

Logis Suisse SA, Wohnbaugesellschaft gesamtschweizerischer Organisationen

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **49 (1974)**

Heft 5

PDF erstellt am: **07.07.2024**

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.

I. Allgemeines

1. Gründung und Zielsetzung

Die Ziele der Logis Suisse sind an der Gründungsversammlung in folgende drei Punkte zusammengefasst worden:

1. Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus auf nationaler Ebene und Verhinderung der Spekulation;
2. Unterstützung und Ergänzung der Tätigkeit der bestehenden Bau- und Wohngenossenschaften;
3. Unterstützung des Staates in seiner sozialen Aufgabe.

Die Idee zur Gründung der Logis Suisse ist im Kreise des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen entstanden, in welchem die meisten gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften aller politischen Richtungen zusammengeschlossen sind. Anstoss dazu gab das Bedürfnis, die zersplitterten genossenschaftlichen Kräfte in einer Organisation zusammenzufassen, welche ein Optimum an unternehmerischer Beweglichkeit und Schlagkraft aufweist, sich aber gleichwohl dem genossenschaftlichen Geist und damit dem spekulationsfreien Wohnungsbau verpflichtet weiss. Diese Organisation sollte die Bemühungen der bestehenden Genossenschaften unterstützen und ergänzen. Zu gleicher Zeit sah sich der Bund nach gemeinnützigen Bauträgern um, welche genügend stark sein sollten, um im Rahmen des neuen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes einen tatkräftigen Beitrag zu leisten. Es lag nahe, die Initiative der Genossenschaften mit einem solchen Auftrag zu verbinden.

Die Initianten strebten für die Logis Suisse von Anfang an eine möglichst breite Trägerschaft an. Der Kreis der Bau- und Wohngenossenschaften sollte bewusst erweitert werden. Schliesslich beteiligten sich folgende Organisationen und Institute an der Gründung der Logis Suisse:

- der Schweizerische Verband für Wohnungswesen und eine grosse Zahl der ihm angeschlossenen Bau- und Wohngenossenschaften;
- der Schweizerische Gewerkschaftsbund und der Christlich-nationale Gewerkschaftsbund mit ihren wichtigsten Verbänden;
- die Coop-Schweiz und eine grosse Zahl ihrer Genossenschaften;

- 17 Kantonalbanken, der Verband schweizerischer Darlehenskassen und die Genossenschaftliche Zentralbank AG.

Die letztgenannte Bank hatte die Federführung für die Vorbereitungen in Händen und erklärte sich auch bereit, der neuen Organisation während der Anlaufzeit finanzielle und administrative Hilfe zu gewähren.

Als Rechtsform wurde die Aktiengesellschaft gewählt, weil sie in bezug auf Handlungsfähigkeit und Kapitalbildung mehr Bewegungsfreiheit bietet als die Genossenschaft. Die gemeinnützige Zielsetzung lässt sich auch in diesem rechtlichen Kleid verwirklichen.

Am 30. April 1973 hat im Kursaal Bern in Anwesenheit von 125 Gründeraktiven und zahlreichen Gästen die Gründungsversammlung stattgefunden. Der Zentralpräsident des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, Herr Stadtrat A. Maurer, Zürich, umriss zunächst die Ziele und den Werdegang der neuen Gesellschaft. Unter dem Vorsitz von Herrn Dr. E. Leemann, Hauptdirektor der Genossenschaftlichen Zentralbank AG, Basel, wurden anschliessend der Gründungsakt vollzogen, die Statuten genehmigt, die Zeichnung des Aktienkapitals festgestellt sowie der Verwaltungsrat und die Kontrollstelle gewählt. Herr Dr. L. Meyer, Notar in Bern, errichtete die öffentliche Urkunde über die Beschlüsse der Versammlung. Damit war die neue Gesellschaft aktionsfähig.

2. Zur Lage auf dem Wohnungsmarkt

Im Gründungsjahr der Logis Suisse hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt grundlegend gewandelt. Bisher war sie vor allem durch den Mangel an Wohnraum geprägt. Nun haben sich in verschiedenen Regionen Sättigungerscheinungen eingestellt. Viele neue Wohnungen blieben leer; ihre Zahl belief sich am Jahresende in den Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern gemäss BIGA auf 11 477. Der Grund hierfür liegt im rückläufigen Bedarf, der durch die abnehmende Geburtenrate und die Begrenzung des Bestandes an ausländischen Arbeitskräften bedingt ist, aber auch in den hohen Preisen der Neuwohnungen. Andererseits passt sich die Bautätigkeit, die in einen immer rascheren Rhythmus hineingewachsen ist, nur mit erheblicher Verzögerung den reduzierten Bedürfnissen an. Für die kommenden

Jahre wird der jährliche Bedarf - je nach Autor - auf 35-50 000 Wohnungen geschätzt, währenddem im Jahre 1973 etwa 76 000 Wohnungen gebaut worden sind.

