

Für fairen Wohnraum.

# 2023



# Das erwartet Sie

- 4 Das Jubiläumsjahr
- 5 Die Nachhaltigkeit im Fokus
- 8 Wichtigstes in Kürze
- 10 Lagebericht des Verwaltungsrates
- 12 Projektentwicklungen/Projekte im Bau
- 24 Kennzahlen im Überblick
- 26 Bilanz
- 27 Erfolgsrechnung
- 28 Anhang zur Jahresrechnung
- 30 Geldflussrechnung
- 31 Antrag über Verwendung des Bilanzgewinnes
- 32 Bericht der Revisionsstelle
- 34 Highlights 2023
- 40 Organe
- 42 Corporate Governance
- 46 Immobilienportfolio

# Das Jubiläumsjahr

Die Logis Suisse AG feierte im Geschäftsjahr 2023 ihren 50. Geburtstag. Die wichtigsten Etappen in der bewegten Geschichte der Logis Suisse AG haben wir im letzten Geschäftsbericht publiziert.

Im Juni 2023 feierten unsere Aktionäre, unsere Geschäftspartner sowie Vertreter von gemeinnützigen Verbänden und aus der Politik zusammen mit unserem Verwaltungsrat und der Geschäftsstelle das halbe Jahrhundert im Rahmen der Generalversammlung in unserer Industriehalle auf dem Bell-Areal in Kriens. Der Veranstaltungsort war bezeichnend und zeigte eindrücklich, wofür sich die Logis Suisse AG seit der Gründung 1973 einsetzt.

Im Jahr 2017 kaufte sie das 38 000 m<sup>2</sup> grosse Industrieareal im Zentrum der Stadt Kriens. Wo einst die international bekannte Bell Maschinenfabrik Wasserräder, Turbinen und Seilbahnen plante, baute und in alle Welt exportierte, entwickelt die Logis Suisse AG in einem mehrjährigen partnerschaftlichen Prozess ein lebendiges Quartier – ein Stück Stadt für eine breite Bevölkerungsschicht mit preisgünstigem Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für 1500 Menschen (siehe Steckbrief auf Seite 20). Die Logis Suisse AG wird rund die Hälfte dieser Entwicklung anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern zuführen und so auch in diesem Projekt ihrem Hauptgründungszweck, der «Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus», nachkommen.

## Im Geschäftsjahr 2023 wurde nicht nur gefeiert.

Die Umsetzung der organisatorischen Anpassungen, mit der Internalisierung aller für die Zukunft notwendigen Fachkompetenzen, wurde weitgehend abgeschlossen. Die im Mai 2023 bezogenen Büroräumlichkeiten in Zürich fördern wie geplant die Zusammenarbeit und erweisen sich als sehr effizient. Ein Herzens- und Schwerpunktthema bildete auch die Erarbeitung unserer Nachhaltigkeitsstrategie mit Fokus auf soziale und ökologische Nachhaltigkeit. Die Kernaspekte und die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie haben wir im aktuellen Geschäftsbericht auf den nachfolgenden Seiten zusammengefasst.

Im Geschäftsjahr 2023 gingen die Projekte in Stettlen, St. Gallen und Neuenhof mit insgesamt 187 Wohnungen in die Ausführungsphase. In Pratteln starteten die Rückbauarbeiten für die Wohn- und Gewerbeüberbauung «Zentrale Pratteln», die wir mit fünf gemeinnützigen Bauträgern entwickeln und bauen. In der Manegg in Zürich konnte die Neubausiedlung mit 111 Wohnungen fertiggestellt und den Mietenden übergeben werden.

Zu den Herausforderungen im Jahr 2023 zählten die gestiegenen Baukosten und die schnelle Erhöhung der Zinsen. Dies führte dazu, dass wir bei drei grösseren Projekten in Schaffhausen, Köniz und Baden den Rotstift ansetzen mussten, um weiterhin preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können, was angesichts des knappen Wohnraums und der steigenden Mieten immer dringlicher wird.

Insgesamt war es ein sehr bewegtes und erfolgreiches Jahr. Das Immobilienportfolio ist qualitativ weitergewachsen. Zudem arbeitete die Logis Suisse AG im Jahr 2023 an einer Rekordzahl von 16 Projektentwicklungen und Bauprojekten, dies unter Berücksichtigung und Einhaltung unserer Nachhaltigkeitsziele gegenüber der Gesellschaft und der Umwelt. Die Logis Suisse AG entwickelt sich somit erfreulich weiter und steht organisatorisch und finanziell solide da.

Wir danken allen Beteiligten, die uns auf diesem Weg unterstützen und mittragen.

Logis Suisse AG



**Peter Schmid**  
Präsident des  
Verwaltungsrates



**Nicola Fuso**  
Geschäftsführer

# Die Nachhaltigkeit im Fokus

**Nachhaltiges Handeln, unter Berücksichtigung der natürlichen Ressourcen und des Lebens zukünftiger Generationen, ist in unserer Gesellschaft ein nicht mehr wegzudenkender Grundsatz. Die Bau- und Immobilienbranche hat aufgrund ihres hohen Ressourcen- und CO<sub>2</sub>-Verbrauchs in Bau und Betrieb einen wesentlichen Einfluss auf eine nachhaltige Entwicklung.**

Die Logis Suisse AG möchte deshalb ihre Verantwortung wahrnehmen und einen aktiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung leisten.

Wie gehen wir bei der Logis Suisse AG mit dem Thema Nachhaltigkeit um? Worauf richten wir unseren Fokus und wie nehmen wir unsere ökologische und gesellschaftliche Verantwortung wahr?

Die Logis Suisse AG befasste sich im Geschäftsjahr 2023 intensiv mit diesen Fragen. Wir wollten in unserem Jubiläumsjahr Antworten finden und mit der Erarbeitung unserer Nachhaltigkeitsstrategie ein umfassendes und strukturiertes Instrument, mit konkreten Handlungsfeldern und Zielformulierungen, schaffen.

Schon in der Vergangenheit waren wir bestrebt, die Nachhaltigkeitsleistungen kontinuierlich zu verbessern. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen und unter Berücksichtigung der Unternehmenspolitik haben wir eine langfristige Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt. Die Vision und die Mission, die bereits bestanden, dienten hierfür als Basis. Sie wurden überarbeitet und in einem Leitbild zusammengeführt.

Wir als Logis Suisse AG sehen es als unsere Verantwortung an, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu stärken. Das Ziel hierbei ist, im gesamten Lebens-

zyklus langfristig preisgünstigen Wohn- und Lebensraum zu schaffen und zu erhalten. Unter Berücksichtigung weiterer Umweltaspekte streben wir das Emissionsniveau «Netto-Null» an (Leitbild, Logis Suisse AG).

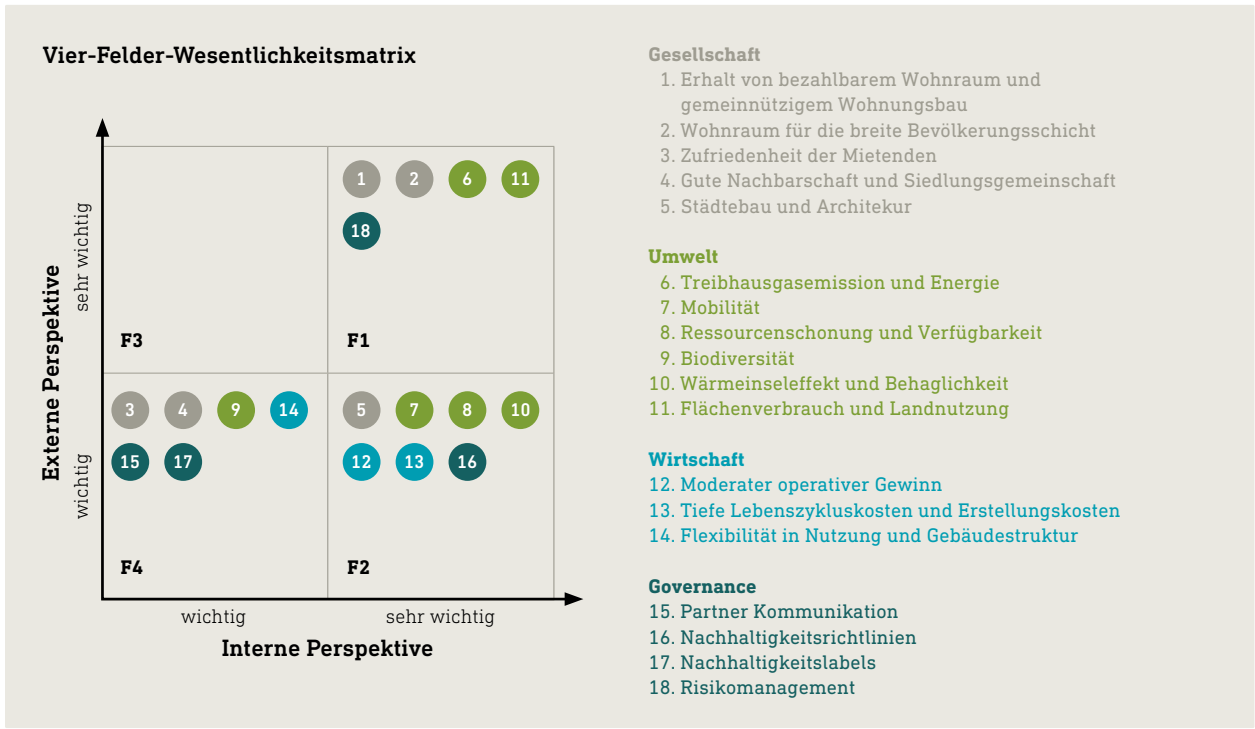
Für die Logis Suisse AG stehen die Menschen, die Gesellschaft und die Umwelt im Mittelpunkt. Wir pflegen faire Partnerschaften und achten auf gesunde Finanzen. Wir erfassen die Erfordernisse des Klimawandels und erhalten und entwickeln unsere Immobilien somit nachhaltig. Dadurch erhöhen wir die ökologische und die soziale Nachhaltigkeit und erhalten die finanzielle Gesundheit (Leitbild, Logis Suisse AG).

Auf der Basis dieser Grundlage war es möglich, eine langfristige Nachhaltigkeitsstrategie zu erarbeiten, die nun in den kommenden Jahren umgesetzt wird.

## Herleitung der Strategie

Im Zuge der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie wurden für die vier Dimensionen Gesellschaft, Umwelt, Wirtschaft und Governance Nachhaltigkeitsaspekte definiert und konsolidiert.

Wir haben im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse 18 Nachhaltigkeitsaspekte definiert, die sich in drei ökonomische, sechs ökologische, fünf soziale und vier Governance-Themen aufteilen. Aspekte, die in der folgenden «Vier-Felder-Wesentlichkeitsmatrix» im rechten oberen Feld (F1) zu liegen kommen, sind sowohl intern als auch extern als sehr wichtig zu erachten. Aspekte im unteren rechten Feld (F2) werden vor allem intern als sehr wichtig eingestuft.



**Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie**

Im nachfolgenden Abschnitt werden die Ziele der einzelnen Nachhaltigkeitsaspekte pro Dimension zusammengefasst und erläutert.

**Gesellschaft**

In der gesellschaftlichen Dimension stehen die Entwicklung und die Realisierung von Wohnraum für die breite Bevölkerungsschicht im Fokus. Dazu zählt auch, bezahlbaren und gemeinnützigen Wohnraum zu erhalten und zu stärken. Mit Rücksicht auf Barrierefreiheit soll zum Beispiel auch älteren Menschen ein langes Wohnen in unseren Liegenschaften ermöglicht werden.

Um zu einer hohen Zufriedenheit unserer Mietenden beizutragen, ermöglichen wir ein Wohnen und Zusammenleben zu preisgünstigen Mietzinsen. Dabei sind wir bestrebt, mit einer ansprechenden und funktionalen Architektur gemeinschaftsfördernde Begegnungs-, Erholungs-, Spiel- und Rückzugsräume zu schaffen.

**Umwelt**

In unserer Nachhaltigkeitsstrategie werden die Aspekte der Treibhausgasemissionen und der Energie als besonders wichtig erachtet. Schon jetzt arbeiten wir auf die Klimaziele 2050 hin. Der geringere Ausstoss grauer Energie bei Gebäudesanierungen, im Vergleich zu Ersatzneubauten, wird stets in Entscheidungen der Logis Suisse AG einbezogen.

In diesem Zusammenhang bemühen wir uns, dort zu investieren, wo sich eine Vielfalt der Anbindungsmög-

lichkeiten an verschiedene Verkehrsmittel bietet und insbesondere eine gute Erschliessung an den ÖV realisierbar ist. Dies soll dazu beitragen, die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnenden möglichst ohne Emissionen zu gestalten die Notwendigkeit von Parkplätzen einzuschränken.

Aus Sicht der Ressourcenschonung planen und realisieren wir die Wiederverwendung von Materialien, dort, wo dies ökonomisch und ökologisch sinnvoll ist. Zudem achten wir auf die sparsame und nachhaltige Nutzung des Baulandes. Dies erreichen wir mit flächeneffizientem Bauen, einer optimalen Belegung und kompakten Wohnungen. Lebensräume im Bestand und bei Neubauten sind so zu planen und zu gestalten, dass die Biodiversität erhalten und gefördert wird.

**Wirtschaft**

Der moderate Gewinn wird reinvestiert. Zudem erhöhen wir im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten die ökologische und die soziale Nachhaltigkeit des Unternehmens. Dies beginnt im Betrieb durch regelmässige Instandhaltungen und einen wirtschaftlichen Umgang mit Ressourcen und geht bis zum Rückbau des Gebäudes.

Um eine gewisse Umnutzungsfähigkeit von Gebäuden und Gebäudeteilen zu ermöglichen, wird bereits bei der Planung von Neubauten die Flexibilität der Nutzung sowie der Gebäudestrukturen geprüft.

**Governance**

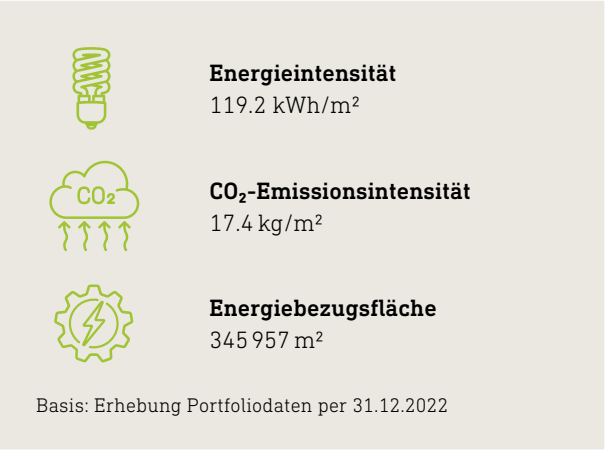
Bei unseren Entscheidungsprozessen sollen zukünftige Veränderungen im Klimawandel miteinfließen. Auch soll durch eine nachvollziehbare und transparente

Kommunikation aller Partner frühzeitig über die Nachhaltigkeitsziele informiert und eine Akzeptanz für die notwendigen Massnahmen geschaffen werden.

Um die Zielerreichung im Jahr 2050 umzusetzen und zu gewährleisten, implementieren wir standardisierte Nachhaltigkeitsprozesse und arbeiten mit Nachhaltigkeitsrichtlinien. Darüber hinaus möchten wir durch ausgewählte Labels ökologische und soziale Gesichtspunkte berücksichtigen.

**Fokus Absenkpfad Energieintensität und Treibhausgasemissionen**

Ausgangslage Logis Suisse AG:



Um das international definierte 1.5-Grad-Ziel zu erreichen, darf nicht mehr als eine bestimmte Menge an Treibhausgasen ausgestossen werden.

