

Für fairen Wohnraum.

2025

Neumieter Wohnüberbauung «Eich & Birk», Neuenhof



Das erwartet Sie

4	Unser Leitbild
5	Wohnraum mit Weitsicht
6	Das Wichtigste in Kürze
8	Lagebericht des Verwaltungsrates
12	Auszug Projektentwicklungen/Projekte
14	Steckbriefe
24	Kennzahlen im Überblick
26	Bilanz
27	Erfolgsrechnung
28	Anhang zur Jahresrechnung
30	Geldflussrechnung
31	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes
32	Bericht der Revisionsstelle
34	Highlights 2025
48	Organe
50	Corporate Governance
54	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.

Wohnraum mit Weitsicht

**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
geschätzte Geschäftspartner,
liebe Mieterinnen und Mieter**

Wenn man in den letzten Jahren und Monaten eine Wohnung gesucht hat, fühlte es sich vielerorts an wie eine Mischung aus Casting und Lotteriespiel – hier handelt es sich jedoch um ernsthafte Grundbedürfnisse der Menschen auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung. Die Wohnungsnot bleibt auch 2025 eines der drängendsten Themen unseres Landes.

Das Angebot wächst langsamer als die Nachfrage, Bauland ist knapp, der Boden immer teurer, Bewilligungsverfahren sind lang – und der Bedarf nach preisgünstigem, gut gelegenen Wohnraum ist grösser denn je. Gerade in diesem Umfeld zeigt sich der wahre Stellenwert gemeinnütziger Wohnbau-träger. Während der Markt vielerorts ächzt, tragen gemeinnützige Wohnbau-träger wie die Logis Suisse AG dazu bei, Stabilität, Verlässlichkeit und ein preisgünstiges Mietangebot zu schaffen, das auf einer Kostenmiete beruht.

Unser Auftrag ist seit jeher klar: preisgünstigen Wohnraum bereitstellen, der für breite Bevölkerungsschichten zugänglich bleibt – unabhängig von kurzfristigen Marktzyklen oder spekulativen Trends, ausgerichtet auf die nächste Generation.

Im Jahr 2025 konnten wir unseren Bestand weiterentwickeln und energetisch erneuern. Während schweizweit die Bautätigkeit aufgrund immer aufwendigerer Verfahren, steigender Zinsen und Kosten gebremst wurde, konnten wir dank unserer langfristigen Ausrichtung und unserer Projektpipeline den gemeinnützigen Wohn- und Lebensraum ausbauen.

Unsere Projekte entstehen nicht unter dem Druck maximaler Rendite, sondern unter dem Anspruch maximaler Nachhaltigkeit – ökonomisch, ökologisch und sozial. Und ja: Auch mit diesem Ansatz lässt sich wirtschaftlich arbeiten, aber eben gemeinwohlorientiert.

Wir verdanken diese Erfolge unserem engagierten Team, unseren langjährigen Geschäftspartnern und natürlich Ihnen – unseren Aktionär:innen und Mietenden. Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft und Ihre Unterstützung ermöglichen es uns, mit ruhiger Hand durch turbulentes Fahrwasser zu navigieren. Und angesichts der Markt- und Wohnraumsituation wird es wohl noch eine Weile turbulent bleiben. Umso wichtiger ist es, dass wir als gemeinnützige Akteurin Verantwortung übernehmen: durch sorgfältige Projektentwicklung, durch faire Mietpreise, durch effiziente Bewirtschaftung und durch eine aktivere Rolle in der politischen und gesellschaftlichen Debatte.

Gemeinsam leisten wir einen Beitrag dazu, dass Wohnen in der Schweiz nicht zum Privileg weniger wird, sondern ein Recht aller bleibt. Und wenn wir damit gleichzeitig die eine oder andere Wärmepumpe zum Singen bringen, das Quartier beleben und vielleicht sogar die nächste Generation davon überzeugen, dass gemeinschaftliches Wohnen ziemlich cool sein kann, dann machen wir unseren Job richtig.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen, die gute Zusammenarbeit und Ihre Treue – und wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre unseres Geschäftsberichts 2025.



Peter Schmid
Präsident des
Verwaltungsrates



Nicola Fuso
Geschäftsführer

Das Wichtigste in Kürze



1973

Gründung Logis Suisse SA
(Handelsregistereintrag
11. Mai 1973)



82

Aktionäre



87

Siedlungen/
Liegenschaften
schweizweit



20

Projektentwicklungen/
Projekte im Bau



1443

Wohnungen
Portfoliowachstum



1138 Mio.

Investitionsvolumen in CHF
Projektentwicklungen/
Projekte im Bau



3343

Wohnungen



7623

Mietobjekte



34 802 m²

vermietbare Gewerbefläche
(Nettomietfläche)



11 %

unter Mietzinsniveau
Marktmiete (Gesamtportfolio
Wohnen)



60.8 %

Liegenschaften mit
gemeinschaftsfördernden
Innen- oder Aussenflächen



46.1 %

Wohnungen mit
schwellenlosem Zugang



266 823 m²

vermietbare Wohnfläche
(Nettomietfläche)



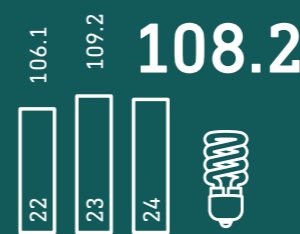
1124 Mio.

Liegenschaften/Grundstücke
(Anlagewert in CHF)

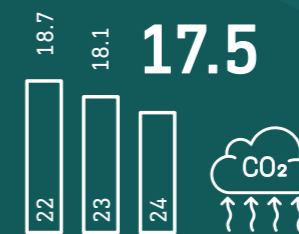


856 Mio.

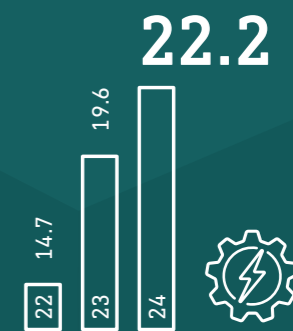
Liegenschaften/Grundstücke
(Buchwert in CHF)



Energieintensität*
in kWh/m²a



CO₂-Emissionsintensität*
in kg/m²a



Anteil erneuerbare Energien
in Prozenten der Gesamtenergie*

* Ohne Mieterstrom

Lagebericht des Verwaltungs- rates

Wir blicken gerne auf ein für uns spannendes und ereignisreiches Jahr zurück...

Das Geschäftsjahr stand für die Logis Suisse AG im Zeichen der konsequenten Weiterentwicklung unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie. In einem anspruchsvollen Marktumfeld mit steigenden regulatorischen Anforderungen, hoher gesellschaftlicher Erwartungshaltung und zunehmender Komplexität in der Projektentwicklung ist es uns gelungen, in allen Bereichen substanzielle Fortschritte zu erzielen. Dabei haben wir, wie Sie feststellen werden, nicht nur strategische Grundlagen weiter geschärft, sondern insbesondere in der konkreten Umsetzung wichtige Meilensteine erreicht.

Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie

Nachhaltigkeit ist für die Logis Suisse AG kein isoliertes Themenfeld, sondern ein zentraler Bestandteil unserer langfristigen Ausrichtung. Im Berichtsjahr haben wir die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie spürbar vorangetrieben. Der Fokus lag dabei auf ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten entlang unseres gesamten Bestandes- und Entwicklungsportfolios.

Ein konkreter Schritt waren die systematische Steuerung und Überprüfung unserer strategischen Massnahmen und deren Verankerung im operativen Handeln. Ziel ist es, Nachhaltigkeit messbar, steuerbar und wirksam umzusetzen – sowohl im Bestand als auch in der Projektentwicklung. «Den Blick in die Werkstatt» zur Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie finden Sie zusammengefasst im Kapitel «Highlights».

Reduktion des CO₂-Fussabdrucks im Bestandesportfolio

Wir haben über das gesamte Portfolio hinweg mehrere Massnahmen zur Senkung des CO₂-Fussabdrucks umgesetzt. Diese umfassten unter anderem betriebliche Optimierungen, den Ersatz fossiler Heizsysteme, Effizienzsteigerungen und Optimierungen bei bestehenden Anlagen sowie die Verbesserung der Gebäudehüllen.

Unser Ansatz ist dabei langfristig, das bedeutet, auf den Lebenszyklus einer Immobilie ausgerichtet. Wir verfolgen eine kontinuierliche Dekarbonisierung des Portfolios unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit, technischer Machbarkeit und sozialer Verträglichkeit. Die im Berichtsjahr realisierten Massnahmen sind ein weiterer wichtiger Schritt hin zu einem klimaverträglichen Immobilienbestand und leisten einen messbaren Beitrag zur Reduktion der Emissionen.

Mieterumfrage als wichtiges Instrument für nachhaltige Entwicklung

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir erstmals eine umfassende Mieterumfrage über das gesamte Bestandesportfolio durchgeführt. Diese Massnahme dient dazu, die Perspektive unserer Mietenden stärker in unsere Entscheidungsprozesse einzubeziehen und fundierte Erkenntnisse über Wohnzufriedenheit, Nutzungsbedürfnisse sowie Wahrnehmung unserer Liegenschaften zu gewinnen.

Die Rückmeldungen aus der Umfrage liefern wertvolle Hinweise und sind Beweis unserer Wertschätzung gegenüber unseren Mietenden. Gleichzeitig stärkt der Dialog das Vertrauen und unterstreicht

unseren Anspruch, nachhaltige und lebenswerte Wohn- und Arbeitsräume zu schaffen. Die Erkenntnisse bilden eine wichtige Grundlage für zukünftige Investitionsentscheide und helfen uns, Massnahmen gezielt und bedarfsgerecht umzusetzen. Weitere Informationen sowie die von unseren Mietenden erteilten «Noten» können dem «Highlight»-Bericht entnommen werden.

