

Für fairen Wohnraum.

# 2024

Zentrale Pratteln



# Das erwartet Sie

- 4 **Unser Leitbild**
- 5 **Mit Weitsicht in die Zukunft**
- 6 **Das Wichtigste in Kürze**
- 8 **Lagebericht des Verwaltungsrates**
- 10 **Projektentwicklungen/Projekte im Bau**
- 20 **Kennzahlen im Überblick**
- 22 **Bilanz**
- 23 **Erfolgsrechnung**
- 24 **Anhang zur Jahresrechnung**
- 26 **Geldflussrechnung**
- 27 **Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes**
- 28 **Bericht der Revisionsstelle**
- 30 **Highlights 2024**
- 40 **Organe**
- 42 **Corporate Governance**
- 46 **Immobilienportfolio**

# 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.

# Mit Weitsicht in die Zukunft

Die Logis Suisse AG blickt auf ein herausforderndes, aber erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Wir haben uns – wie im Lagebericht beschrieben – umsichtig, vorausschauend und mit grossem Einsatz um unser Bestandesportfolio sowie um die Abwicklung unserer Entwicklungsprojekte gekümmert.

Immer mehr zeigt sich, dass es in der Immobilienbranche keine Selbstläufer und «low hanging fruits» mehr gibt. Noch nie mussten wir so viele laufende Projektentwicklungen aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten abbremsen, um einschneidende Projektoptimierungen vorzunehmen und Kompromisse einzugehen. Noch nie waren wir aufgrund unseres primären Zwecks, nämlich der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, mit so zahlreichen Zielkonflikten konfrontiert. Regulatorische Vorgaben und eigene Ansprüche an die ökologische und die soziale Nachhaltigkeit unter einen Hut zu bringen, stellt eine immer grössere Herausforderung dar. Wir reagieren darauf, indem wir bei mehreren Projektentwicklungen von der reinen, kostenintensiveren Holzbauweise mit der besten Ökobilanz auf die Hybrid- oder die konventionelle Kompaktbauweise wechseln sowie die Wohnungs- und Gemeinschaftsflächen begrenzen. Dies, um die künftigen Wohnungsmieten tief zu halten.

Zunehmend besorgt sind wir auch bezüglich des immer angespannteren Wohnungsmarkts und der damit einhergehenden generellen Erhöhungen der Mieten und als Folge davon der Bodenpreise. Umso wichtiger werden für eine breite Bevölkerung die Angebote an bezahlbarem Wohnraum. Es bedarf der Einsicht aller politischen Akteure, dass mehr gemeinnütziger Wohnungsbau notwendig ist, um gemäss dem Verfassungsauftrag der Schweiz die Wohnbevölkerung adäquat mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Für die Logis Suisse AG heisst dies, sich allen Herausforderungen zu stellen und weiterhin auch ihren quantitativen Beitrag zum gemeinnützigen Wohnungsbau zu leisten, was bedeutet, ihre Projekte voranzutreiben und neue zu akquirieren.

Hilfreich ist, dass die Logis Suisse AG nach wie vor finanziell solide dasteht. Um diese Stabilität auch in Zukunft zu gewährleisten, haben wir uns intensiv mit der Sicherstellung eines nachhaltig kostendeckenden Immobilienbestands, aber auch mit der Eigenkapitalentwicklung auseinandergesetzt und Massnahmen ergriffen, um im Hinblick auf das geplante Wachstum kostendeckend und resilient unterwegs zu sein. Einen Einblick dazu geben wir Ihnen im Kapitel Highlights.

Wir bedanken uns bei allen Beteiligten für die Unterstützung auf diesem Weg, insbesondere auch bei unseren engagierten Mitarbeitenden, die sich täglich für unsere Logis und ihre Werte einsetzen.



**Peter Schmid**  
Präsident des  
Verwaltungsrates



**Nicola Fuso**  
Geschäftsführer

# Das Wichtigste in Kürze



## 1973

Gründung Logis Suisse SA  
(Handelsregistereintrag  
11. Mai 1973)



## 84

Aktionäre



## 89

Siedlungen/  
Liegenschaften  
schweizweit



## 15

Projektentwicklungen/  
Projekte im Bau



## 1958

Wohnungen  
in Entwicklung  
oder im Bau



## 1029 Mio.

Investitionsvolumen in CHF  
Projektentwicklungen/  
Projekte im Bau



## 3267

Wohnungen



## 7441

Mietobjekte



## 34 772 m<sup>2</sup>

vermietbare Gewerbefläche  
(Nettomietfläche)



## 9%

unter Mietzinsniveau  
Marktmiete (Gesamtportfolio  
Wohnen)



## 60.8%

Liegenschaften mit  
gemeinschaftsfördernden  
Innen- oder Aussenflächen



## 46.1%

Wohnungen mit  
schwellenlosem Zugang



## 260 230 m<sup>2</sup>

vermietbare Wohnfläche  
(Nettomietfläche)



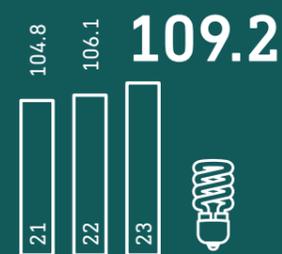
## 1107 Mio.

Liegenschaften/Grundstücke  
(Anlagewert in CHF)

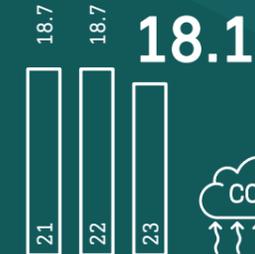


## 851 Mio.

Liegenschaften/Grundstücke  
(Buchwert in CHF)



Energieintensität\*  
in kWh/m<sup>2</sup>a



CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität\*  
in kg/m<sup>2</sup>a



Anteil erneuerbare Energien  
in Prozenten der Gesamtenergie\*

\*Ohne Mieterstrom

# Lagebericht des Verwaltungs- rates

## Ein spannendes und erfolgreiches Jahr liegt hinter uns...

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Geschäftspartnerinnen und -partner sowie Interessierte – gemeinsam mit Ihnen blicken wir gerne auf das vergangene Geschäftsjahr zurück.

Im Jahr 2024 lag der Schwerpunkt der Logis Suisse AG auf der nachhaltigen Entwicklung und Bewirtschaftung ihres Portfolios. Wir haben in mehreren Projekten in die ökologische Bauweise und die soziale Nachhaltigkeit investiert.

An 15 Neubau- und Sanierungsprojekten im Umfang von 1 958 Wohnungen wurde geplant und gebaut. Die Projektpipeline wird in den nächsten Jahren zu einer erheblichen Erweiterung des Portfolios der Logis Suisse AG führen. Dies vor allem in der Region Nordwestschweiz mit den Überbauungen «Zentrale Pratteln» und «VoltaNord Baufeld 4» in Basel, in der Region Zentralschweiz mit den Überbauungen «Spicher matt» in Stans und «Bell-Areal» in Kriens sowie im Kanton Aargau mit den Überbauungen «Brisgi» in Baden, «Neumatt» in Birr und «Erlinsbacherstrasse» in Aarau.

Das Geschäftsjahr 2024 war erfreulich und ereignisreich. So konnten wir zwei Siedlungen in St. Gallen und Sargans, die wir im bewohnten Zustand sanieren, fertigstellen. Viele Bewohnende entschieden sich, im gewohnten Umfeld und somit in ihren Wohnungen zu verbleiben. Die uns diesbezüglich entgegengebrachte Wertschätzung seitens der Mieterschaft ent-

schädigt uns für den erhöhten Aufwand in der Projektplanung und -ausführung. Dies insbesondere in einer Zeit, in der viele Leerkündigungen – die auch bei uns manchmal unumgänglich sind – ausgesprochen werden.

Mit der Baubewilligung für das Grossprojekt «Zentrale Pratteln» erreichten wir nach acht Jahren Planungszeit einen wichtigen Meilenstein. Die Bauarbeiten starteten im Juli. Auf dem 43 000 m<sup>2</sup> grossen Areal, das die Logis Suisse AG im Jahr 2016 erworben hatte und das sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Pratteln befindet, entstehen in Zusammenarbeit mit fünf gemeinnützigen Bauträgern 470 Wohnungen sowie 15 000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen. Der Bezug erfolgt ab Ende 2026 in Etappen.

Der Regierungsrat unterzeichnete im Juni in Basel den Zuschlag zur Baurechtsvergabe «VoltaNord Baufeld 4». Die Logis Suisse AG konnte sich, gemeinsam mit zwei weiteren gemeinnützigen Bauträgern, in einem Konzeptwettbewerb durchsetzen. Die insgesamt 200 Wohnungen sollen im Jahr 2029 bezugsbereit sein.

Im September erfolgte der Spatenstich für das Projekt «Feuerfalter» in Köniz. Die Logis Suisse AG realisiert mit zwei weiteren Entwicklungspartnern insgesamt 240 Wohnungen, davon 154 gemeinnützige für das eigene Portfolio, mit Bezug im Jahr 2027.

Auf dem im Jahr 2017 erworbenen, 38 000 m<sup>2</sup> grossen Grundstück im Zentrum von Kriens entsteht in Kooperation mit der Stadt Kriens ein lebendiges und ökologisches neues Stück Stadt. Geplant sind Eigentumswohnungen, gemeinnützige Wohnungen sowie Büros und weitere Gewerbenutzungen. Der Bebauungsplan und die damit

verbundene Zonenplanänderung wurden im Oktober 2024, nach siebenjähriger Entwicklungszeit, vom Luzerner Regierungsrat bewilligt. Das neue Stück Stadt hat Einwohnende und Behörden überzeugt! Darauf sind wir sehr stolz.

Wir engagierten uns im Geschäftsjahr 2024 zudem im Rahmen der «Wilden Karte», einer Veranstaltung des Hochparterre-Verlags und der Zürcher Ziegeleien, für die Förderung von Nachwuchstalente im Bereich Architektur. Die «Wilde Karte» ist ein Wettbewerb und zugleich ein «Schaufenster» für Architektinnen und Architekten unter 40 Jahren. Die Gewinner nehmen am Studienauftrag «Neubau gemeinnützige Wohnsiedlung mit Gewerbe Spicher matt» in Stans teil. Wir sind gespannt, wie sich das Nachwuchsbüro im Vergleich zu etablierten Teilnehmenden bei diesem Grossprojekt mit rund 280 Wohnungen behaupten wird. Mehr zur «Wilden Karte» erfahren Sie unter den Highlights.

Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist ungebrochen hoch. Die Logis Suisse AG versorgt mit ihren nachhaltigen Entwicklungen eine breite Bevölkerungsschicht mit fairem Wohnraum. Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Wachstum und gesellschaftliche Verantwortung nicht nur die Grundlage für den Erfolg der Logis Suisse AG bilden, sondern auch eine positive Zukunft im Einklang mit den Bedürfnissen unserer Umwelt und unserer Gesellschaft ermöglichen.

## Organisation

An fünf Verwaltungsratssitzungen wurde über den Geschäftsgang informiert sowie über diverse Investitionen für Projekte und Aktivitäten entschieden. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung durften am 25. Juni 2024 – erstmals in Zürich – die Aktionäre und Partner zur Generalversammlung begrüßen. Allen ordentlichen Geschäften wurde zugestimmt und Verwaltungsrat und Revisionsstelle wiederum für ein Jahr gewählt. Der Verwaltungsrat erfuhr keine personellen Veränderungen.

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

Der Aufbau der eigenen Geschäftsstelle konnte mit der personellen Besetzung des Bereichs Zusammenleben abgerundet und abgeschlossen werden.

## Aktionariat

Im Geschäftsjahr 2024 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 (13.3%), dem Bund (1.5%) sowie diversen Kleinaktionären (1.9%) zusammen.

## Wertvermehrende Investitionen

Im Berichtsjahr 2024 konnten Sanierungstätigkeiten in den Wohnüberbauungen in Stettlen, Sargans sowie St. Gallen, Zilstrasse, abgeschlossen werden. Gleichzeitig wurden neue, mittlere bis grosse Sanierungstätigkeiten lanciert. Total führte dies zu Investitionen in den Bestand von über CHF 10 Mio., davon rund CHF 4 Mio. wertvermehrend.

Die Steckbriefe dieser Sanierungsprojekte (ab Seite 10) enthalten weiterführende Informationen.

In den kommenden Jahren wird bei der Logis Suisse AG mit einer erhöhten Sanierungstätigkeit gerechnet, um das Emissionsniveau «Netto-Null» 2050 zu erreichen und lebenszyklusorientierte Sanierungen anzustreben.