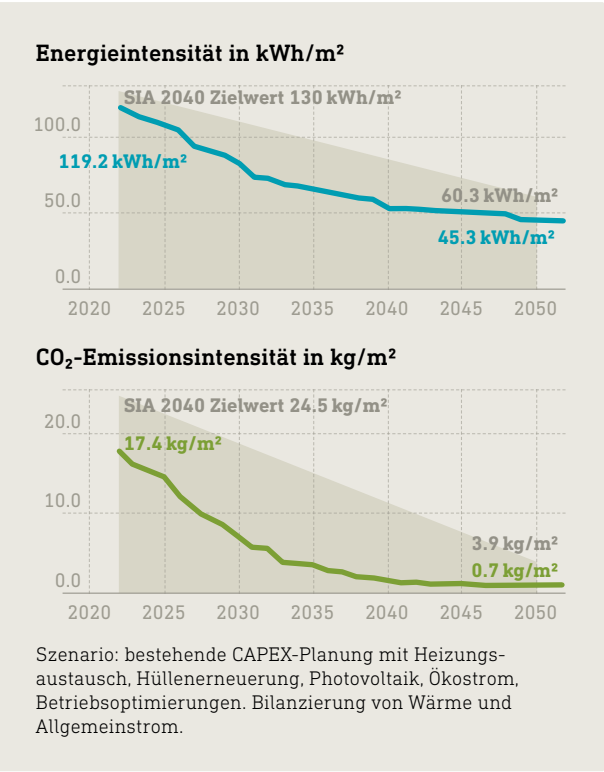
Der Bund und verschiedene Kantone haben das Netto-Null-Ziel bis 2050 definiert. Um dieses Ziel zu erreichen, kann ein sogenannter Absenkpfad definiert werden, der aufzeigt, wie sich die Emissionen in der Zukunft entwickeln dürfen.

Hinsichtlich der Treibhausgasemissionen streben wir das Netto-Null-Ziel bis 2050 an. Die Absenkpfade gemäss dem Zielwert SIA 2040 sehen für die Energieintensität 47.7 kWh/m² EBF und für die Treibhausgasemissionen 3.6 kg CO<sub>2</sub>/m² EBF vor.

Allein mit unserer bestehenden CAPEX-Planung im Portfolio und den damit verbundenen Sanierungsmassnahmen, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, würden wir oben genannte Zielvorgaben nicht erreichen.

Wir müssen mehr tun und sowohl die Energieintensität als auch die Treibhausgasemissionen stärker reduzieren, dies mit einem vorgezogenen Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen, mehr Photovoltaik, der Umstellung auf Ökostrom, Betriebsoptimierungen und antizipierten Gebäudehüllesanierungen.

Die nachstehenden Absenkpfade berücksichtigen diese zusätzlichen Massnahmen:



**Fazit und nächste Schritte**

Durch die Erarbeitung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie gibt sich die Logis Suisse AG ein verbindliches Rahmenwerk für die zukünftige strategische Ausrichtung ihres Wirkens.

Im Rahmen der Bewirtschaftung unseres Immobilienportfolios, unserer Entwicklungsprojekte und der Instandsetzungen im bestehenden Portfolio sorgen wir dafür, dass der Nachhaltigkeitsstrategie von nun an kontinuierlich umgesetzt werden kann. Aufbauend auf der Nachhaltigkeitsstrategie haben wir eine Massnahmen-Roadmap entwickelt, die uns bei der Realisierung der Zielerreichung bezüglich Energieintensität und Treibhausgasemissionen unterstützen wird. In den nächsten Jahren werden weitere Nachhaltigkeitsaspekte eingehender bearbeitet und wird das Nachhaltigkeitsmonitoring kontinuierlich ausgebaut.

Die Logis Suisse AG hat mit der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie den ersten Schritt auf dem Weg zur Steigerung der Nachhaltigkeit ihres Wirkens im gemeinnützigen Wohnungsbau gemacht. Gemeinsam mit allen Stakeholdern wird die Logis Suisse AG aktiv an der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie arbeiten.

Wir freuen uns auf die gemeinsame Reise.

**Nicola Fusio**  
Geschäftsführer



# 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)



## 85

Aktionäre



## 89

Siedlungen/  
Liegenschaften  
schweizweit



## 3267

Wohnungen



## 7208

Mietobjekte



## 42 683 m<sup>2</sup>

vermietbare Gewerbefläche  
(Nettomietfläche)



## 260 421 m<sup>2</sup>

vermietbare Wohnfläche  
(Nettomietfläche)



## 1148 Mio.

Liegenschaften  
(Anlagewert in CHF)



## 888 Mio.

Liegenschaften  
(Buchwert in CHF)



## 16

Projektentwicklungen/  
Projekte im Bau



## 1966

Wohnungen  
in Entwicklung  
oder im Bau



## 1038 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 feierte im Mai 2023 ihren 50. Geburtstag. Unsere bewegte und spannende Geschichte haben wir im letzten Geschäftsbericht zusammengefasst.

Die Geburtstagsfeier fand anlässlich der Generalversammlung im Juni 2023 in Kriens statt. In einer Industriehalle auf dem Bell-Areal, einer Zeitzeugin der industriellen Vergangenheit der ehemaligen Bell Maschinenfabrik, die im 19. Jahrhundert gegründet wurde und Papiermaschinen, Wasserräder, Turbinen, Seilbahnen und Stahlteile für Eisenbahnbrücken produzierte und in alle Welt exportierte.

Die Logis Suisse AG kaufte das 38 000 m<sup>2</sup> grosse Industrieareal im Jahr 2017 von der Andritz Hydro AG. Auf dem Areal entstehen bis im Jahr 2032 in Zusammenarbeit mit der Stadt Kriens und lokalen Wohnbaugenossenschaften ca. 540 Wohnungen, Gewerbe- und Büroflächen sowie öffentliche Frei- und Grünräume.

Wir hätten uns keinen besseren Ort vorstellen können, um mit unseren Aktionären, unseren Geschäftspartnern und unseren Freunden auf das vergangene halbe Jahrhundert anzustossen.

Der Zufall wollte es, dass wir nach einer dreimonatigen Umbauphase genau im Mai 2023 die neuen Büroräumlichkeiten an der Lagerstrasse 33 in Zürich beziehen konnten. Mit diesem Schritt schliesst die Logis Suisse AG den Weg in die Eigenständigkeit ab.

Fachkompetenzen in den Bereichen Entwicklung, Bau, Asset Management, Portfolio Management und Finanzen sind nun unter einem Dach vereint.

Unser Immobilien- und unser Projektportfolio sind im Berichtsjahr wie geplant gewachsen. Das Immobilienportfolio wuchs auf 3267 Wohnungen an. Dies vornehmlich aufgrund der Fertigstellung unserer Siedlung in der Manegg in Zürich im April 2023 mit 111 Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und Gewerbeflächen. Gleichzeitig konnte die Leerstandsquote von 4.4% auf 2.6% reduziert werden. Diese Aktivitäten führten unter anderem dazu, dass die Logis Suisse AG im Berichtsjahr auch finanziell wiederum sehr gut dasteht.

Die Logis Suisse AG konnte sich im Jahr 2023 in einer Investorenausschreibung in Sursee in der Zentralschweiz durchsetzen. Auf dem Grundstück steht heute ein Bestandesgebäude, das mit Wohnungsbauten ergänzt werden kann. Im Jahr 2024 ist ein Gesamtleistungswettbewerb geplant.

Zudem starteten wir im Berichtsjahr mit der Ausführung folgender Projekte:

- Gesamtsanierung unserer Siedlung mit 63 Wohnungen an der Zilstrasse in St. Gallen
- Ersatzneubau unserer Siedlung mit 111 Wohnungen in Neuenhof
- Abbruch- und Rückbauarbeiten Zentrale Pratteln. Auf dem von der Logis Suisse AG erworbenen Areal der ehemaligen Coop-Verteilzentrale entsteht in Zusammenarbeit mit fünf gemeinnützigen Bauträgern ein lebendiges Quartier mit 480 Wohnungen, Gewerbe- und Kulturnutzungen.
- Gesamtsanierung von 13 Wohnungen in Stettlen

Im Geschäftsjahr 2023 fokussierten wir uns stark auf die Erarbeitung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Die Logis Suisse AG ist, was die allermeisten Aspekte betrifft, schon länger nachhaltig unterwegs – durchgängiger in unseren Projektentwicklungen, jedoch weniger oder nicht konsequent genug im Bestand oder in Bezug auf die Erreichung der Klimaziele 2050. Mit der erarbeiteten Nachhaltigkeitsstrategie strukturiert und priorisiert die Logis Suisse AG ihr Commitment bezüglich der Aspekte Gesellschaft, Umwelt, Wirtschaft und Governance. Mit einem konkreten Umsetzungsplan, mit dem Fokus auf die ökologische und die soziale Nachhaltigkeit, wollen wir die Zielerreichung sicherstellen.

## Organisation

An sechs Verwaltungsratssitzungen wurde über den Geschäftsgang informiert sowie über diverse Investitionen für Projekte und Aktivitäten entschieden. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung konnten am 27. Juni 2023 die Aktionäre und die Partner an der Jubiläums-Generalversammlung begrüßen. Allen ordentlichen Geschäften wurde zugestimmt und Verwaltungsrat und Revisionsstelle wiederum für ein Jahr gewählt. Als neues Mitglied des Verwaltungsrates wurde Karl Brenk von der Stiftung Abendrot gewählt.

In Ergänzung zum Verwaltungsrat begleitete die Immobilienkommission an sechs 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 in strategischen und konzeptionellen Fragestellungen.

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 auch im Jahr 2023 insbesondere die Geschäftsleitung stark. Im Fokus standen die Gewinn-

nung und der Ausbau wichtiger Kernkompetenzen in den Bereichen Finanzen, Asset Management, Portfolio Management und Projektentwicklung, der Abbau externer Abhängigkeiten und eine gegenüber allen Anspruchsgruppen nachvollziehbare Unternehmensausrichtung und -identität.

Mit dem Bezug der eigenen Büroräumlichkeiten an der Lagerstrasse 33 in Zürich geht die Transformation plangemäss in die Schlussphase.

## Aktionariat

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich die Aktionärsstruktur nur geringfügig verändert. Einige Kleinaktionäre mit einem Kapitalanteil von unter 1% haben ihre Aktien an die Logis Suisse AG zurückgegeben. Das Aktionariat setzt sich weiterhin aus der Stiftung Solinvest, der Stiftung Abendrot, einer grösseren sozial engagierten privaten Investorin (zusammen 83.3%), gemeinnützigen Wohnbauträgern wie Baugenossenschaften (13.0%), dem Bund (1.5%) sowie diversen Kleinaktionären (2.2%) zusammen.

## Wertvermehrende Investitionen

Die Logis Suisse AG hat sich auch im Berichtsjahr auf die Bestandesportfolio-Analyse fokussiert. Aus dieser Analyse resultieren im kommenden Geschäftsjahr 2024 wertvermehrende Investitionen im Umfang von rund CHF 7 Mio. Im Berichtsjahr 2023 konnten die im Vorjahr als prioritär eruierten Sanierungstätigkeiten in den Wohnüberbauungen in Stettlen, Sargans sowie St. Gallen, Zilstrasse, lanciert werden.

Die Steckbriefe dieser Projektentwicklungen (ab Seite 12) enthalten weiterführende Informationen. Im Zuge dieser Portfolioüberprüfung wurden ergänzend Massnahmen im Sinne der Verbesserung der Nachhaltigkeitskriterien identifiziert, die in den kommenden Jahren teilweise ausserhalb der grosszyklischen Sanierungsmassnahmen umgesetzt werden.

# Projekt-entwicklungen/ Projekte im Bau

| Ort          | Projekt                 | Investitions-<br>volumen in CHF | Grundstück-<br>fläche ca. m² | Bemerkungen                                                              | Anzahl<br>Wohnungen ca. | Fertigstellung<br>vorgesehen |
|--------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Zürich       | Bauprojekt              | 55 150 000                      | 4 971                        | Kauf Grundstück/<br>Projektentwicklung/<br>Neubau                        | 111                     | 2023                         |
| Stettlen     | Bauprojekt              | 1 700 000                       | 2 728                        | Bestandesliegenschaft/<br>Innensanierung                                 | 13                      | 2023                         |
| St. Gallen   | Bauprojekt              | 14 000 000                      | 10 334                       | Bestandesliegenschaft/<br>Totalsanierung                                 | 63                      | 2024                         |
| Sargans      | Bauprojekt              | 2 600 000                       | 1 714                        | Bestandesliegenschaft/<br>Totalsanierung                                 | 16                      | 2024                         |
| Schaffhausen | Bauprojekt              | 19 000 000                      | 17 108                       | Bestandesliegenschaft/<br>Innensanierung, Ersatz<br>Energieerzeugung     | 158                     | 2025                         |
| Bern         | Bauprojekt              | 2 800 000                       | 528                          | Bestandesliegenschaft/<br>Totalsanierung                                 | 11                      | 2026                         |
| Neuenhof     | Bauprojekt              | 59 000 000                      | 8 474                        | Bestandesliegenschaft/<br>Projektentwicklung/<br>Ersatzneubau            | 111                     | 2026                         |
| Pratteln     | Bauprojekt              | 92 000 000                      | 42 600                       | Kauf Grundstück/<br>Projektentwicklung/<br>Neubau, Sanierung             | 177                     | 2026                         |
| Köniz        | Bauprojekt              | 78 500 000                      | 17 781                       | Grundstück im Baurecht/<br>Projektentwicklung/<br>Neubau                 | 154                     | 2027                         |
| Schaffhausen | Projekt-<br>entwicklung | 17 300 000                      | 4 506                        | Bestandesliegenschaft im<br>Baurecht/Projektentwicklung/<br>Ersatzneubau | 32                      | 2027                         |
| Aarau        | Projekt-<br>entwicklung | 32 500 000                      | 10 150                       | Grundstück im Baurecht/<br>Projektentwicklung/<br>Neubau                 | 63                      | 2028                         |
| Sursee       | Projekt-<br>entwicklung | 26 000 000                      | 3 650                        | Kauf Grundstück/<br>Projektentwicklung/<br>Neubau, Sanierung             | 40                      | 2028                         |
| Baden        | Bauprojekt              | 42 000 000                      | 7 263                        | Grundstück im Baurecht/<br>Projektentwicklung/<br>Neubau                 | 82                      | 2028                         |
| Birr         | Projekt-<br>entwicklung | 62 000 000                      | 12 453                       | Kauf Grundstück/<br>Projektentwicklung/<br>Neubau                        | 125                     | 2028                         |
| Stans        | Projekt-<br>entwicklung | 138 000 000                     | 12 652                       | Kauf Grundstück/<br>Projektentwicklung/<br>Neubau                        | 270                     | 2031                         |
| Kriens       | Projekt-<br>entwicklung | 395 000 000                     | 37 607                       | Kauf Grundstück/<br>Projektentwicklung/<br>Neubau, Sanierung             | 540                     | 2031                         |
| Total        |                         | 1 037 550 000                   | 190 077                      |                                                                          | 1966                    |                              |

## Wohn- und Gewerbeüberbauung «obere Allmend», Zürich Manegg

Im Stadtquartier Zürich Manegg, direkt an der Sihl, sind die Mietenden im Mai 2023 in die 111 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen zu preisgünstigen Mieten eingezogen. Eine bunte Mischung aus Jung und Alt, unterschiedliche Haushalts- und Lebensformen sowie Haushaltsbudgets tragen zum lebendigen Siedlungsleben bei. Die Gewerbeflächen konnten an unterschiedliche Unternehmen vermietet werden und versprechen einen belebten Strassenraum.

|                              |                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Investitionsvolumen          | CHF 55.15 Mio.                                                     |
| Grundstück                   | Logis Suisse AG                                                    |
| Nutzungsmix                  | 111 Wohnungen, 470 m² Gewerbefläche, 1 Gemeinschaftsraum           |
| Architektur                  | HLS Architekten, Zürich                                            |
| Landschaftsarchitektur       | ASP Landschaftsarchitekten AG                                      |
| Projektentwicklung           | Mobimo Management AG                                               |
| Realisierung                 | WSG AG, Glattbrugg                                                 |
| Siedlungsleben               | Siedlungscoach, Wettingen                                          |
| Nachhaltigkeitsstandard      | 2000-Watt-Areal                                                    |
| Mobilität                    | Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE)<br>E-Mobilität: 50% Power to Parking |
| Integrales Energiemanagement | Contracting durch EWZ<br>(Fernwärme und PV-Anlage, E-Mobilität)    |
| Bearbeitung                  | 2018–2023                                                          |
| Aktueller Stand              | Erstbezug Mai 2023                                                 |



## Wohnüberbauung «Flurweg», Stettlen (BE) – Innensanierung

Das Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1980 umfasst 13 Mietwohnungen am Flurweg 1 und 3 in Stettlen. Die Gebäudehülle, die Fenster und das Dach wurden bereits in den Jahren 2007 und 2012 umfassend saniert.

Nun folgte die Innensanierung, bei der Küchen und Bäder inkl. Haustechnik erneuert wurden. Die Bauarbeiten fanden in bewohntem Zustand statt und konnten im Herbst 2023 abgeschlossen werden.