Wettbewerbe, Umsetzung und Erstbezug – Fortschritte in der nachhaltigen Projektentwicklung

Ein weiterer Schwerpunkt des Geschäftsjahres lag auf der Weiterentwicklung unseres Projektportfolios. Mit «Neumatt» (Birr AG), «Glockenstrasse» (Sursee LU) und «Spichermatt» (Stans NW) konnten wir drei qualitätsvolle Wettbewerbsverfahren erfolgreich abschliessen und jeweils überzeugende Siegerprojekte jurieren.

Die Wettbewerbe waren geprägt von hohen Anforderungen an ökologische und soziale Nachhaltigkeit, städtebauliche Qualität, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Mit der Wahl der Siegerprojekte haben wir in allen Arealen entscheidende Fortschritte erzielt. Die ausgewählten Projekte bilden eine tragfähige Grundlage für die nächsten Planungs- und Realisierungsphasen und unterstreichen unseren Anspruch, zukunftsfähige und nachhaltige Lebensräume zu schaffen.

Neben der Wettbewerbstätigkeit standen im Berichtsjahr auch die Umsetzung sowie der Erstbezug eines bedeutenden Entwicklungsprojekts im Fokus. Mit dem Ersatzneubau «Eich & Birk» in Neuenhof mit 111 Wohnungen konnten wir ein zentrales Projekt erfolgreich realisieren und termingerecht in den Erstbezug überführen. Der Neubau erfüllt hohe Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnqualität und leistet einen wichtigen Beitrag zur Erneuerung und Verdichtung unseres Portfolios. Die erfolgreiche Umsetzung des Projekts zeigt exemplarisch, wie wir strategische Zielsetzungen konsequent in die bauliche Realität überführen.

Ein weiteres zentrales Vorhaben der Logis Suisse AG ist das Grossprojekt «Bell-Areal» in Kriens. Im Berichtsjahr wurde hier ein wesentlicher Meilenstein erreicht: Im gemeinnützigen Bereich ist es gelungen, mit den Genossenschaften ABL und EBG sowie der gemeinnützigen GEWOK AG geeignete, gleichgesinnte Partner zu finden und verbindlich einzubeziehen. Diese Partnerschaften sind von grosser Bedeutung für die erfolgreiche Weiterentwicklung des Areals und stellen sicher, dass die sozialen und gesellschaftlichen

Zielsetzungen des Projekts langfristig getragen werden. Das «Bell-Areal» steht damit exemplarisch für unseren Anspruch, komplexe Arealentwicklungen im Dialog, mit Verantwortung und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung umzusetzen.

Besondere Aufmerksamkeit verdient die Gesamt-sanierung der grossen Siedlung «Birchweg» in Schaffhausen. Dort haben wir über 150 Wohnungen im bewohnten Zustand saniert – sozialverträglich, sorgfältig geplant und in enger Abstimmung mit den Mietenden. Die Sanierung stellte hohe Anforderungen an Organisation, Kommunikation und Rücksichtnahme.

Dank einer transparenten Informationspolitik, klaren Ansprechpartnern und phasenweiser Umsetzung konnten die Beeinträchtigungen für die Bewohnerschaft minimiert werden. Gleichzeitig wurde der energetische Standard der Gebäude deutlich verbessert und die langfristige Werthaltigkeit der Liegenschaften gesichert.

Dieses Projekt unterstreicht exemplarisch unseren Anspruch, ökologische Ziele mit sozialer Verantwortung zu verbinden. Bezahlbarer Wohnraum, stabile Mietverhältnisse und nachhaltige Sanierungen stehen dabei gleichermaßen im Fokus.

Die oben erwähnten Aktivitäten sowie weitere Themen werden auf den folgenden Seiten und im Kapitel «Highlights» weiter vertieft und anschaulich dargestellt.

Organisation

An sechs Verwaltungsratssitzungen wurde über den Geschäftsgang informiert sowie über diverse Investitionen für Projekte und Aktivitäten entschieden. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung durften am 20. Mai 2025 – wiederum im Kraftwerk in Zürich – die Aktionär:innen und die Partner:innen zur Generalversammlung begrüssen. Allen ordentlichen Geschäften wurde zugestimmt und Verwaltungsrat sowie Revisionsstelle wiederum für ein Jahr gewählt. Der Verwaltungsrat erfuhr eine personelle Veränderung: Antonia Stutz stellte sich nicht zur Wiederwahl.

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

Auf der Geschäftsstelle konnte die Organisation durch die personelle Neupositionierung und die Neubesetzung der Bereichsleitung Entwicklungen und Bau mit Katharina Franken weiterentwickelt werden.

Aktionariat

Im Geschäftsjahr 2025 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.

Wertvermehrnde Investitionen

Im Berichtsjahr 2025 wurden zahlreiche neue mittlere bis grosse Sanierungsprojekte lanciert. Die bereits im Vorjahr gestartete umfassende Sanierung am Birchweg in Schaffhausen befand sich das ganze Jahr über in der Ausführungsphase und findet 2026 ihren Abschluss. Zudem wurden die Sanierungen in Sargans und an der Zilstrasse in St. Gallen definitiv abgeschlossen. Insgesamt führte dies zu Investitionen in den Bestand von über CHF 16 Mio., davon rund CHF 6 Mio. wertvermehrend klassifiziert.

Die Steckbriefe dieser Sanierungsprojekte (ab Seite 14) enthalten weiterführende Informationen.

Die hohen Investitionen in den Bestand im Jahr 2025 sind die ersten Ausflüsse der erhöhten Sanierungstätigkeit, um das Emissionsniveau «Netto-Null» 2050 zu erreichen und lebenszyklusorientierte Sanierungen anzustreben. Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren entsprechend fortsetzen.

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit der Bildung eines «Sanierungspakets» mit mehreren Liegenschaften zur Nutzung von Synergien im Jahr 2024 wurde im Berichtsjahr ein weiteres Sanierungspaket lanciert. Dieses umfasst fünf Sanierungsprojekte, die in einem ähnlichen Zeithorizont abgewickelt werden sollen.

Die Ausschreibung eines Generalplanerteams konnte effizient über alle fünf Projekte durchgeführt werden. Seither werden für die fünf Projekte vertiefte Abklärungen der Rahmenbedingungen vorgenommen und die sinnvolle Eingriffstiefe im Rahmen eines Variantenstudiums pro Objekt

evaluiert, sodass auf dieser Grundlage die Planung und die Ausführung erfolgen können.

Unterhalt und Reparaturen

Für ordentlichen Unterhalt, Geräteersatz und Reparaturarbeiten in den Mietobjekten wurden im Geschäftsjahr 8% der Nettomieteträge oder CHF 4.8 Mio. aufgewendet. Darüber hinaus investierte die Gesellschaft eine Summe von CHF 1.3 Mio. in den ausserordentlichen Unterhalt, insbesondere für Kanalisations- und Dachsanierungen, Sanierungen von Spielplätzen und Personenaufzugsanlagen, Instandstellungen von Treppenhäusern, energetische Betriebsoptimierungen, Fernwärmeanschlüsse sowie diverse weitere Instandsetzungsarbeiten in den Mietobjekten. Der ordentliche und der ausserordentliche Unterhalt sind insgesamt um ca. CHF 0.4 Mio. tiefer ausgefallen als im Vorjahr. Dies hängt auch mit der Zunahme an umfassenden Sanierungsprojekten zusammen. Letztere belasten das Ergebnis mit CHF 10.1 Mio. (Vorjahr: CHF 6.7 Mio.).

Finanzierung

Der durchschnittliche Fremdfinanzierungssatz beträgt im Berichtsjahr 1.25% (Vorjahr: 1.29%). Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten werden im kommenden Jahr voraussichtlich stabil bleiben. Durch die vorausschauende Planung der Anschlussfinanzierung mit vornehmlich langfristigen Laufzeiten der hypothekargesicherten Darlehen sind die Fremdfinanzierungskosten weiterhin sehr tief. Die Restlaufzeit der grundpfandgesicherten Hypothekendarlehen beträgt durchschnittlich 5.95 Jahre, wodurch den Zinsänderungsrisiken Rechnung getragen wird. 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 10.0 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 Risiko-

managementprozess 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 58.1 Mio. zugenommen. Davon stammen anlage-seitig CHF 60.3 Mio. aus Bau- und Entwicklungsfortschritten, wobei rund 90% auf die Projekte in Pratteln («Zentrale Pratteln»), Köniz («Feuerfalter») und Neuenhof («Eich & Birk») zurückzuführen sind sowie auf den Zukauf einer Entwicklungsliegenschaft in Killwangen AG. Weitere CHF 5.9 Mio. stammen aus Aktivierungen bei Sanierungsprojekten. Das Anlagevermögen erfuhr isoliert betrachtet, inkl. Abschreibungen, eine Nettozunahme um CHF 57.2 Mio. Demgegenüber steht das Umlaufvermögen, das mit einer Zunahme von CHF 1 Mio. im Wesentlichen unverändert gegenüber dem Vorjahr ist. 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 trotz gewachsenem Portfolio und abgeschlossenen Sanierungen im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Hauptgrund dafür sind die Senkungen des Referenzzinssatzes in zwei Schritten von 1.75% auf 1.25% im Jahr 2025. Die Leerstandsquote beträgt, ebenfalls unverändert gegenüber dem Vorjahr, 2.0% auf der Basis der Mietzinserträge und ist aufgrund der fairen sowie gemeinnützigen Mietzinspolitik wie auch aufgrund der landesweit positiven Absorption von Mietwohnungen historisch tief. Ein nicht zu

vernachlässigender Anteil der Leerstände im Liegenschaftensportfolio der Logis Suisse AG kommt aus dem Überangebot an Parkplätzen.

Der Liegenschaftsunterhalt beträgt rund CHF 16.1 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. Gespannt verfolgt die Logis Suisse AG diesbezüglich die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung angestossenen Änderungen und deren Umsetzung auf kantonaler Ebene für das Jahr 2026. Aktuell ist damit zu rechnen, dass die Logis Suisse AG mehrheitlich mit einer Verschärfung konfrontiert wird, unter anderem, weil der Grossteil ihres Portfolios ausserhalb des Kantons Zürich liegt.