Zur Nutzung von Synergien wurde im Jahr 2024 erstmalig ein «Sanierungspaket» gebildet, das die nachfolgenden sechs Sanierungsprojekte umfasst, die im ähnlichen Zeithorizont abgewickelt werden sollen:

- Baden, Brisgistrasse 22, 24
- Flamatt, Aumatt 2–35
- Horgen, Bachtelstrasse 2, 4
- Koblenz, Achenbergstrasse, Rütenerstrasse
- Studen, Buetigenstrasse 36, 38, 40
- Neuenhof, Hofmattstrasse 3, 5, 7, 10, 12

Die Ausschreibung der Bauherrenvertretung und eines Generalplanerteams konnte effizient über alle sechs Projekte durchgeführt werden. Aktuell werden über die sechs Projekte vertiefte Abklärungen der Rahmenbedingungen vorgenommen und die sinnvolle Eingriffstiefe im Rahmen eines Variantenstudiums pro Objekt evaluiert, sodass anschliessend die Planung und die Ausführung erfolgen können.

# Projekt- entwicklungen/ Projekte im Bau

Ort	Projekt	Investitions- volumen in CHF	Grundstück- fläche ca. m <sup>2</sup>	Bemerkungen	Anzahl Wohnungen ca.	Fertigstellung vorgesehen
St. Gallen	Bauprojekt	14 200 000	10 334	Bestandesliegenschaft/ Totalsanierung	63	2024
Sargans	Bauprojekt	2 600 000	1 714	Bestandesliegenschaft/ Totalsanierung	16	2024
Schaffhausen	Bauprojekt	17 300 000	17 108	Bestandesliegenschaft/ Innensanierung, Ersatz Energieerzeugung	158	2025
Bern	Bauprojekt	3 300 000	528	Bestandesliegenschaft/ Totalsanierung	11	2026
Neuenhof	Bauprojekt	57 000 000	8 474	Bestandesliegenschaft/ Projektentwicklung/ Ersatzneubau	111	2026
Pratteln	Bauprojekt	92 800 000	42 600	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ Neubau, Sanierung	177	2027
Köniz	Bauprojekt	78 500 000	10 972	Grundstück im Baurecht/ Projektentwicklung/ Neubau	154	2027
Schaffhausen	Bauprojekt	17 400 000	4 400	Grundstück im Baurecht/ Projektentwicklung/ Ersatzneubau	32	2027
Baden	Bauprojekt	42 600 000	7 262	Grundstück im Baurecht/ Projektentwicklung/ Neubau	83	2028
Birr	Projekt- entwicklung	62 700 000	12 453	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ Neubau	130	2028
Aarau	Projekt- entwicklung	32 500 000	10 150	Grundstück im Baurecht/ Projektentwicklung/ Neubau	63	2029
Sursee	Projekt- entwicklung	26 000 000	3 650	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ Neubau, Umnutzung	45	2029
Basel	Projekt- entwicklung	41 300 000	7 834	Grundstück im Baurecht/ Projektentwicklung/ Neubau	100	2029
Kriens	Projekt- entwicklung	400 000 000	37 607	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ Neubau	540	2032
Stans	Projekt- entwicklung	141 000 000	12 652	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ Neubau	275	2032
<b>Total</b>		<b>1 029 200 000</b>	<b>186 024</b>		<b>1 958*</b>	

\*Davon Portfoliowachstum: 1 674

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

Die 1985 erstellte Wohnüberbauung wurde umfassend instand gesetzt. Die Gebäudehülle erfuhr eine energetische Ertüchtigung und erhielt einen neuen architektonischen Ausdruck.

Die Gebäudetechnik wurde erneuert und eine Photovoltaikanlage auf die Dachflächen aufgesetzt. Zudem erfolgte der Ersatz von Küchen und Bädern samt Leitungen. Die Instandsetzung fand in Etappen in bewohntem Zustand statt und konnte Ende 2024 abgeschlossen werden.

<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 14.2 Mio.
<b>Grundstück</b>	Logis Suisse AG
<b>Nutzungsmix</b>	63 Wohnungen
<b>Architektur</b>	RLC Architekten AG, Rheineck
<b>Baumanagement</b>	LBM Partner AG, St. Gallen
<b>Generalplanung</b>	Genu Partner AG, St. Gallen
<b>Realisierung</b>	EinzelLeistungsverträge
<b>Integrales EnergieManagement</b>	Contracting durch Stadtwerke St. Gallen (Abwärme Blockheizkraftwerk bis zum Anschluss Fernwärme, Photovoltaik)
<b>Bearbeitung</b>	2021–2024
<b>Aktueller Stand</b>	abgeschlossen



## Wohnüberbauung «Staatsstrasse», Sargans (SG) – Totalsanierung

Die 1962 erstellte Liegenschaft befand sich weitgehend im zuletzt sanierten Zustand von 1988. Die Liegenschaft wurde nun für einen nächsten Lebenszyklus instand gesetzt.

Die Gebäudehülle wurde energetisch verbessert und die Wärmeerzeugung durch 100% erneuerbare Energieträger ersetzt. Küchen und Bäder inkl. Haustechnik wurden erneuert. Die Bauarbeiten starteten im Frühjahr 2024 und konnten Ende 2024 abgeschlossen werden.

<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 2.6 Mio.
<b>Grundstück</b>	Logis Suisse AG
<b>Nutzungsmix</b>	16 Wohnungen
<b>Generalplanung</b>	Cristuzzi Architektur AG, Widnau
<b>Realisierung</b>	EinzelLeistungsverträge
<b>Energieerzeugung</b>	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik
<b>Bearbeitung</b>	2022–2024
<b>Aktueller Stand</b>	abgeschlossen



## 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.

Die Bauarbeiten starteten 2024 in bewohntem Zustand und werden Ende 2025 abgeschlossen sein. Die alten Ölheizungen werden durch Pelletheizungen ersetzt und die alten Tankräume zum Pelletlager umfunktioniert.

<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 17.3 Mio.
<b>Grundstück</b>	Logis Suisse AG
<b>Nutzungsmix</b>	158 Wohnungen
<b>Generalplanung</b>	Renessa AG, Weinfelden
<b>Realisierung</b>	Einzelleistungsverträge
<b>Energieerzeugung</b>	Pelletheizung
<b>Bearbeitung</b>	2024/2025
<b>Aktueller Stand</b>	Ausführung



## 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 11 Wohnungen wird umfassend instand gesetzt und an die heutigen energetischen Anforderungen angepasst.

Die Fassade erhält einen neuen architektonischen Ausdruck. Die heutigen bereits guten Grundrissqualitäten bleiben weitestgehend erhalten.

<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 3.3 Mio.
<b>Grundstück</b>	Logis Suisse AG
<b>Nutzungsmix</b>	11 Wohnungen
<b>Architektur</b>	GWJ Architektur AG, Bern
<b>Generalplanung</b>	GWJ Architektur AG, Bern
<b>Realisierung</b>	Einzelleistungsverträge
<b>Energieerzeugung</b>	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik
<b>Bearbeitung</b>	2023–2026
<b>Aktueller Stand</b>	Vorbereitung Baueingabe



## Wohnüberbauung «Eich & Birk», Neuenhof (AG) – Ersatzneubau

In der Wohnüberbauung «Eich & Birk» entstehen anstelle der bisherigen 81 Altbauwohnungen 111 attraktive und preisgünstige Wohnungen. Der vielfältige Wohnungsmix, 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. Die Erstvermietung startet im Frühling 2025. Mehr zum Projekt unter [www.eichundbirk.ch](http://www.eichundbirk.ch)

<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 57 Mio.
<b>Grundstück</b>	Logis Suisse AG
<b>Nutzungsmix</b>	111 Wohnungen, 1 Wohnatelier, 1 Atelier, 1 Gemeinschaftsraum
<b>Architektur</b>	Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Zürich
<b>Landschaftsarchitektur</b>	Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Küsnacht
<b>Baumanagement</b>	GMS Partner AG, Zürich
<b>Realisierung</b>	Einzelleistungsverträge
<b>Nachhaltigkeitsstandard</b>	SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
<b>Mobilität</b>	Mobilitätskonzept (0.8 PP/WE) E-Mobilität: Power to Parking
<b>Integrales Energiemanagement</b>	Betriebscontracting durch Energie 360 (Erdsondenwärmepumpe, integrierte PV-Anlage und E-Mobilität)
<b>Bearbeitung</b>	2020–2026
<b>Aktueller Stand</b>	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». Der Rückbau startete im Jahr 2023. Das neue Quartier wird für Bewohnende, Schaffende und Besuchende gleichermaßen attraktiv sein. Um den zentralen Innenhof erstellt die Logis Suisse AG im Westen das Atriumshaus mit 61 Wohnungen und im Norden die Turmhäuser mit 116 Wohnungen. Mehr zum Projekt unter [www.zentralepratteln.ch](http://www.zentralepratteln.ch)

<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 92.8 Mio. (Anteil Logis Suisse AG)
<b>Grundstück</b>	Logis Suisse AG
<b>Nutzungsmix</b>	177 Wohnungen, 400 m <sup>2</sup> Gewerbefläche
<b>Architektur</b>	Bachelard Wagner Architekten, Basel (städtebauliches Konzept, Teilprojekt West) Müller Sigrist Architekten, Zürich (Teilprojekt Nord)
<b>Landschaftsarchitektur</b>	raderschallpartner ag, Meilen
<b>Generalplanung</b>	S+B Baumanagement AG, Pratteln
<b>Realisierung</b>	Einzelleistungsverträge
<b>Nachhaltigkeitsstandard</b>	SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
<b>Mobilität</b>	Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE) E-Mobilität: Power to Parking
<b>Energieerzeugung</b>	Wärmepumpen mit Eisspeicher, PV-Anlage
<b>Bearbeitung</b>	2016–2027
<b>Aktueller Stand</b>	Ausführung

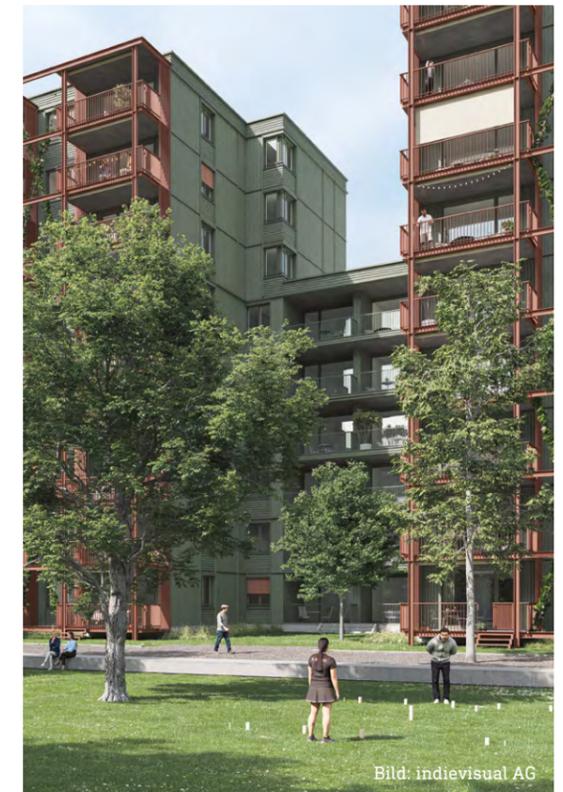


Bild: indievisual AG

## 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. Im August 2024 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Die Logis Suisse AG realisiert einen breiten Wohnungsmix und stellt Räumlichkeiten für eine Tagesschule und weitere quartierdienliche Nutzungen zur Verfügung. Mehr zum Projekt unter [www.papillon-koeniz.ch](http://www.papillon-koeniz.ch) und [www.feuerfalter-koeniz.ch](http://www.feuerfalter-koeniz.ch)

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



## Wohnüberbauung «Furkastrasse», Schaffhausen – Ersatzneubau

Die geplanten Neubauten an der Furkastrasse ersetzen die Bestandsbauten, die einen sehr hohen kostenintensiven Sanierungsbedarf zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der Logis Suisse AG aufweisen und den heutigen Nutzungsanforderungen nicht mehr genügen. Die Wohnungen bieten eine hohe Wohnqualität, trotz suffizienter, aber gut strukturierter Grundrisse. Gut konzipierte Laubengänge laden zu Begegnung und Aufenthalt ein. Die CO<sub>2</sub>-optimierte Holzbauweise entspricht den Nachhaltigkeitszielen der Logis Suisse AG. Der Baustart erfolgt im Herbst 2025.