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Investitionsvolumen | CHF 1.7 Mio.            |
| Grundstück          | Logis Suisse AG         |
| Nutzungsmix         | 13 Wohnungen            |
| Generalplanung      | A. Bill AG, Wabern      |
| Realisierung        | Einzelleistungsverträge |
| Bearbeitung         | 2022–2023               |
| Aktueller Stand     | abgeschlossen           |





### Wohnüberbauung «Zilstrasse», St. Gallen – Totalsanierung

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

Die Gebäudetechnik wird erneuert und eine Photovoltaikanlage auf die Dachflächen aufgesetzt. Küchen und Bäder samt Leitungen werden erneuert. Die Instandsetzung findet in Etappen in bewohntem Zustand statt.

|                              |                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Investitionsvolumen          | CHF 14 Mio.                                                                                  |
| Grundstück                   | Logis Suisse AG                                                                              |
| Nutzungsmix                  | 63 Wohnungen                                                                                 |
| Architektur                  | RLC Architekten AG, Rheineck                                                                 |
| Generalplanung               | Genu Partner AG, St. Gallen<br>LBM Partner AG, St. Gallen                                    |
| Realisierung                 | Einzelleistungsverträge                                                                      |
| Integrales Energiemanagement | Stadtwerke St. Gallen (Abwärme Blockheizkraftwerk bis zum Anschluss Fernwärme, Photovoltaik) |
| Energieerzeugung             | Abwärmenutzung BHKW, Photovoltaik                                                            |
| 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 instand gesetzt werden.

Die Gebäudehülle wird energetisch verbessert und die Wärme-erzeugung durch 100% erneuerbare Energieträger ersetzt. Küchen und Bäder inkl. Haustechnik werden erneuert. Der Baustart ist im Frühjahr 2024 vorgesehen.

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Investitionsvolumen | CHF 2.6 Mio.                         |
| Grundstück          | Logis Suisse AG                      |
| Nutzungsmix         | 16 Wohnungen                         |
| Generalplanung      | Cristuzzi Architektur AG, Widnau     |
| Realisierung        | Einzelleistungsverträge              |
| Energieerzeugung    | Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik |
| Bearbeitung         | 2022–2024                            |
| Aktueller Stand     | Baubewilligung erteilt               |



### Wohnüberbauung «Birchweg», Schaffhausen – Innensanierung und Energieerzeugung

Bei den Liegenschaften mit Baujahr 1968 bis 1974 wurden zwischen 1988 und 1995 Innensanierungen sowie zwischen 2007 und 2017 Aussensanierungen vorgenommen. Nun steht wiederum eine Innensanierung inkl. der gesamten Haustechnik an. Gleichzeitig soll die alte Ölheizung durch einen erneuerbaren Energieträger ersetzt werden.

Die Instandsetzungsarbeiten finden in bewohntem Zustand statt. Geplanter Baustart ist im Herbst 2024.

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Investitionsvolumen | CHF 19 Mio.                                  |
| Grundstück          | Logis Suisse AG                              |
| Nutzungsmix         | 158 Wohnungen                                |
| Generalplanung      | Renespa AG, Weinfelden                       |
| Realisierung        | Einzelleistungsverträge                      |
| Energieerzeugung    | Wärmepumpe mit Erdsonden<br>oder Luft/Wasser |
| Bearbeitung         | 2023–2025                                    |
| Aktueller Stand     | Vorprojekt                                   |



### Wohnliegenschaft «Meisenweg», Bern – Totalsanierung

Das in den 1980er-Jahren erstellte Wohnhaus befindet sich im historischen Breitenrainquartier an sehr guter Lage mitten in der Stadt Bern. Das Gebäude mit 10 Wohnungen wird umfassend instand gesetzt und an die heutigen energetischen Anforderungen angepasst.

Dabei erhält die Fassade einen neuen architektonischen Ausdruck. Die heutigen bereits guten Grundrissqualitäten bleiben weitgehend erhalten.

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Investitionsvolumen | CHF 2.8 Mio.             |
| Grundstück          | Logis Suisse AG          |
| Nutzungsmix         | 11 Wohnungen             |
| Architektur         | GWJ Architektur AG, Bern |
| Generalplanung      | GWJ Architektur AG, Bern |
| Realisierung        | Einzelleistungsverträge  |
| Energieerzeugung    | noch offen               |
| Bearbeitung         | 2023–2026                |
| Aktueller Stand     | Vorprojekt               |





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

In der neuen Wohnüberbauung «Eich & Birk» entstehen 111 attraktive und preisgünstige Wohnungen anstelle der bisher 81 Altbauwohnungen. Der vielfältige Wohnungsmix für Familien, Singles und Paare in allen Lebensphasen, ein Gemeinschaftsraum und grosszügige Aufenthalts- und Begegnungsorte versprechen ein lebendiges Siedlungsleben. Mit effizienter Hybridbauweise und umweltschonenden Materialien wird der CO<sub>2</sub>-Einsatz minimiert. Mehr zum Projekt unter [www.eichundbirk.ch](http://www.eichundbirk.ch)

|                              |                                                                                |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Investitionsvolumen          | CHF 59 Mio.                                                                    |
| Grundstück                   | Logis Suisse AG                                                                |
| Nutzungsmix                  | 111 Wohnungen, 1 Wohnatelier, 1 Atelier, 1 Gemeinschaftsraum                   |
| Architektur                  | Steib Gmür Geschwentner<br>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)<br>E-Mobilität: Power to Parking                 |
| Integrales Energiemanagement | Contracting durch Energie 360 (Erdsondenwärmepumpe, PV-Anlage und E-Mobilität) |
| Bearbeitung                  | 2020–2026                                                                      |
| Aktueller Stand              | Ausführung                                                                     |



Wohn- und Gewerbeüberbauung «Zentrale Pratteln» (BL)

Die Logis Suisse AG realisiert mit fünf gemeinnützigen Bauträgern und vier Architektenteams die Wohn- und Gewerbeüberbauung «Zentrale Pratteln». Mit dem Rückbau wurde im Jahr 2023 gestartet. In den kommenden drei Jahren wird das neue Quartier «Zentrale Pratteln» entstehen, das für Bewohnende, Schaffende und Besuchende gleichermaßen attraktiv sein wird. Mehr zum Projekt unter [www.zentralepratteln.ch](http://www.zentralepratteln.ch)

|                         |                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Investitionsvolumen     | CHF 92 Mio. (Anteil Logis)                                                                                                                     |
| Grundstück              | Logis Suisse AG                                                                                                                                |
| Nutzungsmix             | 177 Wohnungen, 600 m <sup>2</sup> Gewerbefläche                                                                                                |
| Arealaktivierung        | unterdessen GmbH, Basel                                                                                                                        |
| Architektur             | Bachelard Wagner Architekten, Basel<br>(städtebauliches Konzept, Teilprojekt West)<br>Müller Sigrist Architekten, Zürich<br>(Teilprojekt Nord) |
| Landschaftsarchitektur  | raderschallpartner ag, Meilen                                                                                                                  |
| Generalplanung          | S+B Baumanagement AG, Pratteln                                                                                                                 |
| Realisierung            | Einzelleistungsverträge                                                                                                                        |
| Nachhaltigkeitsstandard | SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)                                                                                                           |
| Mobilität               | Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE)<br>E-Mobilität: Power to Parking                                                                                 |
| Energieerzeugung        | Wärmepumpen mit Eisspeicher, PV-Anlage                                                                                                         |
| Bearbeitung             | 2016–2026                                                                                                                                      |
| Aktueller Stand         | Ausführung                                                                                                                                     |



Bild: indievisual AG

Wohnüberbauung «Feuerfalter», Entwicklung «Papillon», Köniz (BE)

Die Wohnüberbauung «Feuerfalter» in Köniz wird gemeinsam von den Partnern Logis Suisse AG, Lycaena AG und Mobimo Management AG entwickelt und realisiert. Es entsteht ein Plusenergie-Quartier und ein zertifiziertes 2000-Watt-Areal. Die Baubewilligung liegt vor. Die Bauarbeiten starten Mitte Jahr 2024. Mehr zum Projekt unter [www.papillon-koeniz.ch](http://www.papillon-koeniz.ch) und [www.feuerfalter-koeniz.ch](http://www.feuerfalter-koeniz.ch)

|                              |                                                                                |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Investitionsvolumen          | CHF 78.5 Mio.                                                                  |
| Grundstück                   | Baurecht der Gemeinde Köniz                                                    |
| Nutzungsmix                  | 154 Wohnungen, 1 Tagesbetreuung Schule, 1 Gemeinschaftsraum                    |
| Architektur                  | Bob Gysin+Partner, Zürich                                                      |
| Landschaftsarchitektur       | Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich               |
| Projektentwicklung           | Mobimo Management AG                                                           |
| Realisierung                 | Marti Gesamtleistungen AG, Bern                                                |
| Nachhaltigkeitsstandard      | Plusenergie-Quartier, 2000-Watt-Areal zertifiziert                             |
| Mobilität                    | Mobilitätskonzept (0.6 PP/WE)<br>E-Mobilität: 100% Power to Parking            |
| Integrales Energiemanagement | Contracting durch Energie 360 (Erdsondenwärmepumpe, PV-Anlage und E-Mobilität) |
| Bearbeitung                  | 2018–2027                                                                      |
| Aktueller Stand              | Bauvorbereitung durch TU                                                       |



Wohnüberbauung «Furkastrasse», Schaffhausen – Ersatzneubau

Trotz laufendem und aufwendigem Unterhalt haben die Liegenschaften an der Furkastrasse einen hohen und kostenintensiven Sanierungsbedarf, um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und die Wohnungen den heutigen Anforderungen anzupassen.

Daher hat die Logis Suisse AG im Jahr 2022 einen Studienauftrag durchgeführt. Das Projekt «GRIP» von Haerle Hubacher Partner GmbH konnte durch seine hohe Wohnqualität aufgrund einfacher und gut strukturierter Grundrisse überzeugen. Gut konzipierte Laubengänge laden zu Begegnung und Aufenthalt ein.

Die CO<sub>2</sub>-optimierte Holzbauweise entspricht den Nachhaltigkeitszielen der Logis Suisse AG.

|                         |                                                                   |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Investitionsvolumen     | CHF 17.3 Mio.                                                     |
| Grundstück              | Baurecht der Stadt Schaffhausen                                   |
| Nutzungsmix             | 32 Wohnungen                                                      |
| Architektur             | Haerle Hubacher Partner GmbH, Zürich                              |
| Generalplanung          | Erne AG Holzbau, Laufenburg                                       |
| Realisierung            | Erne AG Holzbau, Laufenburg                                       |
| Nachhaltigkeitsstandard | SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) oder vergleichbarer Standard |
| Energieerzeugung        | Grundwasserwärmepumpe und PV-Anlage                               |
| Bearbeitung             | 2022–2027                                                         |
| Aktueller Stand         | Vorprojekt                                                        |





Wohnüberbauung «Erlinsbacherstrasse», Aarau (AG)

Direkt am Aareufer entsteht eine Wohnsiedlung mit 63 Wohnungen und ca. 600 m² Allmend- und Gewerbefläche. Die Eniwa Kraftwerk AG als Baurechtsgeberin hat im Jahr 2021 einen Projektwettbewerb für Investoren und Planer ausgeschrieben. Das Projekt FAARO konnte hinsichtlich ökologischer Nachhaltigkeit und qualitätsvoller Wohn- und Freiräume zu preisgünstigen Mieten überzeugen. Im Jahr 2024 wird mit der Rechtskraft des Gestaltungsplans gerechnet, sodass ab dem Jahr 2028 die neuen Wohnungen bezogen werden können.

|                              |                                                                  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Investitionsvolumen          | CHF 32.5 Mio.                                                    |
| Grundstück                   | Baurecht der Eniwa Kraftwerk AG                                  |
| Nutzungsmix                  | 63 Wohnungen, 600 m² Gewerbefläche                               |
| Raumplanung                  | PLANAR AG, Zürich                                                |
| Architektur                  | Duplex Architekten AG, Zürich                                    |
| Landschaftsarchitektur       | Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich |
| Realisierung                 | noch offen                                                       |
| Nachhaltigkeitsstandard      | Minergie-Areal oder SNBS-Zertifikat                              |
| Mobilität                    | autoarmes Wohnen                                                 |
| Integrales Energiemanagement | noch offen                                                       |
| Bearbeitung                  | 2022–2028                                                        |
| Aktueller Stand              | Bearbeitung Gestaltungsplan                                      |



Wohn- und Gewerbeüberbauung «Glockenstrasse», Sursee (LU) – Neubau und Umnutzung

Die Logis Suisse AG konnte im Jahr 2023 die Liegenschaft Glockenstrasse 1 und 3 und eine Landparzelle in Sursee erwerben. Sie beabsichtigt, auf der freien Parzelle einen Neubau mit 35 bis 40 preisgünstigen Wohnungen zu entwickeln.

Für die Büroliegenschaft ist eine Umnutzung der drei Obergeschosse in Wohnnutzung geplant. Die Entwicklung in Sursee soll den sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeitszielen Rechnung tragen.

|                         |                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Investitionsvolumen     | CHF 26 Mio.                                                                            |
| Grundstück              | Logis Suisse AG                                                                        |
| Nutzungsmix             | 35 bis 40 Wohnungen (Neubau), 13 Wohnungen (durch Umnutzung), ca. 250 m² Gewerbefläche |
| Architektur             | noch offen                                                                             |
| Projektentwicklung      | noch offen                                                                             |
| Nachhaltigkeitsstandard | SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) oder vergleichbarer Standard                      |
| Bearbeitung             | 2023–2028                                                                              |
| Aktueller Stand         | Gesamtleistungswettbewerb in Vorbereitung                                              |



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

Gemeinsam realisieren die Logis Suisse AG, die Wohnbaustiftung Baden und die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft 224 Wohnungen auf dem Brisgi-Areal. Die Logis Suisse AG entwickelt den Cluster West mit 82 Wohnungen. Zahlreiche Plätze und naturnahe Grünflächen sowie ein durchgehend barrierefreies Wegnetz für Fuss- und Veloverkehr laden zur Begegnung und zum Austausch ein. Die Baueingabe kann Anfang Jahr 2024 eingereicht werden. Mehr zum Projekt unter [www.brisgi-areal.ch](http://www.brisgi-areal.ch)

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Investitionsvolumen          | CHF 42 Mio.                                                               |
| Grundstück                   | Baurecht der Stadt Baden                                                  |
| Nutzungsmix                  | 82 Wohnungen, 125 m² Gewerbefläche                                        |
| Architektur                  | ARGE Müller Sigrist Architekten, Zürich<br>Meier Leder Architekten, Baden |
| Landschaftsarchitektur       | DGJ Landscapes GmbH, Zürich                                               |
| Baumanagement                | Rapp AG, Basel                                                            |
| Realisierung                 | Einzelleistungsverträge                                                   |
| Nachhaltigkeitsstandard      | SNBS-zertifiziert                                                         |
| Mobilität                    | Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE)<br>E-Mobilität: Power to Parking            |
| Integrales Energiemanagement | Regionalwerke Baden (Fernwärme, PV-Anlage)                                |
| Bearbeitung                  | 2019–2028                                                                 |
| Aktueller Stand              | Bauprojekt abgeschlossen, Baueingabe in Vorbereitung                      |



Wohnüberbauung «Neumatt», Birr (AG)

Die Logis Suisse AG konnte im Jahr 2020 in Birr das ca. 12 500 m² grosse Grundstück in der Zentrumszone erwerben. Der vorliegende Masterplan bildet die Grundlage für die Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit Ergänzungsplänen. Mitte Jahr 2024 wird die Rechtskraft der BNO erwartet. Es wird ein Studienauftrag durchgeführt mit dem Ziel, ein qualitativ hochstehendes Projekt zu evaluieren, das die Anforderungen an Städtebau und Architektur, wertvolle Spiel- und Begegnungsräume, attraktive Wohnnutzung mit hohem Gebrauchswert und Wirtschaftlichkeit sowie Nachhaltigkeit erfüllt.

|                                 |                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Investitionsvolumen             | CHF 62 Mio.                                                                  |
| Grundstück                      | Logis Suisse AG                                                              |
| Nutzungsmix                     | ca. 125 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, 400 m² Gewerbefläche                   |
| Städtebau                       | Masterplan: UC'NA Architekten ETH SIA                                        |
| Architektur                     | noch offen                                                                   |
| Projektentwicklung/Realisierung | Gross Generalunternehmung AG, Brugg                                          |
| Nachhaltigkeitsstandard         | SNBS-Zertifikat (Gold)                                                       |
| Mobilität                       | noch offen                                                                   |
| Integrales Energiemanagement    | noch offen                                                                   |
| Bearbeitung                     | 2020–2028                                                                    |
| Aktueller Stand                 | Öffentliche Auflage BNO-Revision abgeschl., Vorbereitung Konkurrenzverfahren |





