

Für fairen Wohnraum.

2022

Gründungsversammlung der Logis Suisse SA, 30. April 1973



50 Jahre
logissuisse

Das erwartet Sie

4	Die Logis Suisse wird 50!
5	Unser Weg zu bezahlbarem Wohnraum für alle
10	Wichtigstes in Kürze
12	Lagebericht des Verwaltungsrates
28	Kennzahlen im Überblick
30	Bilanz
31	Erfolgsrechnung
32	Anhang zur Jahresrechnung
34	Geldflussrechnung
35	Antrag über Verwendung des Bilanzgewinnes
36	Bericht der Revisionsstelle
38	Ein Highlight 2022
40	Organe
42	Corporate Governance
46	Immobilienportfolio

Die Logis Suisse wird 50!

Die Logis Suisse AG wurde 1973 vom Bund, dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW – heute Wohnbaugenossenschaften Schweiz), verschiedenen Baugenossenschaften, Gewerkschaften und Banken gegründet. Dies mit dem Ziel, mithilfe der Bundesförderung kostengünstige Miet- und Eigentumswohnungen in der ganzen Schweiz zu erstellen und das Land der Spekulation zu entziehen – als Ergänzung zu den vielen kleinen, nicht mehr aktiven Wohnbaugenossenschaften.

Das Foto der Gründerversammlung vom 30. April 1973 schmückt somit das Cover unseres aktuellen Geschäftsberichtes. Dem Betrachter fällt auf, dass ausschliesslich Männer diesem historischen Akt beiwohnten. Die Aufnahme wirkt aus heutiger Perspektive fast ein wenig aus der Zeit gefallen...

Die Logis Suisse AG wurde in der Folge am 11. Mai 1973 im Handelsregister eingetragen.

In diesem Geschäftsbericht blicken wir auf ein halbes Jahrhundert spannende, aber auch bewegte Geschichte unserer Gesellschaft zurück. Jedoch auch die Gegenwart hat es in sich – wir erleben ein intensives und in jeder Beziehung erfolgreiches Geschäftsjahr 2022. Voll im Gang ist die Verselbstständigung der Logis Suisse AG und der Aufbau eigener Strukturen mit eigenen Mitarbeitenden, was im April 2023 auch den Umzug unseres Geschäftssitzes von Baden in eigene Büros nach Zürich beinhaltet. Dies mit dem Ziel, unser Profil und unsere Ausrichtung zu schärfen sowie unsere Kernkompetenzen zu erhalten und zu stärken.

Die Logis Suisse AG ist somit auch im Berichtsjahr und nach 50 Jahren ihrem Zweck nachgekommen, nämlich preisgünstigen Wohn- und Lebensraum zu kaufen oder zu entwickeln und einer breiten Bevölkerungsschicht zur Verfügung zu stellen. Dieser Auftrag ist notwendiger denn je. Der Wohnungsmarkt trocknet aus. Die Mieten steigen weiter an. Viele Menschen haben Mühe, noch zahlbaren Wohnraum zu finden. Darum braucht es auch in Zukunft einen starken und aktiven gemeinnützi-

gen Wohnungsbau und insbesondere eine Logis Suisse AG, die dazu quantitativ und qualitativ beiträgt und nicht nur in den Ballungszentren aktiv ist.

Aber auch für uns wird es angesichts der steigenden Boden- und Baupreise schwieriger, zu guten Objekten zu kommen. Oft können wir nicht mehr mitbieten, weil exorbitante Preise auf dem Markt geboten werden. Hier braucht es dringend politische Massnahmen, um diese Entwicklung zu stoppen und insbesondere mehr gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern.

Umso mehr freut es uns, dass wir zwei Investorenwettbewerbe in Basel und Aarau für uns entscheiden, Bestandesliegenschaften erwerben und grössere Projektentwicklungen wie das Glasi-Areal fertigstellen und in den Betrieb überführen konnten.

Uns beschäftigen zudem auch die vielen Krisenherde und Naturkatastrophen auf der Welt, die mit Leid und Zerstörung verbunden sind. Das fordert unsere Gesellschaft und unsere Solidarität heraus. In diesen Zeiten erkennen wir mit Dankbarkeit, wie gut es uns selbst trotz unserer Probleme geht.

Auch der fortschreitende Klimawandel ist mehr und mehr spürbar und verpflichtet uns, Verantwortung für die Zukunft zu übernehmen. Verwaltungsrat, Geschäftsleitung sowie die Mitarbeitenden sind somit weiter gefordert, mit grossem Einsatz und Engagement gemeinsam Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und der Umwelt wahrzunehmen – auch für die nächsten 50 Jahre!

Logis Suisse AG



Peter Schmid
Präsident des
Verwaltungsrates



Nicola Fuso
Geschäftsführer

Unser Weg zu bezahlbarem Wohnraum für alle



Das Bild zeigt den Moment der öffentlichen Beurkundung durch Dr. Ludwig Meyer, Notar des Kantons Bern. Er wird assistiert von Karl Zürcher, Zentralsekretär des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen.

Die Logis Suisse AG ist eine überfliegende Pionierin im gemeinnützigen Wohnungsbau. Sie hält, was sie vor 50 Jahren versprochen hat: Sie fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau und sie entzieht dabei Land und Wohnungen der Spekulation. Dazwischen liegen zwei grosse Krisen, von denen eine ihr fast die Existenz gekostet hat.

1970er-Jahre

Es wird gebaut wie nie zuvor. Trotz Boom herrscht Wohnungsnot und Mietzinsnot. Ein Segment bleibt am Rand: der gemeinnützige Wohnungsbau. Die Initiative «Recht auf Wohnung» verwirft das Volk 1970 knapp. Die Volksabstimmung vom 5. März 1972 schlägt den wohnpolitischen Pflock ein. Die sogenannte «Denner-Initiative» fordert einen kompliziert gespiesenen Wohnbaufonds. Sie wird abgelehnt. Dafür kommt der bundesrätliche Gegenvorschlag zum Zug: Die Wohnbauförderung wird in die Verfassung geschrieben und zum landesweiten Auftrag des Bundes.

Potent, handlungsfähig, unternehmerisch: die Logis Suisse SA

Der neue Verfassungsartikel beflügelt zur Tat, noch bevor das Parlament die Gesetzesbestimmungen erlassen hat. Das Credo: Kleine und kleinste Baugenossenschaften können verlorene Marktanteile nicht zurückgewinnen. Es braucht eine unternehmerisch tätige Organisation und rasche Entscheide, keine neue Wohnbaugenossenschaft, sondern eine gemeinnützige Aktiengesellschaft: die Logis Suisse SA. Das mehrsprachig verständliche Label zeigt Anspruch auf einen Wirkungskreis in allen Landesteilen.

30. April 1973: die Gründung

Spitzenleute der genossenschaftlich-gewerkschaftlichen Schweiz, Vertretende der meisten Kantonalbanken, aus der Coop Schweiz und ihr angeschlossenen Genossenschaften, gründen am 30. April 1973 im Kursaal Bern die Logis Suisse SA (Bild der Gründungsversammlung Titelseite). Die treibenden Kräfte: Eduard Leemann, Hauptdirektor der Genossenschaftlichen Zentralbank, Basel, wird Präsident. Adolf Maurer, Stadtrat von Zürich und Präsident von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, wird Vize-

präsident. Das Ziel: Haus und Boden der Spekulation entziehen. Es braucht «ein Optimum an unternehmerischer Beweglichkeit und Schlagkraft». Und: «Die Gesellschaft will in erster Linie bauen, und zwar preisgünstig bauen», überall dort, wo es die Kräfte der Baugenossenschaften übersteigt. Also im grossen Format.

Am 1. Januar 1975 tritt das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) in Kraft

Der Bund kann fortan die Tätigkeit gemeinnütziger Wohnbauträger durch Gewährung von Bürgschaften und Darlehen sowie durch Kapitalbeteiligung fördern, die Anfangsmietzinse verbilligen und für besonders Benachteiligte À-fonds-perdu-Beiträge sprechen und das Eigentum fördern. Die Logis Suisse AG wurde gegründet, um diese Förderinstrumente auch zu nutzen.

Auf den Ölschock folgt die Weltwirtschaftskrise

Die grösste Dachorganisation der Gemeinnützigen, der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (heute Wohnbaugenossenschaften Schweiz), vertritt 1973 80 000 Wohnungen. Im gleichen Jahr werden schweizweit rund 82 000 Neubauwohnungen erstellt. Es ist das höchste bisher in der Schweiz je produzierte Volumen. Im Oktober 1973 siegt Israel im Jom-Kippur-Krieg. Die OPEC-Staaten greifen zur «Ölwaffe» und drosseln die Ölproduktion. Sie lösen damit eine Weltwirtschaftskrise aus.

1975 stehen in der Schweiz gut 50 000 Wohnungen leer. Der Traum vom neu Bauen ist vorbei. Die Logis Suisse SA koordiniert stattdessen das bisher grösste und erst noch gemeinnützige Wohnbauvorhaben in der Stadt Zürich im peripheren Westen, in der Grünau. Die Aktiengesellschaft schlägt sich mit Buchhaltung und Dienstleistungen durch. Sie muss sogar das eben erworbene Land in Widen auf dem Mutschellen im Aargau verkaufen.

Chance 1977: Übernahme von 600 Wohnungen in Neuenhof und Spreitenbach

Der Coup: Die Logis Suisse SA kommt durch Fusion mit der Josef Peterhans AG in den Besitz von deren Liegenschaftenportfolio. Sie kann 600 Wohnungen in Neuenhof und Spreitenbach der Spekulation entziehen. Josef Peterhans seinerseits kann in einem einzigen Akt seine Liegenschaften aus den 1950er- und 1960er-Jahren veräussern. Die Liegenschaften sind allerdings fast bis unter das Dach belehnt und der Reinertrag aus Mietzinseinnahmen ist bescheiden. Die Steuerfolgen der Fusion sind erst zwei Jahrzehnte später bereinigt. Die neu ins Portfolio

erworbenen 600 Wohnungen sind Anlass zur Gründung der ersten Tochtergesellschaft 1977 im Aargau. Das Mutterhaus wird zur Holding.

1980er-Jahre

Die Logis Suisse SA wird national verankerte Holding und erwirbt 720 Wohnungen

Die Logis Suisse SA setzt auf eine föderalistische Struktur und gründet zwischen 1977 und 1991 insgesamt 9 Tochtergesellschaften in allen Landesteilen vom Bodensee bis zum Genfersee und südlich der Alpen. Neben subventionierten hält sie im Portfolio freitragende Wohnungen ohne Kostenmiete, aber selbsterklärt im zinsgünstigen Bereich, Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum und im Baurecht. 1983 übernimmt die Logis Suisse SA aus dem Anlagefonds der Kantonalbanken «IFCA 1973» auf einen Schlag weitere 720 Wohnungen.

Wohl und Leid der Bundeshilfen

Die Logis Suisse SA nutzt konsequent die Bundeshilfen, zum Beispiel die hohe Belehnung eines Bauprojekts mit Bundesbürgschaften bis 95 Prozent. Ein 20 Millionen Franken schweres Bauprojekt lässt sich damit, gebunden an happige Auflagen, mit Eigenmitteln von 1 Million Franken realisieren. Die Bundeshilfe mit rückzahlbaren Vorschüssen (WEG) setzt den Hebel bei den Mietzinsen an. Die Anfangsmietzinse im subventionierten Wohnungsbau sind vergünstigt, doch müssen die Darlehen in 25 bis 30 Jahren zurückbezahlt sein. Das Rückzahlungssystem bei vom Bund verbilligten Wohnungen basiert auf dem erwartbaren realen Wirtschaftswachstum. Bei einem Einbruch in den Liegenschaftenmarkt wie in den 1990er-Jahren konkurrieren die teuren Anfangsmieten von hochpreisig erstellten oder erworbenen Wohnungen mit günstigeren Mietzinsen auf dem Markt. Es kommt zu leerstandsbedingten Mietzinsabschlägen und Ertragsausfällen und bei geringem Eigenkapital oft unvermutet zu Insolvenz.

Die Bodenpreise kennen nur eine Richtung: nach oben

In den 1980er-Jahren beginnt die wundersame Wertsteigerung des Bodens durch Spekulation. Es ist die Zeit der rasanten Handänderungen, der

Mietzinsaufschläge und der Handänderungsgewinne. 1989 erhöht die Schweizerische Nationalbank den Diskontsatz. Der Bund beschliesst dringliche Massnahmen gegen die Bodenspekulation: eine fünfjährige Sperrfrist für die Veräusserung von Bauland und Pfandbelastungsgrenzen für Immobilien.

1990er-Jahre

Steigende Mietzinse bedrängen Mieter*innen! Spekulationsfreies Wohnen als Lösung

Die Zinssätze für neue variable Hypotheken steigen innert kurzer Zeit von 5 auf mehr als 8 Prozent. Frieda Wüest ist Mieterin bei der Rämi-Bau AG in Zürich und inzwischen 94 Jahre alt. Sie bezahlt für ihre 4-Zimmer-Wohnung am 1. März 1990 850 Franken und ab 1. April 1992 1680 Franken, in zwei Jahren den doppelten Mietzins. Nun muss die Fürsorge einspringen. Umso dringlicher wird ein spekulationsfreies, sicheres Dach über dem Kopf.

Der grosse Fisch: mehr als 600 Wohnungen

Die Rämi-Bau-Wohnungen sind mit steigenden Hypothekarzinsen belastet. Das Imperium bekommt Risse. Die Rämi-Bau AG will verkaufen. Die Logis Suisse SA braucht für ihre Wachstumsziele einen grossen Fisch. Sie gründet 1990 mit der Logis Suisse Zürich SA eine Tochterfirma, die ein grösseres Liegenschaftspaket der Rämi-Bau AG übernimmt. Die Mieter*innen von mehr als 600 Wohnungen können sich in der Folge über mehr Sicherheit und die meisten über eine Senkung der Mietzinse freuen. Die kurz entschlossene Logis Suisse SA hat allerdings, wie sich zeigen wird, zu rasch und zu teuer unter Zusicherungen des Bundesamts für Wohnungswesen nach WEG-Grundsätzen auf dem Gipfel der Hausse gekauft. Den bevorstehenden Umschlag zur Baisse kann sie nicht voraussehen. Auch weiss sie nicht, dass die Schweizer Banken und besonders die Grossbanken Kredite von 42,3 Milliarden Franken abgeschrieben haben. Das gibt die Eidgenössische Bankenkommission erst 1996 bekannt.

