

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 68 (1993)
Heft: 6

Artikel: 20 Jahre logis suisse
Autor: Leuenberger, Fritz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106020>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

FRITZ LEUENBERGER*

Das Thema Wohnbaupolitik, im speziellen Wohnbauförderung, ist in der Schweiz zu einem Politikum ersten Ranges geworden. Der Wohnungsmarkt bleibt angespannt, und die Mietzinse entwickeln sich für die Mieter zum Teil bis an die Grenzen des Tragbaren.

Der Mangel an preisgünstigem Wohnraum und der im Vergleich zu anderen europäischen Ländern geringe Anteil an Wohneigentum (knappe 30%, in städtischen Gebieten weit geringer) führten denn auch dazu, dass sämtliche politischen Parteien dem Thema «Wohnen» einen hohen Stellenwert beimassen und gemäss ihrer jeweiligen Couleur Forderungen dazu aufstellten. Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf – diesen ebenso simplen wie treffenden Slogan könnte auch die Logis Suisse SA auf ihre Fahnen schreiben, ist sie doch eine Organisation, die sich dem gemeinnützigen Wohnungsbau verschrieben hat. Die Gründung der Logis Suisse SA fällt in eine Zeit der sinkenden genossenschaftlichen Wohnbauproduktion, mit einem gleichzeitig steigenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. 1973 wurde in Zürich die Logis Suisse SA Wohnbaugesellschaft gesamtschweizerischer Organisationen gegründet. Als Aktionäre zeichneten Kreise, die traditionsgemäss dem gemeinnützigen Wohnungsbau nahestanden wie beispielsweise die Eidgenossenschaft, GZB Genossenschaftliche Zentralbank AG, deutschschweizerische Kantonalbanken, Gewerkschaften und Wohnbaugenossenschaften. Nach einem eher harzigen Anfang – der Erwerb von baureifem Land war schwieriger als erwartet – gelang 1977 der Durchbruch mit der Schaffung einer neuen Gesellschaftsstruktur.

Der Kauf von über 600 Wohnungen in Neuenhof und Spreitenbach führte zur Gründung der ersten Tochtergesellschaft (Logis Suisse Aargau SA) und damit zur Schaffung einer Holdinggesellschaft. Die neue Struktur, die der föderalistischen Gliederung der

* Fritz Leuenberger ist Präsident des Verwaltungsrats der Logis Suisse SA und Hauptdirektor der GZB, Genossenschaftliche Zentralbank, Basel. Dieser Artikel ist bereits in «Finanz & Wirtschaft» veröffentlicht worden.



WAS MAN HAT...



WILL GEPFLEGT SEIN.

Auch Liegenschaften werden älter. Farbe blättert, der Putz beginnt zu bröckeln, was gestern modern war, ist heute aus der Mode. Regelmässig werden unsere Bauten unterhalten, in grösseren Abständen umfassend renoviert und erneuert. Wo nötig werden Grundrisse, Nutzung und Bauteile neuen Bedürfnissen angepasst. Diese Aufgaben brauchen Mittel; diese bereitzustellen ist eine der Verpflichtungen unserer Gesellschaft. Und weil wir uns an unsern Aufgaben und Zielen orientieren, richtet sich unsere Mietzinsgestaltung nicht nach dem höchstmöglichen Ertrag, sondern nach dem Notwendigen.

Schweiz Rechnung trug, bewährte sich, so dass in den folgenden Jahren weitere Tochtergesellschaften gegründet werden konnten. Heute gehören neun Töchter (Aargau, Romandie, Nordostschweiz, Bern, Nordwestschweiz, Ticino, Zürich, Ostschweiz und pro Logis) sowie weitere Beteiligungen zur Logis-Suisse-Gruppe.