Der Verwaltungsaufwand hat sich im Berichtsjahr trotz des Wachstums der Logis Suisse AG im Portfolio, der höheren Anzahl abgewickelter Projekte und Projektentwicklungen sowie der damit verbundenen Anstellungen von Mitarbeitenden nur minimal erhöht. Dies hängt vor allem mit tieferen Ausgaben im Bereich Spezialprojekte zusammen. Im Vorjahr war in dieser Position die periodische Marktwertschätzung des Portfolios enthalten.

Der Reingewinn 2025 nach Steuern beträgt CHF 9.4 Mio. Dieses Ergebnis, zusammen mit der Liquiditätssituation, erlaubt dem Verwaltungsrat, an der ordentlichen Generalversammlung eine Dividende von 2.5% auf der Basis des nominellen Aktienkapitals zu beantragen.

Logis Suisse AG

Peter Schmid
Präsident des
Verwaltungsrates

Nicola Fusco
Geschäftsführer

Auszug Projektentwicklungen/ Projekte

Ort	Projekt	Investitions- volumen in CHF	Grundstück- fläche ca. m ²	Bemerkungen	Anzahl Wohnungen ca.	Fertigstellung vorgesehen
Schaffhausen	Bauprojekt	16 600 000	17 108	Bestandesliegenschaft/ Innensanierung, Ersatz Energieerzeugung	158	2025
Bern	Bauprojekt	3 400 000	528	Bestandesliegenschaft/ Totalsanierung	11	2026
Neuenhof	Bauprojekt	56 200 000	8 474	Bestandesliegenschaft/ Projektentwicklung/ Ersatzneubau	111	2026
Flamatt	Bauprojekt	9 820 000	13 524	Bestandesliegenschaft/ teilw. Aussensanierung, Ersatz Energieerzeugung	80	2026
Horgen	Bauprojekt	4 300 000	2 646	Bestandesliegenschaft/ Innensanierung	24	2026
Koblentz	Bauprojekt	5 674 000	5 353	Bestandesliegenschaft/ Innensanierung	30	2026
Pratteln	Bauprojekt	97 000 000	42 600	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/Neubau, Sanierung	177	2027
Köniz	Bauprojekt	78 500 000	17 781	Grundstück im Baurecht/ Projektentwicklung/ Neubau	154	2027
Schaffhausen	Bauprojekt	17 400 000	4 400	Grundstück im Baurecht/ Projektentwicklung/ Ersatzneubau	32	2027
Studen	Bauprojekt	6 300 000	4 008	Bestandesliegenschaft/ Innensanierung, Ersatz Energieerzeugung	27	2027
Neuenhof	Bauprojekt	11 691 000	4 183	Bestandesliegenschaft/ Innensanierung, Ersatz Energieerzeugung	52	2027

Ort	Projekt	Investitions- volumen in CHF	Grundstück- fläche ca. m ²	Bemerkungen	Anzahl Wohnungen ca.	Fertigstellung vorgesehen
Baden	Bauprojekt	18 605 000	5 458	Bestandesliegenschaft/ Grundstück im Baurecht/ Sanierung	64	2028
Baden	Bauprojekt	42 600 000	7 262	Grundstück im Baurecht/ Projektentwicklung/ Neubau	83	2028
Birr	Projektent- wicklung	69 400 000	12 453	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ Neubau	129	2029
Sursee	Projektent- wicklung	31 000 000	3 650	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/Neubau, Umnutzung	52	2029
Aarau	Projektent- wicklung	32 500 000	10 150	Grundstück im Baurecht/ Projektentwicklung/ Neubau	63	2030
Basel	Projektent- wicklung	43 100 000	7 834	Grundstück im Baurecht/ Projektentwicklung/ Neubau	103	2030
Heerbrugg	Projektent- wicklung	31 100 000	7 633	Bestandesliegenschaft/ Sanierung und Verdichtung	90	2031
Kriens	Projektent- wicklung	400 000 000	37 607	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ Neubau	540	2032
Stans	Projektent- wicklung	162 500 000	12 652	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ Neubau	278	2032
Total		1 137 690 000	225 304		2258*	

* Davon Portfoliowachstum: 1443

Wohnüberbauung «Birchweg», Schaffhausen – Innensanierung und Energieerzeugung

Bei der zwischen 1968 und 1974 erstellten Wohnüberbauung wurden Küchen und Bäder inklusive Leitungen erneuert. Die Gebäudehülle war bereits zwischen 2007 und 2017 energetisch saniert worden und wurde daher nur wo erforderlich instand gestellt und gereinigt.

Die bestehende Ölheizung wurde durch dezentrale Pelletheizungen ersetzt, wobei die ehemaligen Öltankräume zu Pelletlagern umfunktioniert wurden. Mit der Instandstellung und Aufwertung der Aussenräume im Jahr 2026 wird die Sanierung, welche im bewohnten Zustand erfolgt, abgeschlossen.

Investitionsvolumen	CHF 16.6 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	158 Wohnungen
Generalplanung	Renespa AG, Weinfelden
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Energieerzeugung	Pelletheizung
Bearbeitung	2024/2025
Aktueller Stand	abgeschlossen



Wohnliegenschaft «Meisenweg», Bern – Totalsanierung

Das in den 1980er-Jahren erstellte Wohnhaus befindet sich im historischen Breitenrain-Quartier 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 Grundrissqualitäten des Bestandes werden verbessert, ohne in die Tragstruktur einzugreifen.

Investitionsvolumen	CHF 3.4 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	11 Wohnungen
Architektur	GWJ Architektur AG, Bern
Generalplanung	GWJ Architektur AG, Bern
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Energieerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik
Bearbeitung	2023–2026
Aktueller Stand	Ausführung



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

Im Oktober 2025 konnten nach sechsjähriger Planungs- und Bauzeit die ersten 40 Wohnungen bezogen werden. Bis Ende April 2026 werden die letzten Bewohnenden einziehen. Die neue Wohnüberbauung «Eich & Birk» ersetzt die bisher 81 Altbauwohnungen durch 111 attraktive und weiterhin preisgünstige Wohnungen. Der vielfältige Wohnungsmix, ein Gemeinschaftsraum und grosszügige Aussenflächen schaffen die Voraussetzung für ein lebendiges Siedlungsleben. Dieses wird mit Unterstützung eines Siedlungscoachs partizipativ gestaltet. www.eichundbirk.ch

Investitionsvolumen	CHF 56.2 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	111 Wohnungen, Wohnatelier, Atelier, Gemeinschaftsraum
Architektur	Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Zürich
Landschaftsarchitektur	Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Küssnacht
Baumanagement	GMS Partner AG, Zürich
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Nachhaltigkeitsstandard	SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.8 PP/WE) E-Mobilität: Power to Parking
Integrales Energiemanagement	Betriebscontracting durch Energie 360 (Erdsondenwärmepumpe, integrierte PV-Anlage und E-Mobilität)
Bearbeitung	2020–2026
Aktueller Stand	Ausführung, Erstbezug 1. Etappe



Wohnüberbauung «Aumatt», Flamatt (FR) – partielle Aussensanierung mit Wärmeerzeugung

Die Liegenschaft wurde zwischen 1985 und 1993 erstellt und befindet sich noch weitgehend im Originalzustand. Vorgesehen ist eine Gebäudehüllensanierung der verputzten Gebäude mit Erneuerung der Aussenwärmedämmung, der Dachdämmung und der Fenster. Zudem sollen die bestehenden Ölheizungen durch eine zentrale Pelletheizung ersetzt werden.

Investitionsvolumen	CHF 9.82 Mio.
Nutzungsmix	80 Wohnungen
Architektur	S+B Baumanagement AG
Generalplanung	S+B Baumanagement AG
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Energieerzeugung	zentrale Pelletheizung
Bearbeitung	2024–2026
Aktueller Stand	Baugesuch genehmigt, Ausschreibung



Wohnüberbauung «Bachtelstrasse», Horgen (ZH) – Innensanierung

Die beiden Mehrfamilienhäuser an der Bachtelstrasse 2 und 4 wurden im Jahr 1966 erstellt. Nach einer Innensanierung in den 1980er-Jahren und einer Aussensanierung im Jahr 2002 werden nun im Rahmen einer Strangsanierung Küchen und Bäder inklusive Leitungen erneuert. Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zustand.

Investitionsvolumen	CHF 4.3 Mio.
Nutzungsmix	24 Wohnungen
Architektur	S+B Baumanagement AG
Generalplanung	S+B Baumanagement AG
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Energieerzeugung	Fernwärme KVA Horgen
Bearbeitung	2024–2026
Aktueller Stand	Baugesuch genehmigt, Ausschreibung



Wohnüberbauung «Achenbergstrasse»/ «Rütenerstrasse», Koblenz (AG) – Innensanierung

Die drei Mehrfamilienhäuser an der Achenbergstrasse/Rütenerstrasse wurden im Jahr 1984 erstellt. Im Jahr 2014 erfolgten eine umfassende Gebäudehülensanierung sowie der Einbau einer Photovoltaikanlage auf den Schrägdächern. Nun sollen im Rahmen einer Strangsanierung Küchen und Bäder inklusive Leitungen erneuert werden. Die Arbeiten erfolgen im bewohnten Zustand.

