

Zeitschrift: Wohnen
Band: 93 (2018)
Heft: 5: Neubau

Artikel: "Wir wollen auf die Qualität Einfluss nehmen"
Autor: Liechti, Richard / Mauderli, Jutta
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-842512>

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: 24.11.2024

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



Bild: Ben Pohl/Logis Suisse

Die Coop-Verteilzentrale in Pratteln wird umgenutzt. Im Februar fiel der Entscheid im Architekturwettbewerb. Die Jury bestand aus Vertreterinnen und Vertretern der Logis Suisse AG, der IG der beteiligten Genossenschaften, der Gemeinde und Sachverständigen.

Geschäftsleiterin Jutta Mauderli über den Wachstumskurs der Logis Suisse AG

«Wir wollen auf die Qualität Einfluss nehmen»

Die Logis Suisse AG ist heute eine der wichtigsten gemeinnützigen Projektentwicklerinnen der Schweiz. Die Umnutzung grosser Industrieareale für Wohnzwecke, etwa in Bülach, Kriens oder Pratteln, ist zu ihrem Markenzeichen geworden. Dabei arbeitet die Logis Suisse AG wenn immer möglich mit lokalen Genossenschaften zusammen. Warum sie trotzdem stets den Lead für sich beansprucht, erklärt Geschäftsleiterin Jutta Mauderli.

Interview: Richard Liechi

Wohnen: Noch vor wenigen Jahren war die Logis Suisse für ihren grossen Bestand an subventionierten WEG-Wohnungen bekannt. Inzwischen hat sich die gemeinnützige AG zur dynamischen Projektentwicklerin gewandelt. Was ist passiert?

Die Logis Suisse AG hat sich in den letzten Jahren finanziell sehr gut entwickelt, sicher auch wegen der tiefen Zinsen. Plötzlich waren unsere Kassen gefüllt. Deshalb beschloss der Verwaltungsrat einen strategischen Kurswechsel: Die Logis Suisse AG sollte fortan das Wachstum vorantreiben und den gemeinnützigen Wohnungsbau aktiv fördern – und zwar in quantitativer wie in qualitativer Hinsicht. Dabei sollten auch Kooperationen mit Dritten möglich sein, etwa dass man Teile eines Projekts an Baugenossenschaften abtritt. Wir von der operativen Seite erhielten den Auftrag, pro Jahr zusätzliche hundert Wohnungen zu produzieren – oder noch besser: hundert für die Logis Suisse und hundert für genossenschaftliche Partner.

Was Sie um ein Mehrfaches übertroffen haben – die grossen Projekte dokumentieren wir auf Seite 15. Wann fiel der Startschuss?

2012 konnten wir gemeinsam mit der Baugenossenschaft Glattal Zürich und der Steiner AG das Glasi-Areal in Bülach übernehmen. Danach kam kontinuierlich ein Vorhaben nach dem anderen hinzu. So konnten wir unsere Kompetenzen ausbauen und haben natürlich auch das Team verstärkt. Heute brauchen wir uns auch vor anspruchsvollen Entwicklungen, wie wir sie etwa in Kriens vor uns haben, nicht zu scheuen. Man muss aber auch sehen: Gerade die Umnutzungsprojekte dauern lange. Von den 1020 Wohnungen, die wir derzeit in der Pipeline haben, werden manche erst 2030 fertig.

2009 hat der Bund seine Aktienmehrheit an der Logis Suisse AG veräussert. Seither ist die vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz gegründete Stiftung Solinvest eine der vier Grossaktionärinnen. Welche Rolle hat die neue Eigentümerstruktur gespielt?

Grundsätzlich ist es so, dass die Aktionäre die Geldgeber sind, die Strategie aber vom Verwaltungsrat festgelegt wird. Als AG funktionieren wir anders als eine Genossenschaft. Doch drei der vier Grossaktionäre sind im Verwaltungsrat vertreten und bestimmen den Kurs mit.

Die Logis Suisse AG hat soeben eine weitere Kapitalerhöhung beschlossen. Wie war die Nachfrage?