In dieser veränderten Marktlage steht nicht mehr die Quantität an Wohnraum im Vordergrund, sondern die Qualität und der Preis. Es fehlen immer noch genügend preisgünstige Wohnungen. Sie bereitzustellen ist aber eine schwierige Aufgabe, zumal mit weiter steigenden Bau- und Finanzierungskosten gerechnet werden muss und besonders der gemeinnützige Wohnungsbau mit grossen Liquiditätsschwierigkeiten zu kämpfen hat. Um so grössere Bedeutung kommt der Verbilligung durch die staatliche Wohnbauförderung zu. Gleichzeitig ist damit zu rechnen, dass die privatwirtschaftliche Bautätigkeit mit steigendem Vermietungsrisiko zurückgehen wird.

Die Aufgabe der Logis Suisse ist mit der Abnahme des Bedarfes an Wohnraum somit nicht kleiner geworden, sondern hat im Gegenteil an Bedeutung noch gewonnen. Die neuen Marktverhältnisse fordern allerdings eine sorgfältige Abklärung der Bedürfnisfrage. Unsere Gesellschaft ist deshalb in hohem Masse interessiert an einer zuverlässigen Wohnungsmarktforschung, die im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes aufgebaut werden soll.

3. Der gesetzliche Rahmen

Mit Botschaft vom 17. September 1973 hat der Bundesrat dem Parlament den Entwurf zu einem neuen *Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz* unterbreitet. Das Gesetz soll anfangs 1975 in Kraft treten und wird die Grundlage für eine umfassende Wohnbaupolitik des Bundes bilden. Die Tätigkeit unserer Gesellschaft wird dadurch ganz wesentlich beeinflusst. Im besonderen sieht der Entwurf vor, dass der Bund die Tätigkeit von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Gewährung von Bürgschaften, Darlehen sowie durch Kapitalbeteiligung fördern kann. Der Erfolg der neuen Massnahmen hängt aber davon ab, dass genügend gemeinnützige Bauträger von den Verbilligungsmöglichkeiten Gebrauch machen. Gerade darin liegt aber eine der Aufgaben, die zur Gründung unserer Gesellschaft führten.

Sodann hat im Parlament die Behandlung des *Raumplanungsgesetzes* begonnen, das für die gesamte künftige

Bautätigkeit von grösster Bedeutung sein wird. Es will der Zersiedelung des Landes Einhalt gebieten und die natürlichen Grundlagen des menschlichen Lebens schützen. Dazu ist eine Begrenzung des Siedlungsraumes und damit des potentiellen Baulandes erforderlich. Unsere Gesellschaft betrachtet es als eine dringende Notwendigkeit, dass die weitere Überbauung des Landes mit Hilfe dieses Gesetzes in angemessene Bahnen gelenkt wird.

II. Die Logis Suisse im Berichtsjahr

1. Der Tätigkeitsbereich

Im Gründungsjahr der Gesellschaft konnten bereits einige praktische Modelle für die Zusammenarbeit zwischen der Logis Suisse und den bestehenden Bau- und Wohngenossenschaften entwickelt werden. Sie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Logis Suisse *koordiniert* die Bemühungen mehrerer Genossenschaften, die an einer Gesamtüberbauung beteiligt sind. In Zürich hat die Überbauungsgemeinschaft Grünau die Logis Suisse ersucht, ihre Geschäftsstelle zu übernehmen. An dieser Überbauungsgemeinschaft sind vier Baugenossenschaften beteiligt, welche im Rahmen einer Gesamtüberbauung zusammen mit der Stadt Zürich und einem privaten Partner rund 770 Wohnungen erstellen. Ähnliche Bestrebungen sind an anderen Orten der Schweiz im Gange.
- Die Logis Suisse *baut im Auftrag* von Genossenschaften. In Hombrechtikon hat die Baugenossenschaft Sunnehald der Logis Suisse die Durchführung einer Überbauung mit 50 Wohnungen anvertraut. Sie besass das Bauland und auch eigene Mittel. Doch war ihr Apparat zu beschränkt, als dass sie sich dem Bau im gewünschten Masse hätte widmen können.
- Die Logis Suisse *tritt in bestehende Verträge* von Genossenschaften ein. In Widen/Mutschellen wollte die Baugenossenschaft Südost ein grosses Grundstück überbauen. Ganz unerwartet war nun ein anderes Projekt der Genossenschaft baureif geworden, für das sie jahrelang gekämpft hatte. Für die Genossenschaft wäre die Aufgabe, beide Projekte zu gleicher Zeit zu realisieren, zu gross gewesen. Sie wollte das Land aber nicht einfach wieder verkaufen. Die Logis

Suisse hat es deshalb zur Überbauung erworben.