<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 17.4 Mio.
<b>Grundstück</b>	Baurecht der Stadt Schaffhausen
<b>Nutzungsmix</b>	32 Wohnungen, 1 zumietbares Zimmer, 2 Hobbyräume
<b>Architektur</b>	Haerle Hubacher Partner GmbH, Zürich
<b>Projektentwicklung/ Realisierung</b>	Erne AG Holzbau, Laufenburg
<b>Nachhaltigkeitsstandard</b>	SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
<b>Mobilität</b>	Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE) E-Mobilität: Power to Parking
<b>Energieerzeugung</b>	Luft-Wasser-Wärmepumpe, PV-Anlage
<b>Bearbeitung</b>	2022–2027
<b>Aktueller Stand</b>	Abschluss Bauprojekt, Eingabe Baugesuch



## Wohnüberbauung «Brisgi-Areal», Baden (AG)

Gemeinsam realisieren die Logis Suisse AG, die Wohnbaustiftung Baden und die Graphis Bau- und Wohngenessenschaft 224 Wohnungen auf dem Brisgi-Areal. Die Logis Suisse AG entwickelt den Cluster West mit 83 Wohnungen. Zahlreiche Plätze und naturnahe Grünflächen sowie ein Wegnetz für Fuss- und Veloverkehr laden zur Begegnung ein. Die Baubewilligung wurde Ende 2024 erteilt. Mehr zum Projekt unter [www.brisgi-areal.ch](http://www.brisgi-areal.ch)

<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 42.6 Mio.
<b>Grundstück</b>	Baurecht der Stadt Baden
<b>Nutzungsmix</b>	83 Wohnungen, 39 m <sup>2</sup> Gewerbefläche, 4 Ateliers
<b>Architektur</b>	ARGE Müller Sigrist Architekten, Zürich Meier Leder Architekten, Baden
<b>Landschaftsarchitektur</b>	Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH, Baden
<b>Baumanagement</b>	Rapp AG, Basel
<b>Realisierung</b>	Einzelleistungsverträge
<b>Nachhaltigkeitsstandard</b>	SNBS-zertifiziert
<b>Mobilität</b>	Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE) E-Mobilität: Power to Parking
<b>Integrales Energiemanagement</b>	Fernwärme Regionalwerke Baden
<b>Energieerzeugung</b>	PV-Anlage
<b>Bearbeitung</b>	2019–2028
<b>Aktueller Stand</b>	Baubewilligung rechtskräftig, Beginn der Ausschreibungen

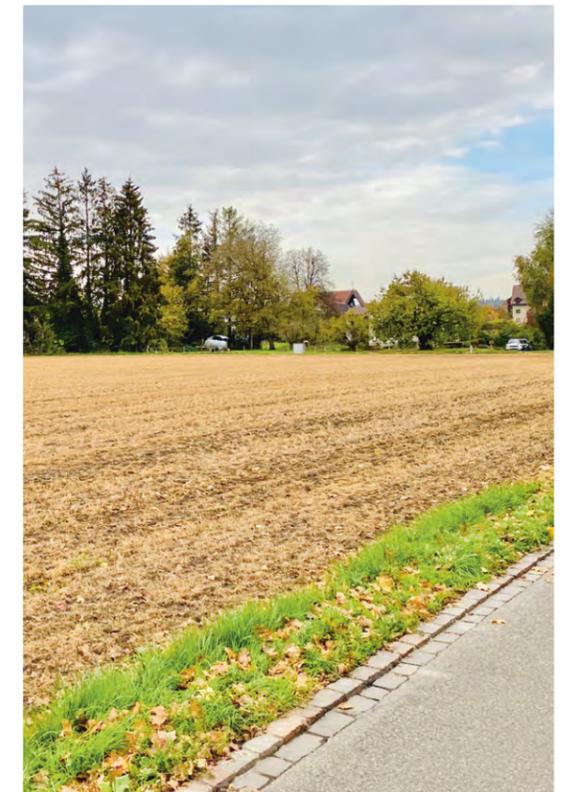


## Wohnüberbauung «Neumatt», Birr (AG)

Die Logis Suisse AG konnte im Jahr 2020 in Birr das ca. 12 500 m<sup>2</sup> grosse Grundstück in der Zentrumszone erwerben. Der vorliegende Masterplan bildet die Grundlage für die Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Anfang 2025 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 Wohnungen und Wirtschaftlichkeit sowie Nachhaltigkeit erfüllt.

<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 62.7 Mio.
<b>Grundstück</b>	Logis Suisse AG
<b>Nutzungsmix</b>	ca. 130 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, 400 m <sup>2</sup> Gewerbefläche
<b>Städtebau</b>	Masterplan: UC'NA Architekten
<b>Architektur</b>	noch offen
<b>Projektentwicklung/ Realisierung</b>	Gross Generalunternehmung AG, Brugg
<b>Nachhaltigkeitsstandard</b>	SNBS-zertifiziert
<b>Bearbeitung</b>	2020–2028
<b>Aktueller Stand</b>	Rechtskraft BNO-Revision im Februar 2025 erwartet, Studienauftrag läuft



## Wohn- und Gewerbeüberbauung «Erlinsbacherstrasse», Aarau (AG)

Direkt am Aareufer entsteht eine Wohnsiedlung mit 63 Wohnungen und ca. 600 m<sup>2</sup> 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 qualitativvoller Wohn- und Freiräume zu preisgünstigen Mieten überzeugen. Die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung erfolgten im Jahr 2024. Die Rechtskraft wird Ende 2025 erwartet, sodass die neuen Wohnungen ab 2029 bezogen werden können.

<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 32.5 Mio.
<b>Grundstück</b>	Baurecht der Eniwa Kraftwerk AG
<b>Nutzungsmix</b>	63 Wohnungen, 600 m <sup>2</sup> Gewerbefläche
<b>Raumplanung</b>	PLANAR AG, Zürich
<b>Architektur</b>	Duplex Architekten AG, Zürich
<b>Landschaftsarchitektur</b>	Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
<b>Realisierung</b>	noch offen
<b>Nachhaltigkeitsstandard</b>	Minergie-Areal oder SNBS-zertifiziert
<b>Mobilität</b>	autoarmes Wohnen
<b>Bearbeitung</b>	2022–2029
<b>Aktueller Stand</b>	Gestaltungsplanverfahren

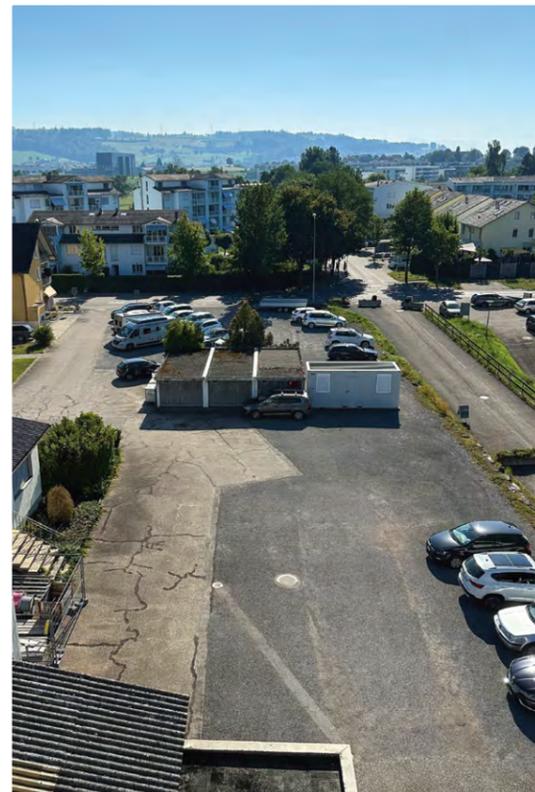


## Wohn- und Gewerbeüberbauung «Glockenstrasse», Sursee (LU) – Neubau und Umnutzung

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 preisgünstigen Wohnungen zu entwickeln.

Für die Büroliegenschaft ist eine Umnutzung der drei Obergeschosse in Wohnraum geplant. Die Entwicklung in Sursee soll den sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeitszielen Rechnung tragen. Es wird ein Gesamleistungswettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, ein Projekt zu evaluieren, das alle Dimensionen der Nachhaltigkeitsstrategie der Logis Suisse AG erfüllt und Kostensicherheit garantiert.

<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 26 Mio.
<b>Grundstück</b>	Logis Suisse AG
<b>Nutzungsmix</b>	ca. 35 Wohnungen (Neubau), ca. 13 Wohnungen (durch Umnutzung), ca. 250 m <sup>2</sup> Gewerbefläche
<b>Architektur</b>	noch offen
<b>Projektentwicklung/ Realisierung</b>	Gesamtleistungsanbieter
<b>Nachhaltigkeitsstandard</b>	SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) oder vergleichbarer Standard
<b>Bearbeitung</b>	2023–2029
<b>Aktueller Stand</b>	Gesamtleistungswettbewerb in Vorbereitung



## Wohnüberbauung «VoltaNord Baufeld 4», Basel

Auf der Basis des städtebaulichen Siegerprojekts und des architektonischen Regelwerks von jessenvollenweider architektur ag wurde der Bebauungsplan erstellt, der Rechtskraft erlangt hat. Im Jahr 2022 gewann die Logis Suisse AG, zusammen mit den Bauträgern Homebase und Wohngenossenschaft Hegeheimerstrasse, den Konzeptwettbewerb des Regionalverbands Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz für die Vergabe des Baurechts. Auf dem Baufeld 4, im Quartier St. Johann der Stadt Basel, sind unterschiedliche, hochwertige Wohnkonzepte mit einem vielfältigen Nutzungsmix und autoarmes Wohnen vorgesehen. Mehr zum Projekt unter [www.voltanord.ch](http://www.voltanord.ch)

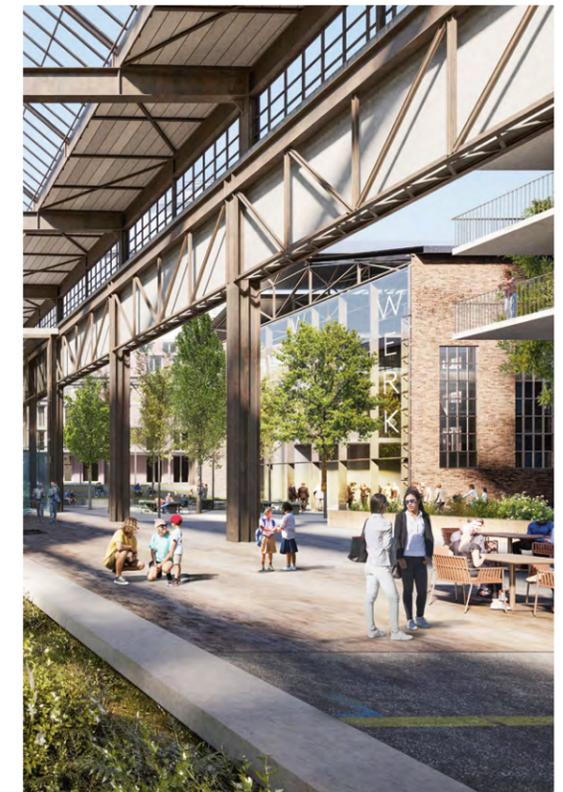
<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 41.3 Mio.
<b>Grundstück</b>	Baurecht des Kantons Basel-Stadt
<b>Nutzungsmix</b>	ca. 100 Wohnungen, ca. 200 m <sup>2</sup> Gewerbefläche
<b>Städtebau</b>	jessenvollenweider architektur AG, Basel
<b>Architektur</b>	jessenvollenweider architektur AG, Basel
<b>Landschaftsarchitektur</b>	Stauffer Rösch AG, Basel
<b>Generalplanung</b>	Perita AG, Basel
<b>Realisierung</b>	Einzelleistungsverträge
<b>Nachhaltigkeitsstandard</b>	SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
<b>Mobilität</b>	Mobilitätskonzept, autoarmes Wohnen
<b>Bearbeitung</b>	2023–2029
<b>Aktueller Stand</b>	Vorprojekt



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

Im Jahr 2017 konnte die Logis Suisse AG das Industrieareal im Zentrum von Kriens erwerben und in Kooperation mit der Stadt Kriens zu einem neuen Stück Stadt entwickeln. Die Umzonung des Bell-Areals mit Bebauungsplan wurde im Herbst 2024 rechtskräftig, womit die planungsrechtliche Grundlage für die konkrete Projektplanung geschaffen ist. Rund zwei Drittel der Flächen werden zusammen mit regionalen Wohnbaugenossenschaften entwickelt und ein Drittel an Dritte oder im Stockwerkeigentum weitergegeben. Mehr zum Projekt unter [www.bell-areal.ch](http://www.bell-areal.ch)

<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 400 Mio.
<b>Grundstück</b>	Logis Suisse AG
<b>Nutzungsmix</b>	ca. 540 Wohnungen, 16 000 m <sup>2</sup> Gewerbefläche
<b>Arealaktivierung</b>	unterdessen GmbH, Basel
<b>Raumplanung</b>	EBP Schweiz AG
<b>Städtebau</b>	GWJ Architektur, Bern
<b>Landschaftsarchitektur</b>	ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich
<b>Projektentwicklung</b>	Steiner AG (bis Rechtskraft Bebauungsplan) Hämmerle Partner AG (Gesamtleitung)
<b>Nachhaltigkeitsstandard</b>	SNBS-Areal zertifiziert
<b>Mobilität</b>	Mobilitätskonzept (0.4 PP/WE), max. 350 PP
<b>Bearbeitung</b>	2017–2032
<b>Aktueller Stand</b>	Zwischennutzung, Evaluation Entwicklungspartner, Projektorganisation im Aufbau, Projektplanung in Vorbereitung



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

Die Logis Suisse AG konnte im Jahr 2015 in Stans das 12 700 m<sup>2</sup> grosse Grundstück mit Gestaltungsplanpflicht erwerben. Die aussergewöhnlichen Hochwasserereignisse im Kanton Nidwalden haben dazu geführt, dass der Baubeginn erst nach Realisierung des Hochwasserschutzprojekts möglich ist.