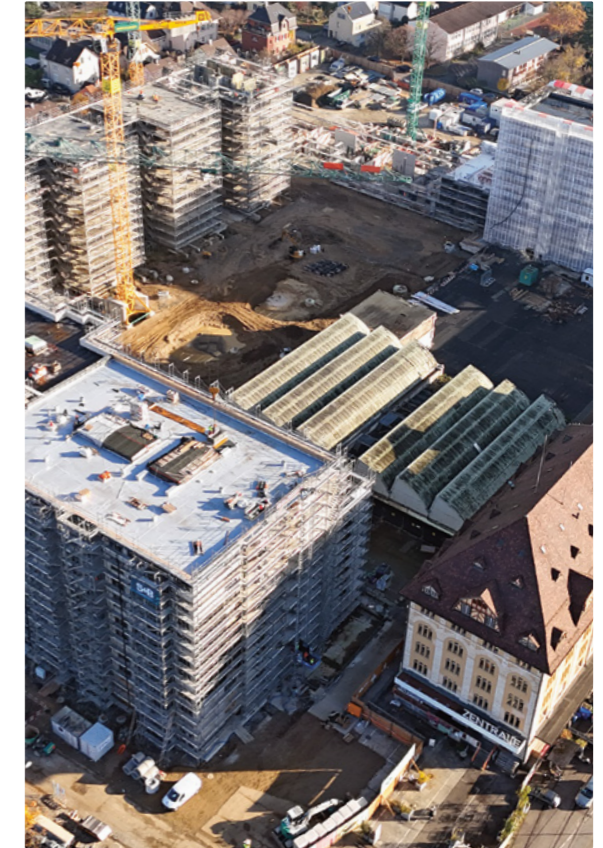
Investitionsvolumen	CHF 5.7 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	30 Wohnungen
Architektur	S+B Baumanagement AG
Generalplanung	S+B Baumanagement AG
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Energieerzeugung	bestehende Ölheizung und PV-Anlage
Bearbeitung	2024–2026
Aktueller Stand	Ausschreibung



Wohn- und Gewerbeüberbauung «Zentrale Pratteln» (BL)

Die Logis Suisse AG realisiert mit fünf gemeinnützigen Bauträgern und vier Architektenteams die Wohn- und Gewerbeüberbauung «Zentrale Pratteln» mit insgesamt 470 Wohnungen und 15 000 m² Gewerbefläche. Um den zentralen Gartenhof erstellt die Logis Suisse AG im Westen das Atriumshaus mit 61 Wohnungen und im Norden die Turmhäuser mit 116 Wohnungen. Die grosszügigen Allmendflächen werden partizipativ angeeignet.
www.zentralepratteln.ch

Investitionsvolumen	CHF 97.5 Mio. (Anteil Logis Suisse AG)
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	177 Wohnungen, 450 m ² Gewerbefläche, 1 Quartierraum, 5 Hausgemeinschaftsräume, 7 Flexräume
Architektur	Bachelard Wagner Architekten, Basel (städtebauliches Konzept, Teilprojekt West) Müller Sigrist Architekten, Zürich (Teilprojekt Nord)
Landschaftsarchitektur	raderschallpartner ag, Meilen
Generalplanung	S+B Baumanagement AG
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Nachhaltigkeitsstandard	SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE) E-Mobilität: Power to Parking
Energieerzeugung	Wärmepumpen mit Eisspeicher, PV-Anlage
Bearbeitung	2016–2027
Aktueller Stand	Ausführung



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

Die Wohnüberbauung «Feuerfalter» in Köniz wird gemeinsam von den Partnern Logis Suisse AG, Mobimo Management AG und Lycaena AG entwickelt und realisiert. Im August 2024 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Die Logis Suisse AG setzt auf einen breiten Wohnungsmix und stellt Räumlichkeiten für die Tagesschule, die Basisstufe und weitere quartierdienliche Nutzungen zur Verfügung.
www.papillon-koeniz.ch und www.feuerfalter-koeniz.ch

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



Wohnüberbauung «Furkastrasse», Schaffhausen – Ersatzneubau

Die Ersatzneubauten an der Furkastrasse ersetzen die Bestandesbauten, die einen sehr hohen kostenintensiven Sanierungsbedarf aufwiesen und den heutigen Nachhaltigkeits- und Nutzungsanforderungen nicht mehr genügten. Die neuen Wohnungen bieten trotz suffizienter Flächennutzung eine hohe Wohnqualität. Gut konzipierte Laubengänge laden zum Aufenthalt ein. Die CO₂-optimierte Holzbauweise entspricht den Nachhaltigkeitszielen der Logis Suisse AG. Die Baubewilligung wurde 2025 erteilt und mit dem Rückbau wurde Anfang 2026 gestartet. Bezug ist ab Herbst 2027 geplant.

Investitionsvolumen	CHF 17.4 Mio.
Grundstück	Baurecht der Stadt Schaffhausen
Nutzungsmix	32 Wohnungen, 1 zumietbares Zimmer, 1 Hobbyraum
Architektur	SOPA Studio Oesch Papalo Architektur GmbH, Zürich (ehem. Haerle Hubacher Partner GmbH)
Realisierung	Gesamtdienstleister
Projektentwicklung/ Realisierung	Erne AG Holzbau, Laufenburg
Nachhaltigkeitsstandard	SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE) E-Mobilität: Power to Parking
Energieerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, PV-Anlage
Bearbeitung	2022–2027
Aktueller Stand	Ausführung



Wohnüberbauung «Büetigenstrasse», Studen (BE) – Innensanierung mit Wärmeerzeugung

Die drei Mehrfamilienhäuser an der Büetigenstrasse wurden im Jahr 1974 erstellt und 2009 einer umfassenden Gebäudehüllensanierung unterzogen. Nun werden Küchen und Bäder inklusive Leitungen im bewohnten Zustand erneuert. Zudem werden die bestehenden Ölheizungen durch neue Luft-Wasser-Wärmepumpen ersetzt.

Investitionsvolumen	CHF 6.3 Mio.
Nutzungsmix	27 Wohnungen
Architektur	S+B Baumanagement AG
Generalplanung	S+B Baumanagement AG
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Energieerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpen, PV bestehend
Bearbeitung	2024–2027
Aktueller Stand	Ausschreibung



Wohnüberbauung «Hofmattstrasse», Neuenhof (AG) – Innensanierung mit Fenstern und Wärmeerzeugung

Die in den Jahren 1951/1952 erstellten Mehrfamilienhäuser an der Hofmattstrasse wurden 1987 renoviert. Im Rahmen der vorgesehenen Sanierung werden Küchen und Bäder inkl. Leitungen erneuert, die Fenster ersetzt und die Gasheizungen durch neue Luft-Wasser-Wärmepumpen ausgetauscht. Zudem wird auf den Schrägdächern eine Photovoltaikanlage installiert.

Investitionsvolumen	CHF 11.7 Mio.
Nutzungsmix	52 Wohnungen
Architektur	S+B Baumanagement AG
Generalplanung	S+B Baumanagement AG
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Energieerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpen, PV-Anlagen
Bearbeitung	2024–2027
Aktueller Stand	Ausschreibung



Punkthäuser «Brisgi», Baden (AG) – Innensanierung mit Balkonfenstern und Wärmeerzeugung

Die beiden 9-geschossigen Punkthäuser wurden 1962 für die BBC erstellt und sind im Inventar der Stadt Baden aufgeführt. Seit 2021 befinden sie sich im Besitz der Logis Suisse AG. Nach einer partiellen Aussensanierung im Jahr 1992 werden nun im Rahmen einer Strangsanierung Küchen und Bäder erneuert. Zusätzlich werden die Balkonfenster ersetzt, die Wärmeerzeugung von Gas auf Fernwärme umgestellt sowie die Erdbebensicherheit und die hindernisfreie Erschliessung verbessert. Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zustand.

Investitionsvolumen	CHF 18.6 Mio.
Grundstück	Baurecht der Stadt Baden
Nutzungsmix	64 Wohnungen
Architektur	S+B Baumanagement AG
Generalplanung	S+B Baumanagement AG
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Energieerzeugung	Fernwärme Regionalwerke Baden
Bearbeitung	2024–2028
Aktueller Stand	Ausschreibung



Wohnüberbauung «Brisgi-Areal», Baden (AG)

Gemeinsam realisieren die Logis Suisse AG, die Wohnbaustiftung Baden und die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft 224 Wohnungen auf dem Brisgi-Areal. Die Logis Suisse AG entwickelt den Cluster West mit 83 Wohnungen. Zahlreiche Plätze und naturnahe Grünflächen sowie ein Wegnetz für Fuss- und Veloverkehr laden zur Begegnung ein. Die Baurechtsverträge mit der Stadt Baden konnten im Jahr 2025 unterzeichnet werden. Der Baustart erfolgte im November 2025. www.brisgi-areal.ch

Investitionsvolumen	CHF 42.6 Mio.
Grundstück	Baurecht der Stadt Baden
Nutzungsmix	83 Wohnungen, 39 m ² Gewerbefläche, 4 Ateliers, Gemeinschaftsraum
Architektur	ARGE Müller Sigrist Architekten, Zürich Meier Leder Architekten, Baden
Landschaftsarchitektur	Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH, Baden
Baumanagement	Rapp AG, Basel
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Nachhaltigkeitsstandard	SNBS-zertifiziert
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE) E-Mobilität: Power to Parking
Energieerzeugung	Fernwärme Regionalwerke Baden, PV-Anlage
Bearbeitung	2019–2028
Aktueller Stand	Baustart Ende 2025 erfolgt



Wohnüberbauung «Neumatt», Birr (AG)

Die Logis Suisse AG konnte im Jahr 2020 in Birr das ca. 12 500 m² grosse Grundstück in der Zentrumszone erwerben. Der vorliegende Masterplan bildete die Grundlage für die Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), welche seit Anfang 2025 rechtskräftig ist. Es wurde 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, Wirtschaftlichkeit sowie Nachhaltigkeit erfüllt.

Investitionsvolumen	CHF 69.4 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	129 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Kindergarten
Städtebau	Masterplan: UC'NA Architekten
Architektur	Galli Rudolf Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitektur	Stauffer Rösch AG, Basel
Realisierung	Totalunternehmervertrag
Projektentwicklung/ Realisierung	Gross Generalunternehmung AG, Brugg
Nachhaltigkeitsstandard	SNBS-zertifiziert
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.8 PP/WE) E-Mobilität: Power to Parking
Bearbeitung	2024–2029
Aktueller Stand	Vorprojekt



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

Die Logis Suisse AG konnte im Jahr 2023 die Liegenschaft Glockenstrasse 1/3 und eine Landparzelle in Sursee erwerben. Das Bau- und Zonenreglement der Stadt Sursee erlaubt für preisgünstige Wohnungen eine Erhöhung des Nutzungsmasses um bis zu 20%, sofern die stadträumliche Verträglichkeit gewährleistet ist. Der Gesamtleistungswettbewerb mit vier Teams wurde 2025 abgeschlossen. Das Siegerprojekt erfüllt die Anforderungen an attraktive Freiräume, Wohnungen mit hoher Wohnqualität sowie Nachhaltigkeits- und Kostenziele. Die zeitgleiche Umnutzung der Büroliegenschaft in Wohnraum ist noch offen. Der Baustart ist für Herbst 2027 vorgesehen, der Bezug für Anfang 2029.

