Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 88 (2013)

Heft: 4: Renovation

Artikel: "Wir sind unseren Grundsätzen treu geblieben"

Autor: Funk, Philip / Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-390585

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: 20.08.2025

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

Bilder: Logis Suisse

40 Jahre Logis Suisse AG (1): VR-Präsident Philip Funk über turbulente Jahre und neue Wachstumschancen

«WIR SIND UNSEREN GRUNDSÄTZEN TREU GEBLIEBEN»

Die grösste gemeinnützige Aktiengesellschaft der Schweiz blickt auf eine 40-jährige Geschichte zurück, die eng mit der staatlichen Wohnbauförderung verbunden ist. Von Altlasten befreit, ist die Logis Suisse AG heute wieder auf Wachstumskurs. Und dafür ist die wendige AG gerade richtig, findet Verwaltungsratspräsident Philip Funk.

Interview: Richard Liechti

Die 2700 Wohnungen der Logis Suisse AG sind über die ganze Deutschschweiz verteilt.

***Wohnen:* 40 Jahre Logis Suisse – die grösste gemeinnützige Aktiengesellschaft der Schweiz hat eine wechselvolle Geschichte erlebt (vgl. Seite 10). Nehmen wir doch das Fazit vorweg. Was hat die Logis während dieser vier Jahrzehnte geleistet?**
Philip Funk: Da müssten Sie eigentlich unsere Mieterinnen und Mieter fragen. Als Leistung darf man aber sicher festhalten, dass die Logis Suisse in der Tat seit vielen Jahren günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt. Dabei sind wir stolz darauf, unseren Grundsätzen immer treu geblieben zu sein.

«Die Unterstützung des Staates bei seiner sozialen Aufgabe im Bereich des Wohnungsbaus», so lautet eines der hehren Gründerziele.
Das hat die Logis Suisse immer in dem Sinne verstanden, dass man ein bezahlbares Angebot für ein breites Bevölkerungsspektrum schafft: für Familien, Einzelpersonen, Alt und Jung – darunter auch Wohnungen im äusserst preisgünstigen Segment.

«Das WEG galt damals als Wunderwaffe.»

Die Logis Suisse ist eng mit der damaligen Wohnbauförderung verbunden. Eine Würdigung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG), verfasst vom ehemaligen BWO-Direktor Peter Gurtner, folgt nachstehend. Ein wichtiges Element des WEG ist die anfängliche Vergünstigung der Mietzinse, die später über gestaffelte Mietzinserhöhungen zurückbezahlt werden muss. Die Idee dahinter war, dass diese Erhöhungen in Zeiten der Hochkonjunktur durch Lohnsteigerungen und Inflation kompensiert worden wären.
Zunächst: Die Logis Suisse gründete zwar stark auf der staatlichen Förderung, hatte aber immer auch einen grösseren Bestand nichtsubventionierter Wohnungen. Das WEG galt damals tatsächlich als Wunderwaffe, mit der man beispielsweise jungen Familien mit tiefem Einkommen günstige Wohnungen verschaffen konnte. Man ging davon aus, dass die Mieten auch in der Rückzahlungsphase unter dem Markt verbleiben würden, da die Preise dort ja auch stiegen. Damit hätte sich das Modell sozusagen als Perpetuum mobile selbst finanziert. Aus der Perspektive der Mietzinsentwicklung in der Hochkonjunkturzeit waren diese Überlegungen sicher nicht falsch. Im Nachhinein ist man immer klüger – das ist bei der aktuellen Bankenkrise nicht anders.

In Rezessionszeiten, besonders während der Immobilienkrise der 1990er-Jahre, funktionierte das Modell nicht mehr.
Das waren schwierige Zeiten für alle Bauträger, die WEG-Wohnungen in der Rückzahlungsphase besassen. Deren Mieten mussten weiterhin erhöht werden – und lagen plötzlich über dem Markt. Die Mieter sahen nicht mehr ein, wieso sie mehr bezahlen sollten, und wechselten in günstigere Wohnungen. Leerstände waren die Folge.

Beharrte der Bund auf der Rückzahlung der Grundverbilligung?
Der Bund verhielt sich geschickt. Es ging darum, den Wohnungsmarkt nicht zu destabilisieren. Die öffentliche Hand hat deshalb stets abgewogen, wie viel sie an Rückzahlung noch durchsetzen kann, ohne dass Wohnbauträger Konkurs gehen und Hunderte von Liegenschaften auf den Markt kommen.

Trotz Krisenzeiten wuchs die Logis Suisse konstant. Dabei erwarb und erstellte sie Liegenschaften in der ganzen Schweiz, bisweilen auch an Randlagen.
Die Logis Suisse war damals dezentral organisiert. Zuoberst stand eine Holding, die keinen Immobilienbestand hatte. Dafür gründete man laufend Tochtergesellschaften an verschiedenen Standorten in der Schweiz. Diese verfügten über lokal verwurzelte Verwaltungsräte, die den jeweiligen Markt kannten und dort aktiv wurden. Auch der Bund brachte viele Liegenschaften in die Logis Suisse ein. Häufig handelte es sich um Eigentümer, auch kleine Baugenossenschaften, die in Schwierigkeiten steckten. Man wollte nicht, dass deren Bestände unkontrolliert auf den Markt kämen oder gemeinnütziger Bestand in spekulative Hände geraten könnte.

Das Jahr 2006 markiert einen Wendepunkt. Man wandte sich von der dezentralen Struktur ab und fusionierte die Tochtergesellschaften zur Logis Suisse AG.
Die dezentrale Struktur hatte auch Nachteile. In den 1990er-Jahren stellte man fest, dass das ganze Gebilde zu heterogen geworden war. Die einen Tochtergesellschaften agierten aktiv, andere passiv, die einen mit mehr, die anderen mit weniger Geschick. Bisweilen waren auch Eigeninteressen der lokalen Verwaltungsräte im Spiel. Vor dem Zusammenschluss mussten allerdings diejenigen Regionalgesellschaften, die in Schieflage geraten waren, saniert werden. Es wäre nicht angegangen, dass man die Guten und die Schlechten in den gleichen Topf geworfen hätte.

Wie kann man sich eine solche Sanierung vorstellen?
Das war in der Tat eine Riesenaufgabe, bei der es letztlich darum ging,

ZUR PERSON

Bild: zVg.

Dr. **Philip Funk** (55) ist Rechtsanwalt, Notar und eidg. dipl. Steuerexperte. Hauptberuflich ist er bei Voser Rechtsanwälte in Baden tätig. Seit 1998 amtiert Philip Funk als Verwaltungsratspräsident der Logis Suisse AG.