Die Logis Suisse AG richtet die weitere Planung auf diese Abhängigkeit aus. Zur Qualitätssicherung wird ein Studienauftrag durchgeführt. Ziel ist die Entwicklung einer städtebaulich und energetisch vorbildlichen Wohnsiedlung mit wertvollen Begegnungsräumen und hoher Aussenraumqualität.

<b>Investitionsvolumen</b>	CHF 141 Mio.
<b>Grundstück</b>	Logis Suisse AG
<b>Nutzungsmix</b>	ca. 275 Wohnungen, ca. 1000 m <sup>2</sup> Gewerbefläche, 2 Gemeinschaftsräume
<b>Architektur</b>	noch offen
<b>Realisierung</b>	noch offen
<b>Nachhaltigkeitsstandard</b>	SNBS-zertifiziert oder gleichwertig
<b>Mobilität</b>	Mobilitätskonzept (ca. 0.8 PP/WE)
<b>Bearbeitung</b>	2022–2032
<b>Aktueller Stand</b>	Rechtskraft Revision BZR vorliegend, Baubeginn Hochwasserschutzprojekt erfolgt, Start Studienauftrag



### Unterhalt und Reparaturen

Für ordentlichen Unterhalt, Gerätersatz und Reparaturarbeiten in den Mietobjekten wurden im Geschäftsjahr 8% der Nettomietserträge oder CHF 4.9 Mio. aufgewendet. Darüber hinaus investierte die Gesellschaft eine Summe von CHF 1.5 Mio. in den ausserordentlichen Unterhalt, insbesondere für Kanalisations- und Dachsanierungen, Sanierungen von Spielplätzen und Personenaufzugsanlagen, Instandstellungen von Treppenhäusern, Überschwemmungsschutz, Fernwärmeanschlüsse sowie diverse weitere Instandsetzungsarbeiten in den Mietobjekten. Der ordentliche und der ausserordentliche Unterhalt sind insgesamt um ca. CHF 0.8 Mio. tiefer ausgefallen als im Vorjahr. Dies hängt auch mit der Zunahme an umfassenden Sanierungsprojekten zusammen. Letztere belasten das Ergebnis mit CHF 6.7 Mio. (Vorjahr: CHF 4.0 Mio.).

### Finanzierung

Der durchschnittliche Fremdfinanzierungssatz beträgt im Berichtsjahr 1.29% (Vorjahr: 1.03%). Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten werden im kommenden Jahr voraussichtlich zinsmarktbedingt weiter 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 Hypothekendarlehen beträgt durchschnittlich 5.75 Jahre, wodurch den Zinsänderungsrisiken Rechnung getragen wird. Die buchmässige Eigenkapitalquote zeigt einen Wert von rund 19.8%. Die Finanzierungsstrategie der Logis Suisse AG sieht unverändert eine ausgewogene Verteilung der Laufzeiten und der Fälligkeiten vor.

### Vollzeitstellen

Die Geschäftsstelle der Logis Suisse AG beschäftigt per Bilanzstichtag 9.1 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 Risikomanagementpro-

zess so aufgebaut, dass kontinuierliche Monitorings und Kontrollen stattfinden.

### Jahresrechnung

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

### Bilanz

Die Bilanzsumme hat im Berichtsjahr um netto CHF 23.6 Mio. zugenommen. Davon stammen anlage-seitig CHF 20.5 Mio. aus Bau- und Entwicklungsfortschritten, wobei rund 90% auf die Projekte in Pratteln («Zentrale Pratteln»), Köniz («Feuerfalter») und Neuenhof («Eich-Birken-Lagerstrasse») zurückzuführen sind. Darin enthalten sind auch die Verkäufe von Grundstücken in Pratteln an gemeinnützige Bauträger. Ein Teil dieser Verkäufe schlägt sich aufgrund von Stundungen und Darlehensgewährungen auch in der Zunahme der Finanzanlagen um rund CHF 10.8 Mio. nieder. Weitere CHF 3.9 Mio. stammen aus Aktivierungen bei Sanierungsprojekten. Das Anlagevermögen erfuhr isoliert betrachtet, inkl. Abschreibungen, eine Nettozunahme um CHF 23.7 Mio.

Demgegenüber steht das Umlaufvermögen, das mit einer Abnahme von CHF 0.1 Mio. im Wesentlichen unverändert zum Vorjahr ist. Per Ende 2024 bestand eine kurzfristige Festgeldanlage im Umfang von CHF 2 Mio. Im Umlaufvermögen sind, neben den flüssigen Mitteln, die Forderungspositionen gegenüber den Mietenden aus mietvertraglichen Verhältnissen (Mieten oder Nebenkosten) wesentlich.

Das im vergangenen Geschäftsjahr realisierte Portfoliowachstum wurde mit Eigenmitteln aus dem operativen Netto-Cashflow sowie grundpfandgesicherten Darlehen finanziert. Die bilanzierten Buchwerte des älteren Liegenschaftenbestands liegen mehrheitlich wesentlich unter deren effektivem Marktwert, was naturgemäss zu einem bedeutenden 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 Frühjahr 2023 bezogenen 111 Wohnungen im Stadtquartier Zürich Manegg sowie der Effekt aus den Referenzzinssatzerhöhungen mit Umsetzung im Jahr 2023 und

im Frühjahr 2024. Die Leerstandsquote beträgt im Berichtsjahr 2.0% auf der Basis der Mietzinsserträge und ist aufgrund der fairen sowie gemeinnützigen Mietzinspolitik wie auch aufgrund der landesweit positiven Absorption von Mietwohnungen historisch tief. Ein nicht zu vernachlässigender Anteil der Leerstände im Liegenschaftenportfolio der Logis Suisse AG kommt aus dem Überangebot an Parkplätzen.

Der Liegenschaftsunterhalt beträgt rund CHF 13.1 Mio. Dieser setzt sich aus den ordentlichen Unterhalts- und Reparaturausgaben, aus Instandstellungsmassnahmen sowie aus dem nicht aktivierten Anteil an Sanierungskosten zusammen. Die Zunahme ist auf die umfangreicheren Grosssanierungsarbeiten zurückzuführen. Die übrigen liegenschaftsbezogenen Aufwendungen befinden sich auf dem Vorjahresniveau oder haben aufgrund des gewachsenen Immobilienportfolios moderat zugenommen.

Bei verschiedenen Liegenschaften wurden die steuerrechtlich zulässigen Mindestbuchwerte erreicht, weshalb auf diesem Teil des Immobilienvermögens keine weiteren Abschreibungen mehr zugelassen sind. Dennoch nimmt das Abschreibungssubstrat stetig zu, was auf das wachsende 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 maximal erlaubten Werte variieren je nach kantonalem Steuerrecht.

Grundsätzlich hat sich der Verwaltungsaufwand im Berichtsjahr infolge des Wachstums der Logis Suisse AG im Portfolio und aufgrund der höheren Anzahl abgewickelter Projekte und Projektentwicklungen sowie der damit verbundenen Anstellungen von Mitarbeitenden leicht erhöht. Der Transformierungsprozess konnte im Jahr 2024 abgeschlossen werden. Der Mieterausbau der Büroräumlichkeiten, der einen Einmaleffekt darstellte, führte im Jahr 2023 zu einem ausserordentlich hohen Verwaltungsaufwand.

Der Reingewinn 2024 nach Steuern beträgt CHF 10.6 Mio. Dieses Ergebnis, zusammen mit der Liquiditätssituation, erlaubt dem Verwaltungsrat, an der ordentlichen Generalversammlung eine Dividende von 2.75% auf der Basis des nominellen Aktienkapitals zu beantragen.

Logis Suisse AG

**Peter Schmid**  
Präsident des  
Verwaltungsrates

**Nicola Fuso**  
Geschäftsführer

# Kennzahlen im Überblick



alle Angaben in CHF

# Bilanz

in CHF	31.12.2024	Vorjahr
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	11 104 523	13 341 004
Forderungen gegenüber Mietern	644 730	638 941
Übrige kurzfristige Forderungen	1 028 449	1 182 828
Delkredere	-305 440	-270 198
Aktive Rechnungsabgrenzung	701 342	414 932
Kurzfristige Finanzanlagen, Wertschriften	2 000 000	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>15 173 604</b>	<b>15 307 507</b>
Forderungen Mietkaution	50 308	50 002
Finanzanlagen	12 893 986	2 087 311
Beteiligungen	3 501 000	3 616 000
Wertberichtigung Beteiligungen	-700 000	-700 000
Immobilien	1 022 065 811	1 018 200 811
Wertberichtigung Immobilien	-237 805 500	-228 649 500
Entwicklungsgrundstücke	85 304 263	114 952 390
Wertberichtigung Entwicklungsgrundstücke	-18 750 000	-16 600 000
Entwicklungskosten Bauprojekte	100 222 526	50 125 139
Wertberichtigung Entwicklungskosten Bauprojekte	-1 300 000	-1 300 000
<b>Anlagevermögen</b>	<b>965 482 394</b>	<b>941 782 153</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>980 655 998</b>	<b>957 089 661</b>
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 038 628	6 172 197
Miervorauszahlungen	4 417 771	3 938 641
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>10 456 399</b>	<b>10 110 838</b>
Kurzfristig verzinsliche Hypotheken	103 135 000	88 996 850
Kurzfristig verzinsliche Anleihen (EGW)	10 000 000	5 800 000
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>113 135 000</b>	<b>94 796 850</b>
Kurzfristig unverzinsliche Verbindlichkeiten (BBVM)	900 000	1 600 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	427 978	298 998
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1 327 978</b>	<b>1 898 998</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>5 578 361</b>	<b>2 118 829</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>130 497 738</b>	<b>108 925 516</b>
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	450 959 067	465 058 707
Langfristig verzinsliche Anleihen (EGW)	111 200 000	105 400 000
Aktionärsdarlehen	60 000 000	60 000 000
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>622 159 067</b>	<b>630 458 707</b>
Langfristig unverzinsliche Verbindlichkeiten (BBVM)	5 225 000	6 125 000
<b>Übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>5 225 000</b>	<b>6 125 000</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>28 125 927</b>	<b>24 842 886</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>655 509 994</b>	<b>661 426 593</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>786 007 732</b>	<b>770 352 109</b>
Aktienkapital	104 726 910	104 726 910
Gesetzliche Gewinnreserven	52 363 456	52 363 456
Freiwillige Gewinnreserven	27 500 000	21 000 000
Eigene Kapitalanteile	-714 000	-589 000
Gewinnvortrag	132 739	382 793
Jahresgewinn	10 639 162	8 853 394
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>10 771 901</b>	<b>9 236 187</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>194 648 266</b>	<b>186 737 552</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>980 655 998</b>	<b>957 089 661</b>

# Erfolgsrechnung

in CHF	2024	%	Vorjahr	%
Mietertrag	59 597 536	102.5	56 394 524	104.0
Mietzinsrabatte	-381 914	-0.7	-713 331	-1.3
Leerstandsverluste	-1 176 667	-2.0	-1 398 767	-2.6
Mietzinsausfälle	-153 576	-0.3	-174 441	-0.3
Übriger Liegenschaftsertrag	239 895	0.4	106 379	0.2
<b>Liegenschaftsertrag</b>	<b>58 125 273</b>	<b>100.0</b>	<b>54 214 364</b>	<b>100.0</b>
Liegenschaftsunterhalt	13 079 740	22.5	11 277 727	20.8
Veränderung Rückstellungen für Unterhalt	3 202 420	5.5	3 191 500	5.9
Betriebskosten	622 837	1.1	869 375	1.6
Versicherungen und Abgaben	753 724	1.3	795 813	1.5
Liegenschaftssteuern	316 024	0.5	202 725	0.4
Honorare Liegenschaftsverwaltung	251 528	4.3	2 335 426	4.3
Übriger Liegenschaftsaufwand	456 722	0.8	411 330	0.8
<b>Direkter Liegenschaftsaufwand</b>	<b>20 946 750</b>	<b>36.0</b>	<b>19 083 895</b>	<b>35.2</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>37 178 523</b>	<b>64.0</b>	<b>35 130 469</b>	<b>64.8</b>
Personalaufwand	1 752 388	3.0	1 452 612	2.7
Raumaufwand	229 045	0.4	823 005	1.5
Spezialprojekte, Akquisitionen, Wettbewerbe, Nachhaltigkeit	250 003	0.4	95 110	0.2
Übriger Verwaltungsaufwand	507 024	0.9	664 218	1.2
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>2 738 461</b>	<b>4.7</b>	<b>3 034 945</b>	<b>5.6</b>
Abschreibungen auf Immobilien	11 306 000	19.5	12 692 500	23.4
Wertberichtigung Entwicklungskosten	0	0.0	1 300 000	2.4
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>11 306 000</b>	<b>19.5</b>	<b>13 992 500</b>	<b>25.8</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>23 134 062</b>	<b>39.8</b>	<b>18 103 024</b>	<b>33.4</b>
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	8 338 635	14.3	7 567 603	14.0
Baurechtszinsen	240 861	0.4	242 230	0.4
<b>Finanzaufwand</b>	<b>8 579 496</b>	<b>14.8</b>	<b>7 809 833</b>	<b>14.4</b>
Finanz-, Wertschriften- und Beteiligungsertrag	181 501	0.3	331 589	0.6
<b>Finanzertrag</b>	<b>181 501</b>	<b>0.3</b>	<b>331 589</b>	<b>0.6</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>14 736 067</b>	<b>25.4</b>	<b>10 624 779</b>	<b>19.6</b>
Übriger betriebsfremder und a.o. Ertrag	12 331	0.0	3 870	0.0
<b>Betrieblicher Nebenerfolg</b>	<b>12 331</b>	<b>0.0</b>	<b>3 870</b>	<b>0.0</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>14 748 398</b>	<b>25.4</b>	<b>10 628 649</b>	<b>19.6</b>
Direkte Steuern	-4 109 236	-7.1	-1 775 255	-3.3
<b>Jahresgewinn</b>	<b>10 639 162</b>	<b>18.3</b>	<b>8 853 394</b>	<b>16.3</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.

