

Logis Suisse : zum Stand unserer Gesellschaft

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **56 (1981)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105076>

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.

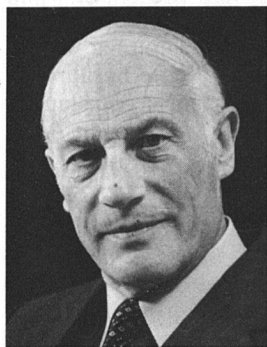
Haftungsausschluss

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 verschiedenen Aspekte, welche den gegenwärtigen Stand der Logis Suisse charakterisieren, möchte ich stichwortartig wie folgt zusammenfassen:

- Ende 1980 hatten wir 788 Mietwohnungen in unserem Besitz; sämtliche Einheiten waren vermietet.
- Die konsolidierte Bilanzsumme erreichte den Betrag von 77 Mio. Franken.
- Das ausgewiesene Eigenkapital machte 11,3 Mio. oder 15% aus.
- Wir können erstmals die Ausrichtung einer - wenn auch bescheidenen - Dividende vorschlagen.
- Die Reorganisation in eine Holdinggesellschaft ist durchgeführt.
- Weitere grosse Projekte befinden sich in Vorbereitung.
- Der Einsatz der eigenen Mittel ist optimaler gestaltet worden. Gleichwohl erfordert die weitere Entwicklung eine Verstärkung unserer Kapitalbasis.

Über Einzelheiten dieser Palette sowie über den Rechnungsabschluss wird anschliessend der Geschäftsleiter der Logis Suisse SA, U. Zwimpfer, berichten. Ich beschränke mich deshalb darauf, an dieser Stelle ein Wort zu den weiteren



Dr. E. Leemann

Aussichten zu sagen und zu versuchen, den Standort unserer Gesellschaft unter dem besonderen Aspekt des Verhältnisses zu den Wohn- und Baugenossenschaften etwas näher zu umschreiben.

Tochtergesellschaften

Zunächst ein Wort zur regionalen Expansion. Wir verfügen gegenwärtig über 3 regionale Tochtergesellschaften:

- die Logis Suisse Aargau, mit Liegenschaften im Limmattal und der Region Zofingen
- die Logis Suisse Nordostschweiz, mit

Liegenschaften im Raume Schaffhausen und Toggenburg

- die Logis Suisse Romande, mit einer Liegenschaft in Morges.

Einige Projekte betreffen vor allem den Raum Basel. Wir nehmen deshalb die Gründung einer Logis Suisse Nordwestschweiz in Aussicht.

Im weiteren stehen wir schon seit einiger Zeit in Verhandlungen über eine Übernahme der Rebewo in Bern, die in regionalem Rahmen ähnliche Ziele verfolgt wie unsere Gesellschaft. Eine solche Übernahme wird die Gründung einer Logis Suisse Bern mit sich bringen.

Auf weitere Sicht denken wir noch an die Regionen Zürich und Tessin, soweit sich die Gelegenheit dazu ergibt.

In bezug auf unsere *Bauträgerfunktion* liegt das Schwergewicht gegenwärtig auf der Fortsetzung der Überbauung in Baden-Dättwil (beim neuen Kantonspital) sowie der Realisierung der Projekte - es sind zwei - im Raum Basel. In beiden Fällen handelt es sich um Baurechtsland des Kantons. Voraussetzung ist natürlich, dass wir dabei zu Mietzinsen kommen, die vom Markt akzeptiert und womöglich als günstig betrachtet werden. Das ist bei der gegenwärtigen Kostenlage nicht von vornherein selbstverständlich.

Diese Entwicklung kann im gesamten da und dort Fragen aufwerfen, denen wir uns zu stellen haben: Wird die Gesellschaft nicht allmählich zu gross? Wird sie nicht zu einer gefährlichen Konkurrenz für die bestehenden Genossenschaften, die ja seinerzeit entscheidend mitgeholfen haben, sie aus der Taufe zu heben? Was hat sie mit dem genossenschaftlichen Gedanken überhaupt noch gemein?

Was die Grösse anbetrifft, sollten wir die Proportionen nicht übersehen. Es gibt Genossenschaften, welche im Vergleich zur Logis Suisse über das Mehrfache an Wohnungen verfügen. Im übrigen sind wir auch bereit, uns gegebenenfalls von gewissen Anlagen wieder zu trennen. Beispielsweise haben wir die Liegenschaft in Effretikon an eine Wohn- und Baugenossenschaft aus dem Aktionskreis verkauft, weil sie allein die Gründung einer Logis Suisse Zürich nicht gerechtfertigt hätte.

