

Ein neuer Träger für preisgünstigen Wohnungsbau : Logis Suisse S.A.

Autor(en): **Matter, E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **48 (1973)**

Heft 3

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104191>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein neuer Träger für preisgünstigen Wohnungsbau: Logis Suisse S.A.

Die nachfolgenden Ausführungen entstammen – leicht gekürzt – einem Referat von Dir. Emil Matter. Vor zwei starkbesuchten Arbeitstagungen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen im Genossenschaftlichen Seminar in Muttenz erläuterte E. Matter die weitgediehenen Vorbereitungen für diesen neuen Wohnbau-Träger. Die kurz bevorstehende Gründungsversammlung lässt es angezeigt erscheinen, hier einer grösseren Öffentlichkeit Zweck, Ziel und Form der Logis Suisse S.A. näher zu erläutern. Red.

Die Ausgangslage

Trotz konstanter starker Wohnbautätigkeit ist der Wohnungsmarkt nicht normalisiert.

In den 92 erfassten Städten wurden von Januar–Oktober 1971 = 21 566 und in der gleichen Zeit 1972 = 22 493 Wohnungen gebaut.

Es ist sogar möglich, dass es in absehbarer Zeit genügend Wohnungen gibt.

Der Grundmangel liegt aber darin, dass die Produktion der preislich erschwinglichen, der breiten Schicht der Bevölkerung dienenden Wohnungen nicht genügt.

Der Notstand auf dem Wohnungsmarkt ist, genau gesagt, der Mangel an preisgünstigen Wohnungen, eine Mietzinsnot.

Die Bau- und Wohngenossenschaften wären in der Lage, hier korrigierend einzugreifen. Sie haben dies in den Jahrzehnten 1920–1930 und auch während und nach dem 2. Weltkriege getan. Sie sind nicht gewinnstrebend, nicht spekulativ.

Vorerst ist festzustellen, dass es bei der Tätigkeit der Bau- und Wohngenossenschaften bedeutende Unterschiede gibt.

- a) Es gibt Wohnbaugenossenschaften, die unentwegt neue Bauprojekte in Angriff nehmen, aktiv sind.
- b) Andere würden gerne weiterbauen. Sie können nicht, weil Land oder Finanzen fehlen oder weil die Genossenschaftler nicht mehr wollen.
- c) Und eine andere grosse Gruppe bleibt passiv, genügsam, ist mit der Erhaltung und Verwaltung dessen, was getan wurde, zufrieden.

In der Gesamtheit betrachtet ergibt sich aber ein eher unbefriedigendes Resultat. Eine der Ursachen dürfte in der Zersplitterung und der Kleinheit der Wohngenossenschaften liegen, ist also ein strukturelles Problem.

Ein anderer Grund liegt darin, dass die Vorbereitung neuer Projekte, das wirkliche Mitreden an grossen Wohnbauprojekten nicht mehr so nebenbei am Feierabend von Idealisten gelöst werden kann. Die Genossenschaften werden vielfach von Immobiliengesellschaften und Konzernen überrundet. Sie können zu wenig rasch und schlagkräftig handeln. Beim Run nach Bauland kommen sie oft zu spät.

Das in Vorbereitung begriffene eidg. Wohnbauförderungsgesetz gibt eine Chance.

Unter den heutigen Gesetzen, mit starkem Vollzug bei den Kantonen und Gemeinden, wurde das gesteckte Ziel nicht erreicht, auch nicht von den Wohngenossenschaften.

Das neue Gesetz soll grosszügiger und durch den Bund unmittelbarer beeinflusst ausgestaltet werden.

Ziel: jedes Jahr 10 000 neue Wohnungen, mit Schwergewicht preisgünstig und sozial. Unser Verband ist der Meinung, dass die Bau- und Wohngenossenschaften hieran jährlich im Schnitt 3000 Wohnungen beitragen sollten.

Es muss nur klar sein, dass wir dieses Ziel mit der heutigen Struktur und mit den bisherigen Methoden kaum bewerkstelligen können.

Es ist durchaus möglich, dass in der Region Zürich Voraussetzungen dafür wären (starke entwicklungsfähige Baugenossenschaften), aber auch in Bern, St. Gallen, Schaffhausen, Lausanne und Genf.

Diese Situation und der Wille, nun etwas zu tun, um tatkräftig an der Behebung des Mangels an preisgünstigem Wohnraum mitzuwirken, führte zum Vorschlag, mit der Institution

eines nationalen Wohnbauträgers

eingzugreifen und mitzuwirken.