Investitionsvolumen	CHF 31 Mio. (inkl. Umnutzung)
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	52 Wohnungen (inkl. Umnutzung), 270 m ² Gewerbefläche
Architektur	Tobler Gmür GmbH, Zürich und Luzern
Landschaftsarchitektur	Albiez de Tomasi GmbH, Zürich
Realisierung	Gesamtdienstleister
Projektentwicklung/ Realisierung	Halter AG, Kriens
Nachhaltigkeitsstandard	SNBS-zertifiziert
Energieerzeugung	Wärmepumpe mit Grundwasser
Bearbeitung	2023–2029
Aktueller Stand	Abschluss Vertrag Gesamtleistung, Vorbereitung Projektierung



Wohn- und Gewerbeüberbauung «Erlinsbacher- strasse», Aarau (AG)

Direkt am Aareufer entsteht eine Wohnsiedlung mit 63 Wohnungen und ca. 600 m² Allmend- und Gewerbefläche. Die Eniwa Kraftwerk AG als Baurechtsgeberin hat im Jahr 2021 einen Projektwettbewerb für Investoren und Planer ausgeschrieben. Das Projekt FAARO konnte hinsichtlich ökologischer Nachhaltigkeit und qualitätsvoller Wohn- und Freiräume zu preisgünstigen Mieten überzeugen. Nach öffentlicher Mitwirkung im Jahr 2024 konnte im Berichtsjahr der Gestaltungsplan zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht werden. Die Rechtskraft wird nach Bereinigung und öffentlicher Auflage für Ende 2026 erwartet. Der Baustart erfolgt somit frühestens 2028 und der Erstbezug ab 2030.

Investitionsvolumen	CHF 32.5 Mio.
Grundstück	Baurecht der Eniwa Kraftwerk AG
Nutzungsmix	63 Wohnungen, 600 m ² Gewerbefläche
Raumplanung	PLANAR AG, Zürich
Architektur	Duplex Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitektur	Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
Realisierung	noch offen
Nachhaltigkeitsstandard	Minergie-Areal oder SNBS-zertifiziert
Mobilität	autoarmes Wohnen
Bearbeitung	2022–2030
Aktueller Stand	Gestaltungsplanverfahren



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 autofreies Wohnen vorgesehen.

www.voltanord.ch

Investitionsvolumen	CHF 43.1 Mio.
Grundstück	Baurecht des Kantons Basel-Stadt
Nutzungsmix	103 Wohnungen, 200 m ² Gewerbefläche
Städtebau	jessenvollenweider architektur AG, Basel
Architektur	jessenvollenweider architektur AG, Basel
Landschaftsarchitektur	Stauffer Rösch AG, Basel
Generalplanung	Perita AG, Basel
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Nachhaltigkeitsstandard	SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
Mobilität	Mobilitätskonzept, autofreies Wohnen
Energieerzeugung	Erdsondenwärmepumpe, PV-Anlage
Bearbeitung	2023–2030
Aktueller Stand	Bauprojekt



Wohnüberbauung «Nefenfeldstrasse», Heerbrugg (SG) – Verdichtung und Sanierung

Die Wohnüberbauung Nefenfeldstrasse/Ländernachstrasse in Heerbrugg wurde 1963 erstellt und zuletzt 1995 saniert. Mit dem neuen Baureglement bestehen erhebliche Ausnutzungsreserven. Eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2024 hat ergeben, dass das maximale bauliche Potenzial auch bei Teilerhalt des Bestands umgesetzt werden kann.

Im Rahmen eines Studienauftrags soll nun ein Projekt evaluiert werden, das einen Teil des Bestandes saniert und durch zusätzliche Neubauten ergänzt. Mit der Weiterverfolgung einer Lösung mit Teilerhalt kann weiterhin preisgünstiger Wohnraum erhalten werden und die Treibhausgasemissionen aus Erstellung und Betrieb können gesamthaft optimiert werden.

Investitionsvolumen	CHF 31.1 Mio.
Nutzungsmix	ca. 90 Wohnungen (rund 40 bestehende und 50 neue), Gemeinschaftsraum
Architektur	noch offen
Realisierung	noch offen
Energieerzeugung	noch offen
Bearbeitung	2024–2031
Aktueller Stand	Vorbereitung Studienauftrag



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

Die Logis Suisse AG erwarb 2017 das Industrieareal im Zentrum von Kriens. Rund zwei Drittel der Fläche werden gemeinsam mit regionalen Wohnbaugenossenschaften entwickelt, ein Drittel soll an Investoren und im Stockwerkeigentum weitergegeben werden. 2025 wurden die Entwicklungspartnerinnen ausgewählt: die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL), die Wohngenossenschaft Geissenstein-EBG und die neu gegründete GEWOK AG, bestehend aus drei Krienser Genossenschaften. www.bell-areal.ch

Investitionsvolumen	CHF 400 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	ca. 540 Wohnungen, 16 000 m ² Gewerbefläche
Arealaktivierung	unterdessen GmbH, Basel
Raumplanung	EBP Schweiz AG
Städtebau	GWJ Architektur, Bern
Architektur	Teilgebiete A und B: noch offen Teilgebiet C: GWJ Architektur AG, Bern
Landschaftsarchitektur	ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich
Projektentwicklung	Steiner AG (bis Rechtskraft Bebauungsplan) Hämmerle Partner AG (BHV Phase 2)
Nachhaltigkeitsstandard	SNBS-Areal zertifiziert
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.4 PP/WE), max. 350 PP
Bearbeitung	2017–2032
Aktueller Stand	Zwischennutzung, Aufbau Projektorganisation mit gemeinnützigen Partnern, Projektplanung in Vorbereitung



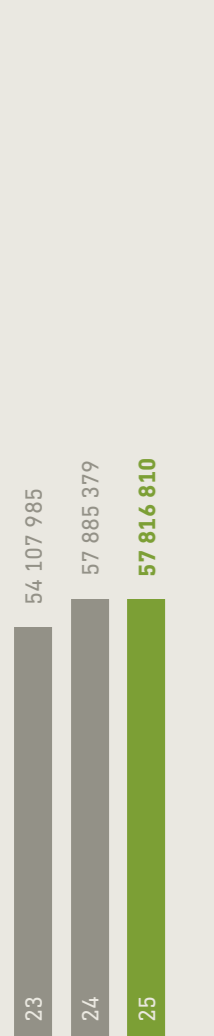
Wohn- und Gewerbeüberbauung «Spichermatt», Stans (NW)

Die Logis Suisse AG konnte im Jahr 2015 in Stans das 12 700 m² grosse Grundstück mit Gestaltungsplanpflicht erwerben. Die aussergewöhnlichen Hochwasserereignisse im Kanton Nidwalden haben dazu geführt, dass der Baubeginn erst nach Realisierung des Hochwasserschutzprojekts möglich ist. Zur Qualitätssicherung wurde ein Studienauftrag zur Ermittlung der städtebaulich verträglichen Dichte durchgeführt. Mit dem Siegerprojekt sind die Weichen für die Entwicklung einer städtebaulich und energetisch vorbildlichen Wohnsiedlung mit wertvollen Begegnungsräumen und hoher Aussenraumqualität gestellt. Es wird ein vielfältiger und breiter Wohnungsmix für unterschiedlichste Bedürfnisse realisiert. Quartierdienliche Erdgeschossnutzungen sollen die Siedlung nachhaltig beleben.

Investitionsvolumen	CHF 162.5 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	278 Wohnungen, ca. 600 m ² Gewerbefläche, Gemeinschaftsraum, Kindertagesstätte
Raumplanung	Zeitraumplanungen AG, Luzern
Landschaftsarchitektur	Uniola AG Landschaftsarchitektur, Zürich
Architektur	Studio Sintzel Architektur GmbH, Zürich
Nachhaltigkeitsstandard	SNBS-zertifiziert oder gleichwertig
Mobilität	Mobilitätskonzept (ca. 0.8 PP/WE)
Bearbeitung	2022–2032
Aktueller Stand	Baubeginn Hochwasserschutzprojekt erfolgt, Studienauftrag abgeschlossen



Kennzahlen im Überblick



Ertrag aus Vermietungen



Liegenschaften/Grundstücke Anlagewert



Liegenschaften/Grundstücke Buchwert



Projekte in Entwicklung/im Bau



Sanierungen



Eigenkapital



Fremdkapital



Fremdkapitalquote

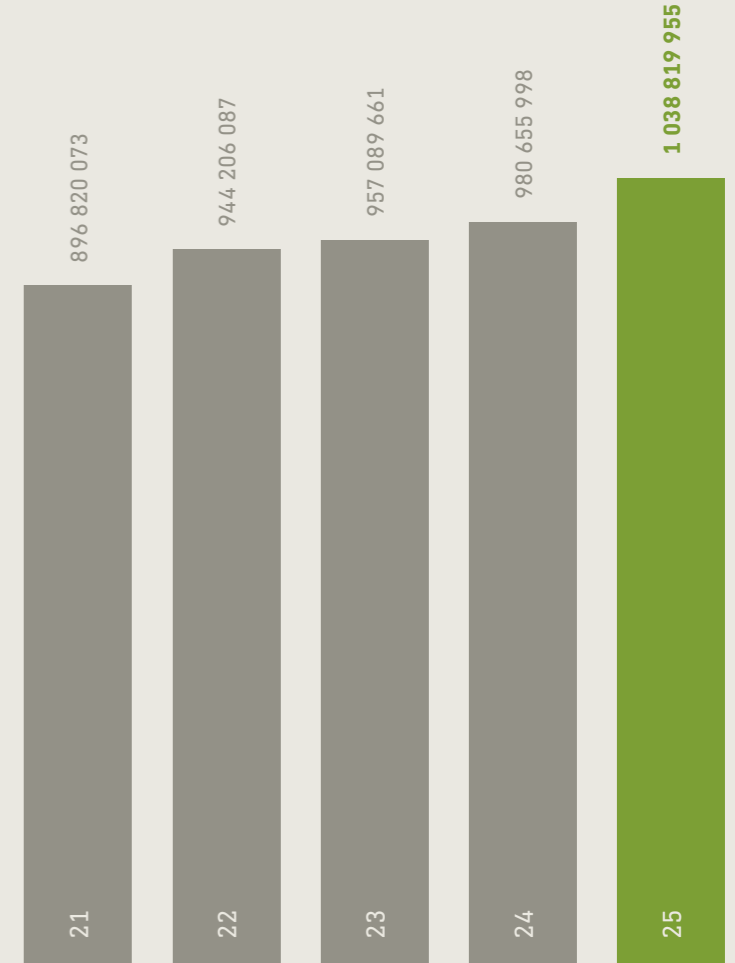


Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)



