der Kostenmiete. Wäre das für Sie per se auch möglich?

(überlegt) Als Private könnten wir natürlich auch nach der Kostenmiete rechnen. Es kommt jedoch darauf an, wie man die Kostenmiete definiert – nach dem Modell des Bundes oder einem anderen Modell. Die Kostenmiete nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes ist für Subventionen vorgesehen. Das Basler Modell, wonach preisgünstige Wohnungen 25 Prozent unter dem Marktmedian liegen müssen, halten wir für wesentlich zielführender.

Wären Sie bereit, sich auf einen Kompromiss mit der SP einzulassen?

Es braucht sicherlich einen Kompromiss. Insbesondere, um das Ziel, das man sich gesetzt hat, zu erreichen: ein gemischtes Quartier, zusätzlichen Wohnraum für Basel, und das innert vernünftiger Zeit.

Zum Schluss noch ein Blick in die Zukunft: Wann werden die ersten Baslerinnen und Basler die neuen Wohnungen im Klybeck beziehen können?

Wir rechnen damit, dass die ersten Wohnungen in den 2030er-Jahren bezugsbereit sind. Ursprünglich war der Plan, 2025 mit dem Bauen zu beginnen. Aufgrund des politischen Prozesses ist es jedoch realistischer, mit einem späteren Baustart zu rechnen.