Ziel dieses nationalen Trägers muss nun sein,

- die festgestellte Lücke der Inaktivität von Wohnbaugenossenschaften zu schliessen,
- einen namhaften Beitrag zur Wohnbauproduktion zu liefern,

- a) durch selbständiges Vorgehen und Realisieren,
- b) durch Förderung und Koordinierung der Anstrengungen der Wohngenossenschaften.

Zum Studium eines solchen Weges und zur Vorbereitung einer solchen Institution hat der Zentralvorstand eine Kommission unter dem Vorsitz von alt Nationalrat Gallus Berger eingesetzt.

Diese Kommission, die übrigens auch die Vernehmlassung des Verbandes zum eidg. Wohnbauförderungsgesetz vorbereitete, hat ihre Arbeit abgeschlossen und das auch mit Hilfe der Direktion der Genossenschaftlichen Zentralbank AG entworfene Konzept in Form eines Statutenentwurfes dem Zentralvorstand vorgelegt.

Dieser hat in seiner Sitzung vom 25. November 1972 den Entwurf abschliessend behandelt, so dass nach einigen wenigen redaktionellen Bereinigungen in nächster Zeit die Gründung der Logis Suisse SA vollzogen werden kann.

Zwei Vorbemerkungen

1. Die Form der Aktiengesellschaft wurde gewählt, weil sie von der Beteiligung her und auch für die Verwaltung die flexiblere und zweckmässige Rechtsform darstellt. Eine Aktiengesellschaft kann ebenso sozial und sogar gemeinnützig wirken wie eine Genossenschaft. Die Zielsetzung, die Beeinflussung ist entscheidend und nicht die Rechtsform.
2. Für einen raschen und wirksamen Aufbau der Institution bedarf es eines Apparates, der fachlich und konstant arbeitet, vorbereitet und Voraussetzungen schafft zur Realisation von Projekten. Die Genossenschaftliche Zentralbank AG hat sich bereit erklärt, sich uneigennützig für diese Startphase zur Verfügung zu stellen.

Das Statut der Logis Suisse SA

Nach längeren Abklärungen wird es möglich sein, die ausgezeichnete Benennung Logis Suisse SA zu wählen. Mit einem Untertitel ist die Genehmigung durch das eidg. Handelsregisteramt gewährleistet.

Der Titel ist kurz, einprägsam und der Untertitel muss etwas weit und offen ge-

fasst werden: Wohnbaugesellschaft gesamtsschweizerischer Organisationen.

Sitz in Zürich

Dafür sprechen praktische Überlegungen: Sitz des Verbandes, stärkste Stellung der Wohngenossenschaften, Aussicht auf steuerliche Erleichterungen.

Mitglied des Schweiz.

Verbandes für Wohnungswesen

Damit ist die Verbindung zum Verband, zu den Wohngenossenschaften festgehalten.

Man entschloss sich, die Statuten so wenig wie möglich mit detaillierter Zweckumschreibung zu belasten. Das Ziel besteht ja darin, den Kreis der Wohnbaugenossenschaften auszuweiten, andere Kreise mitzubeteiligen, wie Arbeitnehmer-Organisationen, Banken, Konsumenten-Organisationen wie Coop Schweiz und Verbandsgenossenschaften.

Unter diesem Gesichtspunkt – der breiten Basis – müssen wir vor allem die Titelumanschreibung, aber auch die *Zweckumschreibung* betrachten.

Zweck

Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaues auf nationaler Ebene und Verhinderung der Spekulation auf dem Wohnungsmarkt. Das wird erreicht durch:

1. Erwerb von Grundstücken, Liegenschaften und Baurechten.
2. Erstellung von Bauten, insbesondere in rationeller Bauweise und vor allem im Rahmen grösserer Überbauungen.
3. Inanspruchnahme der gesetzlichen Hilfen von Bund, Kantonen und Gemeinden.
4. Weitergabe erworbener Grundstücke, Liegenschaften und Baurechte (zu Eigentum, Miete oder Baurecht) an Genossenschaften und weitere Organisationen, die den gleichen Zweck verfolgen.
5. Gewährung von Darlehen und Bürgschaften (letztere in Zusammenarbeit mit der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweiz. Bau- und Wohngenossenschaften).
6. Allgemeiner Zweckabschnitt:
Die Gesellschaft kann alle Geschäfte tätigen und Massnahmen treffen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern oder direkt oder indirekt mit diesem im Zusammenhang stehen.