## Umgliederung Vorjahreszahlen

Gegenüber der genehmigten Jahresrechnung 2023 wurden in der Jahresrechnung 2024 die Vorjahreszahlen innerhalb des Anlagevermögens, des kurzfristigen Fremdkapitals sowie des Verwaltungsaufwandes umgegliedert.

## Allgemeine Angaben

Name der Gesellschaft: **Logis Suisse AG**  
Rechtsform: **Aktiengesellschaft**  
Sitz der Gesellschaft: **Zürich**

## Anzahl Mitarbeitende

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

in CHF	31.12.2024	Vorjahr	
<b>Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>			
Immobilien (Nettobuchwert)	949 737 100	936 728 840	
<b>Wesentliche Beteiligungen</b>	<b>Bilanzwert</b>	<b>%</b>	<b>Bilanzwert</b>
Alloggi Ticino SA, Bioggio TI abzüglich Wertberichtigung Kapital- und Stimmenanteil 23% (unverändert zu Vorjahr)	3 501 000 -700 000	23	3 501 000 -700 000
AGD Renovationen AG, Neuenhof Kapital- und Stimmenanteil 0% (Vorjahr: 20%)	0	0	115 000
			20
<b>Eigene Kapitalanteile</b>	<b>Bilanzwert</b>	<b>Bilanzwert</b>	
Bestand 1.1.2024: 58 900 Namenaktien (Vorjahr: 12 500 NA)	589 000	125 000	
Rückkauf 12 500 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 46 400 NA)	125 000	464 000	
Endbestand 31.12.2024: 71 400 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 58 900 NA)	714 000	589 000	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtung</b>	0	57 658	
<b>Restbetrag der Verbindlichkeiten aus Mietverpflichtungen</b>	535 871	709 667	
<b>Honorar der Revisionsstelle</b>			
BDO AG, Luzern	62 837	63 973	

in CHF	31.12.2024	Vorjahr	
<b>Fälligkeitsstruktur der Bankhypotheken, Darlehen</b>		<b>%</b>	<b>%</b>
Verzinsliche Verpflichtungen:			
fällig innerhalb 1 Jahr	113 135 000	15	94 796 850
fällig zwischen 2 und 5 Jahren	298 567 520	41	270 214 160
fällig nach 5 Jahren	323 591 547	44	360 244 547
<b>Total</b>	<b>735 294 067</b>	<b>100</b>	<b>725 255 557</b>
unverzinsliche Verpflichtungen:			
fällig innerhalb 1 Jahr	900 000	15	1 600 000
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	5 225 000	85	6 125 000
fällig nach 5 Jahren	0	0	0
<b>Total</b>	<b>6 125 000</b>	<b>100</b>	<b>7 725 000</b>

## Vertragliche Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Liegenschaft: Schaffhausen, Stettemerstrasse 97/99/101 Laufzeit bis 2092/jährlicher Baurechtszins auf Basis Landwert Anpassung Landwert alle 5 Jahre Zinssatz gemäss Schaffhauser Kantonbank	10 397	10 158
Liegenschaft: Schaffhausen, Furkastrasse 18/20 Laufzeit bis 2105/jährlicher Baurechtszins auf Basis Landwert Anpassung Landwert alle 5 Jahre Zinssatz gemäss Schaffhauser Kantonbank, bis Ende 2025 Zinssatz ab 2026: Referenzzins+Risikozuschlag	15 462	15 149
Liegenschaft: Reinach BL, Colmarerweg Laufzeit bis 2099/jährlicher Baurechtszins auf Basis Landwert Anpassung Landwert alle 10 Jahre, erstmals ab 2027 Zinssatz: Referenzzins, Anpassung alle 5 Jahre	196 888	196 888
Liegenschaft: Köniz BE, Riedacher Laufzeit bis 2122/jährlicher Baurechtszins Zins: Fixbetrag, Anpassung alle 5 Jahre an LIK Der Baurechtszins wird ab Zeitpunkt Eingabe des Baugesuchs bis zur Baubewilligung mit 25% erhoben, 24 Monate ab Rechtskraft der Baubewilligung sind 50% des Baurechtszinses geschuldet; danach 100%. Eingabe Baugesuch: 14.1.2022/Erteilung Baubewilligung: 16.11.2022	107 450	107 450
Liegenschaft: Köniz BE, Riedacher Laufzeit bis 2122/jährlicher Baurechtszins Zins: Fixbetrag, Anpassung alle 5 Jahre an LIK Der Baurechtszins wird ab Zeitpunkt Eingabe des Baugesuchs bis zur Baubewilligung mit 25% erhoben, 24 Monate ab Rechtskraft der Baubewilligung sind 50% des Baurechtszinses geschuldet; danach 100%. Eingabe Baugesuch: 14.1.2022/Erteilung Baubewilligung: 16.11.2022	80 874	80 874
Liegenschaft: Baden AG, Brisgi Laufzeit bis 2092/jährlicher Baurechtszins auf Basis Landwert Anpassung Landwert alle 5 Jahre Zinssatz: Referenzzins minus 0.5%	18 115	20 035

## 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 2024 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

# Geldfluss- rechnung

# Antrag über die Verwendung des Bilanz- gewinnes

in CHF	2024	Vorjahr
<b>Geschäftstätigkeiten</b>		
Mietzinszahlungen/übriger Liegenschaftsertrag	58 842 569	54 488 843
Liegenschaftsunterhalt	-5 003 479	-5 174 211
Ausserordentlicher Liegenschaftsunterhalt	-8 209 831	-7 035 511
Übrige Liegenschaftskosten	-5 069 811	-4 541 842
Raum-, Personal- und Verwaltungsaufwand	-2 906 144	-3 196 648
Fremdkapitalzinsen	-8 338 635	-7 567 603
Betriebsfremde Einnahmen	193 832	327 147
Zahlung direkte Steuern	-407 256	-3 025 255
<b>Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>29 101 247</b>	<b>24 274 919</b>
<b>Investitionstätigkeiten</b>		
<b>Investitionen</b>		
Liegenschaftssanierungen, Anteil Mehrwert	-3 865 000	-5 000 000
Grundstücke und Projektentwicklungen	-50 932 424	-38 822 696
Finanzanlagen	-3 100 000	-1 079 800
<b>Total Investitionen</b>	<b>-57 897 424</b>	<b>-44 902 496</b>
<b>Desinvestitionen</b>		
Verkauf Liegenschaften	20 709 634	0
Finanzanlagen	140 000	21 500 500
<b>Total Desinvestitionen</b>	<b>20 849 634</b>	<b>21 500 500</b>
<b>Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-37 047 790</b>	<b>-23 401 996</b>
<b>Finanzierungstätigkeiten</b>		
<b>Finanzierung</b>		
Aufnahme Hypotheken und Darlehen	13 147 650	37 741 000
<b>Total Finanzierung</b>	<b>13 147 650</b>	<b>37 741 000</b>
<b>Definanzierung</b>		
Rückzahlung Darlehen aus Obligationenanleihen EGW	0	-5 700 000
Rückzahlung Hypotheken und Darlehen	-4 709 140	-26 382 140
Kauf eigene Kapitalanteile	-125 000	-464 000
Dividendenausschüttung	-2 603 448	-2 615 048
<b>Total Definanzierung</b>	<b>-7 437 588</b>	<b>-35 161 188</b>
<b>Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5 710 062</b>	<b>2 579 812</b>
<b>Geldzufluss netto</b>	<b>-2 236 481</b>	<b>3 452 735</b>
<b>Nettoveränderung flüssige Mittel</b>		
Flüssige Mittel per 1.1.	13 341 004	9 888 269
Flüssige Mittel per 31.12.	11 104 523	13 341 004
<b>Veränderung liquide Mittel</b>	<b>-2 236 481</b>	<b>3 452 735</b>

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

in CHF	2024	Vorjahr
<b>Vortrag 1.1.</b>	<b>132 739</b>	<b>382 793</b>
Jahresgewinn	10 639 162	8 853 394
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>10 771 901</b>	<b>9 236 187</b>
Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven	-7 500 000	-6 500 000
2.75 % Dividende auf dem dividendenberechtigten Aktienkapital von CHF 104 012 910 (Vorjahr CHF 104 137 910)	-2 860 355	-2 603 448
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>411 546</b>	<b>132 739</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 2024, 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 (Seiten 22–26) 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 Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 21. März 2025

BDO AG

**ppa. Ueli Zihlmann**  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

**ppa. Marco Jurt**  
Zugelassener Revisionsexperte

# Highlights 2024

## Das Glasi-Quartier Bülach – Einblick in das Zusammenleben der Nachbarschaft

Eine gemeinschaftliche Nachbarschaft basiert auf Beziehungen, die ein funktionierendes Miteinander ermöglichen. Sie zeichnet sich durch gegenseitige Unterstützung, Offenheit für Vielfalt, Rücksichtnahme auf unterschiedliche Bedürfnisse und die Integration neuer Mietender aus. Dies wurde auch für die neue Nachbarschaft des Glasi-Quartiers angestrebt.

Das Glasi-Quartier mit seinen 580 Wohnungen wurde ab Herbst 2022 bezogen und bietet Wohn- und Lebensraum für verschiedene Altersgruppen. Die Logis Suisse AG entwickelte und baute sechs Häuser mit 192 Wohnungen, davon beinhalten drei Häuser besondere Wohnformen für Hausgemeinschaften.

### Entstehung der Gemeinschaft

Die Entstehung der Gemeinschaft begann mit dem Einzug der Mietenden und wird durch die Logis Suisse AG und die Baugenossenschaft Glattal Zürich bis heute gefördert. Die Mietenden wurden an Willkommensanlässen begrüsst, dazu eingeladen, ihre Bedürfnisse einzubringen, und es wurden «aktive Gruppen» aufgebaut, die sich unter anderem mit Urban Gardening sowie Kinderangeboten für die Nachbarschaft engagieren. Ein Blick in das Zusammenleben der Nachbarschaft zeigt heute einen belebten und bunten Aussenraum sowie ein gut genutztes gemeinschaftliches Raumangebot in den Häusern der Logis Suisse AG und der Baugenossenschaft Glattal Zürich.

### Veranstaltungen

Ein Jahr nach dem Erstbezug der Wohnungen wurde am 9. September 2023 auf dem Glasiplatz das «Glasi-Fäscht» als Meilenstein einer gelebten Nachbarschaft gefeiert. Trotz der erstmaligen Durchführung eines Anlasses dieser Grössenordnung im neuen Quartier und der noch nicht dafür ausgelegten Infra-



Bild: Judith Klee

**Belebter Glasiplatz während dem «Glasi-Fäscht» mit Marktständen, Begegnungszonen und Aktivitäten für Jung und Alt.**

struktur war das Fest ein voller Erfolg. Darauf folgten unter anderem ein Open-Air-Kino und ein Herbstfest.

### Gemeinschaftliches Raumangebot

Das Haus Elena mit Wohnungen für Singles und Wohngemeinschaften, das Mehrgenerationenhaus Clara mit einer Clusterwohnung und das Haus Maria mit einer Wohngemeinschaft 50 plus gehören zu den besonderen Wohnformen, wobei die Häuser Maria und Clara als Hausgemeinschaften konzipiert sind.



Bild: Judith Klee

**Kreative Wegweiser im Glasi-Quartier: Am «Glasi-Fäscht» laden verschiedene Workshops und Aktivitäten zum Mitmachen ein.**

Nebst den Gemeinschaftsräumen, die ausschliesslich den Hausgemeinschaften für private Anlässe und Aktivitäten zur Verfügung stehen, leisten drei weitere mietbare Gemeinschaftsräume einen wesentlichen Beitrag zu einer belebten Nachbarschaft, die sich in der regen Nutzung widerspiegelt.