- Die Logis Suisse wird von Genossenschaften *auf Überbaumungsmöglichkeiten aufmerksam* gemacht. Der Basler Wohngenossenschaft wurde ein schönes Grundstück in Brittnau/Zofingen angeboten, das jedoch zu weit von ihrem Einzugsgebiet entfernt lag. Sie hat es der Logis Suisse gemeldet, die das Land gekauft hat und eine Überbauung vorbereitet. Wenn es sich als zweckmässig erweist, könnte dort in einem späteren Zeitpunkt der Anschluss an eine bestehende Genossenschaft gesucht oder eine neue gegründet werden.

Der Katalog möglicher Formen der Zusammenarbeit mit den Genossenschaften ist damit keineswegs erschöpft. Grundsätzlich ist die Logis Suisse für jede Art der Hilfeleistung offen. Sie will den Genossenschaften aber auch auf *anderen Gebieten* ausserhalb der Bautätigkeit ihre Unterstützung gewähren.

- Die Logis Suisse beabsichtigt, den Genossenschaften mit *Dienstleistungen* zur Verfügung zu stehen. Zu denken ist dabei vor allem an die Erstellung von Mietzinsabrechnungen, das Mietzinsinkasso oder die Verwaltung von Liegenschaften. Vorbereitungen in dieser Richtung sind im Gange. Doch braucht es noch etwas Geduld, bis die Gesellschaft mit einem entsprechenden Angebot an die Genossenschaften gelangen kann.
- Die Logis Suisse *gewährt Finanzierungshilfe*. Vorderhand muss sie sich allerdings darauf beschränken, im Kontakt mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, die Kreditgesuche von Genossenschaften an Finanzierungsinstitute zu unterstützen oder für sie zu verhandeln. Dagegen ist ihr finanzieller Spielraum noch zu klein, um die genossenschaftliche Bautätigkeit aus eigenen Mitteln finanzieren zu können.

Schliesslich wird die Logis Suisse nicht nur von Genossenschaften um Unterstützung und Mitarbeit ersucht, sondern auch von der *öffentlichen Hand* und von *privaten Institutionen*. Eine Reihe von Projekten in verschiedenen Regionen der Schweiz wird gegenwärtig studiert.

2. Aktienkapital und Aktionäre

Das Aktienkapital betrug an der Gründungsversammlung 2,5 Mio Franken, wovon die Hälfte einbezahlt war. Die zweite Hälfte wurde auf Beschluss des Verwaltungsrates im Januar 1974 eingefordert. Die Gründer wollten das Kapital während der Startphase niedrig

halten in der Annahme, die Gesellschaft würde eine gewisse Zeit benötigen, um ihre Aktivität voll zu entfalten. Das Kapital soll nun zunächst unter Ausschluss des Bezugsrechtes auf 3 Mio Franken erhöht werden, um noch Zeichnungen entgegenzunehmen, die an der Gründungsversammlung nicht berücksichtigt wurden. Die Behörden der Logis Suisse sind sich aber bewusst, dass eine weitere Erhöhung des Grundkapitals in absehbarer Zeit notwendig sein wird und auch andere Wege zur Mittelbeschaffung beschränkt werden müssen.

Die Gründeraktionäre erhielten Namenaktien zu 100 Franken Nennwert. Die Ausgabe von Inhaberaktien zu 500 Franken Nominalwert an weitere Interessenten ist für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen. Da jede Aktie, unbekümmert um ihren Nominalwert, eine Stimme verkörpert, besitzen die Gründeraktionäre ein qualifiziertes Stimmrecht.

Die Möglichkeit der Beteiligung der öffentlichen Hand an der Gesellschaft ist in den Statuten ausdrücklich vorgesehen. Im Vordergrund steht dabei der Bund, der im neuen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz ermächtigt werden soll, sich an Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu beteiligen. Die Frage wird gegenwärtig mit den zuständigen Organen des Bundes diskutiert.

3. Zur Organisation

An der Gründungsversammlung sind 20 Mitglieder des *Verwaltungsrates* gewählt worden.

Leider ist im August Herr E. Henry, Direktor der Société coopérative d'habitation in Lausanne, gestorben. Herr Henry war schon an den Vorbereitungen zur Gründung der Logis Suisse beteiligt und hat ihren Werdegang mit grosser persönlicher Anteilnahme verfolgt.

Die *Geschäftsführung* war im Gründungsjahr einfach organisiert. Als erster Direktor wurde Herr Ernst Müller gewählt, der in seiner langjährigen Tätigkeit als Geschäftsleiter einer grossen Baugenossenschaft in Zürich umfassende Erfahrungen sammeln konnte, aber auch über den persönlichen Kontakt mit vielen Genossenschaften verfügt und ihre Probleme kennt. Herr Müller wird in seiner Aufgabe unterstützt durch Mitglieder des Verwaltungsrates, die einen Sonderauftrag übernommen haben und in ihren Regionen für eine gute Verbindung besorgt sind.