Die Nachfrage war sehr gross. Wir konnten das gesamte Kapital bei den bisherigen Aktionären platzieren – auch dies ein Beweis, dass man mit unserer Strategie zufrieden ist.

Es fällt auf, dass sich die Logis Suisse AG auf grosse Projekte konzentriert, die teils aufwändige Entwicklungsarbeit benötigen.

Einerseits haben wir uns ein unteres Limit gesetzt und konzentrieren uns auf Projekte mit mindestens 25 Millionen Franken Anlagevolumen. Dadurch bewegen wir uns in einem Umfeld, wo es um die grösseren Brocken geht. Unsere Mitbewerber bei der Akquisition sind denn in der Regel auch nicht Baugenossenschaften, sondern die kommerziellen Player auf dem Immobilienmarkt wie Pensionskassen oder Totalunternehmen. Andererseits möchten wir nicht einfach fertige Überbauungen kaufen, sondern selbst bestimmen, was gebaut wird, und damit auf die Qualität Einfluss nehmen.

Geniesst die Logis Suisse AG wegen ihres gemeinnützigen Hintergrunds bei Land- und Immobilienverkäufern besonderen Goodwill?

Nein, bei dieser Grössenordnung geht es darum, dass man preislich mithalten kann. Trotzdem gelingt es der Logis Suisse immer wieder, Projekte zu akquirieren – dies sicher auch wegen der tieferen Anforderungen an die Mietzinseinnahmen, die sie realisieren will.

Wie gehen Sie vor, um überhaupt an Kaufgelegenheiten zu gelangen?

Dafür verfügen wir über das breite Netzwerk der Markstein AG, wo wir eingebettet sind. Inzwischen haben wir uns auch als Logis Suisse AG auf dem Markt einen Namen gemacht und erhalten vieles direkt angeboten. Das unterscheidet uns sicher von den Genossenschaften, die sich nicht in erster Linie auf die Akquisition konzentrieren können. Geht es um Projekte mit explizit gemeinnützigem Hintergrund, kommen die Regionalverbände von Wohnbaugenossenschaften Schweiz auf uns zu. Alles in allem erhalten wir via Markstein so viele Angebote und Vorschläge, dass wir zweimal wöchentlich eine Triage vornehmen.

Ist die Logis Suisse AG demnach keine Konkurrenz für die Genossenschaften?

Wir sind kaum in Zürich aktiv, wo die Genossenschaften grosse Projekte stemmen können. Kommt hinzu: Baugenossenschaften konzentrieren sich meist auf kleinere Objekte und haben oft weder die Kapazität noch die Mittel, um mitzubieten. Eine Mitglieder-genossenschaft kann oft nicht rasch genug reagieren, um eine Gelegenheit zu nutzen. Wir springen

Zur Person



Bild: z/vg

Jutta Mauderli ist dipl. Immobilienreuhändlerin mit Masterabschluss MAS Real Estate Management. Seit 2004 führt sie bei der Markstein AG Baden das Mandat Logis Suisse in der Funktion als Geschäftsleiterin. Nebenamtlich ist sie Mietschlichterin im Bezirk Zofingen sowie im Verwaltungsrat der GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich.

deshalb dort ein, wo lokale Genossenschaften fehlen oder zu wenig gross sind. Bei den Grossprojekten in Pratteln und Kriens kommen die regionalen Baugenossenschaften trotzdem zum Zuge, da die Logis Suisse Projektteile an sie abtritt. Diese Zusammenarbeit mit den Baugenossenschaften trägt sicher auch zur Berechtigung der Institution Logis Suisse im gemeinnützigen Wohnungsbau bei.

Der Altbestand der Logis Suisse AG ist über die ganze Deutschschweiz verstreut. Auch beim Neubau wagen Sie sich an eher periphere Lagen und brachten etwa in Oberentfelden oder Seon eine grosse Zahl Wohnungen auf einmal auf den Markt.

Gerade das Projekt Oberentfelden zeigt, dass dies funktionieren kann. Wir hatten dort die Chance, eine bereits bewilligte Siedlung mit rund 160 Wohnungen zu erwerben, wobei wir noch Projektanpassungen vornehmen konnten. Obwohl im Umfeld viel gebaut wird, lief die Vermietung sehr gut – ganz einfach weil wir ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten.