2000er-Jahre

Zu kostspielig, zu personalintensiv

Der überteuerte Kauf, das WEG-System mit Ertragsausfällen, eigene Leerstände aus erworbenen, vernachlässigten Liegenschaften, ein rascher Mieterwechsel mit nachfolgend vermehrt nötigen Renovationen und hohe noch zu begleichende Schulden aus dem Rämi-Bau-Kauf stürzen die Logis Suisse SA in eine tiefe Existenzkrise. Ende 2000 rettet sie sich mit einem Kapitalschnitt aus der Misere. Noch sind Steuerlasten zu begleichen, Schulden abzutragen und im Aargau komplizierte Beteiligungen zu entflechten. Die föderalistische Struktur als Holding mit Tochtergesellschaften ist zu kostspielig und zu personalintensiv. Allein die rund 800 Wohnungen der Logis Suisse Zürich SA sind auf sieben Kantone und noch mehr Gemeinden zerstreut. Im Portfolio befinden sich Problemliegenschaften in desolaten Quartieren. Die Logis Suisse SA nutzt die Gunst der Stunde sinkender Hypothekarzinsen.

Die Logis Suisse erfindet sich neu

Die Logis Suisse Nordwestschweiz AG wechselt 2002 zur Wohnstadt Basel. Die Logis Suisse Romand und Ticino verselbständigen sich nach 2004. Die Logis Suisse SA konsolidiert die Jahresrechnungen der verbleibenden Tochterfirmen. Sie ist fortan nur noch in der deutschen Schweiz aktiv. Durch diese Ausgliederungen gehen 1200 Wohnungen weg. Die Logis Suisse SA hält Ende 2005 2824 Wohnungen. Die Logis Suisse SA Wohnbaugesellschaft gesamtschweizerischer Organisation hört als Holding auf zu existieren.

Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Logis Suisse AG

Die Logis Suisse AG gründet sich am 26. Juni 2006 neu als Logis Suisse AG/Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, welche die Förderung und Haltung preisgünstiger Wohnungen in der deutschen Schweiz bezweckt. Übernahm die frühere Logis Suisse SA vorwiegend bereits vorhandene Wohnungen aus bestehenden, teils gemeinnützigen Beständen, setzt die neue Logis Suisse AG vorerst auf innere Werte: möglichst wenig eigenes, fest angestelltes Personal, Einteilung in regionale Immobilienportfolios, Outsourcing der Immobilienverwaltung an professionelle

regionale Verwaltungen, Reduktion des Verwaltungsrats auf sechs, später fünf Personen. Der Anlageausschuss besichtigt 90 Prozent aller Wohnungen. Es werden strategische Grundsätze formuliert, Bewertungen durchgeführt, weitere kleinere Liegenschaften an Rand- und anderen schlechten Lagen verkauft, im niedrigen Zinsumfeld Hypotheken amortisiert. Die Logis Suisse AG packt grosse, wertvermehrnde Sanierungen an und führt diese soweit immer möglich im bewohnten Zustand aus, was ihr Mehraufwand einbringt. Sie vermeidet hohe Mieterwechsel, beseitigt Leerstände und wertet Quartiere auf, zum Beispiel in Langenthal und in Schaffhausen.

Fast verkauft! Endlich unabhängig

Die Fusion mit den Tochterfirmen führt zum Umstand, dass der Bund Hauptaktionärin der Logis Suisse AG wird. Das widerspricht den gesetzlichen Vorgaben. Also prüft man zuerst einen Verkauf der Logis Suisse AG auf dem freien Markt. Nach langen Abklärungen erhält Wohnbaugenossenschaften Schweiz die Chance, einen grossen Teil der Aktien des Bundes zum Nominalwert zu kaufen. Sie gründet die Beteiligungsstiftung Solinvest. Diese und einzelne Baugenossenschaften übernehmen Aktien der Eidgenossenschaft und weitere Aktienpakete. So können die Wohnungen dem gemeinnützigen Wohnungsbau erhalten bleiben. 2009 sind 85 Prozent der Logis-Suisse-Aktien im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Die Logis Suisse AG profitiert vom anhaltend niedrigen Zinsumfeld. Hypotheken werden amortisiert. Die Eigenkapitalbasis steigt. Die Logis Suisse AG agiert als weitgehend eigenständige Non-Profit-Organisation im stark von Spekulation getriebenen Umfeld. Erstmals seit Langem wird 2009 wieder eine Dividende ausbezahlt.

2010er-Jahre

Die Weichen stehen auf Wachstum:

Lagequalität ist alles

Der Verwaltungsrat beschliesst Grundsätze zum Gläubigermix, zu Laufzeiten, Zinssätzen und Sicherheiten, um die Unabhängigkeit zu bewahren. Er gründet einen vierköpfigen Immobilienausschuss zu strategischen Fragen. Jetzt legt die Logis Suisse AG einen Gang zu, mit Schwerpunkt auf die Projektentwicklung

grosser Areale. Wenn dann noch ein grosser Bahnhof in der Nähe ist, trifft der Expansionswille auf eine bereits erstklassige Infrastruktur. Der Leitstern: Kooperation mit Baugenossenschaften und Gemeinden, Entwicklung und Transformation von Arealen im eigenen Lead.

Die Logis Suisse AG kauft 2012 mit der Baugenossenschaft Glattal Zürich und der Steiner AG die 41 000 m² grosse Industriebrache der Glasfabrik Bülach zwischen Bahnhof und Autobahnzufahrt, 2016 das Baufeld E im Entwicklungsgebiet Manegg, Stadt Zürich, und das alte 42 600 m² umfassende Coop-Verteilzentrum beim Bahnhof Pratteln. 2017 erwirbt die Logis Suisse AG das 36 250 m² grosse Andritz-Areal (heute Bell-Areal) in Kriens, Kanton Luzern, und lädt in beiden Fällen andere Gemeinnützige zur Kooperation und zur gemeinsamen Arealentwicklung ein. Sie baut die Selbstverwaltung von Nachbarschaft und Gemeinschaftsraum im Römerpark in Oberentfelden auf und weht dort ihre 161 Wohnungen ein; zuvor sind ihre 73 Wohnungen in Seon bezogen, beide im Aargau. Ihr Interesse gilt Projekten ab 25 Mio. Franken.

Kindertagesstätten, Gemeinschafts- und Atelierräumen das Nachbarschaftsleben. Bei grossen Arealen liegen Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Sport- sowie Büro- und Gewerbenutzung in Gehdistanz. Einer nur am Gewinn orientierten Verwertung stellt sie ihre Grundhaltung entgegen: soziale, ökologische und architektonische Qualität.

Sie plant mit langem Atem: mindestens 100 neue Wohnungen pro Jahr. Die letzten heute projektierten Wohnungen werden im Jahr 2032 vermietet sein. Für das Leben zwischen Brache und Bezug hat die Logis Suisse AG in Zusammenarbeit mit externen Experten ein profundes Wissen über Chancen und Art von temporären Nutzungen. Ende 2022 hat sie 3234 Wohnungen. Das sind trotz umfangreicher Verkäufe 400 mehr als 2005, und diese sind in werthaltigem Zustand. Die Logis Suisse AG hält in ihrem umfangreichen Projektportfolio 1642 Wohnungen in Entwicklung oder im Bau. Im Mix mit Gewerbe- und Büroflächen sind neue Quartiere im Entstehen. Attraktive Teilbereiche wird sie, ganz im Sinne der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, örtlich verankerten Genossenschaften zuführen.

Recherche und Redaktion: **Lydia Trüb, Historikerin**

2020er-Jahre

Neues Quartierleben aus Vielfalt im klugen Nutzungsmix

Die Logis Suisse AG hat sich bei Baugenossenschaften, Maklern und Generalunternehmen als Projektentwicklerin eingeschrieben. Sie erhält jährlich 200 Kaufangebote und wertet diese nach qualitativen und quantitativen Kriterien aus. Sie tut heute, was das Ziel vor 50 Jahren war: preisgünstigen Wohn- und Lebensraum entwickeln, bauen und erhalten. Sie beteiligt sich 2020 in Köniz bei Bern an der Quartierbebauung Papillon mit dem Projekt Pfyfauter und erfüllt dort die Kriterien eines 2000-Watt-Areals wie auch für ein Plusenergie-Quartier. Über einen Partnerschaftsvertrag übernimmt sie auf dem Brisgi-Areal in Baden den Bau von 82 Wohnungen. In Aarau und in Basel gewinnt sie 2022 je einen grossen Investorenwettbewerb (vollständige Übersicht ab Seite 14).

Die Logis Suisse AG fördert im attraktiven Mix von Wohnraum mit Spiel- und Erholungsflächen, mit

Leitbild Logis Suisse Für fairen Wohnraum.

Die Logis Suisse AG steht als gemeinnützige Wohnbauträgerin für fairen Wohnraum. Sie schafft und vermietet nachhaltigen, attraktiven sowie preisgünstigen Wohn- und Lebensraum für eine breite Bevölkerungsschicht und leistet in der Deutschschweiz einen wesentlichen Beitrag an die quantitative und qualitative Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.



Wir sind den Menschen, der Gesellschaft und der Umwelt verpflichtet.



Wir erhalten und entwickeln unsere Immobilien ökologisch nachhaltig.



Wir sind gemeinwohlorientiert und sozial nachhaltig.



Wir führen professionell und achten auf gesunde Finanzen.



Wir stehen für den gemeinnützigen Wohnungsbau und faire Partnerschaften.



1973

Gründung
Logis Suisse SA
(Handelsregistereintrag
11. Mai 1973)



88

Aktionäre



86

Siedlungen/
Liegenschaften
schweizweit



3234

Wohnungen



7146

Mietobjekte



40 683 m²

vermietbare Gewerbefläche
(Nettomietfläche)



257 470 m²

vermietbare Wohnfläche
(Nettomietfläche)



1076 Mio.

Liegenschaften
(Anlagewert in CHF)



821 Mio.

Liegenschaften
(Buchwert in CHF)



13

Projektentwicklungen/
Projekte im Bau



1642

Wohnungen
in Entwicklung
oder im Bau



806 Mio.

Investitionsvolumen in CHF
Projektentwicklungen/
Projekte im Bau

Lagebericht des Verwaltungs- rates

Ein Jahr im Zeichen der Transformation, des Wachstums und des angespannten Immobilienmarktes

Die Logis Suisse AG hat im vergangenen Geschäftsjahr intensiv und erfolgreich an der Umsetzung des im Frühjahr 2022 vom Verwaltungsrat beschlossenen Weges in die Eigenständigkeit gearbeitet. Die Überführung und Integration von den bisher bei der Markstein AG im Mandat ausgelagerten Aufgaben erfolgt plangemäss und partnerschaftlich. Dies mit dem Ziel, aktuellen und zukünftigen Anforderungen für die Umsetzung unseres Zwecks weitsichtig mit Stärke und Kompetenz begegnen zu können.

Der Transformationsprozess folgt den vom Verwaltungsrat Ende 2022 geschärften strategischen Stossrichtungen und wird im Jahr 2024 abgeschlossen – mehr dazu im Abschnitt «Organisation».

Im Immobilien- und Projektportfolio der Logis Suisse AG hat sich im Berichtsjahr einiges bewegt. So konnte die Gesamtanierung der Bestandesliegenschaft Obfelden mit 28 Wohnungen abgeschlossen und den Mietenden übergeben werden. Im Glasi-Quartier in Bülach wurde unser bisher grösstes Neubauprojekt mit 194 Wohnungen, Gewerbe und Gemeinschaftsräumen fertiggestellt und bezogen. Ein für die Logis Suisse AG auch in Zusammenhang mit der sozialen Nachhaltigkeit wegweisendes Projekt. Zudem konnte die Logis Suisse AG aufgrund eines Liegenschaftentausches von einem gemeinnützigen Verein eine Siedlung mit zwei Mehrfamilienhäusern mit rund 64 Wohnungen übernehmen. Im Gegenzug wurden die Objekte in Baden-Dättwil und Wettingen mit insgesamt 45 Wohnungen abgegeben.

Unser Portfolio wuchs im Jahr 2022 um knapp 7% auf 3234 Wohnungen an. Gleichzeitig konnte mit gezielten Massnahmen aber auch durch bessere Marktbedingungen die Leerstandsquote von 5.2% auf 4.4% reduziert werden. Diese Aktivitäten führten unter anderem dazu, dass die Logis Suisse AG im Berichtsjahr auch finanziell sehr gut dasteht.

Die Logis Suisse AG gewann im Jahr 2022 gleich zwei Investorenwettbewerbe, zentrumsnah an idyllischer Lage in Aarau und im Zentrum von Basel, mit insgesamt 254 Wohnungen, wovon in Basel ca. 100 Wohnungen von zwei gemeinnützigen Partnern realisiert werden sollen.

Wir sind dankbar, dass wir über eine qualitativ hochwertige Projekt-Pipeline verfügen. Ein Teil der geplanten Wohnungen soll anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern zukommen. Der Immobilienmarkt hat sich in den letzten 24 Monaten stark verändert. Mit den steigenden Planungs- und Baukosten und den höheren Finanzierungskosten wird es immer anspruchsvoller, preisgünstigen Wohn- und Lebensraum zu entwickeln und zu realisieren.

Organisation

An sechs Verwaltungsratssitzungen wurde über den Geschäftsgang informiert sowie über diverse Investitionen für Projekte und Aktivitäten entschieden. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung konnten am 28. Juni 2022 die Aktionäre und Partner nach drei Jahren wieder persönlich an der Generalversammlung begrüssen. Allen ordentlichen Geschäften wurde

zugestimmt und Verwaltungsrat und Revisionsstelle wiederum für ein Jahr gewählt. Philip Funk als 2021 ausgetretener Präsident und Jutta Mauderli als 2021 pensionierte Geschäftsführerin wurden von der GV auch noch persönlich verabschiedet und ihre ausserordentlichen Leistungen für die Logis Suisse AG nochmals verdankt.

In Ergänzung zum Verwaltungsrat begleitete die Immobilienkommission an fünf Sitzungen grössere Projektentwicklungen und beschäftigte sich mit der strategischen Immobilienentwicklung und der Mehrjahresplanung. Sie formulierte entsprechende Empfehlungen zuhanden des Verwaltungsrates aus oder unterstützte die Geschäftsleitung tatkräftig und mit Fach-Know-how in strategischen und konzeptionellen Fragestellungen.

Aus dem Verwaltungsrat verabschiedete sich per Ende Jahr 2022 Mario Schnyder von der Nest Sammelstiftung – mehr dazu im Abschnitt Aktionariat. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung überprüften und überarbeiteten an einem Strategieworkshop im Oktober 2022 das Leitbild der Logis Suisse AG sowie die strategischen Stossrichtungen für die nächsten Jahre.

Die Logis Suisse AG möchte weiterhin und noch gezielter den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken und langfristig preisgünstigen Wohn- und Lebensraum schaffen und erhalten. Dabei stehen insbesondere auch stärkere Kooperationen mit Dritten sowie eine Fokussierung auf die Bedürfnisse von Senior*innen und auf ökologische Herausforderungen im Zentrum.

Die 2021 angestossene Organisationsentwicklung mit dem Aufbau einer eigenen Geschäftsstelle beschäftigte insbesondere die Geschäftsleitung stark. Im Fokus stehen das Gewinnen und der Ausbau wichtiger Kernkompetenzen in den Bereichen Finanzen, Asset Management und Projektentwicklung, der Abbau externer Abhängigkeiten und eine gegenüber allen Anspruchsgruppen nachvollziehbare Unternehmensausrichtung und Identität.

