

10 Jahre Logis Suisse

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **58 (1983)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105246>

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.

Bei der Gründung unserer Gesellschaft war der Glaube an das Wachstum noch ungebrochen. Die Bau- und Wohngenossenschaften hatten es empfunden, dass ihnen infolge des oft langwierigen Meinungsbildungsprozesses manches Projekt verlorengegangen war. Sie wollten das weite Feld des genossenschaftlichen Wohnungsbaus durch ein neues, rasch handlungsfähiges, ihnen im Geiste aber verwandtes Instrument ergänzen: das wurde die Logis Suisse. Zu ihren Urhebern gehörten die damals führenden Köpfe des baugenossenschaftlichen Lagers. Adolf Maurer, Präsident des SVW, heute Vizepräsident unserer Gesellschaft; dann SVW-Sekretär Karl Zürcher und Gallus Berger. Wir alle waren stolz auf die ersten beiden Projekte in Widen und Brittnau, die wir von Genossenschaften übernommen hatten.

Die Ernüchterung und die Bewährungsprobe folgten auf dem Fusse. Der Ölpreisschock löste weltweit und auch in unserem Lande eine empfindliche Rezession aus. Der Leerwohnungsbestand nahm derart zu, dass wir auf dem erworbenen Land nicht zu bauen wagten. Die Zinsen auf den aufgenommenen Hypotheken liefen, indessen fehlten die Einnahmen. Das war eine schwierige Zeit, vor allem auch für den damaligen Geschäftsführer Ernst Müller, der die Sicherheit der Verwaltung einer angestammten Genossenschaft aufgegeben hatte, um sich der neuen Aufgabe zu widmen, und der sich plötzlich Schwierigkeiten gegenübergestellt sah, die niemand von uns erwartet hat. Wir haben dutzendweise neue Projekte geprüft, einige wenige realisiert, wie Effretikon, Morges und St. Peterzell, den grössten Teil davon aber verworfen. Jene Anlagen trugen zusammen mit der Koordination der Grosseüberbauung Grünau in Zürich zur teilweisen Deckung der Zinsenrechnung und der Betriebskosten bei; den Rest zahlte die GZB.

Doch auch dieser Tunnel hatte seinen Ausgang. Noch bevor sich der konjunkturelle Horizont aufzuhellen begann, bot sich ganz unerwartet die Chance, die 600 Peterhans-Wohnungen in Neuenhof und Spreitenbach im Limmattal zu erwerben. Wir mussten rasch, überlegt und schlagkräftig handeln. Das ist gelungen dank der leistungsfähigen Organisation unserer Gesellschaft, des Verständnisses des Verwaltungsrates, der tatkräftigen Unterstützung durch das heutige Bundesamt für Wohnungswesen, der Hilfsbereitschaft der GZB sowie ei-

ner überzeugenden Analyse und des Verhandlungsgeschicks des neuen Geschäftsleiters Urs Zwimpfer und schliesslich dank einer gehörigen Portion Mut.

Zwei Jahre später kam eine neue Herausforderung: die Möglichkeit der Übernahme der Liegenschaften aus dem Konkurs der VHTL-Genossenschaft in Schaffhausen. Wir waren sehr rasch mit einem umfassenden Angebot zur Stelle, mussten uns schliesslich aber mit einer teilweisen Übernahme begnügen. In der Folge machten wir uns an den weiteren Ausbau der Gesellschaft mit Projekten in Baden-Dättwil, Neuhausen, Basel, Winznau, Erlach, Marly. Gleichzeitig konnten wir die Erbschaften aus der schlechten Zeit, vor allem Widen, ohne Verlust abtosseln. Brittnau haben wir zum Teil gebaut. Jetzt scheint eine dritte Etappe unserer Entwicklung unmittelbar bevorzustehen.