WAS HEISST GEMEINNÜTZIG?
Die Logis Suisse SA ist gemäss Statuten politisch und konfessionell neutral. Sie bezweckt die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus auf nationaler Ebene und die Verhinderung der Spekulation auf dem Wohnungsmarkt. In einem für die ganze Logis-Suisse-Gruppe verbindlichen Leitbild werden die geschäftspolitischen Grundsätze definiert. Demnach leistet die Logis Suisse SA einen aktiven, gemeinnützigen Beitrag an die Wohnversorgung unseres Landes, indem sie preisgünstige Mietwohnungen erstellt und bewirtschaftet sowie die Verbreitung des Wohnungseigentums zum Eigengebrauch fördert. Diese in der Praxis

recht anspruchsvolle Zielsetzung zu erreichen, heisst für die Gesellschaft:

- die Gewinnausschüttung limitieren; keine Gewinne ohne Wertschöpfung realisieren;
- die Hilfen der öffentlichen Hand beanspruchen;
- Liegenschaften erwerben, um sie zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen der Spekulation zu entziehen;
- Verkauf von Liegenschaften an Genossenschaften, Pensionskassen und andere gemeinnützige Wohnbauträger;
- massvolle Mietzinspolitik auch im nicht subventionierten Bereich;
- Verzicht auf Liquidationsgewinne.

Solchermassen umschriebene Gemeinnützigkeit schliesst aber nicht aus, dass einerseits Architekten, Bauunternehmer und Handwerker zu marktüblichen Konditionen für die Logis Suisse arbeiten, Banken die üblichen Zinse verrechnen und andererseits die Gesellschaft ihre Tätigkeit nach streng wirtschaftlichen Grundsätzen ausrichtet.

Hächler-ZenRuffinen - der Partner für Ihre Bauvorhaben.

Hoch- und Tiefbau
Umbau und Renovation
Kanalsanierungen
Betonsanierung
Betonbohren
Holzbau

Hächler ZenRuffinen

Hächler-ZenRuffinen AG, Hoch- und Tiefbau
Tägerhardstrasse 118, 5430 Wettingen
Telefon 056 / 26 25 52

Wie bereits erwähnt, kann die Logis Suisse ihren Auftrag nur durch eine konsequente Inanspruchnahme der Mittel der öffentlichen Hand erfüllen. Das bedeutet, dass sie alle Möglichkeiten ausschöpft, die im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vom 4. Oktober 1974 oder in kantonalen und kommunalen Verordnungen vorgesehen sind.