Denn die Logis Suisse AG ist gewachsen und wächst weiter und es muss sichergestellt werden, dass sich die Unternehmung im anspruchsvolleren Umfeld und in Funktion der vom Verwaltungsrat festgelegten strategischen Stossrichtungen in naher und ferner Zukunft erfolgreich adaptieren und weiterentwickeln kann.

Die Logis Suisse AG wird zudem 2023 eigene Büroräumlichkeiten an der Lagerstrasse 33 in Zürich anmieten und beziehen können. Mit der Verschiebung unseres Geschäftssitzes nach Zürich rücken wir näher zu unseren Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitenden. Der Zufall will es, dass der Bezug der neuen Büroräumlichkeiten beinahe auf den Tag des 50-jährigen Bestehens unserer Unternehmung fällt. Wir freuen uns auf diesen Meilenstein in der Geschichte der Logis Suisse AG.

Aktionariat

Lange hat sich bei der Aktionärsstruktur nichts verändert. Die Nest Sammelstiftung beschloss im Rahmen ihrer Anlagestrategie einen Rückzug aus der Logis Suisse AG. Ende Jahr konnten deren Aktien durch die bisherigen Grossaktionäre Stiftung Abendrot und Stiftung Solinvest übernommen werden. Diese beiden halten nun zusammen mit einer sozial engagierten privaten Investorin 83.3% der Aktien. Gemeinnützige Wohnbauträger wie Baugenossenschaften (12.6%), Bund (1.5%) und diverse Kleinaktionäre (2.6%) halten den Rest der Aktien.

Wertvermehrende Investitionen

Im Berichtsjahr 2022 setzte man sich fokussiert mit der Überprüfung und Planung des langfristigen Sanierungsbedarfs auseinander. Dabei wurden die einzelnen Bauteile pro Liegenschaft im Bestandesportfolio auf deren Zustand, Restnutzungsdauer und Sanierungspotenzial analysiert. Auf Basis dieser Analysen und Bewertungen wurden die Sanierungstätigkeiten in den Wohnüberbauungen in Stettlen, Sargans sowie St. Gallen, Zilstrasse, priorisiert und lanciert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr befanden sich keine umfassenden Sanierungstätigkeiten in der Ausführungsphase, weshalb in der Bilanz aktivseitig keine Aktivierungen infolge wertvermehrender Investitionen vorgenommen werden konnten.

Projekt- entwicklungen/ Projekte im Bau

Ort	Projekt	Investitions- volumen in CHF	Grundstück- fläche ca. m²	Bemerkungen	Anzahl Wohnungen ca.	Fertigstellung vorgesehen
Bülach	Realisierung	97 400 000	31 340	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ TU-Vertrag	194	2022
Stettlen	Bauprojekt	1 960 000	2 728	Sanierung Bestandesliegenschaft/ Projektentwicklung	13	2023
Zürich	Realisierung	55 900 000	4 971	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ TU-Vertrag	111	2023
St. Gallen	Bauprojekt	14 000 000	10 334	Sanierung Bestandesliegenschaft/ Projektentwicklung	63	2024
Sargans	Bauprojekt	2 600 000	1 714	Sanierung Bestandesliegenschaft/ Projektentwicklung	16	2024
Köniz	Bauprojekt	66 500 000	16 308	Grundstück im Baurecht/ Projektentwicklung	153	2025
Neuenhof	Bauprojekt	52 000 000	8 474	Ersatzneubau/ Entwicklung durch Logis Suisse	111	2026
Aarau	Projektent- wicklung	30 000 000	10 150	Grundstück im Baurecht/ Entwicklung durch Logis Suisse	63	2027
Baden	Bauprojekt	35 500 000	7 263	Grundstück im Baurecht/ Entwicklungs- gemeinschaft	82	2027
Pratteln	Bauprojekt	90 100 000	42 600	Kauf Grundstück/ Entwicklung durch Logis Suisse	181	2027
Birr	Projektent- wicklung	55 000 000	12 453	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ TU-Vertrag	110	2028
Stans	Projektent- wicklung	95 000 000	12 652	Kauf Grundstück/ Entwicklung durch Logis Suisse	195	2030
Kriens	Projektent- wicklung	210 000 000	36 247	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ TU-Vertrag	350	2031
Total		805 960 000	192 792		1 642	

Wohn- und Gewerbeüberbauung «Glasi», Bülach (ZH)

Das Glasi-Quartier wurde gemeinsam von den Partnern Logis Suisse AG, Baugenossenschaft Glattal Zürich und Steiner AG entwickelt, geplant und gebaut. Es entstand ein neues Stadtquartier mit Strassen und Plätzen. Genossenschaftswohnungen, kostengünstige Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen, grosse und kleine Räume für Unternehmungen und Gewerbebetriebe, Restaurants, Läden, ein Pflegezentrum und Büros schaffen die Grundlage für ein lebendiges und attraktives Quartier.

Investitionsvolumen	CHF 97.4 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	194 Wohnungen, 1500 m ² Gewerbeflächen, 1 Gemeinschaftsraum
Architektur	Duplex Architekten AG, Zürich Itten+Brechbühl AG, Bern
Landschaftsarchitektur	Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG
Projektentwicklung/ Realisierung	Steiner AG
Nachhaltigkeitsstandard	Minergiestandard (nicht zertifiziert)
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.6 PP/WE)
Integrales Energiemanagement	Contracting durch EWZ (Holzschnitzelanlage)
Bearbeitung	2012–2022
Aktueller Stand	Realisierung/Erstvermietung abgeschlossen (Mängelbehebung/Schlussrechnung)



Wohnüberbauung «Flurweg», Stettlen (BE) – Innensanierung

Die Logis Suisse AG besitzt seit dem Jahr 1991 dieses Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1980 und 13 Mietwohnungen am Flurweg 1 und 3 in Stettlen. Die Gebäudehülle, die Fenster und das Dach wurden in den Jahren 2007 bis 2012 umfassend saniert.

Die Bäder und Küchen inkl. Haustechnik sowie die Liftanlage sollen in bewohntem Zustand erneuert werden. Der Baustart ist im Frühjahr 2023 geplant.

Investitionsvolumen	CHF 1.96 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	13 Wohnungen
Generalplanung	A. Bill AG, Wabern
Bearbeitung	2022–2023
Aktueller Stand	Ausführung





Wohn- und Gewerbeüberbauung «Obere Allmend», Zürich Manegg

Im Stadtquartier Zürich Manegg direkt an der Sihl realisiert die Logis Suisse AG gemeinsam mit Mobimo eine Wohn- und Gewerbeüberbauung. Die 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen zu preisgünstigen Mieten sind bereits alle vermietet und die Mieter*innen ziehen ab Mai 2023 ein. Bei der Vermietung wurde darauf geachtet, dass eine bunte Mischung von Jung und Alt, unterschiedliche Haushalts- und Lebensformen und Haushaltsbudgets berücksichtigt wurden. Mit verschiedenen Aktivitäten wird der Aufbau eines aktiven Siedlungslebens gefördert. In den Gewerbeflächen ziehen unterschiedliche Unternehmungen ein und versprechen einen belebten Strassenraum.

Mehr zum Projekt unter www.obere-allmend.ch

Investitionsvolumen	CHF 55.9 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	111 Wohnungen, 600 m ² Gewerbeflächen, 1 Gemeinschaftsraum
Architektur	HLS Architekten, Zürich
Landschaftsarchitektur	ASP Landschaftsarchitekten AG
Projektentwicklung	Mobimo Management AG
Realisierung	WSG AG, Glatthbrugg
Nachhaltigkeitsstandard	2000-Watt-Gesellschaft
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE) E-Mobilität: Power to Garage
Integrales Energiemanagement	Contracting durch EWZ (Fernwärme und PV-Anlage, E-Mobilität)
Bearbeitung	2018–2023
Aktueller Stand	Realisierung/Erstbezug ab Mai 2023

Wohnüberbauung «Zilstrasse», St. Gallen – Totalsanierung

Die 1985 erstellte Wohnüberbauung wird umfassend instandgesetzt. Die Gebäudehülle wird energetisch ertüchtigt und erhält einen neuen architektonischen Ausdruck.

Die Gebäudetechnik wird erneuert und eine Fotovoltaikanlage in die Dachflächen integriert. Küchen und Bäder samt Leitungen werden erneuert. Die Instandsetzung findet in bewohntem Zustand statt.

Investitionsvolumen	CHF 14 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	63 Wohnungen
Generalplanung	Genu Partner AG, LBM Partner AG
Integrales Energiemanagement	Stadtwerke St. Gallen (Abwärme Blockheizkraftwerk bis zum Anschluss Fernwärme, Fotovoltaik)
Energieerzeugung	Abwärmenutzung BHKW, Fotovoltaik
Bearbeitung	2021–2024
Aktueller Stand	Ausführung



Wohnüberbauung «Staatsstrasse», Sargans (SG) – Totalsanierung

Die Liegenschaft wurde 1962 erstellt und befindet sich weitgehend im zuletzt sanierten Zustand von 1988. Die Liegenschaft soll nun für einen nächsten Lebenszyklus von 30 bis 40 Jahren instandgesetzt werden.

Die Gebäudehülle wird energetisch verbessert und die Wärmeenerzeugung durch 100% erneuerbare Energieträger ersetzt. Die Küchen und Bäder inkl. Haustechnik werden erneuert.

Investitionsvolumen	CHF 2.6 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	16 Wohnungen
Generalplanung	Cristuzzi Architektur AG
Energieerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fotovoltaik
Bearbeitung	2022–2024
Aktueller Stand	Vorbereitung Baueingabe



Wohn- und Gewerbeüberbauung «Pfyfauter», Entwicklung «Papillon», Köniz (BE)

Die Wohnüberbauung «Pfyfauter» in Köniz wird gemeinsam von den Partnern Logis Suisse AG, Lycaena AG und Mobimo Management AG entwickelt und realisiert. Das Projekt ist das erste Plusenergie-Quartier im Kanton Bern. Die Baubewilligung liegt vor und Mitte 2023 ist der Baustart geplant. Mehr zum Projekt unter www.papillon-koeniz.ch und www.feuerfalter-koeniz.ch

Investitionsvolumen	CHF 66.5 Mio. (Anteil Logis)
Grundstück	Baurecht der Gemeinde Köniz
Nutzungsmix	153 Wohnungen, 1 Kinderkrippe, 1 Tagesbetreuung Schule, 1 Gemeinschaftsraum
Architektur	Bob Gysin Partner, Zürich
Landschaftsarchitektur	Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
Projektentwicklung	Mobimo Management AG
Realisierung	noch offen
Nachhaltigkeitsstandard	Plusenergie-Quartier, 2000-Watt-Areal zertifiziert
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.6 PP/WE) E-Mobilität: 100% Power to Garage
Integrales Energiemanagement	Contracting durch Energie 360 (Erdsondenwärmepumpe und PV-Anlage)
Bearbeitung	2018–2025
Aktueller Stand	Bauprojekt abgeschlossen Baubewilligung rechtskräftig



Wohn- und Gewerbeüberbauung «Eich-Birken-Lagerstrasse», Neuenhof (AG) – Ersatzneubau

Das Projekt «Neue Welt» der Architekten Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG aus Zürich überzeugte mit räumlich grosszügig wirkenden Wohnungen, einer sehr guten architektonischen Gestaltung sowie der Rücksichtnahme auf die benachbarten Regelbauweisen der angrenzenden Zonen. Wo vorher 81 Altbauwohnungen standen, entstehen 111 attraktive ressourcen- und klimaschonende Wohnungen für Familien, Singles und Paare in allen Lebensphasen.

Investitionsvolumen	CHF 52 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	111 Wohnungen, 1 Wohnatelier, 1 Atelier, 1 Gemeinschaftsraum
Architektur	Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Zürich
Landschaftsarchitektur	Nipkow Landschaftsarchitektur AG
Baumanagement	GMS Partner AG
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Nachhaltigkeitsstandard	SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.8 PP/WE) E-Mobilität: Power to Garage
Integrales Energiemanagement	noch offen
Bearbeitung	2020–2026
Aktueller Stand	Bauprojekt abgeschlossen Baubewilligung rechtskräftig





Wohnüberbauung «Erlinsbacherstrasse», Aarau (AG)

Direkt am Aareufer entsteht eine Wohnsiedlung mit 63 Wohnungen und ca. 600 m² Allmend- und Gewerbefläche. Eniwa Kraftwerk AG als Baurechtsgeberin hat 2021 einen Projektwettbewerb für Investoren und Planer ausgeschrieben. Das Projekt FAARO von Duplex Architekten und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur konnte hinsichtlich ökologischer Nachhaltigkeit und qualitativvoller Wohn- und Freiräume zu preisgünstigen Mieten überzeugen. 2024 wird mit der Rechtskraft des Gestaltungsplans gerechnet, sodass ab 2027 die neuen Wohnungen bezogen werden können.

Investitionsvolumen	ca. CHF 30.0 Mio.
Grundstück	Baurecht der Eniwa Kraftwerk AG
Nutzungsmix	63 Wohnungen, 600 m ² Gewerbeflächen
Raumplanung	Planar AG
Architektur	Duplex Architekten, Zürich
Landschaftsarchitektur	Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
Realisierung	noch offen
Nachhaltigkeitsstandard	2000-Watt-Gesellschaft
Mobilität	autoarmes Wohnen
Integrales Energiemanagement	noch offen
Bearbeitung	2022–2027
Aktueller Stand	Bearbeitung Gestaltungsplan

Wohn- und Gewerbeüberbauung «Brisgi», Baden (AG)

Gemeinsam realisieren die Logis Suisse AG, die Wohnbaustiftung Baden und die Bau- und Wohngenossenschaft Graphis 224 Wohnungen auf dem Brisgi-Areal. Die Logis Suisse AG entwickelt ein Los mit 82 Wohnungen. Zahlreiche Plätze und naturnahe Grünflächen sowie ein durchgehend barrierefreies Wegnetz für Fuss- und Veloverkehr laden zur Begegnung und zum Austausch ein. Nach Rückzug einer Beschwerde kann die Rechtskraft des Gestaltungsplans Mitte 2023 erwartet und die weitere Planung wieder aufgenommen werden. Mehr zum Projekt unter www.brisgi-areal.ch

Investitionsvolumen	CHF 35.5 Mio.
Grundstück	Baurecht der Stadt Baden
Nutzungsmix	82 Wohnungen, 125 m ² Gewerbeflächen
Architektur	ARGE Müller Sigrist Architekten, Zürich Meier Leder Architekten, Baden
Landschaftsarchitektur	DGJ Landscapes GmbH, Zürich
Baumanagement	Güntensperger Baumanagement AG, Zürich
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Nachhaltigkeitsstandard	SNBS-zertifiziert (Ziel Platin)
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE) E-Mobilität: Power to Garage
Integrales Energiemanagement	Regionalwerke Baden (Fernwärme, PV-Anlage mit ZEV)
Bearbeitung	2019–2027
Aktueller Stand	Gestaltungsplanverfahren Bauprojekt abgeschlossen



Wohn- und Gewerbeüberbauung «Zentrale Pratteln» (BL)

Die Logis Suisse AG entwickelt mit fünf gemeinnützigen Bauträgern und vier Architektenteams die Wohn- und Gewerbeüberbauung «Zentrale Pratteln». Mitte 2023 wird mit dem Rückbau gestartet und die Parzellierung kann vorgenommen werden. Die gewerbliche Nutzung wird im Bestandriegel entlang der Bahn auch während der Bauzeit weiterbetrieben. Mehr zum Projekt unter www.zentrale-pratteln.ch

Investitionsvolumen	CHF 90.1 Mio. (Anteil Logis)
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	181 Wohnungen, 600 m ² Gewerbeflächen
Arealaktivierung	Verein unterdessen, Basel
Architektur	Bachelard Wagner Architekten, Basel (städtebauliches Konzept, Teilprojekt West) Müller Sigrist Architekten, Zürich (Teilprojekt Nord)
Landschaftsarchitektur	Raderschall Partner AG
Generalplanung	S+B Baumanagement AG, Pratteln
Realisierung	noch offen
Nachhaltigkeitsstandard	2000-Watt-Gesellschaft
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE) E-Mobilität: Power to Garage
Integrales Energiemanagement	noch offen
Bearbeitung	2016–2027
Aktueller Stand	Bauprojekt abgeschlossen



Wohnüberbauung «Neumatt», Birr (AG)

Die Logis Suisse konnte 2020 in Birr das ca. 12 400 m² grosse Grundstück in der Zentrumszone erwerben. Der vorliegende Masterplan bildet die Grundlage für die BNO-Revision mit Ergänzungsplänen. Mitte 2024 wird die Rechtskraft der BNO erwartet. Es wird ein Studienauftrag durchgeführt mit dem Ziel, ein qualitativ hochstehendes Projekt zu evaluieren, welches die Anforderungen an Städtebau und Architektur, wertvolle Spiel- und Begegnungsräume, attraktive Wohnnutzung mit hohem Gebrauchswert und die Wirtschaftlichkeit sowie die Nachhaltigkeit einlöst.

