

# Die Logis Suisse SA im Geschäftsjahr 1978

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **54 (1979)**

Heft 6

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104875>

## **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.

An der letztjährigen Generalversammlung konnte ich über die Zäsur in der Entwicklung unserer Gesellschaft berichten, die durch den Erwerb eines grossen Liegenschaftenkomplexes im Limmattal und die Gründung der Logis Suisse (Aargau) SA entstanden ist. Wir erwarteten damals, dass unsere Tätigkeit mit der Deblockierung eines beträchtlichen Kapitalanteils und der neuen Ertragslage einen zusätzlichen Rückhalt sowie vermehrten Handlungsspielraum erhalten würde. Diese Erwartungen haben sich im Berichtsjahr in vollem Umfange erfüllt.

Diese innere Entwicklung ist parallel verlaufen mit einer markanten Änderung der Lage auf dem Liegenschaften- und Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach Wohnraum hat angezogen. Das Angebot war dank der grossen Zahl von leeren Wohnungen bisher recht elastisch. Dieser Bestand hat sich inzwischen erheblich zurückgebildet, und die Produktion an neuen Wohnungen ist erst im Anlaufen. Es zeichnet sich deshalb da und dort eine Mangelsituation ab. Diese grobe Skizze muss in verschiedener Hinsicht differenziert werden: in geographischer, aber auch in bezug auf Wohnungsgrössen und -qualität. Dementsprechend gilt der Eindruck, dass ein neuer Wohnungsmangel im Entstehen ist, für die einzelnen Regionen und die einzelnen Wohnungstypen in unterschiedlichem Masse.

Wir sehen für unsere Gesellschaft in dieser Lage die Aufgabe, zu einem genügenden Wohnungsangebot und damit zum Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt beizutragen. In diesem Sinne wollen wir eine offensive Politik betreiben. Dabei müssen wir allerdings noch mit einzelnen Erbschaften aus der Vergangenheit fertig werden.

Über die Tätigkeit im Berichtsjahr haben wir im Geschäftsbericht orientiert. Im Vordergrund stand, wie erwähnt, unsere Tochtergesellschaft Logis Suisse (Aargau) SA. Sie hat das erste Geschäftsjahr in voller Aktion hinter sich. Wir freuen uns, feststellen zu können, dass sich unsere Vorstellungen realisiert haben und wir, was die erworbenen Liegenschaften anbetrifft, keinerlei Schwierigkeiten begegnet sind.

Dagegen ist uns beim Engagement in Widen/Mutschellen, das wir bekanntlich auf unsere Tochtergesellschaft übertragen haben, der Durchbruch bis heute noch nicht gelungen. Andererseits haben wir auf dem Boden der Stadt Baden im

Rahmen eines Konsortialgeschäftes ein grosses Landstück erworben und wollen dort mit Unterstützung des Bundesamtes für Wohnungswesen und der Stadt Baden eine grosse Überbauung verwirklichen. Das Land befindet sich in unmittelbarer Nähe des neuen Kantonsspitals. Zusammen mit Gewährsleuten aus der Region, die mit dem dortigen Liegenschaftsmarkt eng vertraut sind, betrachten wir es als eine Chance, dass wir dieses Terrain zu einem günstigen Preis erwerben konnten. Die Baubewilligung erwarten wir im Laufe der kommenden Wochen, nachdem die Einsprachefrist unbenutzt verstrichen ist.

Zu den übrigen Liegenschaften, die wir direkt oder indirekt ebenfalls über eine Tochtergesellschaft besitzen, habe ich nur wenige zusätzliche Bemerkungen zu machen. In Brittnau, wo die erste Bauetappe im Rohbau vollendet ist, wird die zweite Etappe gemäss Beschluss des Verwaltungsratsausschusses ohne Verzug nachgezogen. In St. Peterzell ist das zweite Haus sozusagen fertig. Bei der Liegenschaft in Morges sind grössere Unterhaltsarbeiten ausgeführt; sie präsentiert sich heute in einem ausgezeichneten Zustand. In Effretikon steht eine Renovation bevor. In Basel, wo wir einen Vorvertrag zum Baurechtsvertrag im Zusammenhang mit dem Projekt Elsässerrheinweg unterzeichnet haben, ist der politische Entscheid über das Ausmass der Überbauung noch nicht gefallen.

Wir haben uns auch um die Liegenschaften der VHTL-Genossenschaft Schaffhausen in Konkurs interessiert und dem Sachwalter eine Offerte für den gesamten Komplex von über 500 Wohnungen sowie alternativ für einen Teilkomplex unterbreitet. Unsere Haltung war von zwei Gesichtspunkten bestimmt, denen grundsätzlicher Charakter zukommt und die ich deshalb kurz erwähnen möchte.

Zunächst besteht unsere Legitimation, solche Offerten für bereits bestehende Liegenschaften einzugeben, in der statutarischen Zielsetzung, die betreffenden Liegenschaften der Spekulation zu entziehen. Sobald aber andere Interessen auftreten, die ebenfalls Gewähr dafür bieten, dass nicht spekuliert wird, sind wir zur Zurückhaltung gezwungen. Wir dürfen solche Mitkonkurrenten nicht überbieten. Sonst könnte man uns den Vorwurf machen, dass wir mithelfen, die Preise hinaufzutreiben und damit unserer eigenen Zielsetzung zuwiderhan-

deln. Vor allem aus diesem Grunde sind wir in Schaffhausen nicht zum Zug gekommen.