Keine Konkurrenzierung der Genossenschaften

Das weitere Argument: Könnten wir nicht für die bestehenden Genossen-

schaften zu einer Konkurrenz werden? Wir haben von allem Anfang an erklärt, dass wir die örtlichen Genossenschaften als Bauträger nicht konkurrenzieren wollen. Als Beispiel für unsere Haltung möchte ich das Areal des alten Schlachthofes in Basel erwähnen. Wir haben seinerzeit selber die Bildung eines Genossenschaftsverbandes eingeleitet, um gemeinsam mit diesem das ursprüngliche Projekt zu realisieren. Dieses Projekt ist in der Folge unter dem Druck politischer Initiativen stark zusammengeschrumpft. Wir haben erklärt: Wir sind bereit, uns unter diesen veränderten Voraussetzungen ganz zurückzuziehen, falls die Genossenschaften das reduzierte Programm allein verwirklichen wollten. Wir sind aber auch bereit, uns voll zu engagieren, sofern sich die Genossenschaften nicht mehr beteiligen möchten. Am liebsten wäre uns jedoch, gemeinsam mit einer Genossenschaft vorzugehen. So ist es jetzt auch gekommen.

Und schliesslich noch ein Wort zur Frage der genossenschaftlichen Gesinnung: Wir haben unsere Aufgabe stets als Ergänzung zur Tätigkeit der Genossenschaften betrachtet und werden das auch in Zukunft so halten. Heute ist es Mode, von selbstverwalteten Betrieben zu sprechen, wie wenn das eine Erfindung von heute wäre und nicht schon im letzten Jahrhundert in Form von Konsum-, Produktiv-, Kredit- und, eben, von Wohn- und Baugenossenschaften vorexerziert worden wäre. Dabei zeigt die Erfahrung, dass gerade die Wohn- und Baugenossenschaften eine wirkliche Chance haben, im ursprünglichen genossenschaftlichen Sinn zu überleben und sich zu entfalten. Das ist ein Gesichtspunkt, dem wir uns verpflichtet fühlen. Auf der anderen Seite haben wir es doch mehrfach erlebt, dass die demokratische Willensbildung der Genossenschaft eine gewisse Zeit erfordert und dass unter Umständen auch eine ungenügende Kapitalbasis einen Entscheid, der unter Umständen innert kurzer Frist getroffen werden muss, verhindert. Gerade darin, solche Lücken zu schliessen, sehen wir die Aufgabe unserer Gesellschaft.

Ohne sehr rasches Handeln, verbunden mit dem nötigen Kapitalausweis, hätten wir die Liegenschaften im Limmattal niemals erwerben können. In Schaffhausen haben wir zwar den Konkurs der VHTL-Genossenschaft nicht verhindern können. Wir waren jedoch in der Lage, innert weniger Tage eine gültige Offerte für die Übernahme ihres gan-

zen Bestandes zu unterbreiten. Das war ein Sicherheitsnetz, das wir aufgezogen haben, von dem die weitere Abwicklung dieses Falles profitierte und das auch den Genossenschaftlern zugute gekommen ist. In Basel haben wir uns vor einigen Jahren mit einer raschen und substantiellen Offerte Zugang zum Projekt Elsässerrheinweg verschaffen können; ohne diese Unterstützung des ursprünglichen Projektes wären wir heute wohl nicht dabei.

Spekulationsverhinderung

Jetzt könnten Sie noch fragen: Was macht denn die Logis Suisse in Baden? Da wird gebaut und wieder verkauft. Zu-

nächst der Hinweis: Die Realisierung dieses Projektes musste auf konsortialer Basis erfolgen; wir sind also nicht allein. In der Tat haben wir dabei einen Block an einen institutionellen Anleger verkauft. Der Verkauf ist aber mit einem Rückkaufsrecht zum Verkaufspreis verbunden, um dem Ziel der Spekulationsverhinderung Rechnung zu tragen. Im weiteren haben wir Eigentumswohnungen verkauft, um einen Beitrag im Sinne des statutenmässigen Zieles der Eigentumsförderung zu leisten. Wir bewegen uns hier also voll im Rahmen der Statuten. Daneben erhoffen wir uns von diesem Geschäft einen Beitrag zur Stärkung unserer eigenen Mittel, die Voraussetzung für ein unternehmerisches Handeln sind.

Wir bekennen uns zur Idee der Genossenschaft als einer besonders menschenwürdigen Organisationsform. Wir anerkennen, dass die Wohn- und Baugenossenschaften eine grosse Chance haben, auch beim heutigen Stand der Wirtschaft, der durch einen unerhört scharfen Konkurrenzdruck gekennzeichnet ist. Wir sehen unsere Aufgabe in der Ergänzung der Tätigkeit der traditionellen Genossenschaften, überall dort, wo die besonderen Umstände ein rasches Handeln erfordern. Unsere Aktivität wird durch die statutenmässigen Vorschriften der Gemeinnützigkeit und der Spekulationsverhinderung bestimmt, aber auch durch die gesinnungsmässige Nähe zu den Genossenschaften, die in unseren Organen repräsentativ vertreten sind.

Das Geschäftsjahr 1980 der Logis Suisse

Das Geschäftsjahr 1980 brachte unserer Gesellschaft ein gesundes Wachstum, obwohl es eigentlich als Jahr der Umstrukturierung bezeichnet werden muss.