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

Die Logis Suisse AG konnte im Jahr 2015 in Stans das 12 700 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 Logis Suisse AG richtet die weitere Planung auf diese Abhängigkeit aus. Zur Qualitätssicherung wird ein Konkurrenzverfahren durchgeführt. Ziel ist die Entwicklung einer architektonisch und energetisch vorbildlichen Wohnsiedlung mit wertvollen Begegnungsräumen und hoher Aussenraumqualität.

|                                  |                                                                    |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Investitionsvolumen              | CHF 138 Mio.                                                       |
| Grundstück                       | Logis Suisse AG                                                    |
| Nutzungsmix                      | ca. 270 Wohnungen, ca. 1000 m² Gewerbe                             |
| Architektur                      | noch offen                                                         |
| Projektentwicklung/ Realisierung | noch offen                                                         |
| Nachhaltigkeitsstandard          | SNBS-Zertifikat (Gold) oder gleichwertig                           |
| Mobilität                        | noch offen                                                         |
| Integrales Energiemanagement     | noch offen                                                         |
| Bearbeitung                      | 2015–2031                                                          |
| Aktueller Stand                  | Machbarkeitsstudie abgeschlossen, Vorbereitung Konkurrenzverfahren |



Wohn- und Gewerbeüberbauung «Bell-Areal»,  
Kriens (LU)

Das Industrieareal im Zentrum von Kriens wird von der Logis Suisse AG in Kooperation mit der Stadt Kriens zu einem neuen Stück Stadt entwickelt. Die Logis Suisse AG konnte im Jahr 2023 zusätzlich den Projektteil von der Steiner AG erwerben. Rund zwei Drittel werden zusammen mit regionalen Wohnbaugenossenschaften entwickelt und ein Drittel an Dritte oder als Stockwerkeigentum weitergegeben. Mehr zum Projekt unter [www.bell-areal.ch](http://www.bell-areal.ch)

|                              |                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Investitionsvolumen          | CHF 395 Mio.                                                          |
| Grundstück                   | Logis Suisse AG                                                       |
| Nutzungsmix                  | 540 Wohnungen, 16 000 m² Gewerbefläche                                |
| Arealaktivierung             | unterdessen GmbH, Basel                                               |
| Raumplanung                  | EBP Schweiz AG                                                        |
| Städtebau                    | GWJ Architektur, Bern (städteb. Richtkonzept)                         |
| Architektur                  | noch offen                                                            |
| Landschaftsarchitektur       | ORT AG für Landschaftsarchitektur                                     |
| Projektentwicklung           | Steiner AG                                                            |
| Realisierung                 | noch offen                                                            |
| Nachhaltigkeitsstandard      | 2000-Watt-Areal oder vergleichbar                                     |
| Mobilität                    | Mobilitätskonzept (0.4 PP/WE) max. 350 PP                             |
| Integrales Energiemanagement | noch offen                                                            |
| Bearbeitung                  | 2017–2031                                                             |
| Aktueller Stand              | Zwischennutzung/Verfahren zur Teilzonenplanänderung mit Bebauungsplan |



Unterhalt und Reparaturen

Für ordentlichen Unterhalt, Geräteersatz und Reparaturarbeiten in den Mietobjekten wurden im Geschäftsjahr 9% der Nettomieteträge oder CHF 5.1 Mio. aufgewendet. Darüber hinaus investierte die Gesellschaft eine Summe von CHF 2.1 Mio. in den ausserordentlichen Unterhalt, insbesondere für Kanalisations- und Dachsanierungen, Sanierungen von Spielplätzen und Personenaufzugsanlagen, Instandstellungen von Treppenhäusern sowie diverse weitere Instandsetzungsarbeiten in den Mietobjekten. Der ordentliche und der ausserordentliche Unterhalt sind insgesamt um ca. CHF 0.6 Mio. tiefer ausgefallen als im Vorjahr. Dies hängt auch mit der Zunahme an umfassenden Sanierungsprojekten zusammen, die sich im Jahr 2023 in der Ausführung befanden. Letztere belasten das Ergebnis mit CHF 4.0 Mio. (Vorjahr: CHF 1.8 Mio.).

Finanzierung

Der durchschnittliche Fremdfinanzierungssatz beträgt im Berichtsjahr 1.03% (Vorjahr: 0.84%). Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten werden in den kommenden Jahren zinsmarktbedingt ansteigen. Durch die vorausschauende Planung der Anschlussfinanzierung mit vornehmlich langfristigen Laufzeiten der hypothekargesicherten Darlehen sind die Fremdfinanzierungskosten jedoch weiterhin sehr tief. Die Restlaufzeit der grundpfandgesicherten Hypothekardarlehen beträgt durchschnittlich 6.4 Jahre (ohne saronbasierte Bau-/Projektfinanzierungen), wodurch den Zinsänderungsrisiken Rechnung getragen wird. Die buchmässige Eigenkapitalquote zeigt einen Wert von rund 19.5%. 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. Die Finanzierungsstrategie der Logis Suisse AG sieht unverändert eine ausgewogene Verteilung der Laufzeiten und Fälligkeiten vor.

Vollzeitstellen

Die Geschäftsstelle der Logis Suisse AG beschäftigt per Bilanzstichtag 8.1 Vollzeitstellen. Die Funktion des Leiters Finanzen wurde per November 2023 ebenfalls intern besetzt und dieser wird bis Ende der Jahresabschlussarbeiten durch den bisherigen externen Mandatsträger begleitet. Der Rekrutierungs-

prozess konnte dadurch grösstenteils abgeschlossen werden. Die Schlüsselfunktionen in der Geschäftsstelle sind besetzt.

Ergänzend zum Personal auf der Geschäftsstelle gehören sechs Hauswarte in Neuenhof zum Mitarbeiterkreis der Logis Suisse AG. Dabei handelt es sich um 5.24 Vollzeitstellen.

Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat der Logis Suisse AG führte auch im Berichtsjahr die jährliche Risikobeurteilung durch. Dabei werden die wesentlichen Risiken für das Geschäft der Gesellschaft nach deren Eintrittswahrscheinlichkeit und dem potenziellen Schadensausmass gewichtet. Diese Risiken sowie die Massnahmen werden laufend überwacht und bei Bedarf angepasst. Zusätzlich ist der Risikomanagementprozess so aufgebaut, dass kontinuierliche Monitorings und Kontrollen stattfinden.

Jahresrechnung

Das Bilanzbild der Logis Suisse AG widerspiegelt erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Die beständige Ertrags- und Cashflow-Situation ermöglicht es, die Ausweitung des Immobilienportfolios mittels Neubauprojekten voranzutreiben und die strategischen Ziele, unter Ausrichtung einer angemessenen Dividende, weiterhin erfolgreich zu verfolgen.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat im Berichtsjahr um netto CHF 13 Mio. zugenommen. Davon stammen anlageseitig CHF 25 Mio. aus Bau- und Entwicklungsfortschritten, wobei rund 90% auf die Projekte in Pratteln («Zentrale Pratteln»), Kriens («Bell-Areal») und Neuenhof («Eich-Birken-Lagerstrasse») sowie auf die Aktivierung der fertiggestellten und erfolgreich vermieteten Wohnüberbauung in Zürich («Manegg») zurückzuführen sind. Weitere CHF 6 Mio. stammen aus Aktivierungen bei Sanierungsprojekten und Zunahmen der Finanzanlagen. Das Anlagevermögen erfuhr isoliert betrachtet eine Zunahme um CHF 31 Mio.

Demgegenüber steht die Abnahme des Umlaufvermögens um CHF 18 Mio., die hauptsächlich auf die Ende Jahr 2022 bestehende kurzfristige Festgeldanlage – mit Laufzeit bis März 2023 – zurückzuführen ist. Im Umlaufvermögen sind, nebst den flüssigen Mitteln, die Forderungspositionen gegenüber den

Mietenden aus mietvertraglichen Verhältnissen (Mieten oder Nebenkosten) von Wesentlichkeit.

Das im vergangenen Geschäftsjahr realisierte Portfoliowachstum wurde durch Eigenmittel aus dem operativen Netto-Cashflow sowie durch grundpfand-gesicherte Darlehen finanziert. Die bilanzierten Buchwerte des älteren Liegenschaftenbestandes liegen mehrheitlich wesentlich unter deren effekti- vem Marktwert, was naturgemäss zu einem be- deutenden Bestand an Bewertungsreserven führt. Mit der Anrechnung dieser Reserven steht die Logis Suisse AG finanziell sehr solide da.

Erfolgsrechnung

Der Mietertrag ist im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 3 Mio. gestiegen. Hierbei zeigt sich erstmals der volle Ertragseffekt der im Jahr 2022 fertiggestellten Wohnüberbauung in Bülach («Glasi-Areal») mit 192 Wohnungen sowie der im Frühjahr 2023 bezogenen 111 Wohnungen im Stadtquartier Zürich Manegg. Die Leerstandsquote beträgt im Berichtsjahr 2.6% auf der 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 ver- nachlässigender Anteil der Leerstände im Liegen- schaftenportfolio der Logis Suisse AG kommt aus dem Überangebot an Parkplätzen.

Während der Sanierungsperioden werden bei den leer stehenden Objekten die Sollstellungen (Verbuchung der Sollmieten) grundsätzlich eingestellt. Mit dieser Verbuchungssystematik während der Sanie- rungsphase wird die Leerstandskennzahl mit der Branche vergleichbar. Obwohl die Logis Suisse AG die Sanierungsarbeiten vielfach im bewohnten Zustand abwickelt, kommt es regelmässig zu Fluktuationen in der Mieterschaft. Jene freien Wohnungen werden jeweils erst nach Fertigstellung wieder vermietet, damit diese Objekte den Unternehmern oder den ver- bleibenden Mietenden als Rochadeflächen dienen. Der Liegenschaftsunterhalt beträgt rund CHF 11.3 Mio. Dieser setzt sich aus den ordentlichen Unter- halts- und Reparaturausgaben, aus Instandstellungs- massnahmen sowie aus dem nicht aktivierten Anteil an Sanierungskosten zusammen. Die Zunahme ist auf die umfangreicheren Grosssanierungsarbeiten zurückzuführen, die teilweise abgeschlossen oder im Falle von St. Gallen, Zilstrasse, aufgrund der Sanie- rung im bewohnten Zustand nach der Winterpause im Frühling 2024 weitergeführt werden. Die übrigen

liegenschaftsbezogenen Aufwendungen befinden sich auf dem Vorjahresniveau oder haben aufgrund des gewachsenen Immobilienportfolios moderat zu- genommen.

Bei verschiedenen Liegenschaften wurden die steu- errechtlich zulässigen Mindestbuchwerte erreicht, weshalb auf diesem Teil des Immobilienvermögens keine weiteren Abschreibungen mehr zugelassen sind. Dennoch hat das Abschreibungssubstrat im Jahr 2023 weiter zugenommen, was hauptsächlich auf das gewachsene Portfolio zurückzuführen ist. Zudem wird, wo steuerrechtlich erlaubt und sinnvoll, die zulässige Höhe an Sanierungsrückstellungen gebildet. Diese beträgt in der Regel jährlich 1% des Buch- oder Gebäudeversicherungswerts. Die maxi- mal erlaubten Werte variieren je nach kantonalem Steuerrecht.

Der Verwaltungsaufwand erhöht sich im Berichtsjahr infolge des Logis Suisse AG-Wachstums im Portfolio und aufgrund der höheren Anzahl abgewickelter Projekte und Projektentwicklungen und der damit verbundenen Direktanstellungen von Mitarbeitenden. Der volle Kosteneffekt des voraussichtlich im Jahr 2024 abgeschlossenen Transformierungsprozesses wird sich erst im nächsten Geschäftsjahr zeigen. Im Frühling 2023 konnte die Logis Suisse AG die neuen Büroräumlichkeiten in Zürich beziehen, was sich im Raumaufwand niederschlägt. Der Mieter- ausbau der Büroräumlichkeiten stellt dabei einen Einmaleffekt im Berichtsjahr dar.

Der Reingewinn 2023 nach Steuern beträgt CHF 8.9 Mio. Dieses Ergebnis, zusammen mit der Liqui- ditätssituation, erlaubt dem Verwaltungsrat, der ordentlichen Generalversammlung eine Dividende von wiederum 2.5% auf der Basis des nominellen Aktienkapitals zu beantragen.

Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung wird nach verbreiteter Finanzlehre in die Teilbereiche «operativ», «in- vestiv» und «finanziell» gegliedert. Aus operativer Geschäftstätigkeit werden die Geldflüsse aus dem eigentlichen Liegenschaften- sowie Verwaltungsge- schäft zusammengefasst. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Mietzinszahlungen um rund CHF 4 Mio. zugenommen, dies aufgrund der im Jahr 2022 fertiggestellten Wohnüberbauung in Bülach («Glasi- Areal») sowie der im April 2023 fertiggestellten Über- bauung «obere Allmend» in Zürich Manegg.

Während der Liegenschaftsunterhalt im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich tiefer ausfällt, sind die effektiven Zahlungen für den ausserordentlichen Liegenschaftsunterhalt (Instandsetzungsarbeiten und gesamtheitliche Sanierungen) rund CHF 2.7 Mio. höher als im Vorjahr, was auf die verhältnismässig tiefen Sanierungsarbeiten im Vorjahr zurückzu- führen ist. Bei der Abnahme der übrigen Liegen- schaftskosten handelt es sich um Veränderungen der operativen Forderungs- und Verbindlichkeitspositio- nen. Die Zunahme der Fremdkapitalzinszahlungen auf rund CHF 7.6 Mio. entspricht den Erwartungen aus der Trendwende am Zinsmarkt. Der operative Geldfluss resultiert auf CHF 24 Mio., was einer opera- tiven Cashflow-Marge von rund 45%, analog Vorjahr, entspricht.

Der investive Teil der Geldflussrechnung zeigt auf, wie viele Mittel durch wertvermehrende Sanierungs- arbeiten oder Neubauprojekte ins Immobilien- portfolio respektive in die Finanzanlagen investiert wurden. Jene Geldabflüsse kommen aufgrund der Fortschritte in den Entwicklungsprojekten zustande. Die Investition in Finanzanlagen besteht hauptsäch- lich aus einer Darlehensgewährung an einen Pro- jektierungspartner, während die Desinvestitionen in Finanzanlagen aus der Rückzahlung der im Vorjahr getätigten kurzfristigen Festgeldanlage stammen.

Aus dem finanziellen Teil der Geldflussrechnung ist die Herkunft des Kapitals ersichtlich, das für die Finanzierung von Akquisitionen, Entwicklungen und Neubauprojekten sowie Sanierungen notwendig war. Diesbezüglich sind die Summen offengelegt, die an Hypotheken oder Darlehen zurückbezahlt res- pektive neu aufgenommen wurden. Die Veränderung des Eigenkapitals wird ebenfalls unter dieser Kate- gorie offengelegt, wie beispielsweise die Ausgabe oder Rücknahme von Kapitalanteilen, der Ausschüt- tungsbetrag an die Aktionäre mittels Dividende oder gegebenenfalls Kapitalrückzahlungen.