Investitionsvolumen	ca. CHF 55 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	ca. 110 Wohnungen
Städtebau	Masterplan: UC'NA Architekten ETH SIA
Architektur	noch offen
Projektentwicklung/ Realisierung	Gross AG, Brugg
Nachhaltigkeitsstandard	noch offen
Mobilität	noch offen
Integrales Energiemanagement	noch offen
Bearbeitung	2020–2028
Aktueller Stand	Vernehmlassung BNO-Revision mit Ergänzungsplänen Birr-Wyde



Wohn- und Gewerbeüberbauung «Spichermatt», Stans (NW)

Die Logis Suisse AG konnte 2015 in Stans das 12 652 m² grosse Grundstück mit Gestaltungsplanpflicht erwerben. Die aussergewöhnlichen Hochwasserereignisse im Kanton Nidwalden haben dazu geführt, dass der Baubeginn erst nach Realisierung des Hochwasserschutzprojektes möglich ist. Die Gemeinde Stans hat zusätzlich noch die Revision des Bau- und Zonenreglements in Bearbeitung. Die Logis Suisse AG plant deshalb, das Gestaltungsplanverfahren und die weitere Projektierung auf diese Abhängigkeiten auszurichten.

Investitionsvolumen	ca. CHF 95 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	ca. 195 Wohnungen, ca. 1050 m ² Gewerbe
Architektur	noch offen
Projektentwicklung/ Realisierung	noch offen
Nachhaltigkeitsstandard	noch offen
Mobilität	noch offen
Integrales Energiemanagement	noch offen
Bearbeitung	2015–2030
Aktueller Stand	Hochwasserschutzprojekt Buholzbach/vom Landrat genehmigt/öffentliche Auflage des Bau- und Zonenreglements



Vom geschlossenen Industrieareal zu einem Stück Stadt für alle

Mitte 2017 erwirbt die Logis Suisse AG das Industrieareal der ehemaligen Bell Maschinenfabrik. Das Bell-Areal soll vom geschlossenen Industrieareal zu einem Stück Stadt für alle werden.



Kooperativer Planungsprozess: sorgfältig erarbeitet – Kriens und die Logis Suisse AG für Kriens

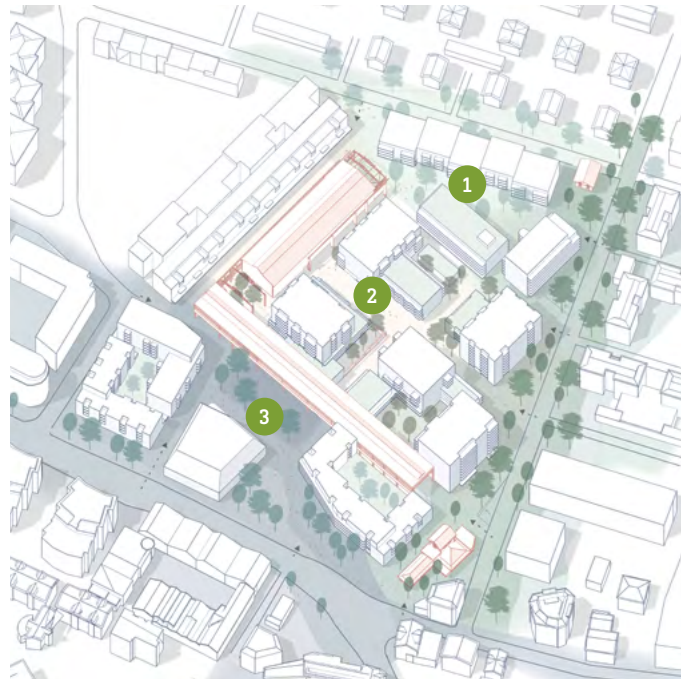
Damit neuer Raum zum Wohnen, Arbeiten und für gemeinschaftliche Nutzungen entstehen kann, hat die Logis Suisse AG den nun vorliegenden Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung in einem kooperativen und breit abgestützten Prozess mit der Stadt Kriens und der Bevölkerung entwickelt. Die bisherigen Schritte des Entwicklungs- und Planungsprozesses spiegeln die Verpflichtung zu einer sorgfältig gestalteten Umnutzung und Aneignung wider: Die Krienser Bevölkerung war von der Erarbeitung der Leitsätze für die Entwicklung des Bell-Areals bis zur Konkretisierung des Richtkonzepts involviert.

Die Krienser*innen nutzten an verschiedenen öffentlichen Infoanlässen, in Workshops und Online-Umfragen die Gelegenheit, ihre Hinweise anzubringen. Im Frühsommer 2022 hatte die Krienser Öffentlichkeit nochmals Gelegenheit, sich schriftlich zu den konkreten Plänen für die künftige Bebauung und Nutzung des Bell-Areals zu äussern. Dank diesem Vorgehen ist es zu einem Bebauungsplan von Kriens für Kriens geworden. Im März 2023 wird der Einwohnerrat erstmals Stellung dazu nehmen. Mit der Rechtskraft wird Mitte 2024 gerechnet.

So sieht das neue Stück Stadt Kriens auf dem Bell-Areal aus

Auf dem bisher geschlossenen Areal entsteht ein nach allen Seiten offener Stadtteil, der sich gut ins Krienser Zentrum einbettet und eine Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren herstellt. Ein Stück Stadt für alle mit einem vielfältigen, gut gemischten Angebot an Wohnungen, Geschäfts- und Gewerbemöglichkeiten sowie Raum für öffentliche Nutzungen. Auf ca. 65 000 m² werden rund 520 Wohnungen entstehen, davon müssen mind. 50% gemeinnützig sein. 16 000 m² stehen für Gastro, Gewerbe, Büro, Kultur und Bildung zur Verfügung. Rund zwei Drittel wird die Logis Suisse AG zusammen mit regionalen Wohnbaugenossenschaften und ein Drittel die Steiner AG für Dritte entwickeln.

Im neuen Stück Stadt hat es Wohnungen für alle Lebensphasen und Lebensentwürfe. Der mittlere Stadtteil ist eher auf genossenschaftliches Wohnen ausgerichtet. Neben der Logis Suisse AG können hier auch lokale und regionale Wohnbaugenossenschaften künftig Raum zum Wohnen und Arbeiten anbieten. Im Stadtteil Sonnenberg finden vorwiegend Stockwerkeigentümer*innen ihr neues Zuhause.



- 1 **Am Sonnenberg:** nachbarschaftliches Miteinander im Wohngebiet mit viel Grün und Durchlässigkeit zu angrenzenden Wohnquartieren.
- 2 **Bell Mitte:** lebendiger Quartierteil mit vielseitiger Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. Im Erdgeschoss gibt es Räume mit gemeinschaftlichen Funktionen wie Ateliers, Hobbyräume oder Waschküchen – sie sollen möglichst flexibel genutzt werden können.
- 3 **Am Bell-Tor:** öffentliche städtische Plätze mit Gastro-, Laden- und Gewerbenutzungen und urbanem Wohnen.

22
/
23

Zeugen der industriellen Vergangenheit

Grosse Teile von zwei historischen Hallen bleiben erhalten und werden aufgewertet: Sie dienen als Rückgrat des Areals – rund um sie dreht sich das öffentliche Leben. Die erhaltenswerte Halle 7 wird weiter gewerblich genutzt. Das flexible Konzept soll – wie jetzt mit den Zwischennutzungen – möglichst viele und verschiedene Gewerbenutzungen ermöglichen.

Eine neue Nutzung erhält die Halle C: Sie dient als attraktive Kulisse für die angrenzenden Plätze und als schützendes Dach über einem Freiraum. Auch die schützenswerte Turbinenversuchsanlage (TVA) und das schützenswerte Meisterhaus erwachen zu neuem Leben.

Zukunftsfähige Energie und Mobilität – gut fürs Stadtklima

Auf dem Bell-Areal soll ein nachhaltiges Quartier entstehen – energieeffizient, ressourcenschonend und klimafreundlich. Entsprechend hoch sind die energetischen Anforderungen. Angestrebt wird eine Zertifizierung als 2000-Watt-Areal oder eine vergleichbare Zertifizierung. Das neue Stück Stadt ist grundsätzlich autofrei. Veloverkehr und Zubringerdienst für Wohn- und Gewerbenutzungen sind auf dem Areal im Schrittempo gestattet.

Zwischennutzung – Quartierbelebung und preisgünstiger Raum auf Zeit

Für gewerbliche Nutzungen werden in den Industriehallen attraktive Flächen, die zwischen 40 m² und 690 m² gross sind, vermietet.

Die Zwischennutzung in den beiden Bürogebäuden wird vom Verein «unterdessen» organisiert und koordiniert. In den beiden Bürogebäuden entlang der Obernauerstrasse schaffen sie Raum für Zwischennutzungen – zum Beispiel für Ateliers, Proberäume und Arbeitsplätze für Kulturschaffende. Zudem sollen bezahlbare Büroflächen für Selbstständige und kleine Start-ups sowie temporär nutzbare Arbeitsplätze geschaffen werden. Die grossen Hallenflächen für gewerbliche Nutzungen werden durch Arlewo AG verwaltet. Die Räume auf dem Bell-Areal stehen bis mindestens Anfang 2027 für Zwischennutzungen bereit.

Investitionsvolumen	ca. CHF 210 Mio. (Anteil Logis)
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	350 Wohnungen (Anteil Logis), 9500 m ² Gewerbeflächen
Arealaktivierung	Verein unterdessen, Basel
Raumplanung	EBP Schweiz AG
Städtebau	GWJ Architektur, Bern (städtebauliches Richtkonzept)
Architektur	noch offen
Landschaftsarchitektur	ORT AG für Landschaftsarchitektur
Projektentwicklung	Steiner AG
Realisierung	noch offen
Nachhaltigkeitsstandard	2000-Watt-Areal (zertifiziert)
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.4 PP/WE) max. 350 PP
Integrales Energiemanagement	noch offen
Bearbeitung	2017–2031
Aktueller Stand	Zwischennutzung/Verfahren zur Teilzonenplanänderung mit Bebauungsplan



Auf der Website www.bell-areal.ch erhalten Interessierte umfassende Informationen zum Projekt.

Unterhalt und Reparaturen

Für den ordentlichen Unterhalt, Geräteersatz und Reparaturarbeiten in den Mietobjekten wurden im Geschäftsjahr erneut 10% der Nettomieteträge oder CHF 5.3 Mio. aufgewendet. Darüber hinaus investierte die Gesellschaft eine Summe von CHF 2.5 Mio. in den ausserordentlichen Unterhalt, insbesondere für den Ersatz von Balkonbrüstungen und -verglasungen, Schliessanlagen, Personenaufzugsanlagen, grössere Umgebungsinstandsetzungsarbeiten und diverse weitere Instandsetzungsarbeiten in den Mietobjekten. Die Aufwendungen für die auslaufenden umfassenden Sanierungsprojekte, welche sich im Jahr 2022 in den Abschlussphasen befanden, belasten das Ergebnis mit CHF 1.8 Mio.

Finanzierung

Der durchschnittliche Fremdfinanzierungssatz beträgt im Berichtsjahr 0.84% (Vorjahr: 0.83%, Basis Buchwerte). Durch die vorausschauende Planung der Anschlussfinanzierung mit vornehmlich langfristigen Laufzeiten der hypothekargesicherten Darlehen sind die Fremdfinanzierungskosten weiterhin sehr tief. Die Trendwende in Bezug auf die Fremdkapitalkosten liegt nun in der Vergangenheit, weshalb inskünftig mit steigenden Zinskosten gerechnet werden muss. Die Restlaufzeit der grundpfandgesicherten Hypothekendarlehen beträgt durchschnittlich 6.3 Jahre (ohne Saron-basierte Bau-/Projektfinanzierungen), wodurch den Zinsänderungsrisiken Rechnung getragen wird. Die buchmässige Eigenkapitalquote zeigt einen Wert von rund 19.2%. Die Bauprojekte werden während der Realisierungsperiode mittels kurzfristig gebundener grundpfandgesicherter Vorschüsse oder Saron-Hypotheken finanziert. Nach Fertigstellung und Vermietung der Objekte kommen jeweils mittel- bis langfristige Festhypotheken zum Zuge. Unsere Finanzierungsstrategie sieht eine ausgewogene Verteilung der Laufzeiten und Fälligkeiten vor.

Vollzeitstellen

Die Geschäftsstelle der Logis Suisse AG beschäftigt per Bilanzstichtag 4.7 Vollzeitstellen. Die Funktion des Leiters Finanzen ist weiterhin mittels externen Mandatsverhältnisses abgedeckt. Ergänzend zum Personal auf der Geschäftsstelle gehören vereinzelt Hauswarte zum Mitarbeiterkreis der Logis Suisse AG. Kumulativ betrachtet verkörpern diese Mitarbeitenden erstmals mehr als zehn Vollzeitstellen.

Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat der Logis Suisse AG führte auch im Berichtsjahr die jährliche Risikobeurteilung durch. Aufgrund der Risikobewertung wurden punktuelle Massnahmen getroffen, um den Einfluss einzelner Risiken einzudämmen und zu steuern. Diese werden laufend überwacht und bei Bedarf angepasst. Zusätzlich ist der Risikomanagement-Prozess so aufgebaut, dass kontinuierliche Monitorings und Kontrollen stattfinden.

Jahresrechnung

Die Logis Suisse AG kann auch aus finanzieller Sicht wiederum auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Nicht nur das Wachstum des Immobilienbestandes infolge Realisierungsfortschritten in den Neubauprojekten, sondern auch die konstante Ertrags- und Cashflow-Situation machen es möglich, die strategischen Ziele weiterzuverfolgen und eine angemessene Dividende auszuzahlen.

Bilanz

Die Bilanzsumme ist im Berichtsjahr um CHF 47 Mio. auf CHF 944 Mio. angestiegen. Im Umlaufvermögen ist die kurzfristige Finanzanlage – Festgeld mit Laufzeit von Mai 2022 bis März 2023 – über CHF 21.5 Mio. bilanziert. Dieser Anlage hat sich die Logis Suisse AG beholfen, damit sie in einem steigenden Zinsumfeld frühzeitig von einer EGW-Anschlussfinanzierung profitieren konnte. Die Verzinsung dieser hypothekargesicherten EGW-Darlehen beträgt 1.25% p.a. über eine Laufzeit von 20 Jahren.

Der Immobilien-Anlagewert hat um insgesamt CHF 89 Mio. zugenommen, was grösstenteils auf die Aktivierung der fertiggestellten und erfolgreich vermieteten Wohnüberbauung in Bülach (Glasi-Areal) zurückzuführen ist. Damit konnte in Bülach, angrenzend an den Bahnhof, zusammen mit unseren Partnern (Baugenossenschaft Glattal und Steiner AG) ein neues urbanes Quartier mit einer hohen Wohnqualität und günstigen Mieten geschaffen werden.

Zu einer Zunahme im Anlagevermögen führte auch der Baufortschritt der 111 Wohnungen in Zürich Manegg. Alle Wohnungen konnten bereits vermietet werden. Sie können Ende Frühjahr 2023 bezogen werden. Erfreulich ist, dass die Mieten in dieser schön gelegenen und nachhaltig konzipierten Siedlung deutlich unter den Marktmieten liegen und so auch dem Mittelstand in Zürich helfen, zu zahlbarem Wohnraum in der Stadt zu kommen.

Das im vergangenen Geschäftsjahr realisierte Portfoliowachstum wurde durch Eigenmittel aus dem operativen Netto-Cashflow sowie durch grundpfandgesicherte Darlehen finanziert. Die bilanzierten Buchwerte des älteren Liegenschaftsbestandes liegen grossmehrheitlich wesentlich unter deren effektivem Marktwert, was naturgemäss zu einem wesentlichen Bestand an Bewertungsreserven führt. Mit der Anrechnung dieser Reserven steht die Logis Suisse AG finanziell noch stärker da.

Im Umlaufvermögen sind neben den flüssigen Mitteln und den kurzfristigen Finanzanlagen die Forderungspositionen gegenüber den Mietern aus mietvertraglichen Verhältnissen (Mieten oder Nebenkosten) abgebildet. Die aktiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten im Vorjahr im Wesentlichen die Vorauszahlung der restlichen Verpflichtungen aus Grundverbilligungsvorschüssen gegenüber dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO – basierend auf dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz [WEG]). Diese Schuld gegenüber dem Bund konnte im Laufe des Vorjahres vollständig abgetragen werden, was dazu führte, dass jene Eventualverpflichtungen im Anhang zur Jahresrechnung nicht mehr erscheinen.

Erfolgsrechnung

Der Mietertrag ist im Vergleich zum Vorjahr – trotz Übernahme der beinahe 200 neu erstellten Mietwohnungen in Bülach – leicht gesunken. Der Grund liegt in der Systemumstellung bei der Ertragsverbuchung der vom WEG entlassenen Liegenschaften, wo die Rabatte auf Basis der Lastenpläne entfallen, welche jedoch neu die Nettomieten schmälern. Unter Miteinbezug dieser Mietzinsrabatte steigt der Mietertrag um CHF 1.8 Mio.

Die Leerstandsquote beträgt im Berichtsjahr 4.4% auf Basis der Mietzinserträge und ist aufgrund der fairen sowie gemeinnützigen Mietzinspolitik wie auch aufgrund der landesweit positiven Absorption von Mietwohnungen historisch tief. Ein nicht zu vernachlässigender Anteil der Leerstände im Liegenschaftsportfolio der Logis Suisse AG kommt aus dem Überangebot an Parkplätzen.

Während der Sanierungsperioden werden bei den leerstehenden Objekten die Sollstellungen (Verbuchung der Sollmieten) grundsätzlich eingestellt. Mit dieser Verbuchungssystematik während der Sanierungsphase wird die Leerstandkennzahl nicht zusätzlich belastet. Obwohl die Logis Suisse AG

die Sanierungsarbeiten konsequent im bewohnten Zustand abwickelt, kommt es regelmässig zu Fluktuationen in der Mieterschaft. Jene freien Wohnungen werden jeweils erst nach Fertigstellung wiedervermietet, damit diese Objekte den Unternehmern oder den verbleibenden Mietenden als Rochadeflächen dienen.

Aufwandseitig beträgt der Liegenschaftsunterhalt rund CHF 9.7 Mio. Dieser Aufwand ergibt sich aus den ordentlichen Unterhalts- und Reparaturausgaben, aus Instandstellungsmassnahmen sowie aus dem nicht aktivierten Anteil an Sanierungskosten, welche im Jahr 2022 ausschliesslich bei Projektabschluss zustande gekommen sind. Die übrigen liegenschaftsbezogenen Aufwendungen befinden sich auf dem Vorjahresniveau oder haben aufgrund des gewachsenen Immobilienportfolios moderat zugenommen.

Gegenüber dem Vorjahr konnten aufgrund von Verzögerungen nicht alle geplanten Instandsetzungsprojekte lanciert werden, weshalb weniger werterhaltende Sanierungsmassnahmen zu verbuchen waren, wodurch der Ertragsüberschuss verstärkt wurde. Bei verschiedenen Liegenschaften wurden die steuerrechtlich zulässigen Mindestbuchwerte erreicht, weshalb auf diesem Teil des Immobilienvermögens keine weiteren Abschreibungen mehr zugelassen sind. Dennoch hat das Abschreibungssubstrat im Jahr 2022 zugenommen, was grösstenteils auf das gewachsene Portfolio zurückzuführen ist.

Im Verwaltungsaufwand fällt der Personalaufwand infolge von Direktanstellungen durch Mitarbeitende auf der Geschäftsstelle erstmals ins Gewicht. Ab Frühling 2023 wird die Logis Suisse AG deren eigens angemietete Büroräumlichkeiten in Zürich beziehen, was den Raumaufwand insbesondere in der Übergangsphase im Parallelbetrieb und auch zukünftig beeinflussen wird. Im Geschäftsjahr 2022 sind unter dem Raumaufwand lediglich die ersten Büroumbaukosten verbucht.

Im Berichtsjahr wurde aufgrund von projektstrategischen Überlegungen eine sanierungsbedürftige Wohnüberbauung in Baden mit 64 Wohnungen erworben. Auf diesem «Brisgi»-Areal entwickelt die Logis Suisse AG seit einiger Zeit – auf der Nachbarparzelle im Baurecht – eine Wohnbausiedlung. Dieser Arrondierungskauf ist für die zukünftige Arealentwicklung ein wichtiger Asset im Sinne der Gestaltungsfreiheit und -hoheit. Die Verkäuferin

ihrerseits machte Realersatz geltend; deswegen hat die Logis Suisse AG zwei Wohnbauten in Baden-Dättwil und Wettingen mit insgesamt 45 Mietwohnungen angeboten. Dieser «Tausch» führte dazu, dass ein hoher Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften resultierte, da die Buchwerte der angedienten Objekte historisch tief bilanziert waren.

Der Reingewinn 2022 nach Steuern beträgt CHF 18 Mio. Dieses Ergebnis, zusammen mit der Liquiditätssituation, erlaubt dem Verwaltungsrat, der ordentlichen Generalversammlung eine Dividende von wiederum 2.5% auf Basis des nominalen Aktienkapitals zu beantragen.

Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung wird nach verbreiteter Finanzlehre in die Teilbereiche «operativ», «investiv» und «finanziell» gegliedert. Aus operativer Geschäftstätigkeit werden die Geldflüsse aus dem eigentlichen Liegenschaften- sowie Verwaltungsgeschäft zusammengefasst. Im Vergleich zum Vorjahr fielen die Rückzahlungen für Grundverbilligungen an das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) weg, da inzwischen sämtliche Verpflichtungen gegenüber dem Bund bedient sind. Die effektiven Zahlungen für den ausserordentlichen Liegenschaftsunterhalt (Instandsetzungsarbeiten und gesamtheitliche Sanierungen) sind unwesentlich tiefer ausgefallen als im Vorjahr. Hingegen stiegen die Ausgaben im Bereich übrige Liegenschaftskosten signifikant an, was auf die Veränderung der operativen Forderungs- und Verbindlichkeitspositionen zurückzuführen ist. Der operative Geldfluss resultiert somit auf CHF 22.3 Mio., was einer operativen Cashflow-Marge von rund 45% entspricht.

Der investive Teil der Geldflussrechnung zeigt auf, wie viele Mittel durch wertvermehrende Sanierungsarbeiten oder Neubauprojekte ins Immobilienportfolio respektive in die Finanzanlagen investiert wurden. Jene Geldabflüsse kommen aufgrund der Fortschritte in den Entwicklungsprojekten zustande. Die Investition in Finanzanlagen besteht hauptsächlich aus der kurzfristigen Festgeldanlage. In der Position «Verkauf Liegenschaften» ist der Verkaufspreis für die beiden Wohnüberbauungen in Baden-Dättwil und Wettingen enthalten.

Aus dem finanziellen Teil der Mittelflussrechnung ist die Herkunft des Kapitals ersichtlich, welches für die Finanzierung von Akquisitionen, Entwicklungen und Realisationen der Neubauprojekte sowie der

Sanierungen notwendig war. Diesbezüglich sind die Summen offengelegt, die an Hypotheken oder Darlehen zurückbezahlt respektive neu aufgenommen wurden. Die Veränderung des Eigenkapitals wird ebenfalls unter dieser Kategorie offengelegt, wie beispielsweise die Ausgabe oder Rücknahme von Kapitalanteilen, der Ausschüttungsbetrag an die Aktionäre mittels Dividende oder gegebenenfalls Kapitalrückzahlungen.

Logis Suisse AG

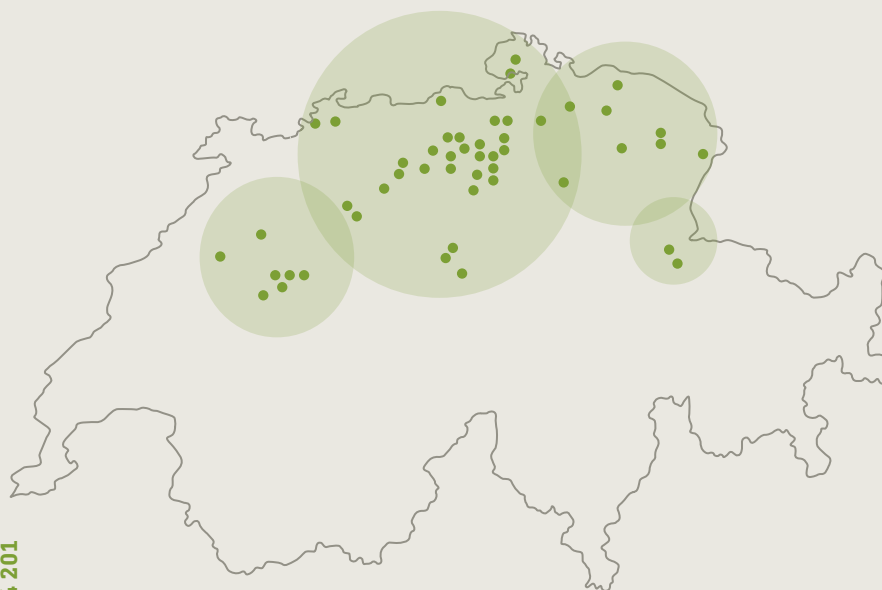
Peter Schmid
Präsident des
Verwaltungsrates

Nicola Fuso
Geschäftsführer

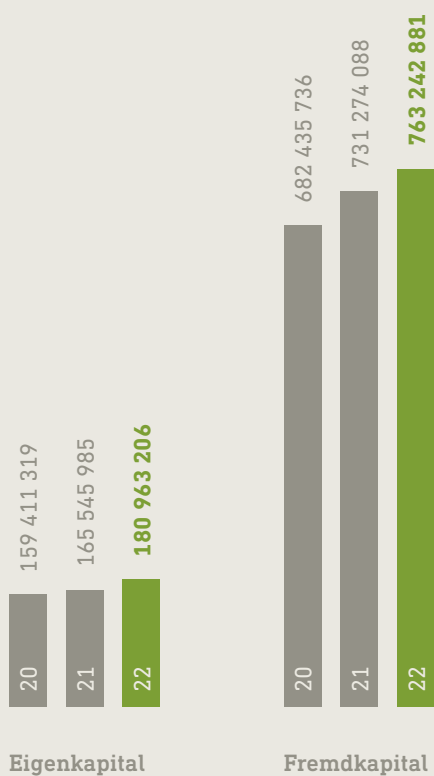
Kennzahlen im Überblick

Anzahl Wohnungen nach Region
(inkl. Wohnungen in Entwicklung/
im Bau)