## Nachwuchsförderung «Wilde Karte 2024»

Seit 2018 vergeben der Hochparterre-Verlag und die Zürcher Ziegeleien jährlich einen exklusiven Wettbewerbsplatz an ein vielversprechendes Nachwuchsarchitekturbüro. Als Beitrag zur Nachwuchsförderung stellte die Logis Suisse AG den Hauptpreis: die Teilnahme am geladenen Studienauftrag für den Neubau der grossen Wohnsiedlung mit Gewerbe «Spichermatt» in Stans. Nach einer sorgfältigen Vorauswahl aus zehn Bewerbungen präsentierten vier Büros im September 2024 ihre Ideen und Visionen im Architekturforum Zürich vor Publikum und stellten sich den Fragen der Jury.

Die Entscheidung fiel nicht leicht, doch letztlich überzeugten die Architekten Timothy Allen und Ronan Crippa von ALLEN+CRIPPA Architektur GmbH die Jury. Die beiden begreifen ihr Schaffen als kontinuierlichen Lernprozess. Bereits während ihres Studi-

Den Mietenden des gesamten Glasi-Quartiers stehen zudem zwei Gästezimmer für kurze oder längere Aufenthalte zur Verfügung. Die gemütlich eingerichteten Gästezimmer werden von einer Anwohnerin bewirtschaftet und über die Plattform der Baugenossenschaft Glattal Zürich betrieben. Die gut gebuchten Zimmer sind heute selbsttragend. Als Beitrag zur Gemeinschaft verzichtete die Logis Suisse AG auf die Mietzinseinnahmen.

### Learnings und Ausblick

Damit in einer neuen Nachbarschaft eine Gemeinschaft entstehen kann, braucht es zusätzlich zu einem gemeinschaftlichen Raumangebot und einer engagierten Nachbarschaft auch eine Kooperation der Eigentümer, die sich mit der Nachbarschaftsentwicklung, der Organisation der Nachbarschaft und dem Betrieb auseinandersetzt. Die Kommunikation spielt eine zentrale Rolle und muss zukünftig aufgrund der verschiedenen Schnittstellen im Betrieb sowie der dynamischen Entwicklung des neuen Quartiers angepasst werden. Nicht zu vergessen ist das Gewerbe, das mit seinem Angebot und seinem Standort im Glasi-Quartier Bülach zur Belebung des Aussenraums beiträgt und die Begegnungsmöglichkeiten im Quartier fördert. Das Gewerbe im Glasi-Quartier soll daher auch zukünftig gestärkt werden.

All dies zeigt, wie vielschichtig und dynamisch aus einer Nachbarschaft eine Gemeinschaft entsteht, deren Förderung sich im Interesse eines funktionierenden Miteinanders für alle Beteiligten lohnt.



**Der Geschäftsführer der Logis Suisse AG, Nicola Fuso (Mitte), mit dem Gewinnerteam: Ronan Crippa (links) und Timothy Allen (rechts).**

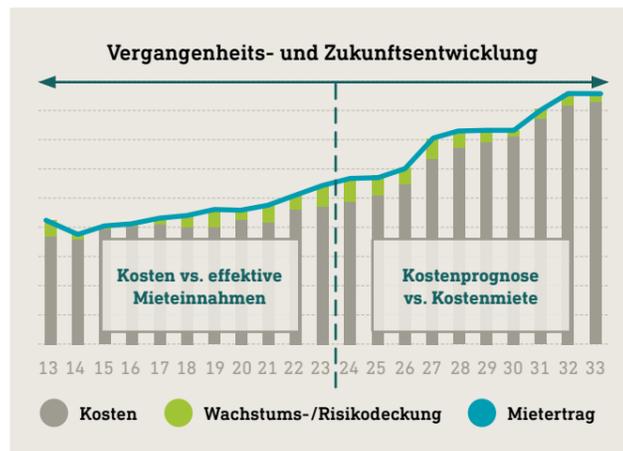
ums realisierten sie gemeinsam zwei Wohnhäuser und setzten sich nach jeder Erfahrung neue, höhere Massstäbe – insbesondere punkto Nachhaltigkeit und Ökologie. In ihrem aktuellen, dritten Projekt in der St. Galler Gemeinde Grabs vereinen sich ihre zentralen Anliegen wie selbstverständlich: Umbau und Wiederverwendung, Ökologie und CO<sub>2</sub>-Sparen, Konstruktion und Atmosphäre, behutsame Siedlungsentwicklung und baukulturelles Engagement.

Im überschaubaren Grabs, dem Ort, an dem sie aufwuchsen, fallen die beiden damit auf – und das mit Absicht.

Nicola Fuso, Geschäftsführer der Logis Suisse AG und Mitglied der Jury, zeigte sich begeistert: «Es ist eine Freude, diesem jungen Team die Teilnahme an unserem Wettbewerb zu ermöglichen. Wir sind gespannt auf ihren Beitrag.»

## Überprüfung Kostenmiete

Die Logis Suisse AG ist den Herausforderungen eines zunehmend dynamischen Umfelds gewachsen.



Als gemeinnützig anerkannte Organisation, mit dem obersten Ziel, preisgünstigen Wohn- und Lebensraum anzubieten, operiert die Logis Suisse AG nach dem Kostenmietmodell.

Die intensivere Auseinandersetzung mit der Kostenmiete wurde durch ein sich veränderndes ökologisches und ökonomisches Umfeld notwendig. Externe Faktoren wie steigende Zinsen, erhöhte Baukosten und das überdurchschnittliche Wachstum in den nächsten zehn Jahren machten eine Standortbestimmung erforderlich.

### Zielsetzung

Das Kostenmietmodell der Logis Suisse AG soll die Sicherstellung eines nachhaltig kostendeckenden Immobilienbestands gewährleisten und eine gewisse Resilienz gegenüber einem dynamischen Umfeld ermöglichen. Die Kostenmiete soll zudem zukünftige Investitionen zur Erreichung des «Netto-Null»-Ziels sowie das geplante Wachstum ermöglichen und gleichzeitig sicherstellen, dass die Unternehmensziele und der Zweck der Logis Suisse AG weiterhin erfüllt werden können.

### Vorgehen

Die Überprüfung des Kostenmietmodells erfolgte in zwei Schritten:

#### 1. Vergangenheitsanalyse (10 Jahre)

Eine umfassende Analyse der letzten zehn Jahre lieferte wichtige Erkenntnisse zu Kosten- und Ertragspositionen der Liegenschaften. Diese Daten dienten als Grundlage, um die bisherigen Entwicklungen zu analysieren.

#### 2. Zukunftsplanung (10 Jahre)

Aufbauend auf den historischen Daten und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen, der Investitionsplanung für die nächsten zehn Jahre und des geplanten Wachstums wurde eine detaillierte Kostenprognose erstellt.

### Ergebnisse und Erkenntnisse

Die Analysen haben wertvolle Einblicke in die Kostenstruktur und die Ertragslage der Logis Suisse AG geliefert. In der Vergangenheit konnte das Verhältnis von Einnahmen zu Kosten stabil gehalten werden. Angesichts der steigenden Anforderungen des Marktes wird das Unternehmen jedoch künftig höheren Kosten ausgesetzt sein.

Mit ihrem Kostenmietmodell ist die Logis Suisse AG gut positioniert, um diesen Herausforderungen zu begegnen. Das Modell gewährleistet eine nachhaltige Deckung der Kosten und stellt gleichzeitig sicher, dass weiterhin flexibel auf Veränderungen reagiert werden kann.

## Totalsanierung in bewohntem Zustand – Grenzen und Chancen



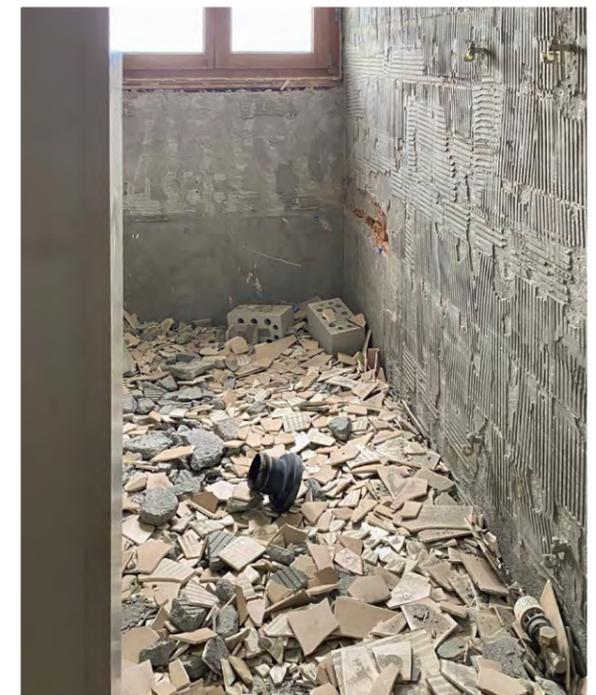
eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen die Lebensqualität erheblich. Die Einschränkungen innerhalb der Wohnungen dauern nicht selten bis zu acht Wochen, die Staub- und Lärmbelastung bei der Sanierung benachbarter Stränge und angrenzender Häuser hält noch wesentlich länger an. Nicht selten muss monatelang mit einer Baustellensituation gelebt werden. Auch nicht betroffene Räume müssen für die Lagerung von Mobiliar beansprucht werden. Zudem beeinträchtigen die ausserhalb der Wohnung aufgestellten Provisorien und die tagsüber offenstehende Wohnung die Privatsphäre erheblich.

Die Logis Suisse AG führt Gesamtsanierungen in der Regel in bewohntem Zustand durch; auch in St. Gallen hat sie diesen Ansatz gewählt. Die Entscheidung zwischen einer Sanierung in bewohntem oder unbewohntem Zustand sollte immer unter Berücksichtigung der sozialen Aspekte und der Zumutbarkeit für die Bewohnenden getroffen werden. Im Rahmen einer Mieterorientierung wurden die Mietenden transparent und detailliert über die zu erwartende Sanierungssituation und die zur Verfügung stehenden Provisorien informiert, untermauert mit Fotos

Nach der Totalsanierung erstrahlt die Wohnsiedlung mit den 63 Wohnungen an der Zilstrasse in St. Gallen in neuem Glanz.

Die 1985 erstellte Wohnsiedlung mit 63 Wohnungen an der Zilstrasse in St. Gallen wurde für den nächsten Lebenszyklus von 40 Jahren instand gesetzt. Dabei wurden die Küchen und die Bäder samt Leitungen erneuert, die gesamte Gebäudehülle energetisch ertüchtigt und die Balkone ersetzt. Zudem wurde die Energieerzeugung erneuert und eine Photovoltaikanlage auf die Dachflächen aufgesetzt. Die Arbeiten erfolgten in bewohntem Zustand und in mehreren Etappen.

Gesamtsanierungen sind ein wichtiges Instrument zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnraums und der Vermietbarkeit. Dabei stellt sich immer wieder die Frage, ob Sanierungen bewohnt oder unbewohnt durchgeführt werden sollen, weil die Belastung für die Bewohnenden hoch ist: Lärm, Staub und



Staub, Lärm und eingeschränkte Nutzung – die Totalsanierung in bewohntem Zustand bringt erhebliche Belastungen mit sich.

und kurzen Videos. Es ist der Logis Suisse AG ein Anliegen, dass Mietenden bei einer Sanierung und falls die Eingriffstiefe es zulässt, in den Wohnungen bleiben können und nicht aus ihrem sozialen Umfeld und den funktionierenden Nachbarschaftsstrukturen gerissen werden. Sie sollen sich im Vorfeld ein umfassendes Bild machen können und in die Lage versetzt werden, selbst zu entscheiden, ob die Baueinschränkungen für sie tragbar sind, ob sie allenfalls zu Verwandten oder Freunden ausweichen, Ferien planen oder einen Wohnungswechsel in Betracht ziehen.

Sobald sich umfangreichere Sanierungsmassnahmen abzeichnen, zum Beispiel die Erneuerung von Leitungen in Böden, Grundrissanpassungen oder Aufstockungen, ist eine bewohnte Sanierung kaum mehr möglich. In solchen Fällen legt die Logis Suisse AG grossen Wert darauf, den Bewohnenden ge-

nügend Zeit für eine Neuorientierung zur Verfügung zu stellen und sie bei ihrem Umzug bestmöglich zu unterstützen, um soziale Stabilität zu gewährleisten.

Insgesamt hängt die Wahl des Sanierungsansatzes von den individuellen Gegebenheiten, den spezifischen Anforderungen des Projekts, den Bedürfnissen der Mietenden und nicht zuletzt von der Wohnungsmarktsituation in der jeweiligen Region ab.

Bei der Sanierung in St. Gallen haben fast 50% der Mietenden den Wegzug gewählt. Besonders davon betroffen waren die späteren Bauetappen, deren Bewohnende die Auswirkungen der ersten Etappen beobachten konnten. Hingegen hat während der Bauarbeiten bei der Totalsanierung von 16 Wohnungen eines Wohngebäudes in Sargans kein einziger Mieterwechsel stattgefunden.