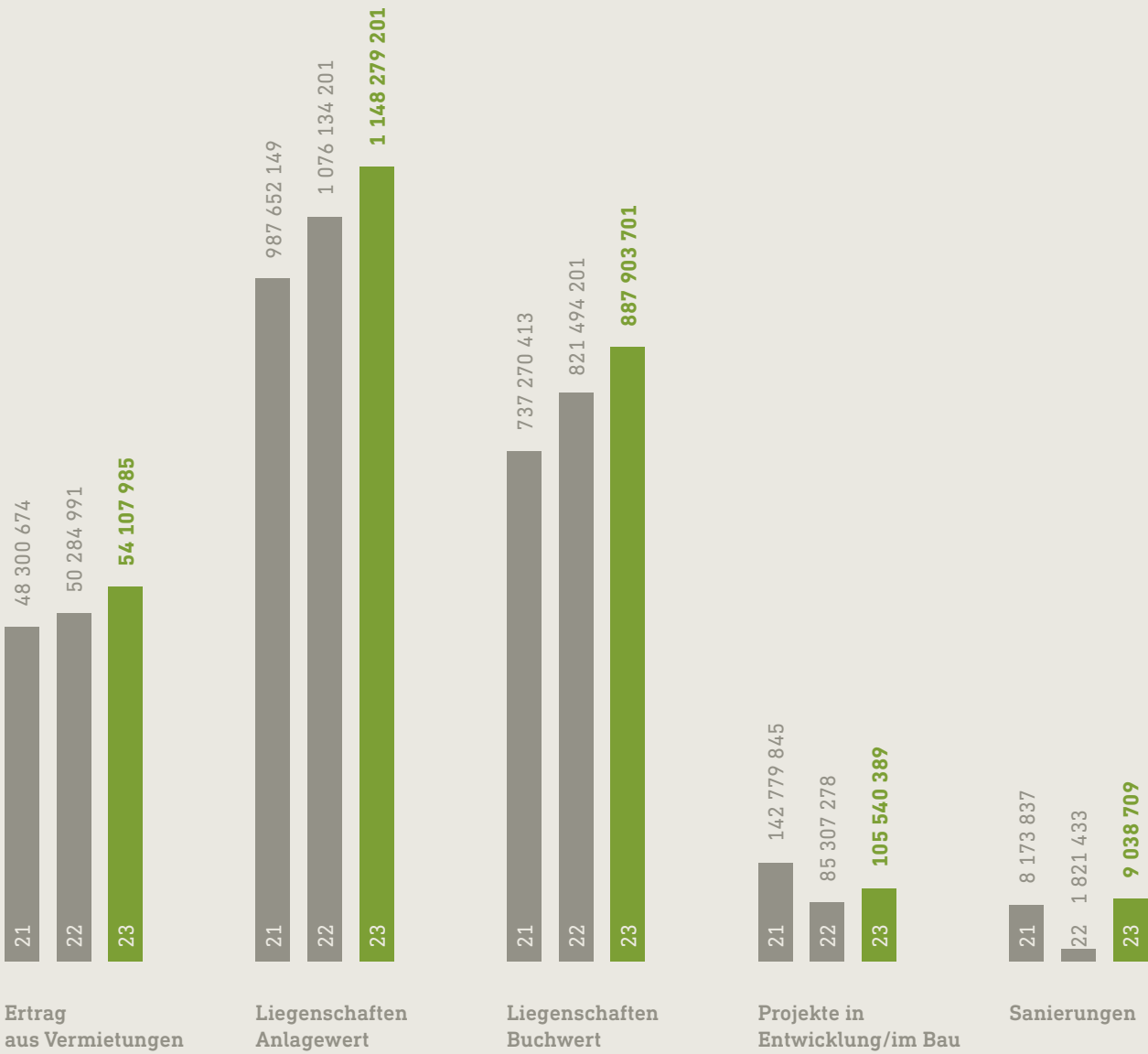
Logis Suisse AG

Peter Schmid  
Präsident des  
Verwaltungsrates

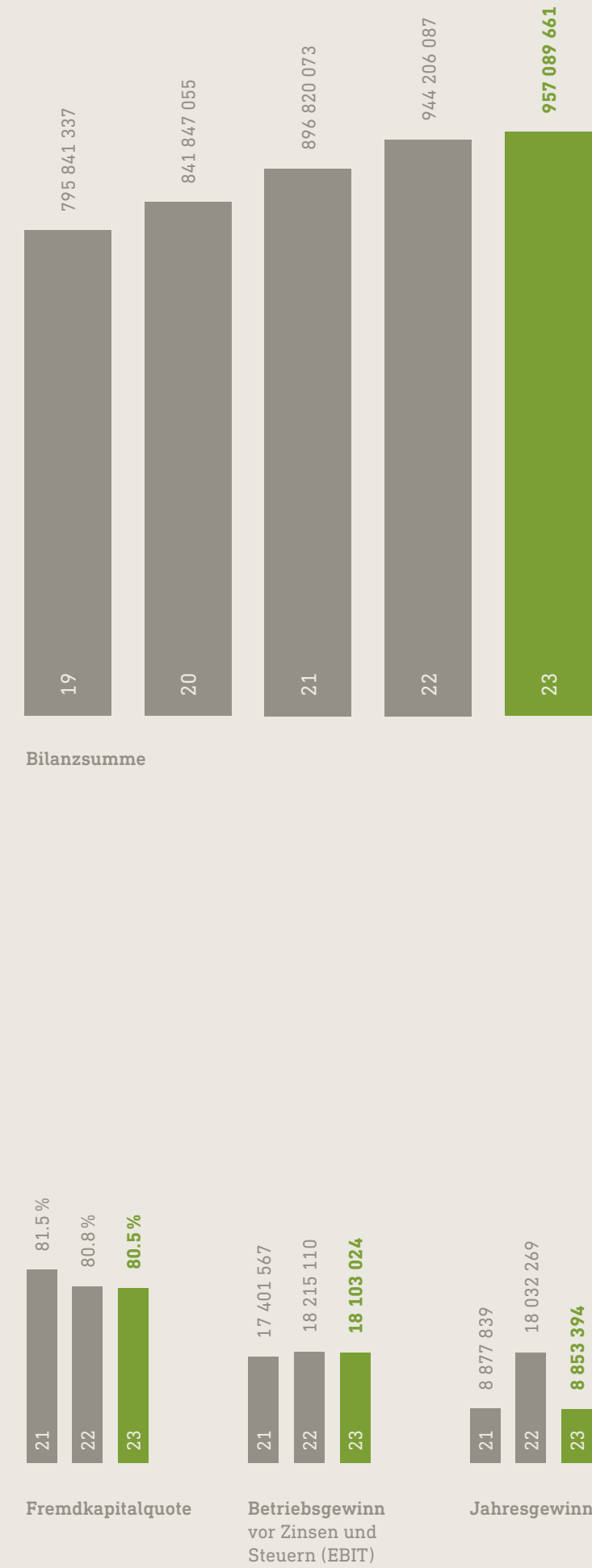
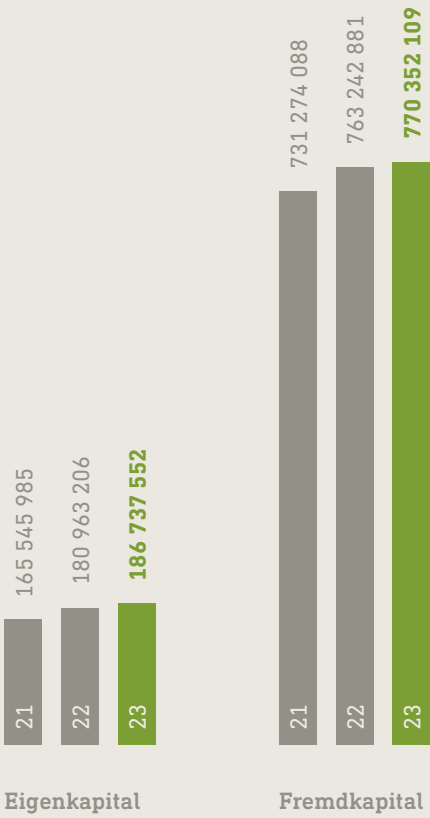
Nicola Fuso  
Geschäftsführer



# Kennzahlen im Überblick



alle Angaben in CHF



# Bilanz

| in CHF                                                    | 31.12.2023         | Vorjahr            |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiven</b>                                            |                    |                    |
| Flüssige Mittel                                           | 13 341 004         | 9 888 269          |
| Forderungen gegenüber Mietern                             | 638 941            | 553 494            |
| Übrige kurzfristige Forderungen                           | 1 182 828          | 1 023 717          |
| Delkredere                                                | -270 198           | -246 607           |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                                | 414 932            | 720 534            |
| Kurzfristige Finanzanlagen, Wertschriften                 | 0                  | 21 500 000         |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                     | <b>15 307 507</b>  | <b>33 439 407</b>  |
| Forderungen Mietkaution                                   | 50 002             | 50 001             |
| Finanzanlagen                                             | 2 087 311          | 999 200            |
| Beteiligungen                                             | 3 616 000          | 3 616 000          |
| Wertberichtigung Beteiligungen                            | -700 000           | -700 000           |
| Immobilien                                                | 1 077 737 951      | 1 076 134 201      |
| Wertberichtigung Immobilien                               | -246 549 500       | -254 640 000       |
| Grundstücke und Projekte in Entwicklung/im Bau            | 105 540 389        | 85 307 278         |
| <b>Anlagevermögen</b>                                     | <b>941 782 153</b> | <b>910 766 680</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                                      | <b>957 089 661</b> | <b>944 206 087</b> |
| <b>Passiven</b>                                           |                    |                    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | 6 282 512          | 7 214 507          |
| Mieter Vorauszahlungen                                    | 3 938 641          | 3 658 097          |
| Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)   | 94 796 850         | 88 548 640         |
| Kurzfristig unverzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken) | 1 600 000          | 1 678 000          |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten                     | 188 683            | 243 986            |
| Passive Rechnungsabgrenzung                               | 2 118 829          | 3 175 207          |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                         | <b>108 925 516</b> | <b>104 518 437</b> |
| Hypotheken (Fälligkeit > 1 Jahr)                          | 465 058 707        | 452 505 057        |
| Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW                 | 105 400 000        | 116 900 000        |
| Aktionärsdarlehen                                         | 60 000 000         | 60 000 000         |
| <b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>         | <b>630 458 707</b> | <b>629 405 057</b> |
| BBVM-Darlehen (unverzinslich)                             | 6 125 000          | 7 690 000          |
| <b>Übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>              | <b>6 125 000</b>   | <b>7 690 000</b>   |
| <b>Rückstellungen</b>                                     | <b>24 842 886</b>  | <b>21 629 387</b>  |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                         | <b>661 426 593</b> | <b>658 724 444</b> |
| <b>Fremdkapital</b>                                       | <b>770 352 109</b> | <b>763 242 881</b> |
| Aktienkapital                                             | 104 726 910        | 104 726 910        |
| Gesetzliche Gewinnreserven                                | 52 363 456         | 49 773 930         |
| Freiwillige Gewinnreserven                                | 21 000 000         | 8 500 000          |
| Eigene Kapitalanteile                                     | -589 000           | -125 000           |
| Gewinnvortrag                                             | 382 793            | 55 097             |
| Jahresgewinn                                              | 8 853 394          | 18 032 269         |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                       | <b>9 236 187</b>   | <b>18 087 366</b>  |
| <b>Eigenkapital</b>                                       | <b>186 737 552</b> | <b>180 963 206</b> |
| <b>Total Passiven</b>                                     | <b>957 089 661</b> | <b>944 206 087</b> |

# Erfolgsrechnung

| in CHF                                                | 2023              | %            | Vorjahr           | %            |
|-------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Mietertrag                                            | 56 394 524        | 104.0        | 54 052 171        | 112.7        |
| Mietzinsrabatte                                       | -713 331          | -1.3         | -1 445 853        | -3.0         |
| Leerstandsverluste                                    | -1 398 767        | -2.6         | -2 101 663        | -4.4         |
| Mietzinsausfälle                                      | -174 441          | -0.3         | -219 664          | -0.5         |
| Rückzahlung Grundverbilligungen                       | 0                 | 0.0          | -2 425 494        | -5.1         |
| Übriger Liegenschaftsertrag                           | 106 379           | 0.2          | 106 225           | 0.2          |
| <b>Liegenschaftsertrag</b>                            | <b>54 214 364</b> | <b>100.0</b> | <b>47 965 722</b> | <b>100.0</b> |
| Liegenschaftsunterhalt                                | 11 277 727        | 20.8         | 9 685 212         | 20.2         |
| Veränderung Rückstellungen für Unterhalt              | 3 191 500         | 5.9          | 2 650 000         | 5.5          |
| Betriebskosten                                        | 869 375           | 1.6          | 1 127 089         | 2.3          |
| Versicherungen und Abgaben                            | 795 813           | 1.5          | 619 800           | 1.3          |
| Liegenschaftssteuern                                  | 202 725           | 0.4          | 197 700           | 0.4          |
| Honorare Liegenschaftsverwaltung                      | 2 335 426         | 4.3          | 2 189 969         | 4.6          |
| Übriger Liegenschaftsaufwand                          | 411 330           | 0.8          | 334 132           | 0.7          |
| <b>Direkter Liegenschaftsaufwand</b>                  | <b>19 083 895</b> | <b>35.2</b>  | <b>16 803 902</b> | <b>35.0</b>  |
| <b>Liegenschaftserfolg</b>                            | <b>35 130 469</b> | <b>64.8</b>  | <b>31 161 820</b> | <b>65.0</b>  |
| Personalaufwand                                       | 1 452 612         | 2.7          | 651 936           | 1.4          |
| Raumaufwand                                           | 823 005           | 1.5          | 64 472            | 0.1          |
| Organkosten, Buchführungs-, Rechts-, Beratungsaufwand | 439 928           | 0.8          | 811 692           | 1.7          |
| Übriger Verwaltungsaufwand                            | 319 400           | 0.6          | 438 610           | 0.9          |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>                             | <b>3 034 945</b>  | <b>5.6</b>   | <b>1 966 710</b>  | <b>4.1</b>   |
| Abschreibungen auf Immobilien                         | 12 692 500        | 23.4         | 10 980 000        | 22.9         |
| Wertberichtigung Entwicklungskosten                   | 1 300 000         | 2.4          | 0                 | 0.0          |
| <b>Abschreibungen und Wertberechtigungen</b>          | <b>13 992 500</b> | <b>25.8</b>  | <b>10 980 000</b> | <b>22.9</b>  |
| <b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>          | <b>18 103 024</b> | <b>33.4</b>  | <b>18 215 110</b> | <b>38.0</b>  |
| Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand          | 7 567 603         | 14.0         | 5 979 854         | 12.5         |
| Baurechtszinsen                                       | 242 230           | 0.4          | 219 303           | 0.5          |
| <b>Finanzaufwand</b>                                  | <b>7 809 833</b>  | <b>14.4</b>  | <b>6 199 157</b>  | <b>12.9</b>  |
| Finanz-, Wertschriften- und Beteiligungsertrag        | 331 589           | 0.6          | 62 330            | 0.1          |
| <b>Finanzertrag</b>                                   | <b>331 589</b>    | <b>0.6</b>   | <b>62 330</b>     | <b>0.1</b>   |
| <b>Betriebsergebnis</b>                               | <b>10 624 779</b> | <b>19.6</b>  | <b>12 078 283</b> | <b>25.2</b>  |
| Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften                 | 0                 | 0.0          | 11 088 472        | 23.1         |
| Übriger betriebsfremder und a.o. Ertrag               | 3 870             | 0.0          | 0                 | 0.0          |
| <b>Betrieblicher Nebenerfolg</b>                      | <b>3 870</b>      | <b>0.0</b>   | <b>11 088 472</b> | <b>23.1</b>  |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>                           | <b>10 628 649</b> | <b>19.6</b>  | <b>23 166 755</b> | <b>48.3</b>  |
| Direkte Steuern                                       | -1 775 255        | -3.3         | -5 134 486        | -10.7        |
| <b>Jahresgewinn</b>                                   | <b>8 853 394</b>  | <b>16.3</b>  | <b>18 032 269</b> | <b>37.6</b>  |



