

Ein Leitbild für die Logis Suisse

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **63 (1988)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105621>

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.

Die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Logis Suisse SA wurde 1973 durch den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen mitbegründet. Sie umfasst heute sechs regionale Tochtergesellschaften mit 1616 Wohnungen und mehreren laufenden Neubauvorhaben. Der Präsident des Verwaltungsrates, Dr. E. Leemann, alt Direktionspräsident der Genossenschaftlichen Zentralbank AG, stellt das neue Leitbild vor.

Ein Leitbild steckt den Rahmen ab, in dem die Verantwortlichen die weitere Entwicklung erwarten. Diese leitet sich in der Regel aus den bisherigen Erfahrungen ab, berücksichtigt aber auch die Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld. Die Ziele der Logis Suisse zu überprüfen und in einem neuen Leitbild zu formulieren ist eine um so dringendere Aufgabe, als sich der Kreis der beteiligten Menschen ständig verändert.

Schon anlässlich der Gründung haben wir die Ziele in den drei Punkten zusammengefasst:

1. Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus auf nationaler Ebene und die Verhinderung der Spekulation auf dem Wohnungsmarkt;
2. Unterstützung und Ergänzung der Arbeit der bestehenden Wohn- und Baugenossenschaften;
3. Unterstützung des Staates in seiner sozialen Aufgabe.

Nach diesen Zielen haben wir unsere Tätigkeit bisher ausgerichtet. Sie sind auch in Zukunft gültig; ich werde mich deshalb im folgenden an diese Aufteilung halten.

Die erstgenannte Zielsetzung ist in den Statuten festgehalten. Das Leitbild präzisiert diese Zielsetzung. Darnach will die Logis Suisse einen aktiven Beitrag an die Wohnungsversorgung leisten. Sie will also nicht nur einen Liegenschaftenbestand verwalten; dazu brauchte es keine Logis Suisse. Wir streben auch nicht nur den wirtschaftlichen Erfolg an, so sehr wir ihn brauchen, um unsere Aufgabe erfüllen zu können. Es kommt ferner nicht nur auf das Wachstum an. Die Logis Suisse strebt einen Liegenschaftenbestand an, der gross genug ist, um eine genügende Ertragslage zu gewährleisten und Risiken aufzufangen, die sich nie ganz vermeiden lassen, aber auch, um Einfluss auf den Woh-

nungsmarkt im Sinne der Verhinderung von Auswüchsen zu nehmen. Dagegen ist das Wachstum des eigenen Liegenschaftenbestandes kein Ziel an sich.

In weiteren Abschnitten wird der Charakter des angestrebten aktiven Beitrages näher umschrieben. Die Logis Suisse erstellt und bewirtschaftet Mietwohnungen im Rahmen des preisgünstigen Wohnungsbaus. Ferner erwirbt sie bestehende Liegenschaften, vor allem zur Verhinderung der Spekulation, aber auch zur Bewahrung von Bausubstanz.

Der gemeinnützige Beitrag wird gewährleistet durch die Beschränkung der Ausschüttung, die Ausübung einer zurückhaltenden Mietzinspolitik, die Beanspruchung der Hilfen der öffentlichen Hand sowie eine zurückhaltende Festsetzung von Verkaufspreisen. Wir sind uns dabei bewusst, dass die Zielsetzung eines gemeinnützigen Beitrages mit der Zielsetzung einer genügenden Wirtschaftlichkeit in Konflikt geraten kann und dass man einen optimalen Weg finden muss, der beiden Zielen gerecht wird. Und natürlich hängen die Möglichkeiten zu einem gemeinnützigen Beitrag von der konkreten Situation ab. Bei subventionierten Bauten beschränkt er sich auf das Ausmass der staatlichen Unterstützung, bei freitragenden Bauten und neu erworbenen Liegenschaften bestimmen in den ersten Jahren die Anlagekosten weitgehend die Mietzinse. Die Möglichkeit zu einer zurückhaltenden Mietzinspolitik stellt sich erst im Laufe der Zeit ein.

In einem weiteren Abschnitt ist die Förderung des Wohneigentums festgehalten. Wir wissen, dass dieser Teil der Aufgabe nicht unbestritten ist, weil die spätere Erzielung von Gewinnen auf diesen Objekten oft nicht verhindert werden kann. Die Förderung des Wohneigentums ist jedoch ebenfalls Bestandteil des WEG.

In der zweiten Gruppe von Zielen – die Unterstützung und Ergänzung der Arbeit der bestehenden Wohn- und Baugenossenschaften – wird das Verhältnis zu den Genossenschaften umschrieben. Im Leitbild wird dazu gesagt:

«Die Logis Suisse dient den Wohn- und Baugenossenschaften durch Mithilfe bei der Bautätigkeit, durch partnerschaftliche Realisierung von Projekten, durch vorrangige Berücksichtigung beim Kauf und Verkauf eigener Liegenschaften sowie durch Beratung und Mitwirkung bei der Verwaltung.»

In dieser Formulierung sind verschiedene Beispiele möglicher Zusammenarbeit enthalten, die wir in der Praxis schon durchexerziert haben. Ein besonderes Wort ist vielleicht angezeigt zum Weiterverkauf von Liegenschaften an Genossenschaften. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass es den Genossenschaften oft leichter fällt, Liegenschaften zu erwerben, wenn sie fertigerstellt und vermietet sind. Die Risiken von Kostenüberschreitungen oder von Schwierigkeiten bei der Vermietung sind dann ausgeschaltet oder lassen sich doch besser überblicken. Wir sind gerne bereit, die Genossenschaften beim Verkauf eigener Liegenschaften vorrangig zu berücksichtigen. Doch soll das den in hohem Masse erwünschten aktiven Beitrag der Genossenschaften in keiner Weise ersetzen oder überflüssig machen.

In einem weiteren Abschnitt des Leitbildes wird erklärt, die Logis Suisse wolle mit den Wohn- und Baugenossenschaften eng zusammenarbeiten, sie in ihrer Tätigkeit ergänzen und sich im Falle von Interessenkollisionen in fairer Weise verhalten.

Im übrigen sind die Genossenschaften im Verwaltungsrat der Logis Suisse stark vertreten; von den insgesamt zwanzig Mitgliedern (ohne die beiden Vertreter des Bundes) stammen sieben aus dem Kreise der Genossenschaften. Sie haben die Möglichkeit, aus der Nähe zu beurteilen, ob sich unsere Gesellschaft so verhält, wie sie das in ihrem Leitbild postuliert, und können gegebenenfalls korrigierend eingreifen.

Die Unterstützung des Staates in seiner sozialen Aufgabe: Ein Motiv neben anderen zur Gründung der Logis Suisse hat darin bestanden, als Bauträger die gebotene staatliche Hilfe auszunutzen und der staatlichen Wohnbauförderung zum Durchbruch zu verhelfen. Wenn wir verhindern wollen, dass sich der Staat selber im grossem Stile als Bauherr betätigt, muss es genügend starke Bauträger geben, welche ihm diese Aufgabe abnehmen können. Dazu gehört auch, dass die Logis Suisse mit der öffentlichen Hand bei der Erstellung von Liegenschaften und der Realisierung von Gesamtplanungen zusammenarbeitet und dass sie die öffentliche Hand unter gewissen Bedingungen unterstützt.

Mit gutem Willen können wir im Sinne des neuen Leitbildes helfen, eine Aufgabe zu erfüllen, die in Zukunft – davon bin ich überzeugt – trotz erheblich schwierigeren Umständen an Bedeutung wohl noch gewinnen wird.