## Spatenstich für das Projekt «Feuerfalter» in Köniz

Gemeinsam mit den zwei Co-Investorinnen Mobimo AG und Lycaena AG entwickelt und baut die Logis Suisse AG in Köniz das Baufeld F «Feuerfalter», das Teil des Gesamtplanungsgebiets Papillon ist, nach den Plänen von Bob Gysin und Partner. Für die Realisierung des Projekts ist die Marti Gesamtleistungen AG als Totalunternehmerin beauftragt.



Das Bild zeigt Vertretende der Bauherrschaften, der Architekten, der Gemeinde Köniz sowie des Totalunternehmers beim feierlichen Akt.

Bis Anfang 2027 wird auf dem Baufeld F «Feuerfalter» eines der ersten Plusenergie-Quartiere im Kanton Bern realisiert. Etappenweise entstehen hier insgesamt 240 Wohnungen mit verschiedenen Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsschichten.

Am 19. September 2024 fand der lang ersehnte symbolische Akt des Spatenstichs mit Vertretenden der Bauträger, der Gemeinde Köniz, der Architekten und der Planenden, des beauftragten Totalunternehmers sowie der Medienschaffenden statt. Ein wichtiger Meilenstein war damit erreicht und der Startschuss für die umfangreichen Bauarbeiten gefallen.

### Gemeinnütziger und klimafreundlicher Wohnraum

Auf dem Baufeld F entstehen gemeinnützige Wohnungen, Mietwohnungen zu marktüblichen Preisen und Stockwerkeigentum. Nach den Regeln der 2000-Watt-Gesellschaft wird auf dem Baufeld F ein nachhaltiges Plusenergie-Quartier gebaut, das über das gesamte Jahr hinweg mehr Energie erzeugt, als es verbraucht. Die Logis Suisse AG fördert damit den klimaneutralen Siedlungsbau und trägt ihrer Nachhaltigkeitsstrategie Rechnung.

### Sozial durchmischter Wohn- und Lebensraum

Im neuen Quartier «Feuerfalter» werden rund 500 Menschen neuen Lebensraum finden. Die 240 Wohnungen verteilen sich auf sechs Gebäude, in denen die drei Bauherrschaften unterschiedliche Wohnungstypologien für verschiedene Mieterbedürfnisse



Das Plusenergie-Quartier «Feuerfalter» in Köniz: Sechs Gebäude mit 240 Wohnungen, Photovoltaikanlagen und begrünten Innenhöfen schaffen nachhaltigen Wohnraum für rund 500 Menschen. Mehr zum Projekt unter [www.papillon-koeniz.ch](http://www.papillon-koeniz.ch) und [www.feuerfalter-koeniz.ch](http://www.feuerfalter-koeniz.ch)

realisieren. Die Logis Suisse AG wird 154 gemeinnützige Wohnungen mit einem breitem Wohnungsmix schaffen und damit preisgünstigen Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht anbieten. Die Wohnungsgrössen liegen zwischen 1.5- und 5.5-Zimmern und verfügen über hohe räumliche Qualitäten und einen angemessenen Ausbaustandard. Im Erdgeschoss sind zudem Gemeinschaftsräume und weitere Räumlichkeiten für eine Tagesschule vorgesehen. Die Innenhöfe werden naturnah gestaltet und fördern ein aktives Siedlungsleben.

Die Lycaena AG erstellt auf ihrem Grundstück ebenfalls 22 Mietwohnungen zu erschwinglichen Preisen. Die Immobiliengesellschaft Mobimo AG realisiert in beiden Gebäuden 64 Eigentumswohnungen im Baurecht.

Alle diese Wohnungen werden etappenweise zwischen Herbst 2026 und Winter 2027 bezugsbereit sein. Die Logis Suisse AG freut sich darauf.

## «Zentrale Pratteln»: Baugrubenfest zum Baustart

Die Logis Suisse AG feierte mit ihren fünf gemeinnützigen Entwicklungspartnerinnen – Wohnbau-Genossenschaft Nordwest, Gewona Nord-West, Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel, Homebase und Habitare Schweiz AG – am 28. Juni 2024 das Baugrubenfest.

Mit einem kurzweiligen Programm wurden Einblicke in die reichhaltige Geschichte der «Zentrale Pratteln» gegeben. Unter dem Leitgedanken «Zusammen, ökologisch, fair – wohnen, arbeiten, leben» wurde in verschiedenen Redebeiträgen die Zukunft auf dem Areal aufgezeigt.



Die belebte Version des Titelbilds dieses Geschäftsberichts: erster gelungener Praxistest der Shedhalle als Veranstaltungsort am Baugrubenfest.

Die Baugrube ist ausgehoben! Die Neubauphase beginnt. Bis spätestens Ende 2026 soll hier ein neues Stück Pratteln, mit rund 470 Wohnungen für verschiedenste Lebensentwürfe und Haushaltgrössen, entstehen. Bereits Ende 2025 stehen rund 15 000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen für lokale Dienstleistungen, Produktion, Handwerk und Kultur zur Verfügung.

Die zentrale Idee des Projekts ist der rund 7 600 m<sup>2</sup> grosse Wohnhof inmitten einer Grossform. Grosse Durchgänge verknüpfen den Wohnhof mit dem umliegenden Quartier. Die neue Überbauung schliesst in ihrer Grösse an die industrielle Vergangenheit an und schreibt damit die Geschichte des Ortes fort. Die Grosszügigkeit des Hofes und die klare Zonierung der Flächen durch Niveauunterschiede, Materialisie-

rung und Bepflanzung versprechen ein harmonisches Nebeneinander von zahlreichen gemeinschaftlichen und privaten Nutzungen.

Wie die Logis Suisse AG stehen alle gemeinnützigen Bauträgerinnen für faire Mieten, attraktiven Wohnraum, nachbarschaftliche Gemeinschaft und ein lebendiges Quartier. Grosszügige öffentliche Freiräume bieten Erholung und ökologischen Mehrwert. Ein nachhaltiges Energiekonzept sorgt für geringe Nebenkosten und einen effektiven Beitrag zum Klimaschutz.

Unter der offenen und auch in Zukunft für gemeinschaftliche Aktivitäten nutzbaren Shedhalle luden die Entwicklungspartnerinnen rund 150 Gäste aus Planung, gemeinnützigem Wohnungsbau und Politik zum Baugrubenapéro ein. Die besonders Engagierten konnten sich mit Schaufel und Bagger aktiv am Aushub der Baugrube beteiligen.



Gäste des Baugrubenfestes informieren sich über das geplante Quartier in Pratteln mit 470 Wohnungen und 15 000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen.



Die Entwicklungspartnerinnen in Aktion – der offizielle Spatenstich legt den Grundstein für ein innovatives Zukunftsprojekt. Mehr zum Projekt unter [www.zentralepratteln.ch](http://www.zentralepratteln.ch)

## Rechtskraft Bebauungsplan – Erfolgsschlüssel «kooperativer und partizipativer Prozess»

Ein wichtiges Etappenziel ist erreicht: Mitte Oktober 2024 genehmigte der Luzerner Regierungsrat den Bebauungsplan und die damit verbundene Anpassung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements. Dabei würdigte er den ausgewogenen Mix an Wohn-, Gewerbe- und Freiraum sowie die hohen Nachhaltigkeitsansprüche des künftigen Stadtteils. Es zeigt sich: Dank der sorgfältigen und gemeinsamen Projektentwicklung der Logis Suisse AG und der Stadt Kriens im Dialog mit der Bevölkerung ist ein überzeugendes Projekt entstanden, das Mehrwert für alle schafft.

Von 2019 bis 2024 haben die Logis Suisse AG und die Stadt bei der Erarbeitung der Entwicklungspläne für das Bell-Areal intensiv zusammengearbeitet. Mit der Umnutzung des historischen Industrieareals sahen sich die beiden Partnerinnen gefordert, Antworten auf aktuelle Fragen wie Wohn- und Gewerbeanteil, Verdichtung und Freiraum, Mobilität, Energie



Abschluss Richtkonzept – Ergebnisforum vom 25. Oktober 2021

und (Stadt-)Klima zu liefern. Bei jedem Schritt wurde auch die Bevölkerung einbezogen. Dank dem kooperativen und partizipativen Verfahren ist ein Projekt entstanden, das auf grosse Sympathie stösst und überzeugt. Die einstimmige Genehmigung durch den Einwohnerrat im Mai 2024 zeigte, dass es mit dem Bebauungsplan gelungen ist, die öffentlichen und die privaten Interessen miteinander in Einklang zu bringen.



Im Dialog mit der Bevölkerung: Regelmässige Arealrundgänge bieten Interessierten Einblicke in das Projekt.

Einen wichtigen Beitrag zur Akzeptanz leistet auch die Öffnung des Bell-Areals für attraktive Zwischennutzungen. Es hat Raum für (fast) alles, ob Schreinerei, Autogarage oder Velowerkstatt, ob Proberaum für Theater und Musik, Kunstateliers, Start-ups oder Zirkus, ob Arealfest, Infoveranstaltung oder Ausstellung. Das Bell-Areal wird als «Stück Stadt» für alle angenommen.

Mit der Genehmigung des Regierungsrats ist die erste Phase für die Umnutzung und die Neugestaltung des Bell-Areals erfolgreich abgeschlossen. Die Arbeiten für die nächste Phase sind bereits angelaufen. Nun geht es darum, den genehmigten Bebauungsplan weiterzuentwickeln und konkrete Projekte zu erarbeiten.

Frühester Baubeginn ist im Jahr 2028, ab 2031 sollten erste Wohnungen bezugsbereit sein – das Bell-Areal öffnet sich und füllt sich mit Leben.



Beispiel einer gelungenen Zwischennutzung: Velociped hat sich im Bell-Areal eingemietet.



Auch der Aussenraum wird für Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt.

## Ein neues Stück Stadt entsteht



**Bell-Areal:**  
Ein Stück Stadt für alle

Das Bell-Areal in Kriens: Die Meilensteine von der Entwicklung über die Planung und die Realisierung bis zum geplanten Bezug ab 2031.

# 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, Bereichsverantw. Entwicklungen und Bau seit 2015**  
**Aris Gavriilidis, Projektleiter Entwicklungen und Bau seit 2022**  
**Annett Glatte, Bereichsverantw. Asset Management seit 2022**  
**Deborah Mathis, Bereichsverantw. Zusammenleben seit 2024**  
**Raphael Bucher, Bereichsverantw. Portfolio Management und Transaktionen seit 2023**  
**Rebekka Studer, Assistentin Geschäftsführer seit 2022**  
**Sandra Amsler, Asset Managerin seit 2023**  
**Tim Zeder, Bereichsverantw. Finanzen seit 2023**  
**Vanessa Mantei, Projektleiterin Entwicklungen und Bau seit 2023**

## Revisionsstelle

**BDO AG, Luzern**  
**Ueli Zihlmann, 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.)** Vanessa Mantei, Aris Gavriilidis, Sandra Amsler, Annett Glatte, Nicola Fuso, Marianne Dutli Derron, Tim Zeder, Rebekka Studer, Raphael Bucher, Deborah Mathis

# 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 2024 CHF 104 726 910, aufgeteilt in 10 472 691 Namenaktien zu nominal CHF 10.00.

Per Ende Jahr 2024 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

Revisionsstelle

## Verwaltungsrat

6 Mitglieder

Immobilienkommission

4 Mitglieder

## Geschäftsleitung

2 Mitglieder

Geschäftsstelle

10 Mitarbeitende

## Bewirtschaftung

(Mandatsverträge mit 8 regionalen Immobilienverwaltungen)

## Verwaltungsrat

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

Alle Entscheidungen des Verwaltungsrates werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei die Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangen. Bei Stimmgleichheit 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 Verwaltungsratsmitglieder 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 2024 CHF 155 400. Eine Aktien- oder Optionszuteilung erfolgte nicht.

## Immobilienkommission

Die Immobilienkommission setzt sich mit den strategischen Fragen zum Liegenschaftsportfolio und zu den Neubautentwicklungen 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 Verwaltungsratsmitglieder der Immobilienkommission der Logis Suisse AG betrug im Jahr 2024 CHF 15 000 (Bestandteil der Gesamtentschädigung).