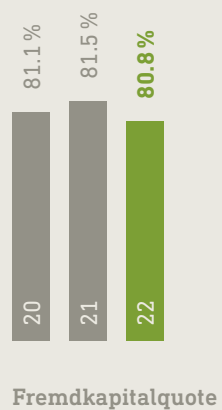
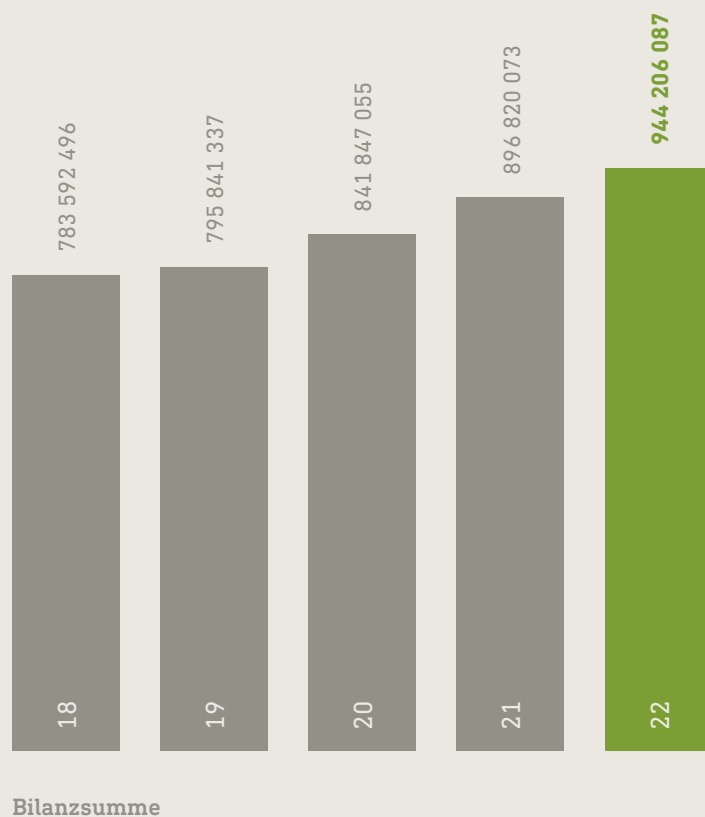
Aargau	1 228
Basel	320
Bern	668
Rheintal	319
Schaffhausen	371
Thurgau/St. Gallen	444
Zentralschweiz	570
Zürich	672
Total	4 592



alle Angaben in CHF



- 12% kurzfristig
- 37% mittelfristig
- 51% langfristig



Bilanz

in CHF	31.12.2022	Vorjahr
Aktiven		
Flüssige Mittel	9 888 269	8 040 784
Forderungen gegenüber Mietern	553 494	557 548
Übrige kurzfristige Forderungen	1 023 717	471 160
Delkredere	-246 607	-273 978
Aktive Rechnungsabgrenzung	720 534	4 139 101
Kurzfristige Finanzanlagen, Wertschriften	21 500 000	0
Umlaufvermögen	33 439 407	12 934 615
Forderungen Mietkaution	50 001	0
Finanzanlagen	999 200	919 200
Beteiligungen	3 616 000	3 616 000
Wertberichtigung Beteiligungen	-700 000	-700 000
Immobilien	1 076 134 201	987 652 149
Wertberichtigung Immobilien	-254 640 000	-250 381 736
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/im Bau	85 307 278	142 779 845
Anlagevermögen	910 766 680	883 885 458
Total Aktiven	944 206 087	896 820 073
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7 214 507	4 631 172
Mieter Vorauszahlungen	3 658 097	3 572 261
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	88 548 640	132 016 917
Kurzfristig unverzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	1 678 000	1 065 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	243 986	321 060
Passive Rechnungsabgrenzung	3 175 207	1 516 958
Kurzfristiges Fremdkapital	104 518 437	143 123 368
Hypotheken (Fälligkeit > 1 Jahr)	452 505 057	382 203 170
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	116 900 000	116 900 000
Aktionärsdarlehen	60 000 000	60 000 000
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	629 405 057	559 103 170
BBVM-Darlehen (unverzinslich)	7 690 000	10 001 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	7 690 000	10 001 000
Rückstellungen	21 629 387	19 046 550
Langfristiges Fremdkapital	658 724 444	588 150 720
Fremdkapital	763 242 881	731 274 088
Aktienkapital	104 726 910	104 726 910
Gesetzliche Gewinnreserven	49 773 930	43 473 930
Freiwillige Gewinnreserven	8 500 000	8 500 000
Gewinnvortrag	55 097	92 306
Jahresgewinn	18 032 269	8 877 839
Bilanzgewinn	18 087 366	8 970 145
Eigene Kapitalanteile	-125 000	-125 000
Eigenkapital	180 963 206	165 545 985
Total Passiven	944 206 087	896 820 073

Erfolgs- rechnung

in CHF	2022	%	Vorjahr	%
Mietertrag	54 052 171	112.7	54 566 828	118.7
Mietzinsrabatte	-1 445 853	-3.0	-3 722 760	-8.1
Leerstandsverluste	-2 101 663	-4.4	-2 386 322	-5.2
Mietzinsausfälle	-219 664	-0.5	-157 072	-0.3
Rückzahlung Grundverbilligungen	-2 425 494	-5.1	-2 389 779	-5.2
Übriger Liegenschaftsertrag	106 225	0.2	45 266	0.1
Liegenschaftsertrag	47 965 722	100.0	45 956 161	100.0
Liegenschaftsunterhalt	9 685 212	20.2	9 885 764	21.5
Veränderung Rückstellungen für Unterhalt	2 650 000	5.5	2 179 000	4.7
Betriebskosten	1 127 089	2.3	1 447 775	3.2
Versicherungen und Abgaben	619 800	1.3	381 307	0.8
Liegenschaftssteuern	197 700	0.4	148 138	0.3
Honorare Liegenschaftsverwaltung	2 189 969	4.6	2 044 536	4.4
Übriger Liegenschaftsaufwand	334 132	0.7	381 344	0.8
Direkter Liegenschaftsaufwand	16 803 902	35.0	16 467 864	35.8
Liegenschaftserfolg	31 161 820	65.0	29 488 297	64.2
Personalaufwand	651 936	1.4	277 662	0.6
Raumaufwand	64 472	0.1	22 601	0.0
Organkosten, Buchführungs-, Rechts-, Beratungsaufwand	811 692	1.7	877 278	1.9
Übriger Verwaltungsaufwand	438 610	0.9	325 169	0.7
Verwaltungsaufwand	1 966 710	4.1	1 502 710	3.3
Abschreibungen auf Immobilien	10 980 000	22.9	10 584 020	23.0
Abschreibungen	10 980 000	22.9	10 584 020	23.0
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	18 215 110	38.0	17 401 567	37.9
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	5 979 854	12.5	5 606 920	12.2
Baurechtszinsen	219 303	0.5	120 859	0.3
Finanzaufwand	6 199 157	12.9	5 727 779	12.5
Finanz-, Wertschriften- und Beteiligungsertrag	62 330	0.1	58 473	0.1
Finanzertrag	62 330	0.1	58 473	0.1
Betriebsergebnis	12 078 283	25.2	11 732 261	25.5
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	11 088 472	23.1	0	0.0
Übriger betriebsfremder und a.o. Ertrag	0	0.0	0	0.0
Betrieblicher Nebenerfolg	11 088 472	23.1	0	0.0
Ergebnis vor Steuern	23 166 755	48.3	11 732 261	25.5
Direkte Steuern	-5 134 486	-10.7	-2 854 422	-6.2
Jahresgewinn	18 032 269	37.6	8 877 839	19.3

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962), erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverpflichtungen im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge in der Berichtsperiode beeinflussen können. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden

gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zugunsten der weitsichtigen finanziellen Steuerung der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Allgemeine Angaben

Name der Gesellschaft: **Logis Suisse AG**

Rechtsform: **Aktiengesellschaft**

Sitz der Gesellschaft: **Baden (Aargau)**

Anzahl Mitarbeitende

Die Logis Suisse AG beschäftigt (analog Vorjahr) weniger als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

in CHF	31.12.2022		Vorjahr	
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen				
Immobilien (Nettobuchwert)	906 801 479		880 050 258	
Brandversicherungswerte der Sachanlagen	1 087 037 810		946 123 053	
Wesentliche Beteiligungen	Bilanzwert	%	Bilanzwert	%
Alloggi Ticino SA, Bioggio TI abzüglich Wertberichtigung Kapital- und Stimmenanteil 23% (unverändert zu Vorjahr)	3 501 000 -700 000	23	3 501 000 -700 000	23
AGD Renovationen AG, Neuenhof Kapital- und Stimmenanteil 20% (unverändert zu Vorjahr)	115 000	20	115 000	20
Eigene Kapitalanteile	Bilanzwert		Bilanzwert	
Bestand 1.1.2022: 12 500 Namenaktien (Vorjahr: 0 NA)	125 000		0	
Rückkauf 12 500 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr)	0		125 000	
Endbestand 31.12.2022: 12 500 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (analog Vorjahr)	125 000		125 000	
Honorar der Revisionsstelle				
BDO AG, Luzern	57 697		53 470	
Fälligkeitsstruktur der Bankhypotheken, Darlehen		%		%
Verzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	88 548 640	12	132 016 917	19
fällig zwischen 2 und 5 Jahren	262 635 650	37	339 129 150	49
fällig nach 5 Jahren	366 769 407	51	219 974 020	32
Total	717 953 697	100	691 120 087	100
Unverzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	1 678 000	18	1 065 000	10
fällig zwischen 2 und 5 Jahren	4 240 000	45	4 776 000	43
fällig nach 5 Jahren	3 450 000	37	5 225 000	47
Total	9 368 000	100	11 066 000	100

Vertragliche Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Liegenschaft: Schaffhausen,
Stettenerstrasse 97/99/101
Parzelle Nr.: 1234, Fläche: 3203 m²
Baurechtgeberin: Einwohnergemeinde Schaffhausen
Inkrafttreten: 1.1.1993
Vertragsdauer: 100 Jahre
Baurechtzins: 2.75% p.a. auf dem Landwert
von CHF 320 300

Liegenschaft: Schaffhausen, Furkastrasse 18/20
Parzelle Nr.: 6514, Fläche: 4400 m²
Baurechtgeberin: Einwohnergemeinde Schaffhausen
Inkrafttreten: 1.1.2006
Vertragsdauer: 100 Jahre
Baurechtzins: 2.75% p.a. auf dem Landwert
von CHF 494 773

Liegenschaft: Reinach BL, Colmarerweg
Parzelle Nr.: 747, Fläche: 8917 m²
Baurechtgeberin: Einwohnergemeinde Reinach BL
Inkrafttreten: 22.3.2019
Vertragsdauer: 80 Jahre
Baurechtzins: 2.00% p.a. auf dem Landwert
von CHF 9 844 368, wobei in den ersten beiden Jahren
ab Baubewilligung vom 22.3.2019 nur die Hälfte
des Baurechtzinses geschuldet ist

Liegenschaft: Köniz BE, Riedacher
Parzelle Nr.: 10 514 BR10725,
Fläche: 7162 m² (BGF: 8596 m²)
Baurechtgeberin: Einwohnergemeinde Köniz BE
Inkrafttreten: 30.9.2022
Vertragsdauer: 100 Jahre
Baurechtzinsen: CHF 25.00 p.a. auf Basis BGF-
Fläche von CHF 214 900, wobei der Baurechtzins
ab Zeitpunkt Eingabe des Baugesuches bis zur
Baubewilligung mit 25% erhoben wird, 24 Monate
ab Rechtskraft der Baubewilligung ist 50%
des Baurechtzinses geschuldet; danach 100%.
Eingabe Baugesuch: 14.1.2022
Erteilung Baubewilligung: 16.11.2022

Liegenschaft: Köniz BE, Riedacher
Parzelle Nr.: 10 514 BR10730,
Fläche: 10 619 m² (BGF: 8986 m²)
Baurechtgeberin: Einwohnergemeinde Köniz BE
Inkrafttreten: 30.9.2022
Vertragsdauer: 100 Jahre
Baurechtzinsen: CHF 18.00 p.a. auf Basis BGF-
Fläche von CHF 161 748, wobei der Baurechtzins
ab Zeitpunkt Eingabe des Baugesuches bis zur Bau-
bewilligung mit 25% erhoben wird, 24 Monate
ab Rechtskraft der Baubewilligung ist 50%
des Baurechtzinses geschuldet; danach 100%.
Eingabe Baugesuch: 14.1.2022
Erteilung Baubewilligung: 16.11.2022

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung
der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind
keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche
die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022
beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offen-
gelegt werden müssten.

Geldflussrechnung

in CHF	31. 12. 2022	Vorjahr
Geschäftstätigkeiten		
Mietzinszahlungen/übriger Liegenschaftsertrag	50 414 533	48 366 263
Rückzahlung Grundverbilligungen	0	-4 815 273
Liegenschaftsunterhalt	-5 307 538	-4 980 705
Ausserordentlicher Liegenschaftsunterhalt	-4 377 674	-5 122 059
Übrige Liegenschaftskosten	-6 998 024	-2 479 423
Raum-, Personal- und Verwaltungsaufwand	-1 966 710	-1 502 710
Fremdkapitalzinsen	-5 979 854	-5 606 920
Betriebsfremde Einnahmen	62 330	58 473
Betriebsfremde Ausgaben	0	0
Zahlung direkte Steuern	-3 584 486	-2 154 422
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit	22 262 577	21 763 224
Investitionstätigkeiten		
Investitionen		
Liegenschaftssanierungen, Anteil Mehrwert	0	-5 000 000
Grundstücke und Projektentwicklungen	-37 843 654	-62 108 372
Finanzanlagen	-21 580 000	0
Total Investitionen	-59 423 654	-67 108 372
Desinvestitionen		
Verkauf Liegenschaften	15 755 000	1 353 465
Total Desinvestitionen	15 755 000	1 353 465
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit	-43 668 654	-65 754 907
Finanzierungstätigkeiten		
Finanzierung		
Aufnahme Hypotheken und Darlehen	46 500 000	65 056 250
Verkauf eigene Kapitalanteile	0	0
Total Finanzierung	46 500 000	65 056 250
Definanzierung		
Rückzahlung Darlehen aus Obligationenanleihen EGW	0	0
Rückzahlung Hypotheken und Darlehen	-20 631 390	-14 276 355
Kauf eigene Kapitalanteile	0	-125 000
Dividendenausschüttung	-2 615 048	-2 618 173
Total Definanzierung	-23 246 438	-17 019 528
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit	23 253 562	48 036 722
Geldzufluss netto	1 847 485	4 045 039
Nettoveränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel per 1. 1.	8 040 784	3 995 745
Flüssige Mittel per 31. 12.	9 888 269	8 040 784
Veränderung liquide Mittel	1 847 485	4 045 039

Antrag über die Verwendung des Bilanz- gewinnes

Der Verwaltungsrat schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

in CHF	2022	Vorjahr
Vortrag 1.1.	55 097	92 306
Jahresgewinn	18 032 269	8 877 839
Bilanzgewinn 31.12.	18 087 366	8 970 145
Einlage in die gesetzlichen Gewinnreserven	-2 589 525	-6 300 000
Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven	-12 500 000	0
2.5 % Dividende auf dem dividendenberechtigten Aktienkapital von CHF 104 601 910 (analog Vorjahr)	-2 615 048	-2 615 048
Vortrag auf neue Rechnung	382 793	55 097

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Logis Suisse AG, Baden

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Logis Suisse AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat

beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Website von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 31. März 2023

BDO AG

Bruno Purtschert

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

i. V. Tim Zeder

Zugelassener Revisor

Starkes Gemeinschafts- gefühl: Der Mitwirkungs- prozess im Glasi-Quartier

Das Glasi-Quartier ist die bisher grösste Projektentwicklung der Logis Suisse AG und wurde gemeinsam von den Partnern Logis Suisse AG, Baugenossenschaft Glattal Zürich und Steiner AG entwickelt, geplant und gebaut. Es entstand ein neues Stadtquartier mit Strassen und Plätzen. Genossenschaftswohnungen, preisgünstige Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen, grosse und kleine Räume für Unternehmungen und Gewerbebetriebe, Restaurants, Läden, ein Pflegezentrum, mietbare Gemeinschaftsräume und Büros schaffen die Grundlage für ein lebendiges und attraktives Quartier. Die über 1000 Bewohner*innen der insgesamt 580 Wohnungen im Quartier und die hier Arbeitenden aus Bülach und Umgebung konnten im Herbst 2022 einziehen. Alle, die ihr Leben gerne mit anderen teilen, sind hier richtig. Im Glasi-Quartier gibt es viel Raum für Begegnungen und neue Erfahrungen. Die Gemeinschaftsräume, Spielplätze, Wiesen und der Sportplatz fördern die gute Nachbarschaft und das Zusammenleben. An die soziale Nachhaltigkeit wurde bereits bei der Entwicklung des Projektes gedacht.