Trotzdem weist die Logis Suisse AG auch gewisse Leerstände aus.

Hier muss man ganz klar sehen: Vollvermietung herrscht in der Schweiz nur in Genf und in Zürich oder vielleicht noch in Basel, wo Wohnungsmangel herrscht. Überall sonst muss jeder Anbieter mit gewissen Leerständen rechnen – sogar wenn der Preis stimmt. Die Mieterfluktuation ist unberechenbar. Das darf uns aber nicht abschrecken: Es braucht auch in Seon oder in Stans bezahlbare Wohnungen in guter Qualität.

Für die Umnutzung des Areals des Coop-Verteilzentrums in Pratteln ist soeben der Wettbewerbsentscheid gefallen (siehe Seite 16). Dort lässt sich die Zusammenarbeit mit lokalen Genossenschaften exemplarisch beobachten. Wie lief der Mitwirkungsprozess ab?

Die interessierten Genossenschaften haben sich – mit Unterstützung des Regionalver-

bands Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz – rasch zu einer IG formiert. Im Mitwirkungsverfahren definierten wir dann gemeinsam mit Genossenschaftsvertretern, Gemeinde und einer Reihe von Fachleuten die Grundzüge des Projekts. Die Genossenschaften waren danach auch mit drei Personen in der Jury vertreten. Der Lead muss aber grundsätzlich bei uns bleiben. Falls eine Genossenschaft nämlich abspringt – etwa weil es am Rückhalt bei den Mitgliedern fehlt –, müssen wir die Möglichkeit haben, den Projektteil an einen Dritten zu verkaufen. Solche Partnerschaften bedeuten eine Chance für beide Seiten: Die Logis Suisse AG könnte aus Gründen der Portfoliobetrachtung in Pratteln nicht 500 Wohnungen allein übernehmen. Für die Genossenschaften dagegen ergibt sich eine ausgezeichnete Möglichkeit, wieder aktiv zu werden und zu wachsen.

Ein ähnliches Projekt verfolgen Sie in Kriens. Wie gehen Sie dort vor?

In Kriens sind wir noch in einem frühen Stadium. Dort muss das Volk zuerst der notwendigen Änderung des Zonenplans zustimmen. Stehen politische Entscheide an, ist der Mitwirkungsprozess besonders wichtig. Würden wir eigenmächtig vorgehen, könnten in Bezug auf den politischen Prozess schnell negative Stimmen aufkommen. Die Leute müssen uns kennenlernen und wissen, was geplant ist – nämlich eine Überbauung mit grosser Qualität, die für den Ort ein Gewinn ist.

Die Umnutzung des Glasi-Areals in Bülach ist am weitesten fortgeschritten. Dort soll beim Bahnhof ein dichtes neues Quartier entstehen. Und schon erheben sich kritische Stimmen: der neue Stadtteil sei zu abgekoppelt, um zu echtem Leben zu erwachen.

Solche Aussagen nehmen wir gelassen. In Bülach entsteht ein Quartier von hoher Qualität, das alle Voraussetzungen für ein gemeinschaftliches Leben bietet. Das gilt für die städtebauliche Struktur ebenso wie für die Woh-

Logis Suisse: wechselvolle Geschichte

1973 gründete der Bund zusammen mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (heute Wohnbaugenossenschaften Schweiz) und weiteren Institutionen die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Logis Suisse SA. Die wendige AG sollte als Ergänzung zu den Baugenossenschaften Liegenschaften aufkaufen und der Spekulation entziehen. Dabei nahm sie die Fördermittel aus dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) in Anspruch. Das WEG-System sah eine anfängliche Verbilligung der Mietzinse vor, die anschliessend gestaffelt zurückzuzahlen war. In der Immobilienkrise der 1990er-Jahre konnten die Mieten allerdings nicht mehr nach Plan erhöht werden, so dass eine finanzielle Sanierung der mittlerweile geschaffenen Logis-Suisse-Tochtergesellschaften nötig wurde. 2006 fusionierte man sie zur Logis Suisse AG.