Zweitens muss die Kalkulation stimmen. Natürlich müssen unsere Offerten realistisch und marktkonform sein; sie sollten aber auch vorsichtig in dem Sinne sein, dass sie Verlustrisiken nach Möglichkeit ausschliessen. Im Falle Schaffhausen bestätigte es sich im übrigen auch, dass Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen von einer anderen Kalkulationsbasis ausgehen können als unsere Gesellschaft, die ihre Projekte doch im wesentlichen mit fremden Mitteln finanzieren und mit einer marktgemässen Zinsbelastung rechnen muss.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen erhöhten Überschuss von 37 000 Franken auf. Zusammen mit dem Vortrag aus dem Vorjahr stehen 42 400 Franken zur Verfügung. Dieses Ergebnis ist erfreulich, besonders wenn man sich daran erinnert, dass unsere Gesellschaft noch vor zwei Jahren ein massiver Zuschussbetrieb war. Zu einer Ausschüttung reicht es allerdings nicht. Wir schlagen vielmehr vor, diesen Betrag ausser der pflichtgemässen Zuweisung an die gesetzlichen Reserven auf neue Rechnung vorzutragen.

Unseren Aktionären, die sich in der Vergangenheit schon gefragt haben mögen, wie sie die Aktien Logis Suisse bewerten sollen, dürfen wir jedoch versichern, dass sich die Bewertung zum Nominalwert, auch wenn noch keine Dividende ausbezahlt wird, von der Substanz her ohne jede Zweifel rechtfertigt.

Es stellt sich auch die Frage nach der Struktur unserer Gesellschaft. Bisher hat sie sich, durch die Umstände bedingt, auf eine pragmatische Weise entwickelt. Je stärker sie aber wächst, um so deutlicher wird das Bedürfnis nach einem systematischeren Vorgehen.

Das gilt einmal für die geographische Verteilung unserer Aktivität. Heute haben wir einen eindeutigen Schwerpunkt im Kanton Aargau. Wir sind uns bewusst, dass eine gleichmässigerer Verteilung unserer Tätigkeit in allen Landesteilen erwünscht ist.

Ein Bedürfnis nach mehr System bezieht sich auch auf die organisatorische Struktur unserer Gesellschaft. Wir haben Liegenschaften über Beteiligungsgesellschaften sowie im direkten Besitz. Die Frage weiterer Beteiligungsgesellschaften ist momentan aktuell. Das Anliegen beschäftigt uns nicht zuletzt unter

dem fiskalischen Aspekt, indem der Kanton Zürich, in dem wir unseren Sitz haben, das Holdingprivileg nur jenen Gesellschaften gewährt, die ausschliesslich Beteiligungen haben.

Und schliesslich benötigen wir mehr System auch unter dem Gesichtspunkt der Kapitalstruktur. Es geht hier darum, unsere finanzielle Kapazität optimal auszunützen und die Grenzen unserer Expansion möglichst weit hinauszuschieben, bevor wir auf eine Kapitalerhöhung angewiesen sind, um weiter wachsen zu können.

Abschliessend muss ich die Änderung in der Geschäftsleitung erwähnen. Wie

Sie wissen, ist Herr Ernst Müller auf 1. März dieses Jahres in die ABZ berufen worden, wo er zu gegebener Zeit die Nachfolge von Herrn Nationalrat Otto Nauer als Geschäftsführer antreten wird. Wie meistens in solchen Fällen, sind wir von gemischten Gefühlen bewegt. Einerseits freuen wir uns aufrichtig über diese Wahl von Herrn Müller und möchten ihm dazu ganz herzlich gratulieren. Persönlich freue ich mich besonders, dass Herr Müller nach den zeitbedingt mageren Jahren bei der Logis Suisse ein so grosses, anspruchsvolles und für die Genossenschaftsbewegung repräsentatives Tätigkeitsfeld erhalten hat.

Andererseits lassen wir ihn nicht gerne ziehen. Er hat sich in seiner integren Art aufopferungsvoll für die Logis Suisse eingesetzt. Er verlässt sein Amt in einem Zeitpunkt, da der Tunnel durchschritten ist.

Als Nachfolger hat der Verwaltungsrat Herrn Urs Zwimpfer gewählt, den Geschäftsführer der Logis Suisse (Aargau) SA. Herr Zwimpfer hat sich in dieser Aufgabe bestens bewährt. Er führt vorläufig beide Gesellschaften.

Zusammenfassend dürfen wir das Berichtsjahr als ein Jahr der Konsolidierung und zugleich der Aktivierung bezeichnen.

## Die neue Forster 5-Stern-Küche★★★★★ erfüllt Ihre Küchenwünsche. Das hat 5 gute Gründe:



- ★ Grund 1: Die erstklassige Forster-Qualität
- ★ Grund 2: Forster-Küchen sind komfortabel und pflegeleicht
- ★ Grund 3: Bei Forster sind Sie gut beraten und gut bedient
- ★ Grund 4: Forster bietet Ihnen eine grosse Auswahl
- ★ Grund 5: Der Forster-Kundendienst und die Forster-Garantie (2 Jahre Vollgarantie, 10 Jahre Garantie auf Forster-Scharniere)

Verlangen Sie bitte nähere Unterlagen über die neue Forster 5-Stern-Küche oder lassen Sie sich in einem der 8 Forster-Küchenzentren unverbindlich beraten.

**Hermann Forster AG**  
Unternehmensbereich Küchen  
und Haushalt-Apparate  
CH-9320 Arbon  
Telefon 071-46 91 91  
Ausstellungen in Arbon, Dübendorf,  
Binningen, Ebikon, Chur, Lausanne,  
Lugano und Locarno.

  
**Die 5 Stern-Küche  
aus Arbon**  
  
 Schweizer Qualität aus der Arbonia-Forster-Gruppe