Jahresgewinn

alle Angaben in CHF



Bilanzsumme

Bilanz

in CHF	31.12.2025	Vorjahr
Aktiven		
Flüssige Mittel	14 900 999	11 104 523
Forderungen gegenüber Mietern	430 402	644 730
Übrige kurzfristige Forderungen	996 621	1 028 449
Delkredere	-395 448	-305 440
Aktive Rechnungsabgrenzung	228 211	701 342
Kurzfristige Finanzanlagen, Wertschriften	0	2 000 000
Umlaufvermögen	16 160 784	15 173 604
Forderungen Mietkaution	50 308	50 308
Finanzanlagen	12 949 164	12 893 986
Beteiligungen	3 501 000	3 501 000
Wertberichtigung Beteiligungen	-700 000	-700 000
Immobilien	1 027 910 811	1 022 065 811
Wertberichtigung Immobilien	-246 865 500	-237 805 500
Entwicklungsgrundstücke	95 824 460	85 304 263
Wertberichtigung Entwicklungsgrundstücke	-20 800 000	-18 750 000
Entwicklungskosten Bauprojekte	152 088 928	100 222 526
Wertberichtigung Entwicklungskosten Bauprojekte	-1 300 000	-1 300 000
Anlagevermögen	1 022 659 171	965 482 394
Total Aktiven	1 038 819 955	980 655 998
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5 453 889	6 038 628
Mieter Vorauszahlungen	4 455 624	4 417 771
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9 909 513	10 456 399
Kurzfristig verzinsliche Hypotheken	103 859 794	103 135 000
Kurzfristig verzinsliche Anleihen (EGW)	20 900 000	10 000 000
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	124 759 794	113 135 000
Kurzfristig unverzinsliche Verbindlichkeiten (BBVM)	1 625 000	900 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	339 628	427 978
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 964 628	1 327 978
Passive Rechnungsabgrenzung	5 984 249	5 578 361
Kurzfristiges Fremdkapital	142 618 184	130 497 738
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	505 774 642	450 959 067
Langfristig verzinsliche Anleihen (EGW)	96 900 000	111 200 000
Aktionärsdarlehen	60 000 000	60 000 000
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	662 674 642	622 159 067
Langfristig unverzinsliche Verbindlichkeiten (BBVM)	3 600 000	5 225 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	3 600 000	5 225 000
Rückstellungen	29 013 439	28 125 927
Langfristiges Fremdkapital	695 288 081	655 509 994
Fremdkapital	837 906 265	786 007 732
Aktienkapital	104 726 910	104 726 910
Gesetzliche Gewinnreserven	52 363 456	52 363 456
Freiwillige Gewinnreserven	35 000 000	27 500 000
Eigene Kapitalanteile	-1 024 000	-714 000
Gewinnvortrag	411 545	132 739
Jahresgewinn	9 435 779	10 639 162
Bilanzgewinn	9 847 325	10 771 901
Eigenkapital	200 913 690	194 648 266
Total Passiven	1 038 819 955	980 655 998

Erfolgsrechnung

in CHF	2025	%	Vorjahr	%
Mietertrag	59 573 442	102.7	59 597 536	102.5
Mietzinsrabatte	-417 035	-0.7	-381 914	-0.7
Leerstandsverluste	-1 149 893	-2.0	-1 176 667	-2.0
Mietzinsausfälle	-189 704	-0.3	-153 576	-0.3
Übriger Liegenschaftsertrag	172 813	0.3	239 895	0.4
Liegenschaftsertrag	57 989 623	100.0	58 125 273	100.0
Liegenschaftsunterhalt	16 148 626	27.8	13 079 740	22.5
Veränderung Rückstellungen für Unterhalt	896 000	1.5	3 202 420	5.5
Betriebskosten	928 377	1.6	622 837	1.1
Versicherungen und Abgaben	822 791	1.4	753 724	1.3
Liegenschaftssteuern	264 513	0.5	316 024	0.5
Honorare Liegenschaftsverwaltung	2 504 288	4.3	2 515 283	4.3
Übriger Liegenschaftsaufwand	448 161	0.8	456 722	0.8
Direkter Liegenschaftsaufwand	22 012 757	38.0	20 946 750	36.0
Liegenschaftserfolg	35 976 867	62.0	37 178 523	64.0
Personalaufwand	2 023 216	3.5	1 752 388	3.0
Raumaufwand	184 047	0.3	229 045	0.4
Spezialprojekte, Akquisitionen, Wettbewerbe, Nachhaltigkeit	106 773	0.2	250 003	0.4
Übriger Verwaltungsaufwand	472 610	0.8	507 024	0.9
Verwaltungsaufwand	2 786 646	4.8	2 738 461	4.7
Abschreibungen auf Immobilien	11 110 000	19.2	11 306 000	19.5
Abschreibungen und Wertberichtigungen	11 110 000	19.2	11 306 000	19.5
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	22 080 221	38.1	23 134 062	39.8
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	9 155 744	15.8	8 338 635	14.3
Baurechtszinsen	223 800	0.4	240 861	0.4
Finanzaufwand	9 379 543	16.2	8 579 496	14.8
Finanz-, Wertschriften- und Beteiligungsertrag	85 955	0.1	181 501	0.3
Finanzertrag	85 955	0.1	181 501	0.3
Betriebsergebnis	12 786 632	22.0	14 736 067	25.4
Übriger betriebsfremder Aufwand	-68 516	-0.1	12 331	0.0
Übriger betriebsfremder Ertrag	25 636	0.0	0	0.0
Betrieblicher Nebenerfolg	-42 879	-0.1	12 331	0.0
Ergebnis vor Steuern	12 743 753	22.0	14 748 398	25.4
Direkte Steuern	-3 307 974	-5.7	-4 109 236	-7.1
Jahresgewinn	9 435 779	16.3	10 639 162	18.3

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverpflichtungen im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge in der Berichtsperiode beeinflussen können. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zugunsten der weitsichtigen finanziellen Steuerung der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Allgemeine Angaben

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

Anzahl Mitarbeitende

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

in CHF	31.12.2025	Vorjahr	
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen			
Immobilien (Nettobuchwert)	1 006 858 699	949 737 100	
Wesentliche Beteiligungen	Bilanzwert	%	Bilanzwert %
Alloggi Ticino SA, Bioggio TI abzüglich Wertberichtigung Kapital- und Stimmenanteil 23% (unverändert zu Vorjahr)	3 501 000 - 700 000	23	3 501 000 - 700 000 23
Eigene Kapitalanteile	Bilanzwert	Bilanzwert	
Bestand 1.1.2025: 71 400 Namenaktien (Vorjahr: 58 900 NA)	714 000	589 000	
Rückkauf 31 000 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 12 500)	310 000	125 000	
Endbestand 31.12.2025: 102 400 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 71 400 NA)	1 024 000	714 000	
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtung	0	0	
Restbetrag der Verbindlichkeiten aus Mietverpflichtungen	362 075	535 871	
Honorar der Revisionsstelle BDO AG, Luzern	60 795	62 837	

in CHF	31.12.2025	Vorjahr	
Fälligkeitsstruktur der Bankhypotheken, Darlehen		%	%
verzinsliche Verpflichtungen:			
fällig innerhalb 1 Jahr	124 759 794	16	113 135 000 15
fällig zwischen 2 und 5 Jahren	299 651 020	38	298 567 520 41
fällig nach 5 Jahren	363 023 622	46	323 591 547 44
Total	787 434 436	100	735 294 067 100
unverzinsliche Verpflichtungen:			
fällig innerhalb 1 Jahr	1 625 000	31	900 000 15
fällig zwischen 2 und 5 Jahren	3 600 000	69	5 225 000 85
fällig nach 5 Jahren	0	0	0 0
Total	5 225 000	100	6 125 000 100

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 Kantonalbank	8 392	10 397
Liegenschaft: Schaffhausen, Furkastrasse 18/20 Laufzeit bis 2105 / jährlicher Baurechtszins auf Basis Landwert Anpassung Landwert alle 5 Jahre Zinssatz gemäss Schaffhauser Kantonalbank, bis Ende 2025 Zinssatz ab 2026: Referenzzins+Risikozuschlag	15 462	15 462
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%	20 379	18 115

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 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Geldfluss- rechnung