Einen Wendepunkt markiert das Jahr 2009, als der Bund seine Aktienmehrheit an der Logis Suisse AG abstossen musste. Um zu vermeiden, dass die Wohnungen für den gemeinnützigen Bestand verlorengehen, gründete der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz die Stiftung Solinvest, an der sich viele Baugenossenschaften beteiligten. Nach der jüngsten Erhöhung des Kapitals besitzt die Stiftung 26,5 Prozent der Aktien. Grössere Anteile halten auch zwei ökologisch-ethisch ausgerichtete Pensionskassen und eine private Aktiengesellschaft mit gemeinnütziger Ausrichtung. Das Portfolio umfasst heute 2871 Wohnungen in 84 Liegenschaften, verteilt auf die ganze Deutschschweiz. 1020 Wohnungen sind derzeit in Bau oder Planung. Mit der Geschäftsführung ist die Markstein AG in Baden betraut. www.logis.ch

Die Grossprojekte der Logis Suisse AG

Bülach, Glasi-Areal

Investoren: Baugenossenschaft Glattal Zürich, Steiner AG, Logis Suisse AG

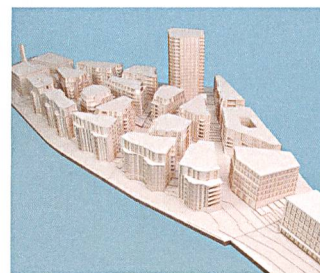
460 Mietwohnungen, 100 im Stockwerkeigentum, 20 000 m² Gewerbe (Anteil Logis Suisse: 193 Wohnungen, 1000 m² Gewerbe)

Anlagevolumen: 100 Mio. CHF

Ausführung: 2019–2022

www.glassi-buelach.ch

Das Projekt kam auf Vermittlung des Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2012 zustande. Auf dem Areal der ehemaligen Glashütte nördlich des Bahnhofs Bülach entsteht ein lebendiges, urbanes Quartier. Der Entwurf stammt vom Büro Duplex Architekten und war das Siegerprojekt aus einem internationalen Wettbewerb. In den nächsten Monaten wird die Baubewilligung erwartet.



Kriens, Andritz-Areal

450 Wohnungen, Gewerbe (Anteil Logis Suisse: 300 Wohnungen)

Anlagevolumen: ca. 200 Mio. CHF

Ausführung: ab 2027

2017 erwarb die Logis Suisse AG das Andritz-Areal in Kriens (LU). Auf der 36 000 Quadratmeter grossen Industriefläche soll in den nächsten Jahren ein attraktives Quartier mit kostengünstigen Wohnungen für alle Lebensphasen und einem breiten Raumangebot für Gewerbe, Handwerk und Kultur entstehen. Regionale Baugenossenschaften werden einen Teil übernehmen; Partnerin ist zudem die Steiner Investment Foundation. Die Logis Suisse AG will das Projekt in einem breiten Mitwirkungsprozess entwickeln.

Pratteln, Areal Verteilzentrum Coop

470 Wohnungen, 17 000 m² Gewerbe (Anteil Logis Suisse: 120 Wohnungen, 2000 m² Gewerbe)

Anlagevolumen: ca. 320 Mio. CHF

Ausführung: ab 2022

www.zentrale-pratteln.ch

Seit Anfang 2016 ist die Logis Suisse AG Eigentümerin des 43 000 Quadratmeter grossen Areals der ehemaligen Coop-Verteilzentrale beim Bahnhof Pratteln (BL). Dort ist ein Quartier mit Zentrumsqualitäten geplant. Regionale Baugenossenschaften werden rund drei Viertel übernehmen. Soeben wurde der städtebauliche Studienauftrag entschieden – siehe Seite 16.



Stans, Spichermatte

192 Wohnungen, 1000 m² Gewerbe

Anlagevolumen: 95 Mio. CHF

Ausführung: 2017–2023

2015 konnte die Logis Suisse AG ein Grundstück von 12 600 Quadratmetern in Stans (NW) erwerben. Auf dem Areal werden rund 200 Wohnungen erstellt. Wegen eines noch nicht ausgeführten Hochwasserschutzprojekts im Nachbardorf verzögert sich der Bewilligungsprozess. Das Areal wird bis zum Baustart von örtlichen Firmen zwischengenutzt.