Heute verfügen wir über 856 Wohnungen; weitere 147 sind im Bau. Der Vermögensstand unserer Gesellschaft ist konsolidiert, das Ertragspotential vorhanden. Mit der Ausschüttung sind wir allerdings noch zurückhaltend, sogar an einem zehnjährigen Jubiläum, weil wir mitten im weiteren Aufbau stehen, der zwangsläufig mit Risiken verbunden ist. Die Organisation haben wir im Sinne einer Holdingstruktur angepasst. Die unmittelbare Tätigkeit wird durch Tochtergesellschaften ausgeübt, die in ihren Regionen verwurzelt sind. Die Muttergesellschaft hat dabei für eine ausgewogene Entwicklung in den verschiedenen Landesteilen zu sorgen.

Wo stehen wir heute in bezug auf die ursprünglichen Ziele, wie sie vor zehn Jahren aufgestellt worden sind? Diese Ziele sind in den Statuten festgehalten. Sie bestehen vor allem in der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus und der Verhinderung der Spekulation auf dem Wohnungsmarkt. Unsere Tätigkeit als Bauträger ist, durch die Zeitumstände bedingt, nur zögernd in Gang gekommen; jetzt läuft sie auf Touren. Die Verhinderung der Spekulation streben wir dadurch an, dass wir eine zurückhaltende Mietzinspolitik betreiben – das gilt vor allem auch im Falle des Erwerbs von bestehenden Liegenschaften – und dass wir bei einem Verkauf von Liegenschaften genossenschaftliche und andere Organisationen bevorzugen, welche die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus bezwecken, oder dass wir ein Rückkaufsrecht bzw. ähnliche Auflagen vorsehen. Aus dem Wortlaut der Statuten

und der ganzen Entstehungsgeschichte geht im übrigen hervor, dass wir mit den Bau- und Wohngenossenschaften eng zusammenarbeiten wollen und sie unter keinen Umständen konkurrenzieren dürfen.

Wir haben eine Grösse erreicht, die uns gestattet, unsere Bauträgerfunktion auf breiter Basis wahrzunehmen und dabei auch die nicht zu vermeidenden Risiken einzugehen. Jedermann, der im genossenschaftlichen Wohnungsbau Verantwortung trägt, weiss es, und wir haben es durch bittere Erfahrungen am eigenen Leib bestätigt erhalten: Um neue Projekte zu realisieren, die zwangsläufig mit hohen Kosten verbunden sind, hohe Mietzinsen aufweisen und damit auch ein entsprechendes Vermietungsrisiko zur Folge haben, braucht es einen gewissen Bestand an Wohnungen, die am Marke eingeführt sind, einen genügenden Ertrag garantieren und damit die Bautätigkeit tragen helfen. Je grösser der Bestand an solchen Wohnungen, um so beherzter kann man sich an das Bauen wagen. Das heisst aber nicht, dass wir unbegrenzt wachsen wollen; unsere Grösse sollte nicht maximal, sondern vielmehr optimal sein. Wir sind uns bewusst, dass wir uns an gewisse Proportionen halten müssen, wenn wir nicht früher oder später Widerstand provozieren wollen. Sollten wir den kritischen Punkt einmal erreichen, so werden wir versuchen – wie es in den Statuten vorgesehen ist – Liegenschaften an Genossenschaften oder an andere Organisationen mit ähnlicher Zielsetzung weiterzugeben. Vielleicht fällt es bei den heutigen hohen Baukosten und Mietzinsen mancher Genossenschaft leichter, sich zu engagieren, wenn die Baute fertiggestellt ist, die Kosten überblickt werden können und die Wohnungen vermietet sind.

Doch soweit, dass wir Liegenschaften aus Gründen der Grösse unserer Gesellschaft abgeben müssten, sind wir noch nicht. Unser Wohnungsbestand macht nur einen Bruchteil des Bestandes der bekannten grossen Genossenschaften aus. Wir haben also noch einen weiten Spielraum vor uns. Wir wollen aber schon heute daran denken, dass wir nicht nur Ersteller und Verwalter von Liegenschaften, sondern eines Tages auch Lieferanten sein können. Mit einer solchen dynamischen Politik hoffen wir, in den kommenden Jahren einen Beitrag an den Wohnungsmarkt zu leisten, der einem echten Bedürfnis entspricht und der als sozial bezeichnet werden darf.