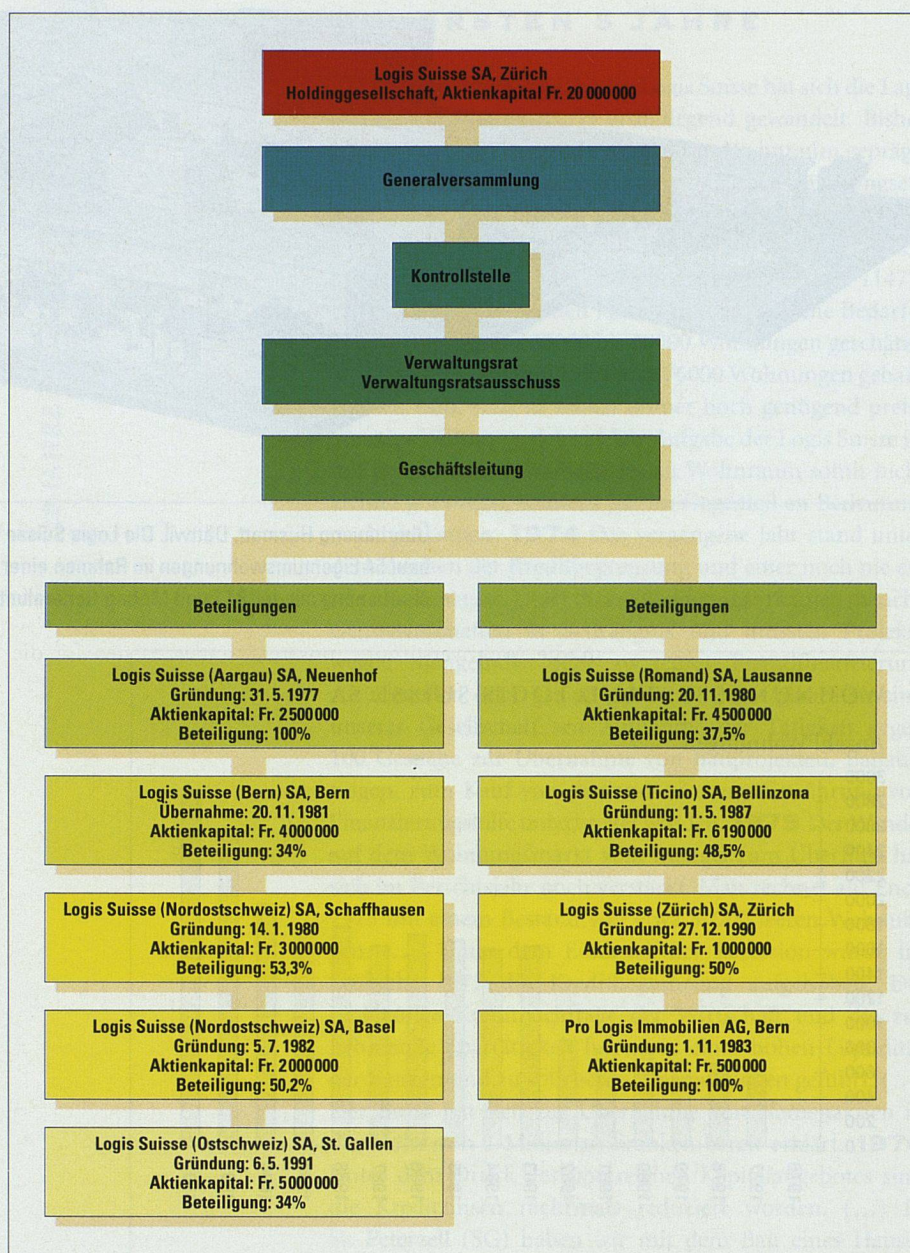
DER WEG FÜHRT ÜBER DAS WEG

Das WEG bildet die Basis zum Bezug direkter Bundesbeihilfen, Bürgschaften, Darlehen und A-fonds-perdu-Beiträgen, aber auch für indirekte Hilfen wie Darlehen an Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und Kapitalbeteiligungen an gemeinnützigen Bauträgern. Als Mitglied des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen gelangt die Logis Suisse in den Genuss von Darlehen aus dem sogenannten Fonds de roulement, den der Bund geäußert hat, um die Finanzierung von Neubau- und Erneuerungsvorhaben sowie den Erwerb von Land oder bestehenden Liegenschaften dank günstigen Zinsbedingungen zu erleichtern.

Diese Finanzierungshilfen in Form von Bundesbürgschaften ermöglichen eine ausserordentlich hohe Belehnung der Bauprojekte bis 95%. Somit benötigt die Logis Suisse beispielsweise zur Finanzierung eines Bauprojektes nur einen Zwanzigstel der Anlagekosten oder anders ausgedrückt: Mit einer Million Franken Eigenmittel kann ein 20-Millionen-Objekt realisiert werden.

Will die Logis Suisse mit Bundeshilfe ein Neubauprojekt erstellen, hat sie die Anforderungen an das Bauvorhaben, die im WEG und den dazugehörigen Verordnungen festgehalten sind, zu erfüllen. Es ist dies ein Wohnungsbewertungssystem mit 66 Beurteilungskriterien bezüglich Eigenschaften der Wohnungen, der Wohnlage und des Wohnstandortes. Diese Auflagen, so berechtigt sie sind, und die damit verbundenen Umtriebe halten nicht selten nur kurzfristig und spekulativ orientierte Bauherren davon ab, in den subventionierten Wohnungsbau zu investieren.