## 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 und Bau, Asset Management, Portfolio Management und Transaktionen, Finanzen sowie sozialräumliche Entwicklung 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

Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF	Grundstück- fläche ca. m²	Nutzung Wohnen					Total	Andere Nutzung		Anzahl Mietobjekte Total	Mietfläche Wohnen HNF
								Wohnungen/Zimmer						Gewerbe			
								1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+		Diverse Objekte	PP		
Adliswil	Büchelring 13, 15, 17	1965	1995	6 070 000	3 960 000	6 243 814	3 218	6	6	9	3		24	0	25	49	1 485
Baden	Brisgistrasse 22, 24*	1962		14 150 000	13 312 000	18 683 000	5 672		16	32	16		64	3	68	135	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	0	61	118	4 976
	Elestastrasse 11a, 11b/Neubau Stazzo	2018		13 199 000	10 775 000	9 339 000	3 741	6	12	16			34	2	49	85	2 256
Birr	Neumatt			10 500 000	10 500 000		12 453							0			
Bern	Meisenweg 23	1982		2 806 000	1 829 000	2 737 200	528		3	6		1	10	1	5	16	710
	Untermattweg 44/46/48	1984	2018	9 067 000	5 285 000	9 740 500	2 755			12	12		24	5	31	60	2 268
Brittnau	Erlenweg 1/3/5, 7/9/11	1973/80	2013	7 417 000	4 505 000	12 517 000	5 632		5	11	7	8	31	1	37	69	3 016
Bülach	Glasistrasse 7,9, Sandstrasse 5/7, Feldspatgasse 2, 3, Glasiplatz 1	2022		98 000 000	94 606 000	79 905 721	4 616	14	62	55	51	10	192	91	120	403	15 869
Embrach	Illingerstrasse 7/9, Stationsstrasse 57/59	1981	2015	7 230 000	5 585 000	12 345 906	4 744	3	9	11	9	3	35	10	46	91	3 029
Erlach	Im Bafert 8, 10, 12, 14	1966	1999	4 406 000	2 585 000	6 486 000	5 629			12	12		24	1	28	53	1 782
Flamatt	Aumatt 2, 6, 8, 12, 18, 20, 33, Anteil AEH	1985-93		20 005 000	11 208 000	22 756 600	9 711		5	29	18		52	19	109	180	4 658
	Aumatt 4, 10, 14, 22, 35	1987-93		9 692 000	4 390 000	8 611 400	3 031		5	20	3		28	2		30	2 276
Flawil	Enzenbühlstrasse 160	1972	2007	5 375 000	4 203 000	7 670 400	2 649		8	16	8	1	33		33	66	2 518
Frauenfeld	Moosweg 17/19, 21, 23/25, 27/29/31	1991		22 364 000	14 259 000	23 375 000	10 571		4	24	27	9	64	14	120	198	6 545
	Oberwiesenstrasse 55/57	1972	2000	7 719 000	5 181 000	6 358 000	3 339		10	20	5		35	1	40	76	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	93	165	5 771
	Eulenbergweg 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	10	110	198	7 135
	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		55	119	4 613
Horgen	Bachtelstrasse 2, 4	1966	2007	6 538 000	4 347 000	6 187 884	2 646			12	12		24		25	49	1 608
Kloten	Am Balsberg 40	1980	2019	9 106 000	6 436 000	7 813 366	2 977		7	8	9		24	5	34	63	2 048
Koblentz	Achenbergstrasse 35a/b, 37, Rüteneustrasse 18/20	1984	2014	8 145 000	5 082 000	11 825 000	5 393		5	10	15		30	7	36	73	2 658
Kölliken	Farbweg 1/3	1995		5 696 000	3 446 000	6 484 390	2 264	3	9	2	3	2	19		30	49	1 379
Köniz	Könizstrasse 249/251/253, 255/257, 259, 261, 263	1956	2016	27 355 000	19 580 000	30 713 600	7 057	1	32	26	16	4	79	12	67	158	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	17	121	207	5 315
Kriens	Bell-Areal (ehem. Andritz-Areal)			59 537 140	40 787 140	80 407 722	38 387				1		1	30	24	55	85
Langenthal	Thunstettenstrasse 38/40/42/44, 48/50/52	1968-72	2002	7 393 000	5 330 000	13 920 600	5 145	4	16	28	12		60	1	41	102	3 575
	Waldhofstrasse 14/16, 18/20, 24, 26/28/30, 32/34, 36	1966-72	2012	32 964 000	23 564 000	52 259 000	14 503	20	27	75	38	22	182		186	368	13 986
Lotzwil	Kreuzfeldstrasse 55/57	1974	1995	1 870 000	1 339 000	5 360 000	2 116			8	8		16		20	36	1 301
Luzern	Obergütschrain 5	1986	2020	8 825 000	6 318 000	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	4 960 000	8 792 000	2 552	1	1	9	11		22	6	39	67	1 977
	Wiesengrundweg 3	1986	2020	2 089 000	1 467 000	2 454 000	1 056	1	1	3	3		8	2	10	20	666
Neuenhof	Ackerstrasse 6	1969	2007	4 142 000	2 893 000	6 479 000	1 645	3	2	8	4		17	5	34	56	1 392
	Bifangstrasse 18/20, 22/24, 26/28	1963	2010	5 955 000	4 229 000	11 792 000	5 303		2	34	10	2	48		61	109	3 572
	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	2 832 000	6 172 000	2 535		8	8	8		24	2	29	55	1 728
	Grünaustrasse 4, 6, 8	1950	1989	3 714 000	2 479 000	4 935 000	3 281			4	14		18	3	20	41	1 296
	Hardstrasse 62/64, 66/68, 70/72	1960	1992	12 764 000	8 522 000	16 228 000	6 840			45	15		60	3	96	159	4 455
	Hardstrasse 74	1960	2007	928 000	632 000	2 554 000		in Hardstrasse 62-72 enthalten			1		1	5	15	21	124
	Hofmattstrasse 3, 5, 7	1952	1987	4 030 000	2 654 000	5 525 000	2 638		24	8			32			32	1 756
	Hofmattstrasse 10, 12	1951	1988	2 705 000	1 751 000	3 656 000	1 543		13	6	1		20		1	21	1 164
	Hofmattstrasse 9, Garage (MEG)	1952	1987	797 000	441 000	1 342 667	680								57	57	
	Lagerstrasse 2, Zürcherstrasse 126b	1954	1990	3 791 000	2 502 000	5 362 000	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 CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF	Grundstück- fläche ca. m²	Nutzung Wohnen					Andere Nutzung		Anzahl Mietobjekte	Mietfläche Wohnen HNF	
								Wohnungen/Zimmer					Gewerbe Diverse Objekte		PP		Total
								1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+	Total	Diverse Objekte			
	Lagerstrasse 8, 10			886 000	886 000		1824										
	Weststrasse 13, 14, 16	1958	1993	5 701 000	3 823 000	7 709 000	3 301	3	6	9	6	3	27	1	21	49	1 944
	Weststrasse 28/30	1965	1994	1 488 000	996 000	3 290 000	1 284				9		9	5	5	19	771
	Zürcherstrasse 126/126a	1956	1990	3 801 000	2 532 000	5 558 000	1 303		3	10	3		16	7	18	41	1 132
	Zürcherstrasse 128a	1955		1 585 000	1 514 000	2 100 000	589							1		1	
Neuhausen	Klettgauerstrasse 45/47	1970	2013	6 296 000	5 346 000	7 678 000	1 645		5		10	6	21	5	34	60	2 069
	Rheinstrasse 49, Schulstrasse 10	1955	1997	4 922 000	4 104 000	7 398 000	1 389		12	24			36		11	47	2 202
Oberengstringen	Dorfstrasse 15/17	1973	2008	8 077 000	5 259 000	7 165 563	3 258			5	11	4	20	1	32	53	1 911
Oberentfelden	Walther-Bürsten-Strasse 9/11/13/15/17/19/21	2017		67 100 000	59 912 000	58 078 000	18 000		61	60	31	9	161	9	214	384	13 910
Obfelden	Chileweg 25/27, 29/31	1973	2021	13 130 000	12 145 500	7 295 235	4 696		7	14	7		28	9	38	75	2 024
Pratteln	Hohenrainstrasse 26/26a, Münchackerstrasse 29, 31 Ceres Living	2014		31 316 047	26 731 047	22 290 900	4 587		33	14	14	1	62	20	69	151	5 210
	Gallenweg, Münchackerstrasse, Zentrale Pratteln			15 267 123	15 267 123	8 706 000	42 600										
Reinach	Colmarerweg 3/5/7/9, Stockacker*	2021		33 800 000	31 335 000	31 433 000	8 917		8	21	26	22	77	3	69	149	7 517
Sargans	Staatsstrasse 1/3, Torkelfeld	1962	1988/24	3 840 000	2 790 000	2 947 000	1 714			8	8		16	2	19	37	1 128
Schaffhausen	Birchweg 39/41, 43, 45/47, 49, 51	1968-74	2007/10/17	28 523 000	17 291 000	33 062 000	17 108	23	25	57	53		158	5	136	299	10 202
	Furkastrasse 18/20*	1964	2002	4 302 000		9 139 000	4 400	8		12	16		36	13	20	69	2 731
	Im Brüel 1/3/5	1970	2008	6 281 000	5 106 000	9 595 000	2 885			18	18		36	10	39	85	2 880
	Neutalstrasse 14/16/18/20/22	1972	2009	10 107 000	8 610 000	15 970 000	7 060			30	30		60	11	54	125	4 800
	Stettemerstrasse 97/99/101*	1994		6 733 000	5 219 000	8 106 000	3 203		11		13		24	12	29	65	2 020
Schlieren	Rohrstrasse 9/11	1968	2008	3 335 000	2 191 000	2 824 407	1 634	4	4	4	2		14	1	14	29	754
Seon	Talstrasse 63, 65, 67, 69, 71/73	2015		32 504 587	27 947 587	26 076 000	8 732	3	28	14	28		73	12	89	174	5 840
Spreitenbach	Langgäckerstrasse 42/44, 46/48/50	1971	2009	9 886 117	6 267 117	23 637 000	7 486		8	30	26	4	68	13	102	183	6 102
St. Gallen	Iddastrasse 30/30a	1995		7 109 000	3 157 500	6 262 700	1 485		2	4	10	2	18	2	20	40	1 527
	Langgasse 153/155 (+AEH)	1996		8 593 000	5 625 000	8 655 500	2 404			10	10		20	2	61	83	1 729
	Langgasse 163/165	1995		5 632 000	2 880 000	5 517 000	1 854			4	12		16	2		18	1 426
	Sonnrainweg 4/6/8, 10/12/14	1976	2010/20	13 000 000	8 257 000	13 419 300	3 995	8	8	16	8	6	46	2	52	100	3 416
	Zilstrasse 70/70a, 72/72a, 74/74a, 76	1985	2024	32 625 000	30 069 000	26 274 800	10 334		19	17	21	6	63	20	66	149	7 002
Stans	Stansstaderstrasse 80, Veronika-Gut-Weg 2			24 487 060	24 130 060	6 251 000	12 652					0	0	5	2	7	
Stettlen	Flurweg 1/3	1980	2012/23	4 150 000	3 020 000	5 200 000	2 728			12	1		13	2	23	38	1 176
Studen	Büetigenstrasse 36, 38, 40	1974	2009	5 038 000	3 647 000	8 968 200	4 008				18	9	27	2	40	69	2 137
Sursee	Glockenstrasse	1963/99		8 217 000	7 972 500	6 175 153	3 650					1	1	14	31	46	1 65
Waltenschwil	Zelglistrasse 12	1962	1988	1 648 000	1 067 000	1 518 000	1 017			4	4		8		9	17	584
Weinfelden	Südstrasse 2/4	1994		4 804 000	2 833 000	4 669 000	2 511		1	7	6		14	2	21	37	1 217
Winterthur	Frauenfelderstrasse 27a/b	1970	2014	8 858 000	5 957 000	8 237 124	2 055	10	12	6	2		30	13	28	71	1 482
	Helgenstrasse 1/3/5	1957	1995	4 622 000	3 038 000	4 516 195	1 339	3	3	6	3	3	18	0	6	24	1 161
	Landvogt-Waser-Strasse 15/17/19	1984	2018	9 746 000	6 691 000	10 448 781	3 036			16	8	2	26	12	33	71	2 601
	Lindstrasse 41, Rundstrasse 10	1956	2020	6 620 000	4 895 000	5 723 500	1 300	6	3	7	1	2	19		8	27	1 211
	Nägeli-Areal	1900	2018	14 170 000	11 680 000	21 443 043	3 036		9	20	8	4	41	1	9	51	3 587
	Ackeretstrasse 1/Wartstrasse 50	1957	2013	7 701 000	5 347 000	7 476 683	1 210	3	4	5	6	1	19	9	12	40	1 254
Wittenbach	Obstgartenstrasse 8/8a/8b/12/12a/12b, Ödenhof	1997		28 454 000	13 888 000	21 904 800	8 265		4	20	40	2	66	30	88	184	6 086
Zürich	Eisfeldstrasse 18/20/22	1981	2013	9 919 000	6 727 000	10 216 584	2 173	9	6	16	2		33	2	29	64	2 213
	Gasometerstrasse 3	1896	1989	3 166 000	2 063 000	3 111 415	271		4	4	1		9	2	4	15	539
	Gasometerstrasse 27	1934	1988	2 335 000	1 514 000	2 635 415	129		1	4			5	1		6	323
Zürich Manegg	Haspelstrasse 2/4/6, Allmendstrasse 108/110	2023		55 260 000	53 615 000	39 900 000	4 937	2	23	55	23	8	111	21	65	197	8 716
<b>Total Immobilien</b>				<b>1 107 370 074</b>	<b>850 814 574</b>	<b>1 135 842 248</b>	<b>469 430</b>	<b>155</b>	<b>682</b>	<b>1 261</b>	<b>1 003</b>	<b>166</b>	<b>3 267</b>	<b>548</b>	<b>3 626</b>	<b>7 441</b>	<b>260 230</b>

\* Baurecht



**Logis Suisse AG**

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