# 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: **Zürich**

## Anzahl Mitarbeitende

Die Logis Suisse AG beschäftigt weniger als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

| in CHF                                                                                   | 31.12.2023             | Vorjahr    |                        |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
| <b>Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>                         |                        |            |                        |            |
| Immobilien (Nettobuchwert)                                                               | 936 728 840            |            | 906 801 479            |            |
| <b>Wesentliche Beteiligungen</b>                                                         | <b>Bilanzwert</b>      | <b>%</b>   | <b>Bilanzwert</b>      | <b>%</b>   |
| Alloggi Ticino SA, Bioggio TI<br>abzüglich Wertberichtigung                              | 3 501 000<br>– 700 000 | 23         | 3 501 000<br>– 700 000 | 23         |
| Kapital- und Stimmenanteil 23% (unverändert zu Vorjahr)                                  |                        |            |                        |            |
| AGD Renovationen AG, Neuenhof<br>Kapital- und Stimmenanteil 20% (unverändert zu Vorjahr) | 115 000                | 20         | 115 000                | 20         |
| <b>Eigene Kapitalanteile</b>                                                             | <b>Bilanzwert</b>      |            | <b>Bilanzwert</b>      |            |
| Bestand 1.1.2023: 12 500 Namenaktien (Vorjahr: 12 500 NA)                                | 125 000                |            | 125 000                |            |
| Rückkauf 46 400 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 0)                          | 464 000                |            | 0                      |            |
| Endbestand 31.12.2023: 58 900 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 12 500 NA)    | 589 000                |            | 125 000                |            |
| <b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtung</b>                                   | 57 658                 |            | 0                      |            |
| <b>Restbetrag der Verbindlichkeiten aus Mietverpflichtungen</b>                          | 709 667                |            | 0                      |            |
| <b>Honorar der Revisionsstelle</b><br>BDO AG, Luzern                                     | 63 973                 |            | 57 697                 |            |
| <b>Fälligkeitsstruktur der Bankhypotheken, Darlehen</b>                                  |                        | <b>%</b>   |                        | <b>%</b>   |
| Verzinsliche Verpflichtungen:                                                            |                        |            |                        |            |
| fällig innerhalb 1 Jahr                                                                  | 94 796 850             | 13         | 88 548 640             | 12         |
| fällig zwischen 2 und 5 Jahren                                                           | 270 214 160            | 37         | 262 635 650            | 37         |
| fällig nach 5 Jahren                                                                     | 360 244 547            | 50         | 366 769 407            | 51         |
| <b>Total</b>                                                                             | <b>725 255 557</b>     | <b>100</b> | <b>717 953 697</b>     | <b>100</b> |
| Unverzinsliche Verpflichtungen:                                                          |                        |            |                        |            |
| fällig innerhalb 1 Jahr                                                                  | 1 600 000              | 21         | 1 678 000              | 18         |
| fällig zwischen 2 und 5 Jahren                                                           | 6 125 000              | 79         | 4 240 000              | 45         |
| fällig nach 5 Jahren                                                                     | 0                      | 0          | 3 450 000              | 37         |
| <b>Total</b>                                                                             | <b>7 725 000</b>       | <b>100</b> | <b>9 368 000</b>       | <b>100</b> |

## Vertragliche Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Liegenschaft: Schaffhausen,  
Stettemerstrasse 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

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 Baubewilligung mit 25% erhoben wird, 24 Monate ab Rechtskraft der Baubewilligung sind 50% des Baurechtzinses geschuldet; danach 100%.  
Eingabe Baugesuch: 14.1.2022  
Erteilung Baubewilligung: 16.11.2022

Liegenschaft: Baden AG, Brisgi  
Parzelle Nr.: 2340-3/2340-4,  
Fläche: 2806 m²/2651 m²  
Baurechtgeberin: Einwohnergemeinde Baden AG  
Inkrafttreten: 1.1.1993  
Vertragsdauer: 100 Jahre (31.12.2092)  
Baurechtzins: Landwert indexiert, Anpassung alle 5 Jahre 50% vom Index,  
Basislandwert CHF 331.95/m² (Stand Juli 2023)  
Zins: Referenzzinssatz minus 0.5%

## 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 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

# Geldfluss-rechnung

| in CHF                                                   | 2023               | Vorjahr            |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Geschäftstätigkeiten</b>                              |                    |                    |
| Mietinszahlungen/übriger Liegenschaftsertrag             | 54 488 843         | 50 414 533         |
| Liegenschaftsunterhalt                                   | -5 174 211         | -5 307 538         |
| Ausserordentlicher Liegenschaftsunterhalt                | -7 035 511         | -4 377 674         |
| Übrige Liegenschaftskosten                               | -4 541 842         | -6 998 024         |
| Raum-, Personal- und Verwaltungsaufwand                  | -3 196 648         | -1 966 710         |
| Fremdkapitalzinsen                                       | -7 567 603         | -5 979 854         |
| Betriebsfremde Einnahmen                                 | 327 147            | 62 330             |
| Zahlung direkte Steuern                                  | -3 025 255         | -3 584 486         |
| <b>Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit</b> | <b>24 274 919</b>  | <b>22 262 577</b>  |
| <b>Investitionstätigkeiten</b>                           |                    |                    |
| <b>Investitionen</b>                                     |                    |                    |
| Liegenschaftssanierungen, Anteil Mehrwert                | -5 000 000         | 0                  |
| Grundstücke und Projektentwicklungen                     | -38 822 696        | -37 843 654        |
| Finanzanlagen                                            | -1 079 800         | -21 580 000        |
| <b>Total Investitionen</b>                               | <b>-44 902 496</b> | <b>-59 423 654</b> |
| <b>Desinvestitionen</b>                                  |                    |                    |
| Verkauf Liegenschaften                                   | 0                  | 15 755 000         |
| Finanzanlagen                                            | 21 500 500         | 0                  |
| <b>Total Desinvestitionen</b>                            | <b>21 500 500</b>  | <b>15 755 000</b>  |
| <b>Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit</b>         | <b>-23 401 996</b> | <b>-43 668 654</b> |
| <b>Finanzierungstätigkeiten</b>                          |                    |                    |
| <b>Finanzierung</b>                                      |                    |                    |
| Aufnahme Hypotheken und Darlehen                         | 37 741 000         | 46 500 000         |
| Verkauf eigene Kapitalanteile                            | 0                  | 0                  |
| <b>Total Finanzierung</b>                                | <b>37 741 000</b>  | <b>46 500 000</b>  |
| <b>Definanzierung</b>                                    |                    |                    |
| Rückzahlung Darlehen aus Obligationenanleihen EGW        | -5 700 000         | 0                  |
| Rückzahlung Hypotheken und Darlehen                      | -26 382 140        | -20 631 390        |
| Kauf eigene Kapitalanteile                               | -464 000           | 0                  |
| Dividendenausschüttung                                   | -2 615 048         | -2 615 048         |
| <b>Total Definanzierung</b>                              | <b>-35 161 188</b> | <b>-23 246 438</b> |
| <b>Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit</b>        | <b>2 579 812</b>   | <b>23 253 562</b>  |
| <b>Geldzufluss netto</b>                                 | <b>3 452 735</b>   | <b>1 847 485</b>   |
| <b>Nettoveränderung flüssige Mittel</b>                  |                    |                    |
| Flüssige Mittel per 1.1.                                 | 9 888 269          | 8 040 784          |
| Flüssige Mittel per 31.12.                               | 13 341 004         | 9 888 269          |
| <b>Veränderung liquide Mittel</b>                        | <b>3 452 735</b>   | <b>1 847 485</b>   |

# Antrag über die Verwendung des Bilanz-gewinnes

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

| in CHF                                                                                                     | 2023             | Vorjahr           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Vortrag 1.1.</b>                                                                                        | <b>382 793</b>   | <b>55 097</b>     |
| Jahresgewinn                                                                                               | 8 853 394        | 18 032 269        |
| <b>Bilanzgewinn 31.12.</b>                                                                                 | <b>9 236 187</b> | <b>18 087 366</b> |
|                                                                                                            |                  |                   |
| Einlage in die gesetzlichen Gewinnreserven                                                                 | 0                | -2 589 525        |
| Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven                                                                 | -6 500 000       | -12 500 000       |
| 2.5 % Dividende auf dem dividendenberechtigten Aktienkapital von CHF 104 137 910 (Vorjahr CHF 104 601 910) | -2 603 448       | -2 615 048        |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                                                                           | <b>132 739</b>   | <b>382 793</b>    |



# Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Logis Suisse AG, Zürich

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Logis Suisse AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte 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 eine 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, 12. April 2024

BDO AG

### Bruno Purtschert

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

### ppa. Ueli Zihlmann

Zugelassener Revisionsexperte

# Zentrale Pratteln: «Wohnen, Arbeiten, Leben» – Ein neues Quartier entsteht



Bild: indievisual AG

Die «Zentrale Pratteln», ein ökologisches Wohn- und Gewerbepjekt in Pratteln, bringt Nachhaltigkeit und Gemeinschaft zusammen. Bis 2026 entsteht ein lebhaftes Quartier für alle. Mehr zum Projekt unter [www.zentralepratteln.ch](http://www.zentralepratteln.ch)

Mitte 2023 startete die Logis Suisse AG in diesem wegweisenden Projekt, zusammen mit fünf weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern, mit den Rückbauarbeiten.

Die Erfolgsgeschichte nahm im Jahr 2016 ihren Anfang, als die Logis Suisse AG Eigentümerin des rund 43 000 m<sup>2</sup> grossen Areals direkt neben dem Bahnhof in Pratteln wurde. Die Logis Suisse AG hat das Areal mit dem Ziel erworben, gemeinsam mit regionalen Wohnbaugenossenschaften einen attraktiven Quartierteil mit bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum zu realisieren.

Nach einer spannenden Entwicklungsphase mit städtebaulichem Studienauftrag und Erarbeitung des Quartierplans wurden im Jahr 2021 die raumplanerischen und baurechtlichen Vorgaben mit der Rechtskraft des Quartierplans abgeschlossen. Der Quartierplan basiert auf dem städtebaulichen Konzept der Bachelard Wagner Architekten AG aus Basel und der raderschallpartner ag landschaftsarchitekten bsia sia aus Meilen.

#### Partnerschaftlich Planen und Bauen

Das städtebauliche Konzept bietet die Voraussetzung für unterschiedliche Wohntypologien und Wohnkonzepte. Die Logis Suisse AG konnte früh

fünf gemeinnützige Wohnbauträger für das Projekt begeistern. In einem partnerschaftlichen und intensiven Prozess wurden mit den Bauträgerinnen – GEWONA NORD-WEST, Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten – Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (WGN) – Habitare Schweiz AG – Homebase, Genossenschaft für selbst gestaltetes Wohnen und Arbeiten – Genossenschaft Mietshäuser Syndikat rund 480 Wohnungen und der Bestandsbau mit ca. 15 000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen entlang der Gleise zu Kostenmiete entwickelt. Für die unterschiedlichen Bausteine sind Bachelard Wagner Architekten AG, Müller Sigrist Architekten AG, Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG, Degelo Architekten BSA SIA AG und Stereo Architektur GmbH beauftragt. Für die Generalplanung ist die S+B Baumanagement AG verantwortlich.

#### Vielfältige Wohn- und Raumangebote

Die Vielfalt der Entwicklungspartnerinnen spiegelt die Vielfalt der Wohn- und Raumangebote wider. Wo möglich und sinnvoll, werden Synergien bausteinübergreifend genutzt und wird über übergeordnete Themen wie Einstellhalle und Freiräume gemeinsam entschieden. Die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat nutzt die Tragstruktur eines



Bild: indievisual AG

Lebendiger Quartierplatz, mit Atriumhaus und historischem Gewerbebau, am Eingang zur Werkgasse und zum Wohnhof.



Grosszügige Hallen der Turmhäuser verbinden das Gartenland mit dem Wohnhof.



Bild: indievisual AG

Lagergebäudes weiter und bietet Wohnraum vom Einzelapartment bis zur Halle. Homebase baut Module aus ökologischen Materialien für den Selbstausbau zum Wohnen und Arbeiten. Die WGN fokussiert auf die Bedürfnisse von Familien, die GEWONA NORD-WEST auf Wohnen in der zweiten Lebenshälfte und die Habitare Schweiz AG ermöglicht Mehrgenerationenwohnen. Die Logis Suisse AG plant Etagengemeinschaften im Atriumhaus und Mehrgenerationenwohnen in ihren Turmhäusern. Hinzu kommen der Baustein für das öffentliche Primarschulhaus mit Turnhalle, der Gewerbebau sowie das Zuckersilo.

#### Eisspeicher und Reuse

Auf Nachhaltigkeit wird in der gesamten Entwicklung grosser Wert gelegt. Als ökologische Richtschnur dienen die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie. Die Logis Suisse AG und drei Partnerinnen werden ihre Gebäude mit Wärme aus einem gemeinsamen Eisspeicher beheizen. In Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und mit Solarkollektoren auf den Dächern wird der Betrieb klimaneutral sein. Der Südbaustein von Homebase soll beinahe ohne Heizung auskommen. Zudem wird viel graue Energie eingespart, indem der Bestand um- und weitergenutzt wird. Die, trotz Mobilitätskonzept, geforderten rund 390 Besucher- und Bewohnerparkplätze werden grösstenteils in die bestehenden Untergeschosse des Verteilzentrums eingebaut. Fenster und Fassadenbleche der rückgebauten Gewerbebauten finden am Wohnhof und im Gewerberiegel neue Verwendung

und die bestehenden Aussenbeläge werden, wo gebraucht, mitsamt den eingegossenen Gleisen weitergenutzt. So wird graue Energie gespart.

Der grosse Gewerbebau entlang der Gleise wird umgebaut und die Shedhalle als gedeckter Aussenraum erhalten sowie die Primärstruktur des Lagergebäudes 22 weitergenutzt.

Knappe Wohnflächen und Belegungsvorschriften tragen zum bewusst tiefen Flächenverbrauch pro Person bei.

Die Freiraumgestaltung mit vielen grossen Bäumen, Retentions- und Wasserflächen sowie Fassadenbegrünung wird zum guten Lokalklima beitragen.

#### Etagengemeinschaften im Atriumhaus und Generationenwohnen in den Turmhäusern

Die Logis Suisse AG entwickelt zwei Bausteine für ihr eigenes Portfolio.

Im prominenten **Atriumhaus** am Eingang zur Werk-gasse und zum Wohnhof entstehen 61 unterschiedliche Stadtwohnungen. Zum gemeinschaftlichen Verweilen lädt ein grosszügiges Entree ein. Um das geräumige Atrium organisieren sich je Geschoss acht 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen. Diesen Etagengemeinschaften stehen je ein kleiner Flexraum zur eigenen Nutzungsprogrammierung sowie eine Waschküche zur Verfügung. Alle Bewohnenden ha-

ben im 6. Obergeschoss Zugang zur Gemeinschaftsküche und Dachterrasse mit spannendem Blickbezug in die Werkgasse und den Wohnhof.

Ein grosser Quartierraum zur Hofterrasse und zur Shedhalle steht allen Quartierbewohnenden zur Verfügung. Richtung Stadt orientiert stehen Flächen für ein Quartiercafé/einen Quartierladen oder andere gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Vier **Turmhäuser** zwischen Gartenland und Wohnhof mit 116 1.5- bis 6.5-Zimmer-Wohnungen sind fürs Generationenwohnen vorgesehen. Die grosszügigen öffentlichen Hofeingänge verbinden zwei Turmgemeinschaften miteinander und bilden eine gedeckte Halle zu den Hauseingängen. Flexräume und zumietbare Zimmer im Erdgeschoss stehen für unterschied-

liche Nutzungen bereit. Die Bewohnenden treffen sich im 6. Obergeschoss zum Waschen, Schwatzen und Sonnenbaden auf der Dachterrasse. Jeweils vier Hochparterrewohnungen erhalten gemeinsam einen eigenen kleinen Garten. Kletterpflanzen winden sich an den Balkongerüsten bis in das 9. Geschoss und bilden einen grünen Vorhang zum Wohnhof.



Bild: indievisual AG

Wohnhof mit Wegen, Sitzstufen, Wiesen und grossen Bäumen zum Spielen, Begegnen, Verweilen und als Kulisse für die grosszügigen Balkone der Turmhäuser.



# Zürich Manegg: Erfolgreiche Fertigstellung und Erstbezug

Das Projekt Zürich Manegg wurde in einer Entwicklungspartnerschaft mit der Mobimo AG entwickelt, geplant und umgesetzt. Im Juni 2023 haben die Mietenden die Wohnungen bezogen.



## Ein weiterer Meilenstein

Das Jahr 2023 markiert einen bedeutsamen Meilenstein für das Immobilienportfolio der Logis Suisse AG, insbesondere in der Stadt Zürich. Der Erstbezug der Wohnungen und Gewerbeflächen in Zürich Manegg repräsentiert nicht nur ein wertvolles Kapitel in der Unternehmensgeschichte der Logis Suisse AG, sondern auch einen weiteren Beitrag zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in Zürich.

Manegg, gelegen im Südwesten der Stadt Zürich, hat sich in den letzten Jahren von einem ehemaligen Industrieareal zu einem urbanen Wohn- und Arbeitsquartier entwickelt. Die hohe Lebensqualität, die Nähe zur Natur und die sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum machen die Lage besonders attraktiv.

Die Logis Suisse AG hatte die Möglichkeit, direkt an der Sihl, gemeinsam mit der Mobimo AG, eine Wohn- und Gewerbeüberbauung zu entwickeln, zu planen und umzusetzen. Das Immobilienprojekt umfasst 111 modern gestaltete Wohnungen, die speziell darauf ausgerichtet sind, ein bezahlbares und komfortables Zuhause zu bieten. Durch den in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Kindergarten sowie die neue Primarschule ist der Standort insbesondere für Familien sehr geeignet.

