Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 52 (1977)

Heft: 6

Artikel: Die Aufgabe der Bauträgerschaft angesichts der veränderten Marktlage

Autor: Leemann, E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104699

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.12.2025

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

Aus der Präsidialansprache von Dr. E. Leemann, Hauptdirektor der Genossenschaftlichen Zentralbank AG, an der Generalversammlung 1977 der Logis Suisse SA. in Bern

Die Aufgabe der Bauträgerschaft angesichts der veränderten Marktlage

Eine Organisation wie die Logis Suisse, die in erster Linie Bauträger auf gemeinnützer Grundlage sein möchte, muss ihre Politik an der Lage des Wohnungsmarktes orientieren. Diese hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Dagegen gibt man sich in vermehrtem Masse darüber Rechenschaft, dass die gegenwärtige kritische Verfassung des Marktes wohl noch längere Zeit bestehen wird.

Von der Angebotsseite her lastet ein Überhang an leeren Wohnungen auf dem Markt, der – je nach Erhebungsmethode – auf 50000 bis 90000 Einheiten geschätzt wird. Von der Nachfrageseite her macht sich besonders der Verlust von rund 340000 Arbeitsplätzen seit 1973 bemerkbar.

Allerdings muss man zwischen dem quantitativen und dem qualitativen Aspekt des Wohnungsmarktes unterscheiden. Es bestehen auf diesem Markt trotz dem erwähnten Überhang immer noch Lücken. Es fehlt oft an preisgünstigen Wohnungen mit der nötigen Ausstattung und am gewünschten Standort. Es gehört zu den Aufgaben unserer Organisation, solche Lücken aufzuspüren und auszufüllen.

In diesem Sinne bauen wir in St. Peterzell (Toggenburg) im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Anzahl Wohnungen. In Basel haben wir uns für die Übernahme einer Liegenschaft im Rahmen der Grossüberbauung Elsässerrheinweg auf Baurechtsland des Kantons angemeldet. Weitere Projekte befinden sich in Abklärung.

Auch in Brittnau/Zofingen und in Widen/Mutschellen kann bis zu einem gewissen Grade von einer Marktlücke gesprochen werden. In Brittnau möchten wir mit dem Bau einer ersten Etappe von Mietwohnungen beginnen; wir erwarten die Baubewilligung in diesen Tagen. In Widen versuchen wir, das uns gehörende Land mit dem Bau einiger Einfamilienhäuser teilweise auszunützen. Ein entsprechender Vertrag mit der Gemeinde soll demnächst unterzeichnet werden. In beiden Fällen sind wir uns aber bewusst, dass die Marktlücke nicht gross ist und dass es auf die Dosierung ankommt.

Im weiteren erhalten wir laufend Gesuche – auch von Gemeinden und Genossenschaften – zur Übernahme von bestehenden Projekten. Wir treten noch so gerne darauf ein, sofern wir dabei ein gutes Gefühl haben. Oftmals werden wir jedoch den Eindruck nicht los, es werde versucht, einen schwarzen Peter weiterzugeben. Ich möchte deshalb in diesem Zusammenhang mit aller Deutlichkeit festhalten, dass wir keine Auffang- oder Sanierungsgesellschaft sind. Wir haben selber ein Stück Vergangenheit zu bewältigen und können es uns ganz einfach nicht leisten, uns zusätzliche Sorgen aufzuladen.

Als junge Organisation verfügen wir über keinen Bestand an alten Liegenschaften, welcher helfen könnte, ertragslose Landengagements oder zusätzliche Risiken zu tragen, welche ein gewisses Mass überschreiten. Wir bemühen uns deshalb, einen solchen Bestand zu schaffen, sofern sich eine günstige Gelegenheit dazu bietet. Dieses Vorgehen lässt sich im Hinblick auf die Zielsetzung unserer Organisation durchaus rechtfertigen. In Art. 2 der Statuten heisst es:

«Die Gesellschaft bezweckt die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaues auf nationaler Ebene und die Verhinderung der Spekulation auf dem Wohnungsmarkt. Diesen Zweck sucht sie (u.a.) zu erreichen durch den Erwerb von Grundstücken, Liegenschaften und Baurechten.»