Antrag über die Verwendung des Bilanz- gewinnes

in CHF	2025	Vorjahr
Geschäftstätigkeiten		
Mietzinszahlungen / übriger Liegenschaftsertrag	58 448 880	58 842 569
Liegenschaftsunterhalt	-5 356 558	-5 003 479
Ausserordentlicher Liegenschaftsunterhalt	-11 376 807	-8 209 831
Übrige Liegenschaftskosten	-4 965 898	-5 069 811
Raum-, Personal- und Verwaltungsaufwand	-2 871 885	-2 906 144
Fremdkapitalzinsen	-9 155 744	-8 338 635
Betriebsfremde Einnahmen	111 591	193 832
Betriebsfremde Ausgaben	-68 516	0
Zahlung direkte Steuern	-2 910 026	-407 256
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit	21 855 037	29 101 247
Investitionstätigkeiten		
Investitionen		
Liegenschaftssanierungen, Anteil Mehrwert	-5 845 000	-3 865 000
Grundstücke und Projektentwicklungen	-62 303 481	-50 932 424
Finanzanlagen	0	-3 100 000
Total Investitionen	-68 148 481	-57 897 424
Desinvestitionen		
Verkauf Liegenschaften	0	20 709 634
Finanzanlagen	2 020 000	140 000
Total Desinvestitionen	2 020 000	20 849 634
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit	-66 128 481	-37 047 790
Finanzierungstätigkeiten		
Finanzierung		
Aufnahme Hypotheken und Darlehen	58 171 914	13 147 650
Total Finanzierung	58 171 914	13 147 650
Definanzierung		
Rückzahlung Darlehen aus Obligationenanleihen EGW	-3 400 000	0
Rückzahlung Hypotheken und Darlehen	-3 531 640	-4 709 140
Kauf eigene Kapitalanteile	-310 000	-125 000
Dividendenausschüttung	-2 860 355	-2 603 448
Total Definanzierung	-10 101 995	-7 437 588
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit	48 069 920	5 710 062
Geldfluss netto	3 796 476	-2 236 481
Nettoveränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel per 1.1.	11 104 523	13 341 004
Flüssige Mittel per 31.12.	14 900 999	11 104 523
Veränderung liquide Mittel	3 796 476	-2 236 481

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

in CHF	2025	Vorjahr
Vortrag 1.1.	411 546	132 739
Jahresgewinn	9 435 779	10 639 162
Bilanzgewinn 31.12.	9 847 325	10 771 901
Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven	-7 000 000	-7 500 000
2.5 % Dividende auf dem dividendenberechtigten Aktienkapital von CHF 103 702 910 (Vorjahr 2.75 % von CHF 104 012 910)	-2 592 573	-2 860 355
Vortrag auf neue Rechnung	254 752	411 546

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 2025, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 26 bis 30) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie 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. Wir haben auch 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 werden keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck bringen.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die oben genannten 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 Geschäftstätig-

keit 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 Webseite 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, 20. März 2026

BDO AG

Daniel Zumbühl

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Ueli Zihlmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Highlights 2025

Umsetzung Nachhaltigkeitsstrategie – Blick in die Werkstatt

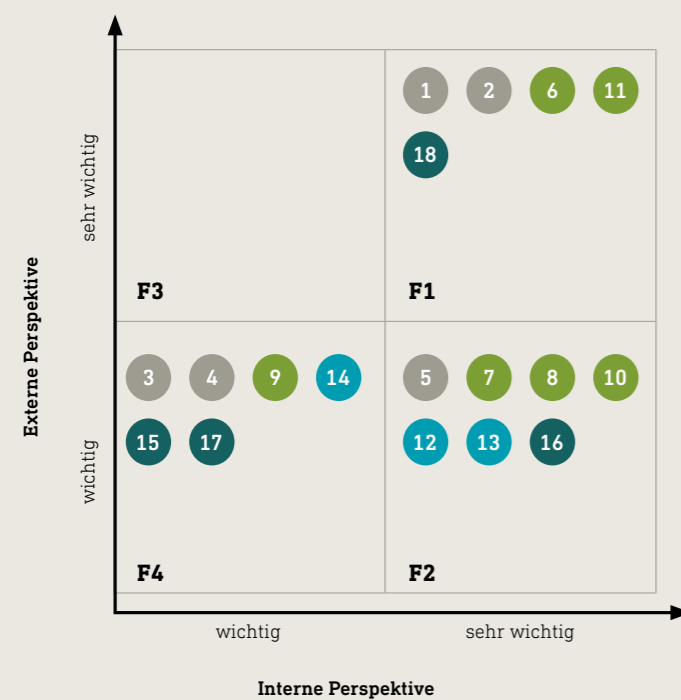
Rückblick Erarbeitung Nachhaltigkeitsstrategie und laufende Umsetzung

Die Logis Suisse AG hat im Jahr 2023 ihre Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet, welche 18 Nachhaltigkeitsaspekte aus den Bereichen Gesellschaft, Umwelt, Wirtschaft und Governance umfasst (siehe Grafik «Vier-Felder-Wesentlichkeitsmatrix»).

Seither hat die Geschäftsstelle intensiv daran gearbeitet, diese Nachhaltigkeitsaspekte in die Prozesse der Logis Suisse AG zu integrieren und geeignete Kennzahlen zur Messung des Umsetzungsstands zu definieren.

Für jeden Nachhaltigkeitsaspekt wurde ein Massnahmenplan erarbeitet, der konkrete Massnahmen für die verschiedenen Tätigkeitsbereiche der

Vier-Felder-Wesentlichkeitsmatrix



- Gesellschaft**
 1. Erhalt von preisgünstigem Wohnraum und gemeinnützigem Wohnungsbau
 2. Wohnraum für die breite Bevölkerungsschicht
 3. Zufriedenheit der Mietenden
 4. Gute Nachbarschaft und Siedlungsgemeinschaft
 5. Städtebau und Architektur
- Umwelt**
 6. Treibhausgasemission und Energie
 7. Mobilität
 8. Ressourcenschonung und Verfügbarkeit
 9. Biodiversität
 10. Wärmeineleffekt und Behaglichkeit
 11. Flächenverbrauch und Landnutzung
- Wirtschaft**
 12. Moderater operativer Gewinn
 13. Tiefe Lebenszykluskosten und Erstellungskosten
 14. Flexibilität in Nutzung und Gebäudestruktur
- Governance**
 15. Partner Kommunikation
 16. Nachhaltigkeitsrichtlinien
 17. Nachhaltigkeitslabels
 18. Risikomanagement

Logis Suisse AG – wie Neubau, Sanierung, Betrieb und Akquisition – enthält. Die Massnahmen wurden innerhalb der Geschäftsstelle priorisiert und die Nachhaltigkeitsanforderungen für Neubauten und Sanierungen in Baustandards festgehalten.

Ergänzend zu den Energiekennzahlen wurden weitere Key Performance Indicators (KPIs) definiert und erhoben. Diese wurden erstmals für das Geschäftsjahr 2024 im Geschäftsbericht publiziert (z.B. schwellenlos erschlossene Wohnungen oder gemeinschaftsfördernde Infrastruktur). Mit der Teilnahme an der Pilotphase von SOSDA (Social Sustainability Data) wirkte die Logis Suisse AG zudem an der Erarbeitung des ersten schweizweiten Frameworks sowie Kennzahlensets für das Benchmarking sozial nachhaltiger Immobilienportfolios mit.

Nachfolgend wird zu zwei der insgesamt 18 Nachhaltigkeitsaspekte ein Einblick in die laufenden Aktivitäten gegeben:

Zufriedenheit der Mietenden (3)

Im Jahr 2025 hat die Logis Suisse AG eine Mieterumfrage durchgeführt. Auf diese wird in einem separaten «Highlight»-Bericht eingegangen.

Treibhausgasemission und Energie (6)

Treibhausgasemissionen und Energie sind sowohl im Bestand, bei Sanierungen als auch bei Entwicklungen von Bedeutung. In allen drei Bereichen sind entsprechende Aktivitäten in Gang.

Energie- und CO₂-Emissionen Betrieb

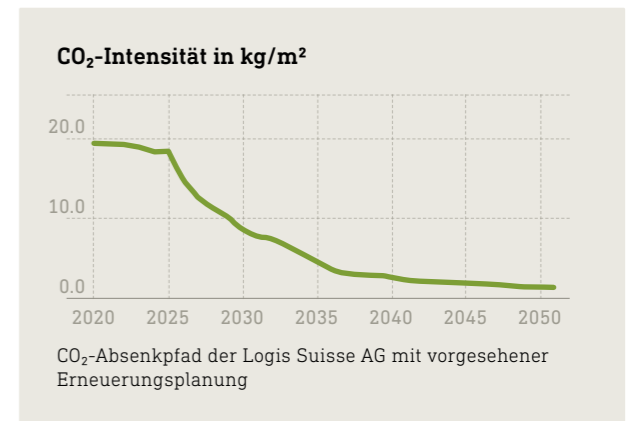
Im Bestand wurden die Energieverbräuche bereits zum dritten Mal erhoben und die Energie- und CO₂-Kennwerte nach REIDA-Faktoren ermittelt. Bei den Treibhausgasemissionen konnte eine Reduktion von 18.7 kg/m²a (2022) auf 17.5 kg/m²a (2024) erzielt werden. Der Anteil erneuerbarer Energien stieg von 14.7% (2022) auf 22.2% (2024). Um dem Netto-Null-Ziel im Betrieb bis 2050 näherzukommen, sind bei den Bestandesliegenschaften zahlreiche Projekte für den Umstieg auf erneuerbare Energien im Rahmen von Sanierungen oder als separate Projekte in Planung oder Umsetzung:

- 6 Heizungsersatzprojekte im Rahmen von Sanierungen (1 Projekt 2025 umgesetzt, 5 Projekte in Planung mit Umsetzung 2026/2027)
- 3 Heizungsersatzprojekte separat (1 Projekt 2025

umgesetzt, 2 Projekte in Planung mit Umsetzung 2026)

– 6 Anschlüsse an Fernwärme (1 Anschluss 2025 umgesetzt, 5 Anschlüsse in Planung)

In den nächsten Jahren wird mit diesen Massnahmen eine deutliche Reduktion der CO₂-Emissionen Betrieb erwartet.