## Nachhaltigkeit

Einen grossen Wert hat die Logis Suisse AG auf die Nachhaltigkeit gelegt, sowohl in ökologischer als auch in sozialer Hinsicht. Alle Gebäude sind energieeffizient, die gesamte Überbauung wurde an das Fernwärmenetz angeschlossen und eine Photovoltaikanlage versorgt die Mietenden mit ökologisch produziertem Strom. Die 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen und die 400 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen im Erdgeschoss wurden per Bezugstermin im Juni 2023 vollständig vermietet. Bei der Vermietung wurde darauf geachtet, dass eine bunte Mischung aus Jung und Alt, unterschiedliche Haushalts- und Lebensformen sowie Haushaltsbudgets berücksichtigt wurden.

Als Vermieterin von preisgünstigem Wohnraum versteht die Logis Suisse AG die Bedeutung sozialer Verantwortung. Sie setzt sich aktiv dafür ein, dass die Mietzinse erschwinglich sind, um unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen den Zugang zu qualitativ hochwertigem Wohnraum zu ermöglichen. Dies trägt nicht nur zur sozialen Integration bei, sondern stärkt auch das soziale Gefüge der Nachbarschaft.



## Siedlungsentwicklung

Besonderes Augenmerk hat die Logis Suisse AG auf die Siedlungsentwicklung gelegt. Mit der Bereitstellung einer geeigneten Infrastruktur und verschiedenen Aktivitäten wird der Aufbau eines aktiven Siedlungslebens gefördert. So ist es erfreulicherweise gelungen, mit interessierten Mietenden einen Siedlungsverein zu gründen. Der Verein möchte den Austausch zwischen den Bewohnenden fördern, die Mitgestaltung des Wohnumfelds ermöglichen und dazu beitragen, dass sich alle Bewohnenden in der Siedlung zu Hause fühlen. Während der Aufbauphase des Siedlungslebens begleitet ein Coach den neuen Siedlungsverein bei der Gründung und Etablierung im Quartier sowie bei der Organisation von ersten Anlässen. Im Siedlungsraum haben die Bewohnenden die Möglichkeit, sich zu treffen, sich zu entspannen und gemeinsame Aktivitäten zu planen. Dieser Raum, der durch den Siedlungsverein aktiv bespielt wird, dient als sozialer Treffpunkt und soll die Gemeinschaft innerhalb der Siedlung fördern.

Durch den Zugang zur Mieterapp BeUnity haben die Bewohnenden zudem die Möglichkeit zur unkomplizierten Kommunikation untereinander und organisieren so ihre Gemeinschaftsaktivitäten. Mit der Community-Plattform wird ein digitaler Treffpunkt für Kommunikation, Vernetzung und Engagement geschaffen, durch den der soziale Zusammenhalt innerhalb der Siedlung gestärkt werden soll.

Die Logis Suisse AG freut sich auf die weitere positive Entwicklung dieser Siedlung.



# 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, dipl. Arch. ETH/SIA,  
MAS Real Estate Management

### 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. Arch. ETHZ, MAS UZH  
in Real Estate, Stiftung PWG, Geschäftsführer

**Karl Brenk, 1967, Mitglied seit 2023**

Berufliche Funktion: Wirtschaftsingenieur PHW,  
dipl. Arch. FH, Stiftung Abendrot, Stv. 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 Gavriilidis, Projektleiter Entwicklungen und Bau seit 2022**

**Annett Glatte, Asset Managerin seit 2022**

**Raphael Bucher, Portfolio Manager/Akquisiteur seit 2023**

**Rebekka Studer, Assistentin Geschäftsführer seit 2022**

**Sandra Amsler, Junior Asset Managerin seit 2023**

**Simon Meier, Leiter Finanzen bis 31.1.2024 (Mandatsbasis)**

**Tim Zeder, Leiter Finanzen seit 2023**

**Vanessa Mantei, Projektleiterin Entwicklungen und Bau seit 2023**

## Revisionsstelle

**BDO AG, Luzern**

**Bruno Purtschert, Leitender Revisor**

## Sitz der Gesellschaft

**Logis Suisse AG**

Lagerstrasse 33

8004 Zürich

info@logis.ch

www.logis.ch



**Der Verwaltungsrat (v. l.)** Peter Schmid, Antonia Stutz, Karl Brenk, Andrea Grolimund Iten, Nathanea Elte, Andreas Gysi



**Die Geschäftsstelle (v. l.)** Aris Gavriilidis, Raphael Bucher, Rebekka Studer, Nicola Fuso, Vanessa Mantei, Annett Glatte, Marianne Dutli Derron, Sandra Amsler, Tim Zeder

# 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 2023 CHF 104 726 910, aufgeteilt in 10 472 691 Namenaktien zu nominal CHF 10.00.

Per Ende Jahr 2023 verfügt die Gesellschaft weder über ein bedingtes oder genehmigtes Kapital noch über ein Aktienkapitalband.

## Vinkulierungsbestimmungen

Die Statuten der Logis Suisse AG sehen in Art. 6 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 Interessenkonflikten im Aktionariat, welche die Förderung des preisgünstigen Wohn- und Lebensraums als Gesellschaftszweck beeinträchtigen könnten.

## Mitwirkungsrechte der Aktionäre

### Stimmrechtsbeschränkung und Vertretung

Es existieren 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. 14 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





## 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. Die Mitglieder der Geschäftsleitung nehmen 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.

### 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 2023 CHF 162 006. 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 die Mitglieder der Immobilienkommission der Logis Suisse AG betrug im Jahr 2023 CHF 19 950.

## Geschäftsstelle

Für die operative Führung ist der Geschäftsführer verantwortlich. Er setzt die Strategien um und ist zuständig für die Leitung der Geschäftsstelle. Die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle bringen unter anderem Fachkompetenzen in den Bereichen Unternehmensführung, Entwicklung & Bau, Asset Management, Portfolio Management und Akquisition sowie Finanzen mit.

Die technische und administrative Verwaltung der Liegenschaften haben acht regional verankerte Bewirtschaftungsteams inne. Im Falle von temporären Zwischenvermietungen auf sich in Planung befindenden Gewerbe-/Industrieflächen wird auf spezielle Teams mit ausgewiesener Zwischenvermietungserfahrung zurückgegriffen.

Die Logis Suisse AG hat ihren Geschäftssitz in Zürich.

## Revisionsstelle

Als gesetzliche Revisionsstelle ist die BDO AG in Luzern mandatiert, welche die Jahresrechnung jeweils einer ordentlichen Revision unterzieht.

### 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 finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft 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](http://www.logis.ch) zu finden.

Kontaktperson ist Herr Nicola Fusco, Geschäftsführer, Telefon 044 244 62 30, [nfuso@logis.ch](mailto:nfuso@logis.ch)

# Immobilien-portfolio

| Anzahl      |                                                                     |         |           |                |              |                        |                                |                  |       |       |       |       |                |       |                         |       |                       |     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------|-----------|----------------|--------------|------------------------|--------------------------------|------------------|-------|-------|-------|-------|----------------|-------|-------------------------|-------|-----------------------|-----|
| Mietobjekte |                                                                     |         |           |                |              |                        |                                |                  |       |       |       |       |                |       |                         |       |                       |     |
| Mietfläche  |                                                                     |         |           |                |              |                        |                                |                  |       |       |       |       |                |       |                         |       |                       |     |
| Wohnen      |                                                                     |         |           |                |              |                        |                                |                  |       |       |       |       |                |       |                         |       |                       |     |
| Ort         | Adresse                                                             | Baujahr | Sanierung | Anlagewert CHF | Buchwert CHF | Versiche-rungswert CHF | Grundstück-fläche ca. m²       | Nutzung Wohnen   |       |       |       |       | Andere Nutzung |       |                         | Total | Mietfläche Wohnen HNF |     |
|             |                                                                     |         |           |                |              |                        |                                | Wohnungen/Zimmer | 1–1.5 | 2–2.5 | 3–3.5 | 4–4.5 | 5+             | Total | Gewerbe Diverse Objekte |       |                       | PP  |
| Adliswil    | Büchelring 13, 15, 17                                               | 1965    | 1995      | 6 070 000      | 4 020 000    | 5 923 963              | 3 218                          | 6                | 6     | 9     | 3     |       | 24             |       | 25                      | 49    | 1 485                 |     |
| Baden       | Brisgistrasse 22, 24*                                               | 1962    |           | 14 000 000     | 13 434 000   | 17 714 000             | 5 672                          |                  | 16    | 32    | 16    |       | 64             |       | 68                      | 132   | 4 720                 |     |
| Bad Ragaz   | Elestastrasse 9/11, 13/15, Heuteilstrasse 9/11                      | 1964    | 2008      | 9 379 000      | 7 676 000    | 12 756 000             | 15 386                         | 9                |       | 9     | 39    |       | 57             |       | 59                      | 116   | 4 976                 |     |
|             | Elestastrasse 11a, 11b/Neubau Stazzo                                | 2018    |           | 13 199 000     | 10 775 000   | 9 339 000              | 3 741                          | 6                | 12    | 16    |       |       | 34             | 2     | 48                      | 84    | 2 256                 |     |
| Birr        | Neumatt                                                             |         |           | 10 500 000     | 10 500 000   |                        | 12 453                         |                  |       |       |       |       |                |       |                         |       |                       |     |
| Bern        | Meisenweg 23                                                        | 1982    |           | 2 806 000      | 1 857 000    | 2 737 200              | 528                            |                  | 3     | 6     |       | 1     | 10             | 1     | 5                       | 16    | 710                   |     |
|             | Untermattweg 44/46/48                                               | 1984    | 2018      | 9 067 000      | 5 366 000    | 9 740 500              | 2 755                          |                  |       | 12    | 12    |       | 24             | 5     | 27                      | 56    | 2 268                 |     |
| Brittnau    | Erlenweg 1/3/5, 7/9/11                                              | 1973/80 | 2013      | 7 417 000      | 4 574 000    | 11 150 000             | 5 632                          |                  | 5     | 11    | 7     | 8     | 31             | 0     | 36                      | 67    | 3 016                 |     |
| Bülach      | Glasistrasse 7,9, Sandstrasse 5/7, Feldspatgasse 2, 3, Glasiplatz 1 | 2022    |           | 98 000 000     | 96 047 000   | 76 130 689             | 4 616                          | 13               | 61    | 55    | 51    | 12    | 192            | 87    | 120                     | 399   | 15 869                |     |
| Embrach     | Illingerstrasse 7/9, Stationsstrasse 57/59                          | 1981    | 2015      | 7 230 000      | 5 670 000    | 11 723 423             | 4 744                          | 3                | 9     | 11    | 9     | 3     | 35             | 9     | 41                      | 85    | 3 029                 |     |
| Erlach      | Im Bafert 8, 10, 12, 14                                             | 1966    | 1999      | 4 406 000      | 2 625 000    | 6 486 000              | 5 629                          |                  |       | 12    | 12    |       | 24             |       | 26                      | 50    | 1 782                 |     |
| Flamatt     | Aumatt 2, 6, 8, 12, 18, 20, 33, Anteil AEH                          | 1985–93 |           | 20 005 000     | 11 382 000   | 22 756 600             | 9 711                          |                  | 5     | 29    | 18    |       | 52             | 13    | 92                      | 157   | 4 658                 |     |
|             | Aumatt 4, 10, 14, 22, 35                                            | 1987–93 |           | 9 692 000      | 4 459 000    | 8 611 400              | 3 031                          |                  | 5     | 20    | 3     |       | 28             | 8     |                         | 36    | 2 276                 |     |
| Flawil      | Enzenbühlstrasse 160                                                | 1972    | 2007      | 5 375 000      | 4 203 000    | 7 377 400              | 2 649                          |                  | 8     | 16    | 8     | 1     | 33             |       | 30                      | 63    | 2 518                 |     |
| Frauenfeld  | Moosweg 17/19, 21, 23/25, 27/29/31                                  | 1991    |           | 22 364 000     | 14 259 000   | 21 831 000             | 10 571                         |                  | 4     | 24    | 27    | 9     | 64             | 10    | 108                     | 182   | 6 545                 |     |
|             | Oberwiesenstrasse 55/57                                             | 1972    | 2000      | 7 719 000      | 5 181 000    | 6 358 000              | 3 339                          |                  | 10    | 20    | 5     |       | 35             | 1     | 36                      | 72    | 2 229                 |     |
| Heerbrugg   | Aechelistrasse 16, 18, 20                                           | 1973    | 2011      | 10 160 000     | 8 722 000    | 15 220 000             | 8 348                          |                  | 16    | 35    | 19    |       | 70             | 2     | 75                      | 147   | 5 771                 |     |
|             | Eulenweg 1/3, 5/7, 10/12, Feldstrasse 9/11/13                       | 1990    | 2018      | 24 809 000     | 17 167 000   | 21 940 000             | 10 342                         |                  | 14    | 27    | 37    |       | 78             | 6     | 98                      | 182   | 7 135                 |     |
| Horgen      | Ländernachstrasse 29, Nefenfeldstrasse 2, 5, 7, 9, 11               | 1963    | 1995      | 7 407 000      | 3 818 000    | 11 086 000             | 7 640                          |                  | 18    | 22    | 24    |       | 64             |       | 54                      | 118   | 4 613                 |     |
|             | Bachtelstrasse 2, 4                                                 | 1966    | 2007      | 6 538 000      | 4 413 000    | 5 875 890              | 2 646                          |                  |       | 12    | 12    |       | 24             |       | 25                      | 49    | 1 608                 |     |
| Kloten      | Am Balsberg 40                                                      | 1980    | 2019      | 9 106 000      | 6 534 000    | 7 419 415              | 2 977                          |                  | 7     | 8     | 9     |       | 24             | 5     | 34                      | 63    | 2 048                 |     |
| Koblenz     | Achenbergstrasse 35a/b, 37, Rütenenstrasse 18/20                    | 1984    | 2014      | 8 145 000      | 5 159 000    | 11 213 000             | 5 393                          |                  | 5     | 10    | 15    |       | 30             | 7     | 35                      | 72    | 2 658                 |     |
| Kölliken    | Farbweg 1/3                                                         | 1995    |           | 5 696 000      | 3 498 000    | 6 727 000              | 2 264                          | 3                | 9     | 2     | 3     | 2     | 19             |       | 26                      | 45    | 1 379                 |     |
| Köniz       | Könizstrasse 249/251/253, 255/257, 259, 261, 263                    | 1956    | 2016      | 27 355 000     | 19 879 000   | 30 716 600             | 7 057                          | 1                | 32    | 26    | 16    | 4     | 79             | 11    | 67                      | 157   | 5 932                 |     |
| Kreuzlingen | Finkernweg 1a/b, 1c/d, Konstanzerstrasse 29 a/b, 31a/b              | 1994    |           | 28 307 000     | 11 901 000   | 21 677 000             | 6 596                          | 2                | 18    | 20    | 21    | 8     | 69             | 13    | 106                     | 188   | 5 315                 |     |
| Kriens      | Bell-Areal (ehem. Andritz-Areal)                                    |         |           | 59 537 140     | 42 937 140   | 80 407 722             | 38 387                         |                  |       |       |       | 1     | 1              | 26    | 26                      | 53    | 85                    |     |
| Langenthal  | Thunstettenstrasse 38/40/42/44, 48/50/52                            | 1968–72 | 2002      | 7 393 000      | 5 412 000    | 12 942 700             | 5 145                          | 4                | 16    | 28    | 12    |       | 60             | 1     | 40                      | 101   | 3 575                 |     |
|             | Waldhofstrasse 14/16, 18/20, 24, 26/28/30, 32/34, 36                | 1966–72 | 2012      | 32 964 000     | 23 923 000   | 52 259 000             | 14 503                         | 20               | 27    | 75    | 38    | 22    | 182            |       | 183                     | 365   | 13 986                |     |
| Lotzwil     | Kreuzfeldstrasse 55/57                                              | 1974    | 1995      | 1 870 000      | 1 360 000    | 4 164 400              | 2 116                          |                  |       | 8     | 8     |       | 16             |       | 19                      | 35    | 1 301                 |     |
| Luzern      | Obergütschrain 5                                                    | 1986    | 2020      | 8 825 000      | 6 414 000    | 7 548 180              | 3 834                          |                  | 6     | 10    | 8     | 1     | 25             | 4     | 25                      | 54    | 1 930                 |     |
| Nesselnbach | Wiesengrundweg 1, 7, 9                                              | 1985    | 2020      | 7 229 000      | 5 036 000    | 8 487 000              | 2 552                          | 1                | 1     | 9     | 11    |       | 22             | 6     | 39                      | 67    | 1 977                 |     |
|             | Wiesengrundweg 3                                                    | 1986    | 2020      | 2 089 000      | 1 489 000    | 2 326 000              | 1 056                          | 1                | 1     | 3     | 3     |       | 8              | 2     |                         | 10    | 666                   |     |
| Neuenhof    | Ackerstrasse 6                                                      | 1969    | 2007      | 4 142 000      | 2 937 000    | 6 143 000              | 1 645                          | 3                | 2     | 8     | 4     |       | 17             | 5     | 34                      | 56    | 1 392                 |     |
|             | Bifangstrasse 18/20, 22/24, 26/28                                   | 1963    | 2010      | 5 955 000      | 4 293 000    | 11 181 000             | 5 303                          |                  | 2     | 34    | 10    | 2     | 48             |       | 51                      | 99    | 3 572                 |     |
| Neuenhof    | Birkenstrasse 1, 3                                                  |         |           | 887 000        | 887 000      |                        | 1 824                          |                  |       |       |       |       |                |       |                         |       |                       |     |
|             | Eichstrasse 1, 3, inkl. AEH                                         |         |           | 1 762 000      | 1 762 000    |                        | 2 413                          |                  |       |       |       |       |                |       |                         |       |                       |     |
|             | Eichstrasse 4, 6                                                    | 1956    | 1988      | 4 289 000      | 2 875 000    | 5 730 000              | 2 535                          |                  | 8     | 8     | 8     |       | 24             | 2     | 29                      | 55    | 1 728                 |     |
|             | Grünaustrasse 4, 6, 8                                               | 1950    | 1989      | 3 714 000      | 2 517 000    | 4 678 000              | 3 281                          |                  |       | 4     | 14    |       | 18             | 2     | 20                      | 40    | 1 296                 |     |
|             | Hardstrasse 62/64, 66/68, 70/72                                     | 1960    | 1992      | 12 764 000     | 8 652 000    | 15 387 000             | 6 840                          |                  |       | 45    | 15    |       | 60             | 2     | 95                      | 157   | 4 393                 |     |
|             | Hardstrasse 74                                                      | 1960    | 2007      | 928 000        | 642 000      | 2 421 000              | in Hardstrasse 62–72 enthalten |                  |       |       |       | 1     |                | 1     | 6                       | 12    | 19                    | 124 |
|             | Hofmattstrasse 3, 5, 7                                              | 1952    | 1987      | 4 030 000      | 2 694 000    | 5 238 000              | 2 638                          |                  | 24    | 8     |       |       | 32             |       | 5                       | 37    | 1 756                 |     |
|             | Hofmattstrasse 10, 12                                               | 1951    | 1988      | 2 705 000      | 1 778 000    | 3 466 000              | 1 543                          |                  | 13    | 6     | 1     |       | 20             | 1     |                         | 21    | 1 164                 |     |
|             | Hofmattstrasse 9, Garage (MEG)                                      | 1952    | 1987      | 797 000        | 448 000      | 3 819 000              | 680                            |                  |       |       |       |       |                |       | 52                      |       | 52                    |     |
|             | Lagerstrasse 2, Zürcherstrasse 126b                                 | 1954    | 1990      | 3 791 000      | 2 540 000    | 5 084 000              | 1 780                          |                  | 8     | 8     | 8     |       | 24             |       | 5                       | 29    | 1 728                 |     |
|             | Lagerstrasse 4, 6                                                   |         |           | 1 762 000      | 1 762 000    |                        | 2 413                          |                  |       |       |       |       |                |       |                         |       |                       |     |