In diesem Sinne haben wir Ende des vergangenen Jahres in Morges und in Effretikon Häuser gekauft, welche als günstige Gelegenheit angesprochen werden dürfen. Gerade gegenwärtig ist die Übernahme eines grossen Komplexes an bestehenden Liegenschaften in Abklärung. Leider erlaubt es der Stand der Verhandlungen nicht, schon heute nähere Angaben darüber zu machen.

Noch ein Wort zum neuen Wohnbauförderungsgesetz. Wir haben bei verschiedenen Gelegenheiten (Hombrechtikon, Basel u.a.) Widerstände gegen das Modell der jährlichen Mietzinserhöhung um 3% während 25 Jahren feststellen müssen. Dazu möchte ich feststellen: Das Konzept der steigenden Mietzinsen zur Rückzahlung der vom Bund gewährten Vorschüsse erschien einmal gut. Der jährliche Aufschlag von 3% hatte dabei, wie ich es sehe, nicht die Bedeutung einer Spekulation auf die Fortdauer der Inflation, sondern stützte sich auf die Annahme einer regelmässigen Steigerung der Produktivität. Statt eines anhaltenden realen wirtschaftlichen Wachstums hatten wir jedoch 1975 ein Wachstum von –7,6% und 1976 von praktisch null. Die Voraussetzungen des Konzeptes haben sich also grundlegend gewandelt. Wenn diese Entwicklung anhält – und man rechnet für die kommenden Jahre mit einem Wachstum, das unter 3% liegen wird – kommen wir um eine Überprüfung der Grundlagen des Wohnbauförderungsgesetzes nicht herum.

Abschliessend möchte ich noch einige grundsätzliche Bemerkungen zur Tätigkeit unserer Gesellschaft machen. Wir müssen vom heutigen Stand der Dinge ausgehen, und da steht die Sorge um die Erhaltung des Aktienkapitals obenan. Das ist auch der Grund, warum sich die Genossenschaftliche Zentralbank wiederum bereit erklärt hat, das Defizit in der Betriebsrechnung zu decken. Ich darf denn auch feststellen (und die Kontrollstelle bestätigt es): das Aktienkapital ist intakt. Wir suchen jedoch nach Lösungen, um die Bank von weiteren Beitragsleistungen nach Möglichkeit zu entlasten.

Erhaltung des Aktienkapitals – ist das nicht eine defensive Einstellung? Natürlich ist sie es. Wir wollen einen aktiven Beitrag leisten. Dabei müssen wir aber vorsichtig bleiben und immer bedenken, dass wir über kein Reservenpolster verfügen und demzufolge Fehler sofort auf das Aktienkapital durchschlagen. Wir sind uns bewusst, dass Bauträgerschaft eine unternehmerische Aufgabe darstellt und zwangsläufig mit Risiken verbunden ist. Die Risiken müssen sich indessen in einem gewissen Rahmen halten; sie sind eine Frage des Masses. Wir haben zu unserem Leidwesen schon auf an sich schöne Projekte verzichten müssen (Ostermundigen), weil sie dieses Mass zu übersteigen schienen.

Trotz grosser Arbeit ist unsere Leistung bisher wenig spektakulär. Das Verhältnis von Aufwand und Ertrag befriedigt uns noch nicht. Wir sind jedoch daran, uns langsam aus der Immobilisierung zu lösen. Ich bin zuversichtlich, dass uns dies innert nützlicher Frist gelingen wird.

Was wir brauchen, ist – neben dem nötigen Quantum Glück – weiterhin Verständnis und Geduld. Wir haben beides – Verständnis und Geduld – in diesen nicht einfachen Jahren in hohem Masse erfahren dürfen. Dafür möchte ich herzlich danken.