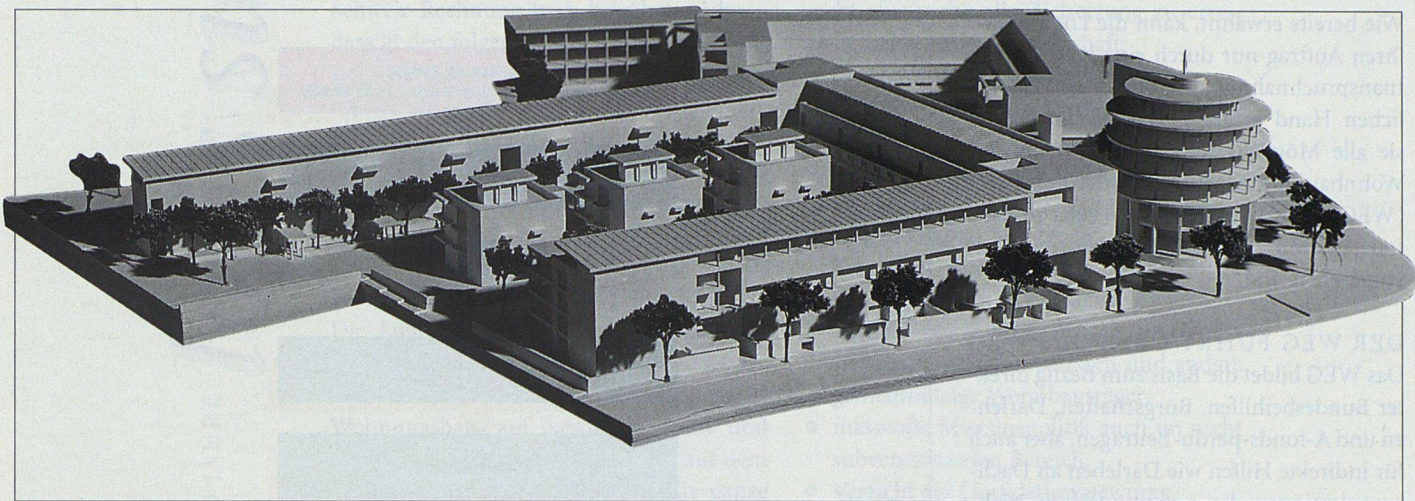
NEUE CHANCEN Zusätzlich zu den oben aufgeführten Möglichkeiten nutzt die Logis Suisse auch Bundeshilfe in Form



rückzahlbarer Vorschüsse. Dadurch können Anfangsmieten wesentlich verbilligt werden. Unabhängig vom jeweils geltenden Hypothekarzinsatz beträgt der Anfangsmietzins aktuell 5,6 Prozent des Anlagewertes der Wohnung. Die Differenz zwischen diesem Zinssatz und den effektiven Mietkosten wird vom Bund als rückzahlbares Darlehen vorgeschossen. In etwa zwölf Jahren muss eine kostendeckende Miete erreicht sein, und in 25 bis 30 Jahren wird das Darlehen vollumfänglich zurückbezahlt.

Als neuestes Finanzierungsinstrument ist die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) zu erwähnen. Diese bietet ihren Mitgliedern – dazu gehört auch die Logis Suisse SA – bundesgarantierte, «securitisierte», zu marktüblichen Sätzen verzinste Anlagemöglichkeiten und somit den Vorteil, teure Bankhypotheken zu reduzieren.

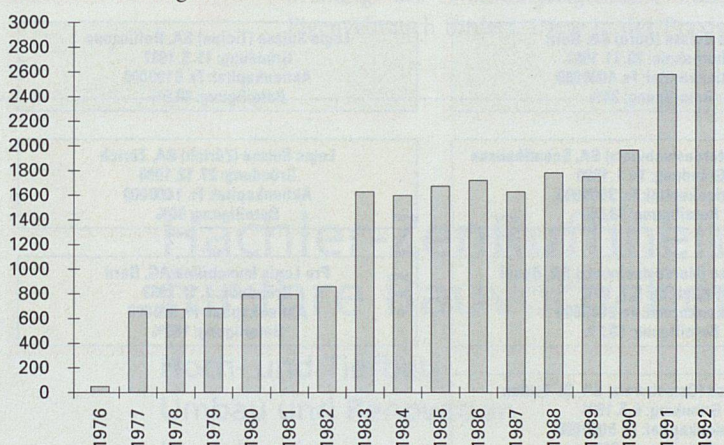
Die letzten Jahre der Hochkonjunktur mit dem boomenden, hochspekulativen Immobilienmarkt schufen eine ungünstige Aus-