Die Logis Suisse AG und die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) erarbeiteten hierfür ein Konzept zur Förderung des Zusammenlebens. Dies mit dem

Ziel, in einem partizipativen Prozess das Zusammenleben im Glasi-Quartier zu fördern, die Rahmenbedingungen für ein gutes nachbarschaftliches Miteinander festzulegen und diese Entwicklung zu begleiten. Das Quartier soll als Ganzes gestärkt werden, damit eine gemeinsame, quartierübergreifende Quartieridentität entstehen kann.

Damit dies gelingt, braucht es Begegnungsorte, welche sich die Bewohnenden aneignen können und Mitwirkungsmöglichkeiten, um eine Kultur des Zusammenlebens zu etablieren, welche Vielfalt zulässt, andere integriert und Rücksicht auf unterschiedliche Bedürfnisse nimmt. Dabei soll es keine Rolle spielen, ob jemand in einem Haus der BGZ oder der Logis wohnt, einen Laden im Quartier betreibt oder eine Eigentumswohnung hat.

Noch vor Bezug der Wohnungen 2022 wurde der Mitwirkungsprozess, der in aufeinander aufbauenden Phasen besteht, gestartet. An verschiedenen Willkommensanlässen erhielten die Bewohnenden die Möglichkeit, die direkten Nachbar*innen kennenzulernen und gemeinsam an verschiedenen Thematischen zu diskutieren. Kurz nach Einzug wurden Begrüssungsapéros organisiert, bei welchen sich

die Mietenden wiederum aktiv vernetzen konnten. Ziel war es, erste Ideen für gemeinschaftliche Aktivitäten im Quartier zu sammeln und herauszukristallisieren, wo das Interesse seitens der Bewohnenden am grössten ist, um gemeinsam – über die Häusergrenzen hinweg – aktiv zu werden und gemeinschaftliche Aktivitäten im Quartier zu organisieren. An weiteren Themenabenden wurde zusammen diskutiert und entschieden, welche Ideen/Themen die Bewohnenden umsetzen möchten, beispielsweise gärtnerische Nutzung von Flächen im Sinne von Urban Gardening, Gestaltung einer Spielwiese, gemeinschaftliches Kochen, Musizieren, Kinoabende o.ä.

Die Gemeinschaftsräume bei den Themenhäusern («Singles und Paare 50+» sowie ein «Mehrgenerationen-Wohnen») wurden von den Bewohnenden gemäss den eigenen Bedürfnissen und den geplanten Aktivitäten und Nutzungen eingerichtet.

Die Logis Suisse AG konnte mit den ersten umgesetzten Begegnungs- und Austauschmöglichkeiten wichtige Grundsteine für ein gutes Zusammenleben im Quartier legen. Die hohe Teilnahme von zwei Drittel der Bewohnenden zeigt das Bedürfnis, sich zu vernetzen und das direkte Wohnumfeld mitgestalten zu wollen. Der Mitwirkungsprozess läuft über weitere zwei Jahre.

Engagierte selbstverwaltete und von der Logis Suisse AG unterstützte und begleitete Arbeitsgruppen sammeln Anliegen und Ideen der Bewohnenden und organisieren Themenabende und Quartieranlässe. Ein Highlight wird das im September 2023 geplante Glasi-Fest mit Beteiligung der Bewohnenden, dem lokalen Gewerbe und der Stadt Bülach.

Die Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Glasi-Quartier sollen die Grundlage bilden, auch in anderen Neubauprojekten Beteiligungsmöglichkeiten anzubieten, um einen wichtigen Beitrag für ein lebendiges Siedlungsleben zu schaffen, welches die Verbundenheit und Identifikation der Mietenden mit ihrem direkten Wohnumfeld und somit die soziale Nachhaltigkeit stärkt.

Mehr zum Projekt unter www.glasi-buelach.ch



Anlässlich der Themenabende diskutieren die Mietenden mögliche Aktivitäten und entscheiden, welche Ideen sie gemeinsam umsetzen möchten.

Breites Fachwissen

Verwaltungsrat

Präsident

Peter Schmid, 1959, eMBA, Mitglied seit 2002

Berufliche Funktion: Inhaber Beratungsfirma
KDK P. Schmid, Zürich

Vizepräsidentin

Dr. sc. ETH Nathanea Elte, 1965, Mitglied seit 2018

Berufliche Funktion: selbstständige Beraterin
Immobilienstrategien

Mitglieder des Verwaltungsrates

Andrea Grolimund Iten, 1959, Mitglied seit 2016

Berufliche Funktion: selbstständige Architektin,
dipl. Arch. ETH/SIA, MSc Real Estate

lic. iur. Antonia Stutz, 1974, Mitglied seit 2021

Berufliche Funktion: Rechtsanwältin, Notarin
Voser Rechtsanwälte KIG, Baden

Andreas Gysi, 1970, Mitglied seit 2021

Berufliche Funktion: dipl. Architekt ETHZ,
MAS UZH in Real Estate
Stiftung PWG, Geschäftsführer

Mario Schnyder, 1968, Mitglied seit 2021

Berufliche Funktion: dipl. Immobilien-Treuhänder
Nest Sammelstiftung, Leiter Immobilien

Immobilienkommission

Vorsitz

Nathanea Elte, 1965, Mitglied seit 2015

Mitglieder

Andrea Grolimund Iten, 1959, Mitglied seit 2021

Marianne Dutli Derron, 1962, Mitglied seit 2015

Nicola Fuso, 1969, Mitglied seit 2021

Geschäftsleitung

Geschäftsführer

Nicola Fuso, 1969

Dipl. Architekt FH, eMBA Betriebswirtschaft und Management

Mitglied der Geschäftsleitung

Marianne Dutli Derron, 1962

Dipl. Architektin ETH/SIA, MAS Real Estate Management

Geschäftsstelle

Nicola Fuso, Geschäftsführer seit 2021

Marianne Dutli Derron, Leiterin Entwicklungen und Bau seit 2015

Aris Gavrilidis, Projektleiter Entwicklungen und Bau seit 2022

Annett Glatte, Asset Managerin seit 2022

Rebekka Studer, Assistentin Geschäftsführer seit 2022

Simon Meier, Leiter Finanzen seit 2011 (Mandatsbasis)

Daniel Senn, Asset Manager bis 31.12.2022 (Mandatsbasis)

Revisionsstelle

BDO AG, Luzern

Bruno Purtschert, Leitender Revisor

Sitz der Gesellschaft

Logis Suisse AG

Haselstrasse 16

5400 Baden

info@logis.ch

www.logis.ch

ab 24. April 2023

Lagerstrasse 33

8004 Zürich



(v. l.) Marianne Dutli Derron, Daniel Senn, Nicola Fuso, Mario Schnyder, Nathanea Elte, Andreas Gysi, Antonia Stutz, Simon Meier, Andrea Grolimund Iten, Peter Schmid

Corporate Governance

Gesellschaftsstruktur

Die Logis Suisse AG ist eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, welche die Förderung und die Haltung von preisgünstigem Wohn- und Lebensraum in der Deutschschweiz bezweckt.

Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2022 CHF 104 726 910, aufgeteilt in 10 472 691 Namenaktien zu nominal CHF 10.00.

Per Ende 2022 besteht weder ein genehmigtes noch ein bedingtes Kapital.

Vinkulierungsbestimmungen

Die Statuten der Logis Suisse AG sehen in Art. 7 Vinkulierungsbestimmungen für die Übertragung der Aktien vor. Die Eintragung von Aktionären und Nutzniessern ins Aktienregister der Logis Suisse AG bedarf der Zustimmung durch den Verwaltungsrat. Ziel der Eintragungsbeschränkung sind die Sicherung der Unabhängigkeit der Gesellschaft und der Schutz vor Sonderinteressen, welche die Förderung des preisgünstigen Wohn- und Lebensraums als Gesellschaftszweck beeinträchtigen könnten.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Stimmrechtsbeschränkung und Vertretung

Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Vertretung an der Generalversammlung ist nur mit schriftlicher Vollmacht möglich. Die Vertretung ist auch durch Personen zulässig, die nicht Aktionäre sind.

Statutarische Quoren

Es gibt abweichende Regelungen gegenüber dem Gesetz. Wichtige Beschlüsse müssen mit einer qualifizierten Mehrheit von mindestens 80% aller Aktienstimmen gefasst werden (siehe Art. 15 der Statuten).

Einberufung der Generalversammlung

Es gibt keine abweichende Regelung gegenüber dem Gesetz.

Eintragung im Aktienregister

Die Logis Suisse AG führt über die Namenaktien ein Aktienregister. Die Eintragung in das Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder die Begründung einer Nutzniessung voraus. Namenaktien dürfen nur mit Zustimmung des Verwaltungsrates übertragen werden. Diese Beschränkung gilt auch für die Begründung einer Nutzniessung.

Generalversammlung

Revisionsstelle

Verwaltungsrat

6 Mitglieder

Immobilienkommission

4 Mitglieder

Geschäftsleitung

2 Mitglieder

Geschäftsstelle

5 Mitarbeitende

Mandat

Asset Management/Finanzen

2 Mitarbeitende

Bewirtschaftung

(Mandatsverträge mit 8 regionalen
Immobilienverwaltungen)

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus sechs nicht exekutiven Mitgliedern. Er trifft sich in der Regel jährlich zu vier bis fünf ordentlichen Verwaltungsratssitzungen, zu Strategieworkshops sowie bei Bedarf zu kurzfristig einberufenen ausserordentlichen Sitzungen. Entscheide können auch im Zirkulationsverfahren getroffen werden.

Alle Entscheidungen des Verwaltungsrates werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei die Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los. Der Geschäftsführer nimmt üblicherweise an den Verwaltungsratssitzungen teil. Neben der Teilnahme an den Verwaltungsratssitzungen trifft sich der Geschäftsführer in der Regel regelmässig mit dem Präsidenten des Verwaltungsrates.

Amtszeit

Alle Verwaltungsräte sind bis zur Generalversammlung gewählt. Die Wahl des Verwaltungsrates erfolgt jeweils für eine Amtsdauer von einem Jahr. Eine Beschränkung der totalen Amtsdauer existiert nicht.

Kompetenzregelung

Neben den gesetzlich nicht übertragbaren Aufgaben hat der Verwaltungsrat die folgenden Aufgaben nicht delegiert:

- Anlagestrategie und Mietzinspolitik
- Investitionen und wiederkehrende Verpflichtungen über einem definierten Wert
- Grundsätze der Finanzierungen und Geldanlage
- Abnahme des Budgets
- Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsleitung

Entschädigung

Die Gesamtentschädigung inkl. Sitzungsgeldern, Spesen und Sozialversicherungsbeiträgen an den Verwaltungsrat der Logis Suisse AG betrug im Jahr 2022 CHF 153 864. Eine Aktien- oder Optionszuteilung erfolgte nicht.

Immobilienkommission

Die Immobilienkommission setzt sich mit den strategischen Fragen zum Liegenschaftsportfolio und zu den Neubauentwicklungen auseinander. Darin haben zwei Verwaltungsratsmitglieder sowie zwei Mitglieder der Geschäftsleitung Einsitz. Um spezifische Fachthemen punktuell abdecken zu können, werden bedarfsweise externe Expertinnen und Experten zugezogen (ohne Stimmrecht).

Entschädigung

Die Gesamtentschädigung inkl. Sitzungsgeldern und Spesen an den Immobilienausschuss der Logis Suisse AG betrug im Jahr 2022 CHF 18 590.

Geschäftsstelle

Seit Mitte des Jahres 2021 ist Herr Nicola Fuso mit der Geschäftsführung der Logis Suisse AG betraut. Das Team ergänzt Frau Marianne Dutli Derron und Herr Aris Gavrilidis, beide Entwicklungen und Bau, Frau Annett Glatte, Asset Managerin, und Frau Rebekka Studer, Assistentin Geschäftsführer. Die Funktion des Leiters Finanzen wird weiterhin von Herrn Simon Meier wahrgenommen (via Outsourcing-Mandat Markstein AG).

Die technische und administrative Verwaltung der Liegenschaften haben acht regional verankerte Bewirtschaftungsteams inne. Im Falle von temporären Zwischenvermietungen auf sich in Planung

befindlichen Gewerbe-/Industrieflächen wird auf spezielle Teams mit ausgewiesener Zwischenvermietungserfahrung zurückgegriffen.

Die Logis Suisse AG hat ihren Hauptsitz in Baden AG (ab 24. April 2023 in Zürich).

Revisionsstelle

Als gesetzliche Revisionsstelle ist die BDO AG in Luzern mandatiert, welche die Jahresrechnung jeweils einer ordentlichen Revision unterzieht. Für die Revisionsleitung ist Herr Bruno Purtschert verantwortlich.

Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Der Gesamtverwaltungsrat befasst sich mit der Aufsicht der externen Revision. Die Revisionsstelle informiert mit einem Bericht über die Prüfungshandlungen und Erkenntnisse. Anlässlich der Besprechung des Jahresabschlusses kann sie zu der Verwaltungsratssitzung beigezogen werden. Bei Bedarf wird sie auch zu weiteren Sitzungen eingeladen.

Informationspolitik

Die Logis Suisse AG publiziert einen Geschäftsbericht (bestehend u.a. aus Lagebericht und Jahresrechnung). Darin werden alle wesentlichen Geschäftsvorfälle aufgezeigt und über die finanzielle Situation Rechenschaft abgelegt. Die Gesellschaftsrechnung wird nach Art. 957 ff. OR erstellt.

Die Logis Suisse AG informiert jährlich im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung über den Verlauf des Geschäftes. Alle im Aktienregister der Logis Suisse AG eingetragenen Aktionäre erhalten

mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung die Einladung mit der Traktandenliste und dem Geschäftsbericht.

Weitere Informationen zu den Aktivitäten der Logis Suisse AG sind auf der Website www.logis.ch zu finden.