Zürich, Manegg

111 Wohnungen, 600 m² Gewerbe

Anlagevolumen: 57 Mio. CHF

Ausführung: 2020/2021

In unmittelbarer Nähe zum Neubauquartier Greencity plant die Logis Suisse AG 111 Wohnungen. Der Projektpartner Mobimo AG wird weitere 160 Wohnungen realisieren und übernimmt die Entwicklung für das gesamte Areal. Auf dem heutigen Gewerbegebiet entsteht eine Wohnsiedlung mit kleinem Gewerbeanteil. Das Projekt stammt vom Büro HLS Architekten.



Weitere aktuelle Projekte

In Oberentfelden (AG) erwarb die Logis Suisse AG 2014 ein bewilligtes Bauprojekt mit 161 Wohnungen, die 2017 bezogen wurden. 2018 kommen in Bad Ragaz (GR) 34 Wohnungen aus einem Verdichtungsprojekt hinzu. In der Bewilligungsphase ist die Überbauung Stockacker in Reinach (BL) mit 77 Wohnungen. In Biel will sich die Logis Suisse mit sechs Bieler Baugenossenschaften für das Gurzelen-Areal bewerben.

nungen: Sie reichen von Klein- und Familienwohnungen über Cluster bis zum Mehrgenerationen- oder Studentenhaus. Ein Supermarkt, weitere Läden oder etwa Arztpraxen werden dieses «Städtli» zusätzlich beleben, wobei uns bewusst ist, dass solche EG-Nutzungen stets eine Knacknuss bedeuten.

Die Logis Suisse ist eine Aktiengesellschaft, die Mieterinnen und Mieter geniessen nicht dieselben Rechte wie bei einer Genossenschaft. Auf Ihrer Website schreiben Sie etwas schwammig von «fairen Mieten und einem respektvollen Umgang». Was ist darunter zu verstehen – etwa in Bezug auf die Mietzinskalkulation?

Bei den Neubauprojekten basiert der Mietzins auf einem Kostenmietmodell, das sich an die Zürcher Kostenmiete anlehnt. Dazu setzen wir uns das Ziel, dass der Mietpreis unter dem 70-Prozent-Quantil der jeweiligen Marktmiete gemäss Wüest Partner liegt. Das ergibt dann die Startmiete, die gemäss Mietrecht nicht mehr

beliebig verändert werden kann – der Bewohner hat also Sicherheit. Beim älteren Bestand sind die Mieten bei vielen Liegenschaften tiefer. Die Referenzzinssenkungen haben wir alle weitergegeben. Und bei Sanierungen gibt es grundsätzlich keine Kündigungen – auch wenn dies viel Mehraufwand und höhere Kosten bedeutet.

Wie finanziert die Logis Suisse AG ihr Wachstum?

In unserem Kostenmietmodell kalkulieren wir ein halbes Prozent für das Wachstum. Dank der langen Tiefzinsphase und der stetigen Amortisation von Hypotheken besitzen wir heute grosse stille Reserven. Projekte können wir deshalb mit 35 Prozent Eigenkapital finanzieren. Das Fremdkapital haben wir breit und langfristig gestreut, einen grossen Anteil bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Wir sind in Geldsachen sicher eher vorsichtig, vielleicht auch aus der Geschichte unserer Firma heraus. Die Logis Suisse AG ist finanziell kerngesund – und soll es bleiben. ■

Neues Pratteler Quartier nimmt Gestalt an

Der Architekturwettbewerb für die Umnutzung der Coop-Verteilzentrale in Pratteln (BL) ist entschieden. Nach dem Entwurf des Basler Büros Bachelard Wagner Architekten soll ein buntes Quartier entstehen. Mit von der Partie sind die Basler Wohngenossenschaften.