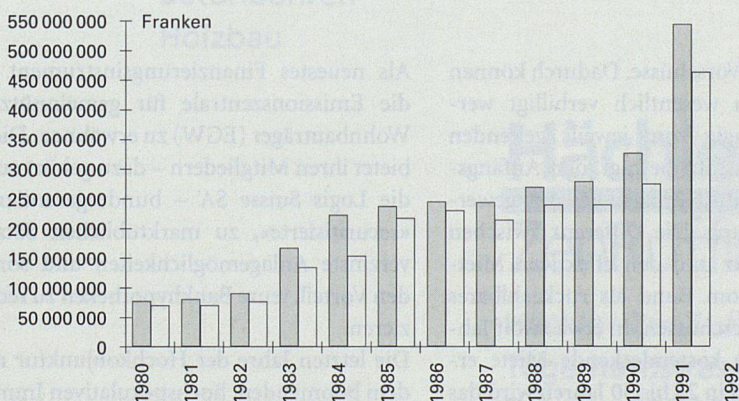
Überbauung Husmatt, Dättwil. Die Logis Suisse (Aargau) SA baut 54 Eigentumswohnungen im Rahmen einer Gesamtüberbauung mit der PTT und Mobag Generalunternehmung.

WOHNUNGSBESTAND LOGIS SUISSE SA

Anzahl Wohnungen



□ BILANZSUMME ■ IMMOBILIEN



gangslage für alle gemeinnützigen Wohnbauträger. So waren auch für die Logis-Suisse-Gruppe die Chancen klein, Objekte oder Boden zu Bedingungen erwerben zu können, die den Zielsetzungen und den im WEG enthaltenen Auflagen entsprochen hätten.

ABRUPTER WANDEL AM MARKT FÜR WOHNBAUTEN Die Ausgangslage verbesserte sich mit der abrupten Wandlung im Immobilienhandel, hervorgerufen unter anderem durch die staatlichen Sofortmassnahmen gegen die Spekulation im Herbst 1989 und die damit verbundene Zurückhaltung institutioneller Anleger sowie die Zinshausse, die zu Liquiditätsproblemen bei verschiedenen Immobilienbesitzern führte. Es boten sich ausgezeichnete Möglichkeiten, in der ganzen Schweiz neue Objekte zu erwerben oder zu planen, wobei die Logis-Suisse-Gruppe ihre Aktivitäten bewusst auf städtische und stadtnahe Gebiete konzentriert.

Um die Ende letzten Jahres im Bau befindlichen 250 Wohnungen und die bis 1995 geplanten Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von total 300 Mio. Franken realisieren zu können, wurde eine Erhöhung der eigenen Mittel nötig. In einem ersten Schritt wurde das Aktienkapital der Mutter von 10 auf 20 Mio. Franken erhöht. Die Tochtergesellschaften sollen in den nächsten Jahren ihre Eigenmittel um

weitere 15 Mio. Franken aufstocken. Zusammen mit der Kapitalerhöhung wurde eine Öffnung des Aktionärskreises beschlossen. Angesprochen werden Pensionskassen und öffentlich-rechtliche Körperschaften wie Kantone und Gemeinden, d. h. im weitesten Sinne alle Institutionen, die sich auch für den gemeinnützigen Wohnungsbau engagieren wollen.

Bis 1991 wäre dieses Unterfangen an den auf 4% limitierten Dividenden gescheitert, die beispielsweise eine Kapitalbeteiligung der Pensionskassen verunmöglicht (keine marktgerechte Rendite) und auch für weitere Kreise kaum genügend Anreiz für ein finanzielles Engagement geboten hat. Mit einer neu auf maximal 6% festgelegten Dividende (gesetzlich festgelegter Höchstsatz für gemeinnützige Organisationen) kommen die Aktionäre in den Genuss einer ebenso interessanten Nettorendite, wie dies beim Bau eigener Liegenschaften der Fall wäre.