Grundhaltung

Die Grundhaltung, niedergelegt in den Statuten, ist *nicht zentralistisch* wie z.B. die «Neue Heimat» in Deutschland, sondern *föderalistisch* verbunden mit der zentralen und regionalen Tätigkeit der Wohngenossenschaften.

Unternehmerisch, leistungsfähig: Den Genossenschaften sind vom Gesetz her gewisse Grenzen gesetzt (z.B. 1 Genossenschafter = 1 Stimme, kein Pluralstimmrecht nach Beteiligung).

Wichtig ist, dass die Grundidee *«nicht gewinnstrebend»* von den Genossenschaften übernommen wird. Eine entsprechende Bestimmung ist in den Statuten. Sie soll sogar so formuliert werden, dass nach Möglichkeit die Steuerfreiheit erworben werden kann.

Systematisch: Konzentration der Tätigkeit dort, wo ein Bedürfnis besteht, z.B. in den Agglomerationen der Städte oder Bezirke; der Wohnungsmarkt muss selektioniert werden. Zusammenarbeit mit den Wohngenossenschaften in der Region.

Mittelbeschaffung

Ein verhältnismässig kleines Grundkapital wird für den Anfang vorgesehen (ca. 2-3 Millionen). Eine erste Umfrage hat ergeben, dass dieser Betrag heute schon überschritten wird.

Aktien: Es sind sowohl *Namenaktien* für Gründerorganisationen als *Inhaberaktien* für den freien Markt vorgesehen.

Damit will man den Weg offen halten für eine breite Mittelbeschaffung.

Vorerst ist die Ausgabe von Namenaktien mit Sicherstellung der Mehrheitsbeteiligung vorgesehen, d.h. Namenaktien werden zum Beispiel zum Werte von Fr. 100.- je Aktie = 1 Stimme, Inhaberaktien zum Werte von Fr. 500.- = 1 Stimme ausgegeben.

Um die Wahrung des Gesellschaftszweckes sicherzustellen, hat die absolute Mehrheit beim Namenaktienkapital zu verbleiben.

Auch aus diesem Grund ist es wünschbar, wenn vor allem auch die Bau- und Wohngenossenschaften sich beteiligen. Bereits sind von Bau- und Wohngenossenschaften, dem SVW, der Coop Schweiz, von Gewerkschaften, Verbänden, Produktivgenossenschaften und Banken rund 2 Millionen Franken in Aussicht gestellt worden.

Namhafte Beteiligungen der Genossenschaftlichen Zentralbank AG und weiterer Banken stehen in Aussicht.

Eine Beteiligung der öffentlichen Hand (Bund und Kanton) steht im Bereich der Möglichkeit. Unsere Bestrebungen werden insbesondere vom Eidg. Büro für Wohnungsbau und vom Beauftragten des Bundesrates für den Wohnungsbau begrüsst, ja es ist sogar erwünscht, dass die Wohngenossenschaften diesen Bauträger schaffen.

Die Formulierung der Statuten wurde auch im Hinblick auf eine Beteiligung der öffentlichen Hand beeinflusst.

Organisation: Es sind die nach Aktienrecht vorgesehenen Organe zu schaffen und mit den entsprechenden Kompetenzen auszurüsten.

Verwaltungsrat von 9-21 Mitgliedern, mit Berücksichtigung der Sprach-Regionen. Er hat ein Geschäfts-Reglement auszuarbeiten.

Kontrollstelle bestehend aus natürlichen Personen sowie einer Treuhandgesellschaft.

Generalversammlung der Aktionäre. Abnahme der Rechnung, Wahl und Abberufung des Verwaltungsrates.

Publikationen im Schweiz. Handelsamtsblatt sowie im «Wohnen» und in der «Habitation».

Zum Schluss

Wann soll nun diese *Logis Suisse SA* in Trab gesetzt werden? Nach Meinung des Zentralvorstandes SVW und der GZB möglichst rasch.

Sie kann schon unter den heutigen Verhältnissen arbeiten, sicher aber muss schon die Startphase überwunden sein, wenn das Eidg. Wohnbauförderungs-gesetz in Kraft tritt.

Es ist in diese Sache Schwung gekommen, diese Schwungkraft darf nicht mehr verlorengehen:

- Wir müssen die Gründung bald vollziehen,
- die Genossenschaftliche Zentralbank AG wird die Arbeit aufnehmen,
- die Mittel für den Start müssen beschafft werden,
- Landkäufe und Projekte müssen vorbereitet werden.

Wir haben einen Auftrag: Mithelfen, einen sozialen Notstand unseres Volkes zu beseitigen. Die Logis Suisse S.A. ist ebenfalls ein Weg dazu!