Kontaktperson ist Herr Nicola Fuso, Telefon 044 244 62 30, nfuso@logis.ch

Immobilien-portfolio

Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF
Adliswil	Büchelring 13, 15, 17	1965	1995	6 070 000	4 081 000	5 923 963
Baden	Brisgistrasse 22, 24*	1962		14 000 000	13 720 000	17 714 000
Bad Ragaz	Elestastrasse 9/11, 13/15, Heuteilstrasse 9/11	1964	2008	9 379 000	7 676 000	12 756 000
	Elestastrasse 11a, 11b/Neubau Stazzo	2018		13 199 000	10 775 000	9 339 000
Bern	Meisenweg 23	1982		2 806 000	1 885 000	2 737 200
	Untermattweg 44/46/48	1984	2018	9 067 000	5 448 000	9 740 500
Brittnau	Erlenweg 1/3/5, 7/9/11	1973/80	2013	7 417 000	4 644 000	11 150 000
Bülach	Glasistrasse 7,9, Sandstrasse 5/7, Feldspatgasse 2, 3, Glasiplatz 1	2022		98 000 000	97 510 000	71 096 291
Embrach	Illingerstrasse 7/9, Stationsstrasse 57/59	1981	2015	7 230 000	5 756 000	11 723 423
Erlach	Im Bafert 8, 10, 12, 14	1966	1999	4 406 000	2 665 000	6 486 000
Flamatt	Aumatt 2, 6, 8, 12, 18, 20, 33, Anteil AEH	1985–93		20 005 000	11 555 000	22 756 600
	Aumatt 4, 10, 14, 22, 35	1987–93		9 692 000	4 528 000	8 611 400
Flawil	Enzenbühlstrasse 160	1972	2007	5 375 000	4 203 000	7 377 400
Frauenfeld	Moosweg 17/19, 21, 23/25, 27/29/31	1991		22 364 000	14 259 000	21 831 000
	Oberwiesenstrasse 55/57	1972	2000	7 719 000	5 260 000	6 358 000
Heerbrugg	Aechelistrasse 16, 18, 20	1973	2011	10 160 000	8 722 000	15 220 000
	Eulenweg 1/3, 5/7, 10/12, Feldstrasse 9/11/13	1990	2018	24 809 000	17 167 000	21 940 000
	Ländernachstrasse 29, Nefenfeldstrasse 2, 5, 7, 9, 11	1963	1995	7 407 000	3 818 000	11 086 000
Horgen	Bachtelstrasse 2, 4	1966	2007	6 538 000	4 480 000	5 875 890
Kloten	Am Balsberg 40	1980	2019	9 106 000	6 634 000	7 419 415
Koblentz	Achenbergstrasse 35a/b, 37, Rütenenstrasse 18/20	1984	2014	8 145 000	5 237 000	11 213 000
Köllikon	Farbweg 1/3	1995		5 696 000	3 552 000	6 727 000
Köniz	Könizstrasse 249/251/253, 255/257, 259, 261, 263	1956	2016	27 355 000	20 217 000	30 716 600
Kreuzlingen	Finkernweg 1a/b, 1c/d, Konstanzerstrasse 29 a/b, 31a/b	1994		28 307 000	11 901 000	21 677 000
Kriens	Bell-Areal (ehem. Andritz-Areal)			59 412 140	45 112 140	80 407 722
Langenthal	Thunstettenstrasse 38/40/42/44, 48/50/52	1968–72	2002	7 393 000	5 495 000	12 942 700
	Waldhofstrasse 14/16, 18/20, 24, 26/28/30, 32/34, 36	1966–72	2012	32 964 000	24 287 000	52 259 000
Lotzwil	Kreuzfeldstrasse 55/57	1974	1995	1 870 000	1 381 000	4 164 400
Luzern	Obergütschrain 5	1986	2020	8 825 000	6 512 000	7 548 180
Nesselnbach	Wiesengrundweg 1, 7, 9	1985	2020	7 229 000	5 113 000	8 487 000
	Wiesengrundweg 3	1986	2020	2 089 000	1 512 000	2 326 000
Neuenhof	Ackerstrasse 6	1969	2007	4 142 000	2 982 000	6 143 000
	Bifangstrasse 18/20, 22/24, 26/28	1963	2010	5 955 000	4 359 000	11 181 000
	Birkenstrasse 1, 3	1953		1 868 000	887 000	4 404 000
	Eichstrasse 1, 3, inkl. AEH	1955	1989	5 068 000	2 323 000	7 245 000
	Eichstrasse 4, 6	1956	1988	4 289 000	2 919 000	5 730 000
	Grünaustrasse 4, 6, 8	1950	1989	3 714 000	2 556 000	4 678 000
	Hardstrasse 62/64, 66/68, 70/72	1960	1992	12 764 000	8 784 000	15 387 000
	Hardstrasse 74	1960	2007	928 000	652 000	2 421 000
	Hofmattstrasse 3, 5, 7	1952	1987	4 030 000	2 735 000	5 238 000
	Hofmattstrasse 10, 12	1951	1988	2 705 000	1 805 000	3 466 000
	Hofmattstrasse 9, Garage (MEG)	1952	1987	797 000	455 000	3 819 000
	Lagerstrasse 2, Zürcherstrasse 126b	1954	1990	3 791 000	2 579 000	5 084 000

* Baurecht

Grundstück- fläche ca. m ²	Nutzung Wohnen						Andere Nutzung		Anzahl Mietobjekte	Mietfläche Wohnen HNF
	Wohnungen/Zimmer 1–1.5	2–2.5	3–3.5	4–4.5	5+	Total	Gewerbe Diverse Objekte	PP	Total	
3 218	6	6	9	3		24		25	49	1 486
5 672		16	32	16		64		68	132	4 720
15 386	9		9	39		57		59	116	4 976
3 741	6	12	16			34	2	48	84	2 255
528		3	6		1	10	1	4	15	710
2 755			12	12		24	5	27	56	2 268
5 632		5	11	7	8	31		36	67	3 016
4 616	13	61	55	51	12	192	63	145	400	15 869
4 744	3	9	11	9	3	35	9	40	84	3 029
5 629			12	12		24		11	35	1 782
9 711		5	29	18		52	13	92	157	4 658
3 031		5	20	3		28	8		36	2 276
2 649		8	16	8	1	33		30	63	2 518
10 571		4	24	27	9	64	10	108	182	6 545
3 339		10	20	5		35	1	36	72	2 229
8 348		16	35	19		70	2	79	151	5 771
10 342		14	27	37		78	6	96	180	7 135
7 640		18	22	24		64		54	118	4 613
2 646			12	12		24		25	49	1 608
2 977		7	8	9		24	5	34	63	2 048
5 393		5	10	15		30	7	35	72	2 658
2 264	3	9	2	3	2	19		26	45	1 379
7 057	1	32	26	16	4	79	14	67	160	5 927
6 596	2	18	20	21	8	69	13	109	191	5 315
36 247							26	26	52	
5 145	4	16	28	12		60	1	40	101	3 575
14 503	20	27	75	38	22	182		185	367	13 972
2 116			8	8		16		19	35	1 301
3 834		6	10	8	1	25	4	25	54	1 930
2 552	1	1	9	11		22	6	39	67	1 977
1 056	1	1	3	3		8	2		10	666
1 645	3	2	8	4		17	5	34	56	1 392
5 303		2	34	10	2	48		51	99	3 572
1 824		6	6	6		18	2	19	39	1 296
2 413	1	6	10	6	1	24		54	78	1 688
2 535		8	8	8		24	2	29	55	1 728
3 281			4	14		18	2	20	40	1 296
6 840			45	15		60	2	94	156	4 393
in Hardstrasse 62–72 enthalten				1		1	6	12	19	124
2 638		24	8			32		5	37	1 756
1 543		13	6	1		20	1		21	1 164
680								52	52	
1 780		8	8	8		24		5	29	1 728

Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF
	Lagerstrasse 4, 6	1953	1990	3 867 000	2 051 000	5 084 000
	Lagerstrasse 8, 10	1953		1 451 000	886 000	3 294 000
	Weststrasse 13, 14, 16	1958	1993	5 701 000	3 941 000	7 309 000
	Weststrasse 28/30	1965	1994	1 488 000	1 026 000	3 119 000
	Zürcherstrasse 126/126a	1956	1990	3 801 000	2 610 000	5 270 000
	Zürcherstrasse 128b	1955		1 585 000	1 561 000	1 991 000
Neuhausen	Klettgauerstrasse 45/47	1970	2013	6 296 000	5 346 000	7 384 000
	Rheinstrasse 49, Schulstrasse 10	1955	1997	4 922 000	4 104 000	7 104 000
Oberengstringen	Dorfstrasse 15/17	1973	2008	8 077 000	5 420 000	6 804 273
Oberentfelden	Walther-Bürsten-Strasse 9/11/13/15/17/19	2017		67 100 000	61 751 000	55 064 000
Obfelden	Chileweg 25/27, 29/31	1973	2021	13 130 000	12 518 500	6 927 407
Pratteln	Hohenrainstrasse 26/26a, Münchackerstrasse 29, 31	2014		31 316 047	27 551 047	20 917 700
	Gallenweg, Münchackerstrasse			60 041 250	44 915 250	55 734 000
Reinach	Stockacker*	2021		33 800 000	32 627 000	
Sargans	Staatsstrasse 1/3	1962	1988	2 840 000	1 790 000	2 947 000
Schaffhausen	Birchweg 39/41, 43, 45/47, 49, 51	1968–74	2007/10/17	28 523 000	17 291 000	31 803 000
	Furkastrasse 18/20*	1964	2002	4 302 000		8 790 000
	Im Brüel 1/3/5	1970	2008	6 281 000	5 106 000	9 226 000
	Neutalstrasse 14/16/18/20/22	1972	2009	10 107 000	8 610 000	15 358 000
	Stettemerstrasse 97/99/101*	1994		6 733 000	5 219 000	7 794 000
Schlieren	Rohrstrasse 9/11	1968	2008	3 335 000	2 258 000	2 680 549
Seon	Talstrasse 63, 65, 67, 69, 71/73	2015		32 504 587	28 805 587	24 723 000
Spreitenbach	Langäckerstrasse 42/44, 46/48/50	1971	2009	9 886 117	6 459 117	22 411 000
St. Gallen	Iddastrasse 30/30a	1995		7 109 000	3 157 500	6 023 500
	Langgasse 153/155 (+AEH)	1996		8 593 000	5 625 000	8 324 900
	Langgasse 163/165	1995		5 632 000	2 880 000	5 306 300
	Sonnrainweg 4/6/8, 10/12/14	1976	2010/20	13 000 000	8 383 000	12 906 800
	Zilstrasse 70/70a, 72/72a, 74/74a, 76	1985		25 925 000	24 216 000	25 271 300
Stans	Stansstaderstrasse 80, Veronika-Gut-Weg 2			24 472 060	24 169 060	5 923 000
Stettlen	Flurweg 1/3	1980	2012	3 150 000	2 113 000	4 908 700
Studen	Büetigenstrasse 36, 38, 40	1974	2009	5 038 000	3 760 000	8 968 200
Waltenschwil	Zelglistrasse 12	1962	1988	1 648 000	1 100 000	1 439 000
Weinfelden	Südstrasse 2/4	1994		4 804 000	2 833 000	4 669 000
Winterthur	Frauenfelderstrasse 27a/b	1970	2014	8 858 000	6 140 000	7 821 806
	Helgenstrasse 1/3/5	1957	1995	4 622 000	3 131 000	4 288 488
	Landvogt-Waser-Strasse 15/17/19	1984	2018	9 746 000	6 896 000	9 921 952
	Lindstrasse 41, Rundstrasse 10	1956	2020	6 620 000	5 046 000	5 434 920
	Nägeli-Areal	1900	2018	14 170 000	12 039 000	20 361 886
	Ackeretstrasse 1/Wartstrasse 50	1957	2013	7 701 000	5 511 000	7 099 708
Wittenbach	Obstgartenstrasse 8/8a/8b/12/12a/12b, Ödenhof	1997		28 454 000	13 888 000	21 068 200
Zürich	Eisfeldstrasse 18/20/22	1981	2013	9 919 000	6 933 000	9 701 463
	Gasometerstrasse 3	1896	1989	3 166 000	2 126 000	2 954 537
	Gasometerstrasse 27	1934	1988	2 335 000	1 560 000	2 502 537
Total Immobilien				1 076 134 201	821 494 201	1 087 037 810

* Baurecht

Grundstück- fläche ca. m²	Nutzung Wohnen						Andere Nutzung		Anzahl Mietobjekte	Mietfläche Wohnen HNF
	Wohnungen/Zimmer 1–1.5	2–2.5	3–3.5	4–4.5	5+	Total	Gewerbe Diverse Objekte	PP	Total	
2 413	1	2	18	2	1	24		7	31	1 728
1 824	1	2	9	2	1	15	1	11	27	1 089
3 301	3	6	9	6	3	27	1	21	49	1 944
1 284				9		9	4	5	18	771
1 303		3	10	3		16	8	21	45	1 132
589							1		1	264
1 645		5		10	6	21	5	32	58	2 069
1 389		12	24			36		11	47	2 202
3 258			5	11	4	20	2	32	54	1 911
18 000		61	60	31	9	161	24	199	384	13 910
4 696		7	14	7		28	10	38	76	2 123
4 587		33	14	14	1	62	20	68	150	5 209
42 600										
8 917		8	21	26	22	77		69	146	7 517
1 714			8	8		16	4	18	38	1 058
17 108	23	25	57	53		158	5	134	297	10 247
4 400	8		12	16		36	13	20	69	2 731
2 885			18	18		36	9	40	85	2 880
7 060			30	30		60	11	52	123	4 800
3 203		11		13		24	10	25	59	2 020
1 634	4	4	4	2		14	1	14	29	754
8 732	3	28	14	28		73	12	91	176	5 840
7 486		8	30	26	4	68	12	95	175	6 102
1 485		2	4	10	2	18		21	39	1 527
2 404			10	10		20	1	55	76	1 729
1 854			4	12		16	2		18	1 426
3 995	8	8	16	8	6	46	2	51	99	3 416
10 334		19	17	21	6	63	20	66	149	7 215
12 652							6		6	
2 728			12	1		13	2	16	31	1 176
4 008				18	9	27	2	32	61	2 137
1 017			4	4		8		9	17	584
2 511		1	7	6		14	2	21	37	1 217
2 055	10	12	6	2		30	13	25	68	1 482
1 339	3	3	6	3	3	18		6	24	1 161
3 036			16	8	2	26	10	30	66	2 589
1 300	6	3	7	1	1	18		9	27	1 157
3 036		9	20	8	4	41	1	9	51	3 587
1 210	3	4	5	6	1	19	12	12	43	1 254
8 265		4	20	40	2	66	18	84	168	6 086
2 173	9	6	16	2		33	2	29	64	2 215
271		4	4	1		9	2	4	15	539
129		1	4			5	1		6	323
446 250	155	674	1 249	995	161	3 234	467	3 445	7 146	257 470

Impressum

Herausgeberin Logis Suisse AG

Fotografie Seiten 1 und 5, Zeitschrift «Wohnen» (1973) – www.e-periodica.ch

Seite 21, Wohnüberbauung «Neumatt», © 2023 Google, © 2023 CNES/Airbus, GeoContent, Maxar Technologies

Seite 39, CoWomen – Unsplash

Druckerei Brogle Druck AG

Logis Suisse AG

Lagerstrasse 33
8004 Zürich
info@logis.ch
www.logis.ch