Wir trennten uns von sämtlichen Immobilienengagements und bauten gleichzeitig zwei Tochtergesellschaften - nämlich die Logis Suisse (Nordostschweiz) SA und die Logis Suisse (Romand) SA - auf.

Das 10-Familien-Haus am Römerweg in Effretikon haben wir an die BAHOG Wohnbaugenossenschaft Zürich, welche Aktionärin unserer Gesellschaft ist, verkauft.

Bei den zwei 6-Familien-Häusern in St. Peterzell bestehen nach wie vor gewisse Vermietungsschwierigkeiten. Dieses Engagement wurde per 31. Dezember 1980 auf die Logis Suisse (Nordostschweiz) SA übertragen.

Auf den 1. Juli 1980 war unser Neubau in Brittnau vollumfänglich bezugsbereit und vermietet. Das restliche Bauland sowie den Neubau verkauften wir der Logis Suisse (Aargau) SA.

Nach der Gründung der Logis Suisse (Romand) SA verkauften wir unsere hundertprozentige Beteiligung an der S. I. Prellionnaz «D» SA dieser Tochtergesellschaft.

Logis Suisse (Aargau) SA

Sämtliche Wohnungen in Neuenhof und Spreitenbach waren das ganze Jahr voll vermietet.

Die Überbauung «Schibler» in Baden-Dättwil erfolgt mit einem Konsortium etappenweise. Der Verlauf der ersten Etappe entspricht unseren Erwartungen.

Das Mehrfamilienhaus konnte an einen institutionellen Anleger verkauft werden, wobei wir uns zur Verhinderung allfälliger Spekulationsabsichten ein auf zehn Jahre befristetes Rückkaufsrecht zum Verkaufspreis einräumen liessen und uns darüber hinaus ein unbefristetes Vorkaufsrecht zusteht. Im Sinne des statutarischen Auftrages der Eigentumsförderung erstellten wir auch 26 Eigentumswohnungen, welche zur Hälfte verkauft sind. Weitere Vertragsabschlüsse stehen bevor, und einzelne Kleinwohnungen sind einstweilen vermietet. Die Verkaufserlöse aus der ersten Etappe bringen uns eine willkommene Reduktion des mit allen Bauvorhaben verbundenen Risikos und erlaubten uns, bereits im letzten Herbst die zweite Etappe mit 26 Miet- und 18 Eigentumswohnungen in Angriff zu nehmen.

Logis Suisse (Nordostschweiz) SA

Zusammen mit der Schaffhauser Kantonalbank gründeten wir am 14. Januar 1980 die Logis Suisse (Nordostschweiz) SA mit Sitz in Schaffhausen. Vier Liegenschaften mit insgesamt 109 Wohnungen erwarben wir von der Konkursmasse der VHTL-Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen. Wir freuen uns über ein positives Rechnungsergebnis im ersten Geschäftsjahr.

Logis Suisse (Romand) SA

Am 20. November 1980 gründeten wir unsere jüngste Tochter, die Logis Suisse (Romand) SA mit Sitz in Lausanne. Diese erwarb von uns die S. I. Prellionnaz «D» SA mit einer Wohnliegenschaft in Morges.

Zur Rechnung

Die Bilanz per 31. Dezember 1980 zeigt das klassische Bild einer Holding-

gesellschaft. Die Beteiligungen sind zum Nominalwert bilanziert. Die Position «Forderungen Tochtergesellschaften» entspricht den Kaufpreisresten an den Liegenschaftsübertragungen an die Tochtergesellschaften.

Die Erfolgsrechnung weist noch Aufwand- und Ertragsposten aus, welche künftig in der Rechnung nicht mehr erscheinen werden (Mieten und Liegenschaftsunterhalt).

Unser Versprechen, für 1980 eine konsolidierte Bilanz sowie eine konsolidierte Erfolgsrechnung vorzulegen, haben wir eingehalten.

Die Wohnliegenschaften mit 788 Wohnungen auf über 83 000 m² Land im Eigentum, 555 Garagen und weiteren Lokalitäten sind mit 69 746 000 Franken bilanziert. Der Versicherungswert der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalten beläuft sich auf 76 021 000 Franken. Die Finanzierung des gesamten Anlagevermögens ist durch langfristiges Fremdkapital, ausschliesslich Hypotheken und Eigenkapital, gesichert.

Die konsolidierte Erfolgsrechnung zeigt, dass es gelungen ist, die Logis Suisse SA so zu entwickeln, dass eine gesunde Ertragskraft mit zur künftigen Entwicklung beitragen kann.

Pläne

Täglich sind wir, mit Ausnahme von St. Peterzell, mit einer enormen Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert.

In Basel bestehen zwei Neubauvorhaben mit rund 200 Wohnungen, wovon eines in Zusammenarbeit mit einer Wohnbaugenossenschaft, welche Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen ist, realisiert werden soll, und noch in diesem Jahr wollen wir in Bern Fuss fassen.

Urs Zwimpfer, Geschäftsleiter der Logis Suisse SA