ANGESTREBT WIRD EINE GUTE DURCHMISCHUNG Die Logis Suisse SA achtet in ihrer Tätigkeit auf eine angemessene Durchmischung von freitragenden Liegenschaften und subventionierten Bauten sowie von Liegenschaften im Eigentum und im Baurecht. So wird beispielsweise am Luzernerring in Basel eine Überbauung mit 39 grosszügigen Familienwohnungen, einem Kindergarten sowie Verkaufs-, Büro- und Gewerberäumlichkeiten im Baurecht erstellt. Andererseits beteiligt sich die Logis Suisse mit den PTT an einer Gesamtüberbauung in Baden/Dättwil, wo sie 54 preisgünstige Eigentumswohnungen realisiert. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Logis-Suisse-Gruppe die Gunst der Stunde, d. h. die Situation auf dem Immobilienmarkt sowie das massive Engagement des Bundes für den preisgünstigen Wohnungsbau (gemäss neuester Vorlage 7,4 Mrd. Franken Rahmenkredit für die Jahre 1992 bis 1996), optimal zu nutzen versucht und als positiven «Nebeneffekt» mit ihrer antizyklischen Tätigkeit dem Bauhaupt- und -nebegewerbe in den nächsten fünf Jahren zu Aufträgen von mehreren hundert Millionen Franken verhilft.

DIE ERSTEN 5 JAHRE

1973 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 11477. (...) Für die kommenden Jahre wird der jährliche Bedarf – je nach Autor – auf 35000 bis 50000 Wohnungen geschätzt, währenddem im Jahre 1973 etwa 76000 Wohnungen gebaut worden sind. (...) Es fehlen immer noch genügend preisgünstige Wohnungen. (...) 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. **1974** Das vergangene Jahr stand unter dem Zeichen der Kreditbegrenzung und einer noch nie erlebten Zinshausse. Unter diesen Bedingungen kamen manche Genossenschaften in Bedrängnis und mussten Projekte wegen mangelnder oder zu teurer Fremdfinanzierung zurückstellen oder gar aufgeben. (...) Im gesamten sind unserer Gesellschaft seit Aufnahme der Tätigkeit gegen 100 Gesuche zur Übernahme von Bauprojekten, Bauaufträgen, zum Kauf von Bauland oder zur Gewährung von Finanzierungshilfe unterbreitet worden. **1975** Der Wandel auf dem Wohnungsmarkt vom Mangel zum Überfluss hat sich im Berichtsjahr noch verstärkt. Man rechnet auf Ende 1975 mit einem Bestand von etwa 80000 leeren Wohnungen. (...) Unter dem Eindruck der Rezession wurde im Frühjahr 1975 die Kreditbegrenzung aufgehoben. Die rückläufige Kreditnachfrage der Wirtschaft und die zunehmende Spartätigkeit haben zu einer hohen Liquidität der Banken und zu spürbaren Zinssenkungen geführt. (...) Der Bund hat sich zur Übernahme von Namenaktien in der Höhe von 2 Millionen Franken bereit erklärt. **1976** Unter dem Druck des überreichen Kapitalangebotes sind die Kreditzinsen mehrmals reduziert worden. (...) In St. Peterzell (SG) haben wir mit dem Bau eines Hauses begonnen und in Brittnau (AG) das Baugesuch für 32 Wohnungen eingereicht. (...) Der Zweck unserer Gesellschaft umfasst auch die Verhinderung der Spekulation durch den Erwerb von Liegenschaften. Wir haben deshalb im vergangenen Jahr zwei Häuser zu günstigen Preisen gekauft. **1977** Im Frühjahr erfuhren wir, dass ein privater Eigentümer die Absicht habe, seinen in Neuenhof und Spreitenbach (AG) gelegenen Liegenschaftsbestand von rund 600 Wohnungen zu verkaufen. Da es ihm daran gelegen war, dass der Besitz nicht auseinandergerissen und zum Spielball der Spekulation wurde, bot sich die Logis Suisse als Käuferin an. (...) Dieser Schritt setzte den bisher bedeutendsten Markstein am Wege unserer Gesellschaft.