Seit Anfang 2016 ist die Logis Suisse AG Eigentümerin des rund 43 000 Quadratmeter grossen Areals des ehemaligen Coop-Verteilzentrums Pratteln BL. Sie will dort ein attraktives und lebendiges Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen entwickeln. Dabei sollen 75 Prozent der geplanten rund 500 Wohnungen an Basler Wohngenossenschaften abgegeben werden. Die interessierten Genossenschaften haben sich dazu in der IG Cooperativa Pratteln zusammengeschlossen.

Nun nimmt das neue Quartier «Zentrale Pratteln» Gestalt an. Am 7. Februar ist der Wettbewerb entschieden worden, den die Bauträgerin unter zehn Architekturbüros ausgeschrieben hatte. Grundlage bildeten verschiedene Leitsätze, die man vorgängig unter Mitwirkung von Gemeinde, Genossenschaftsvertretern und Fachexperten erarbeitet hatte. Sie legen etwa fest, dass nicht bloss eine Siedlung, sondern ein Quartier mit dichter Wohn- und Gewerbenutzung entstehen soll. Deshalb sind Raumangebote für verschiedenste Wohn-, Arbeits- und Lebensformen zu schaffen. Zudem soll das Quartier eng an das bestehende Dorf angebunden werden und über Strukturen verfügen, die das nachbarschaftliche Zusammenleben fördern. Als ökologische Richtschnur dient die 2000-Watt-Gesellschaft.

Miteinander von gemeinschaftlich und privat

Die Wettbewerbsjury, bestehend aus Vertretern von Eigentümerin, Genossenschaften, Gemeinde und Sachverständigen, entschied sich einstimmig für den Entwurf des Basler Büros Bachelard Wagner Architekten. Zentrale Idee des Projekts ist eine rund 7600 Quadratmeter grosse Quartierparkanlage, umgeben von Bauten, die mit ihrer Grossmassstäblichkeit die industrielle Vergangenheit aufnehmen. Die Grosszügigkeit des Hofes und die klare Zonierung der



Bild: z/vg.

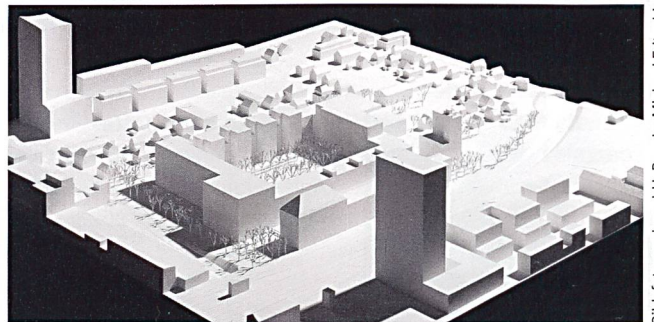


Bild: foto-werk-gmbh, Basel – Michael Fritschi

Die Coop-Verteilzentrale in Pratteln bietet Raum für ein neues Quartier. Unten: Siegerprojekt von Bachelard Wagner Architekten.

Flächen durch Niveauunterschiede, Materialisierung oder Bepflanzung versprechen gemäss Jury ein Miteinander von gemeinschaftlichen und privaten Nutzungen. Eine offene, nicht kommerziell genutzte bereits bestehende Shedhalle mit Orangerie im Hof trägt wesentlich zum Funktionieren der Nutzungsidee bei.

In einer nächsten Phase wird das vorliegende städtebauliche Konzept zum Richtprojekt weiterentwickelt, das als Grundlage für ein ordentliches Quartierplanverfahren dienen kann. Ein möglicher Baubeginn ist daher nicht vor 2022 zu erwarten. Für die Zwischenzeit hat die Logis Suisse AG die Anlagen an die Raum auf Zeit GmbH zur Vermietung übergeben. Sie plant dort Nutzungen in den Bereichen Gewerbe, Kultur, Freizeit und Sport, die als Anknüpfungspunkt für die Transformation des Areals dienen und die zukünftige Identität mitprägen sollen.

Miele



Manches im Leben ist dazu bestimmt zu halten.

Beste Freunde für immer! Vertrauen Sie auf Miele Geräte mit herausragender Qualität und langer Lebensdauer. Das schützt die Ressourcen, Umwelt und auch Ihr Portemonnaie. Lang lebe die Freundschaft!

Miele. Immer Besser.