\* Baurecht



| Ort              | Adresse                                                           | Baujahr | Sanierung  | Anlagewert<br>CHF | Buchwert<br>CHF | Versiche-<br>rungswert<br>CHF | Grundstück-<br>fläche ca. m² | Nutzung Wohnen   |       |       |       |     | Andere Nutzung             |     | Anzahl<br>Mietobjekte | Mietfläche<br>Wohnen<br>HNF |
|------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|------------|-------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|-------|-------|-------|-----|----------------------------|-----|-----------------------|-----------------------------|
|                  |                                                                   |         |            |                   |                 |                               |                              | Wohnungen/Zimmer |       |       |       |     | Gewerbe<br>Diverse Objekte | PP  |                       |                             |
|                  |                                                                   |         |            |                   |                 |                               |                              | 1–1.5            | 2–2.5 | 3–3.5 | 4–4.5 | 5+  | Total                      |     | Total                 |                             |
|                  | Lagerstrasse 8, 10                                                |         |            | 886 000           | 886 000         |                               | 1 824                        |                  |       |       |       |     |                            |     |                       |                             |
|                  | Weststrasse 13, 14, 16                                            | 1958    | 1993       | 5 701 000         | 3 881 000       | 7 309 000                     | 3 301                        | 3                | 6     | 9     | 6     | 3   | 27                         | 1   | 21                    | 1 944                       |
|                  | Weststrasse 28/30                                                 | 1965    | 1994       | 1 488 000         | 1 011 000       | 3 119 000                     | 1 284                        |                  |       |       | 9     |     | 9                          | 4   | 5                     | 771                         |
|                  | Zürcherstrasse 126/126a                                           | 1956    | 1990       | 3 801 000         | 2 571 000       | 5 270 000                     | 1 303                        |                  | 3     | 10    | 3     |     | 16                         | 8   | 21                    | 1 132                       |
|                  | Zürcherstrasse 128a                                               | 1955    |            | 1 585 000         | 1 537 000       | 1 991 000                     | 589                          |                  |       |       |       |     |                            | 1   | 1                     | 264                         |
| Neuhausen        | Klettgauerstrasse 45/47                                           | 1970    | 2013       | 6 296 000         | 5 346 000       | 7 384 000                     | 1 645                        |                  | 5     |       | 10    | 6   | 21                         | 5   | 32                    | 2 069                       |
|                  | Rheinstrasse 49, Schulstrasse 10                                  | 1955    | 1997       | 4 922 000         | 4 104 000       | 7 104 000                     | 1 389                        |                  | 12    | 24    |       |     | 36                         |     | 11                    | 2 202                       |
| Oberengstringen  | Dorfstrasse 15/17                                                 | 1973    | 2008       | 8 077 000         | 5 339 000       | 6 804 273                     | 3 258                        |                  |       | 5     | 11    | 4   | 20                         | 1   | 32                    | 1 911                       |
| Oberentfelden    | Walther-Bürsten-Strasse 9/11/13/15/17/19                          | 2017    |            | 67 100 000        | 60 824 000      | 55 064 000                    | 18 000                       |                  | 61    | 60    | 31    | 9   | 161                        | 24  | 199                   | 13 910                      |
| Obfelden         | Chileweg 25/27, 29/31                                             | 1973    | 2021       | 13 130 000        | 12 330 500      | 6 927 407                     | 4 696                        |                  | 7     | 14    | 7     |     | 28                         | 10  | 38                    | 2 024                       |
| Pratteln         | Hohenrainstrasse 26/26a, Münchackerstrasse 29, 31<br>Ceres Living | 2014    |            | 31 316 047        | 27 138 047      | 20 917 700                    | 4 587                        |                  | 33    | 14    | 14    | 1   | 62                         | 20  | 69                    | 5 209                       |
|                  | Gallenweg, Münchackerstrasse, Zentrale Pratteln                   |         |            | 60 041 250        | 44 915 250      | 55 734 000                    | 42 600                       |                  |       |       |       |     |                            |     |                       |                             |
| Reinach          | Colmarerweg 3/5/7/9, Stockacker*                                  | 2021    |            | 33 800 000        | 31 974 000      | 31 433 000                    | 8 917                        |                  | 8     | 21    | 26    | 22  | 77                         |     | 69                    | 7 517                       |
| Sargans          | Staatsstrasse 1/3                                                 | 1962    | 1988       | 2 840 000         | 1 790 000       | 2 947 000                     | 1 714                        |                  |       | 8     | 8     |     | 16                         | 4   | 18                    | 1 128                       |
| Schaffhausen     | Birchweg 39/41, 43, 45/47, 49, 51                                 | 1968–74 | 2007/10/17 | 28 523 000        | 17 291 000      | 31 803 000                    | 17 108                       | 23               | 25    | 57    | 53    |     | 158                        | 5   | 134                   | 10 202                      |
|                  | Furkastrasse 18/20*                                               | 1964    | 2002       | 4 302 000         |                 | 8 790 000                     | 4 400                        | 8                |       | 12    | 16    |     | 36                         | 13  | 20                    | 2 731                       |
|                  | Im Brüel 1/3/5                                                    | 1970    | 2008       | 6 281 000         | 5 106 000       | 9 226 000                     | 2 885                        |                  |       | 18    | 18    |     | 36                         | 9   | 39                    | 2 880                       |
|                  | Neutalstrasse 14/16/18/20/22                                      | 1972    | 2009       | 10 107 000        | 8 610 000       | 15 358 000                    | 7 060                        |                  |       | 30    | 30    |     | 60                         | 11  | 52                    | 4 800                       |
|                  | Stettemerstrasse 97/99/101*                                       | 1994    |            | 6 733 000         | 5 219 000       | 7 794 000                     | 3 203                        |                  | 11    |       | 13    |     | 24                         | 10  | 25                    | 2 020                       |
| Schlieren        | Rohrstrasse 9/11                                                  | 1968    | 2008       | 3 335 000         | 2 224 000       | 2 680 549                     | 1 634                        | 4                | 4     | 4     | 2     |     | 14                         | 1   | 14                    | 754                         |
| Seon             | Talstrasse 63, 65, 67, 69, 71/73                                  | 2015    |            | 32 504 587        | 28 373 587      | 24 723 000                    | 8 732                        | 3                | 28    | 14    | 28    |     | 73                         | 12  | 91                    | 5 840                       |
| Spreitenbach     | Langgäckerstrasse 42/44, 46/48/50                                 | 1971    | 2009       | 9 886 117         | 6 363 117       | 22 411 000                    | 7 486                        |                  | 8     | 30    | 26    | 4   | 68                         | 12  | 95                    | 6 102                       |
| St. Gallen       | Iddastrasse 30/30a                                                | 1995    |            | 7 109 000         | 3 157 500       | 6 023 500                     | 1 485                        |                  | 2     | 4     | 10    | 2   | 18                         | 1   | 20                    | 1 527                       |
|                  | Langgasse 153/155 (+AEH)                                          | 1996    |            | 8 593 000         | 5 625 000       | 8 324 900                     | 2 404                        |                  |       | 10    | 10    |     | 20                         | 1   | 55                    | 1 729                       |
|                  | Langgasse 163/165                                                 | 1995    |            | 5 632 000         | 2 880 000       | 5 306 300                     | 1 854                        |                  |       | 4     | 12    |     | 16                         | 2   |                       | 1 426                       |
|                  | Sonnrainweg 4/6/8, 10/12/14                                       | 1976    | 2010/20    | 13 000 000        | 8 257 000       | 12 906 800                    | 3 995                        | 8                | 8     | 16    | 8     | 6   | 46                         | 2   | 51                    | 3 416                       |
|                  | Zilstrasse 70/70a, 72/72a, 74/74a, 76                             | 1985    |            | 29 925 000        | 27 793 000      | 25 271 300                    | 10 334                       |                  | 19    | 17    | 21    | 6   | 63                         | 20  | 66                    | 7 002                       |
| Stans            | Stansstaderstrasse 80, Veronika-Gut-Weg 2                         |         |            | 24 472 060        | 24 142 060      | 5 923 000                     | 12 652                       |                  |       |       |       |     |                            | 6   |                       | 6                           |
| Stettlen         | Flurweg 1/3                                                       | 1980    | 2012/23    | 4 150 000         | 3 066 000       | 4 908 700                     | 2 728                        |                  |       | 12    | 1     |     | 13                         | 2   | 16                    | 1 176                       |
| Studen           | Büetigenstrasse 36, 38, 40                                        | 1974    | 2009       | 5 038 000         | 3 703 000       | 8 968 200                     | 4 008                        |                  |       |       | 18    | 9   | 27                         | 2   | 32                    | 2 137                       |
| Sursee           | Glockenstrasse                                                    | 1963/99 |            | 8 217 000         | 8 093 500       | 6 175 153                     | 3 650                        |                  |       |       |       | 1   | 1                          | 14  | 27                    | 1 65                        |
| Waltenschwil     | Zelglistrasse 12                                                  | 1962    | 1988       | 1 648 000         | 1 083 000       | 1 439 000                     | 1 017                        |                  |       | 4     | 4     |     | 8                          |     | 8                     | 584                         |
| Weinfelden       | Südstrasse 2/4                                                    | 1994    |            | 4 804 000         | 2 833 000       | 4 669 000                     | 2 511                        |                  | 1     | 7     | 6     |     | 14                         | 2   | 21                    | 1 217                       |
| Winterthur       | Frauenfelderstrasse 27a/b                                         | 1970    | 2014       | 8 858 000         | 6 048 000       | 7 821 806                     | 2 055                        | 10               | 12    | 6     | 2     |     | 30                         | 13  | 25                    | 1 482                       |
|                  | Helgenstrasse 1/3/5                                               | 1957    | 1995       | 4 622 000         | 3 084 000       | 4 288 488                     | 1 339                        | 3                | 3     | 6     | 3     | 3   | 18                         |     | 6                     | 1 161                       |
|                  | Landvogt-Waser-Strasse 15/17/19                                   | 1984    | 2018       | 9 746 000         | 6 793 000       | 9 921 952                     | 3 036                        |                  |       | 16    | 8     | 2   | 26                         | 10  | 30                    | 2 589                       |
|                  | Lindstrasse 41, Rundstrasse 10                                    | 1956    | 2020       | 6 620 000         | 4 970 000       | 5 434 920                     | 1 300                        | 6                | 3     | 7     | 1     | 2   | 19                         |     | 9                     | 1 211                       |
|                  | Nägeli-Areal                                                      | 1900    | 2018       | 14 170 000        | 11 858 000      | 20 361 886                    | 3 036                        |                  | 9     | 20    | 8     | 4   | 41                         | 1   | 7                     | 3 587                       |
|                  | Ackeretstrasse 1/Wartstrasse 50                                   | 1957    | 2013       | 7 701 000         | 5 428 000       | 7 099 708                     | 1 210                        | 3                | 4     | 5     | 6     | 1   | 19                         | 12  | 12                    | 1 254                       |
| Wittenbach       | Obstgartenstrasse 8/8a/8b/12/12a/12b, Ödenhof                     | 1997    |            | 28 454 000        | 13 888 000      | 21 068 200                    | 8 265                        |                  | 4     | 20    | 40    | 2   | 66                         | 18  | 84                    | 6 086                       |
| Zürich           | Eisfeldstrasse 18/20/22                                           | 1981    | 2013       | 9 919 000         | 6 829 000       | 9 701 463                     | 2 173                        | 9                | 6     | 16    | 2     |     | 33                         | 2   | 29                    | 2 215                       |
|                  | Gasometerstrasse 3                                                | 1896    | 1989       | 3 166 000         | 2 094 000       | 2 954 537                     | 271                          |                  | 4     | 4     | 1     |     | 9                          | 2   | 4                     | 539                         |
|                  | Gasometerstrasse 27                                               | 1934    | 1988       | 2 335 000         | 1 537 000       | 2 502 537                     | 129                          |                  | 1     | 4     |       |     | 5                          | 1   |                       | 323                         |
| Zürich Manegg    | Haspelstrasse 2/4/6, Allmendstrasse 108/110                       | 2023    |            | 55 260 000        | 54 431 000      | 29 460 000                    | 4 937                        | 2                | 23    | 55    | 23    | 8   | 111                        | 21  | 58                    | 8 716                       |
| Total Immobilien |                                                                   |         |            | 1 148 279 201     | 887 903 701     | 1 139 113 361                 | 469 430                      | 154              | 681   | 1 261 | 1 002 | 169 | 3 267                      | 520 | 3 421                 | 260 421                     |

\* Baurecht

**Herausgeberin** Logis Suisse AG  
**Gestaltung** Silvio Blattner  
**Druckerei** Brogle Druck AG



**Logis Suisse AG**

Lagerstrasse 33  
8004 Zürich  
[info@logis.ch](mailto:info@logis.ch)  
[www.logis.ch](http://www.logis.ch)