Beispiel Heizungsersatz: Neuenhof, Bifangstrasse

Bei den drei Mehrfamilienhäusern an der Bifangstrasse 18–28 in Neuenhof wurde im Jahr 2025 die bestehende Gasheizung durch neue Luft-Wasser-Wärmepumpen ersetzt. Zudem wurden auf den nach Südwesten ausgerichteten Schrägdächern aller drei Häuser PV-Anlagen installiert. Dadurch konnten die CO₂-Emissionen Betrieb von 19.0 kg/m²a auf 0.7 kg/m²a deutlich reduziert werden. Die Arbeiten fanden unter laufendem Betrieb statt und konnten rechtzeitig vor Beginn der Heizperiode abgeschlossen werden.



Installation von Photovoltaikanlagen und Ersatz der Gasheizung durch Luft-Wasser-Wärmepumpen.

Beispiel Entwicklung: Einbezug CO₂-Emissionen Heerbrugg

Neben den CO₂-Emissionen Betrieb hat sich die Logis Suisse AG zunehmend auch mit den

CO₂-Emissionen aus Erstellung auseinandergesetzt. Die Wohnsiedlung Nefenfeldstrasse in Heerbrugg weist aufgrund des neuen Baureglements hohe bauliche Reserven auf. Um eine Entscheidungsgrundlage zu erhalten, wie die Liegenschaft baulich weiterentwickelt werden soll, wurde eine Machbarkeitsstudie mit vier Szenarien erarbeitet: Erhalt, Aufstockung, Teilerhalt sowie Komplettersatz des Bestandes. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden auch die graue Energie sowie die Treibhausgasemissionen aus Erstellung berechnet und die Resultate in den Entscheidungsprozess einbezogen.

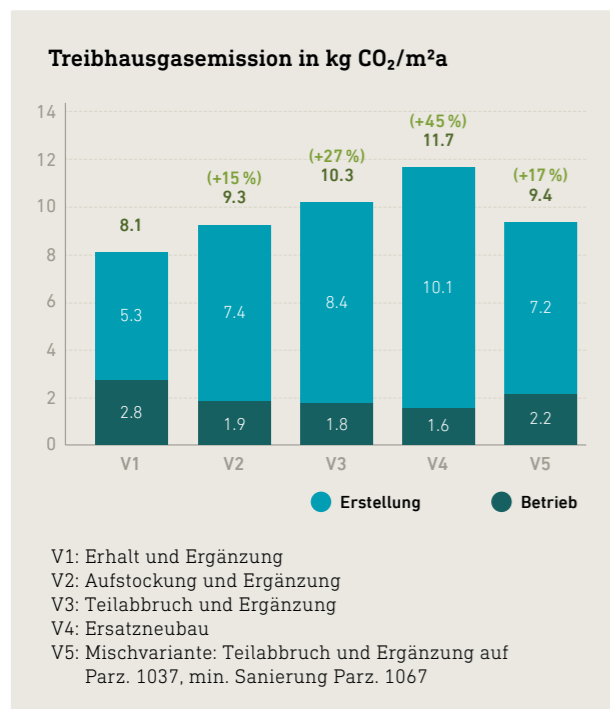
Die Logis Suisse AG hat sich daraufhin entschieden, eine Variante mit Teilerhalt des Bestandes weiterzuverfolgen, die insgesamt eine gute Energie- und CO₂-Bilanz aufweist und im Bestand weiterhin sehr preisgünstigen Wohnraum ermöglicht. Im Jahr 2026 ist die Durchführung eines Studienauftrags für die Sanierung und die Verdichtung geplant.

oder eine Sanierung nicht unmittelbar bevorsteht, wurden Betriebsoptimierungen umgesetzt.

Ferner hat die Logis Suisse AG strategische Überlegungen zum Energiemonitoring vorgenommen und eine entsprechende Abwägung von Kosten und Nutzen einer automatisierten Energiedatenerfassung durchgeführt.

Herausforderungen und Zielkonflikte bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

Es zeigt sich, dass es bei der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und der Einhaltung der Nachhaltigkeitsanforderungen oftmals zu Zielkonflikten kommt. Gerade bei Sanierungen an dezentralen Standorten ist es häufig schwierig, aufgrund des tiefen Mietzinsniveaus und der gleichzeitig hohen Sanierungskosten infolge aufgestauten Unterhalts und Mehraufwands für eine Sanierung im bewohnten Zustand alle gewünschten Massnahmen umzusetzen. In solchen Fällen ist eine projektspezifische Abwägung erforderlich, um das optimale Verhältnis zwischen kostenbewusstem Bauen und der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele zu finden.



Weitere Aktivitäten im Nachhaltigkeitsaspekt «Treibhausgasemission und Energie» (6)

Im Weiteren hat die Logis Suisse AG im Rahmen einer PV-Strategie Grundsätze festgehalten, nach denen der Entscheid für eine PV-Anlage sowie ein jeweils bestimmtes Umsetzungsmodell bei Sanierungen und Neubauten getroffen werden soll. An fünf Liegenschaften, die einen hohen Energieverbrauch aufweisen und bei denen ein Heizungsersatz

Mieterumfrage 2025 – Strategische Impulse für lebenswertes Wohnen

Zuhören, verstehen, gemeinsam weiterentwickeln

Die Logis Suisse AG versteht sich als verantwortungsbewusste und gemeinnützige Wohnbauträgerin, die den Bedürfnissen ihrer Mieterschaft besondere Aufmerksamkeit schenkt. Ihr Ziel ist es, nicht nur bezahlbaren, sondern auch lebenswerten Wohnraum zu schaffen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, hat sie 2025 erstmals eine umfassende Mieterumfrage durchgeführt. Damit möchte sie erfahren, wie die Mietenden ihr Wohnen bei der Logis Suisse AG erleben – was sie schätzen, wo sie Potenzial für Verbesserungen sehen und welche Erwartungen sie an eine nachhaltige Wohnzukunft haben.

Mit der Befragung schafft die Logis Suisse AG eine fundierte Basis für eine gezielte Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften, die sie als Wohn- und Lebensräume versteht. Die Ergebnisse helfen der Logis Suisse AG, ihre Kernaufgabe als Wohnbauträgerin noch besser an die tatsächlichen Bedürfnisse ihrer Mieterschaft anzupassen sowie qualitativen Wohn- und Lebensraum langfristig zu sichern. Zugleich versteht sie die Rückmeldungen als Ausdruck eines partnerschaftlichen Dialogs: Als gemeinnützige Trägerschaft trägt sie nicht nur Verantwortung für Gebäude, sondern auch für die Lebensräume und Nachbarschaften, die darin entstehen.

Ziele und Bedeutung der Umfrage

Die Mieterumfrage ist ein wichtiges Element der strategischen Ausrichtung der Logis Suisse AG hinsichtlich Schaffung und Erneuerung von Wohn- und Siedlungsraum sowie sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit. Drei zentrale Ziele werden damit verfolgt:

- Transparenz und Dialog fördern: Die Logis Suisse AG möchte wissen, wie ihre Mietenden den Alltag in den Liegenschaften erleben, um mögliche Verbesserungen zu erzielen.
- Handlungsfelder erkennen: Die erhobenen Daten dienen als Grundlage für konkrete Massnahmen in den Bereichen Gebäudeunterhalt, Kommunikation, Bewirtschaftung und soziale Nachbarschaftsentwicklung.
- Langfristige Wirkung messen: Durch regelmässige Befragungen will die Logis Suisse AG Trends erkennen, Entwicklungen nachvollziehen und den Erfolg eingeleiteter Massnahmen überprüfen.

Nebst Standardfragen zu Wohnqualität und Serviceleistung hat die Logis Suisse AG spezifische Themen wie Erwartung an die Nachbarschaft, die Bereitschaft

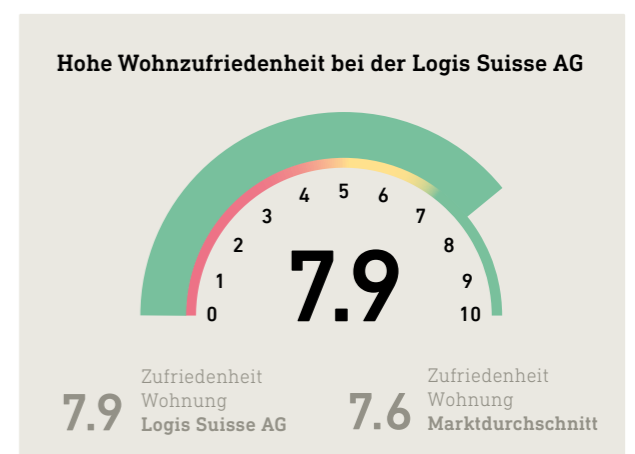
eigenen Engagements, Organisation nachbarschaftlicher Aktivitäten sowie Zahlungsbereitschaft für einen Gemeinschaftsraum und ökologische Nachhaltigkeit abgefragt. Die Antworten liefern wertvolle Impulse für die Arbeit zur Siedlungsentwicklung und für ökologische Massnahmen.

Zentrale Ergebnisse der Umfrage

Die Umfrage verzeichnete eine Rücklaufquote von knapp 40%. Die Logis Suisse AG sieht eine hohe Zufriedenheit, aber auch Verbesserungspotenzial auf Ebene der liegenschaftsspezifischen Auswertung.

Stärken erhalten und Verbesserungspotenziale erkennen

Die Mietenden im Logis-Suisse-Portfolio zeigen sich insgesamt sehr zufrieden und loyal. Besonders geschätzt werden die eigene Wohnung sowie die Liegenschaften selbst: Die Werte zu allgemeiner Zufriedenheit, Behaglichkeit und Lärmbelastung liegen über dem Benchmark. Auch bei Aspekten wie persönlicher Sicherheit sowie Pflege und Zustand der Gebäude schneidet das Portfolio stark ab. Diese Stärken sind zentrale Bindungstreiber und sollten gezielt gesichert werden. Ein differenzierter Blick auf die Liegenschaftsebene zeigt jedoch: Nicht alle Objekte erfüllen diese Standards im gleichen Masse. Hier ermöglicht der Logis Suisse AG eine gezielte Detailanalyse auf Liegenschaftsebene eine wirksame Steuerung, um mögliche Schwachstellen systematisch zu identifizieren.

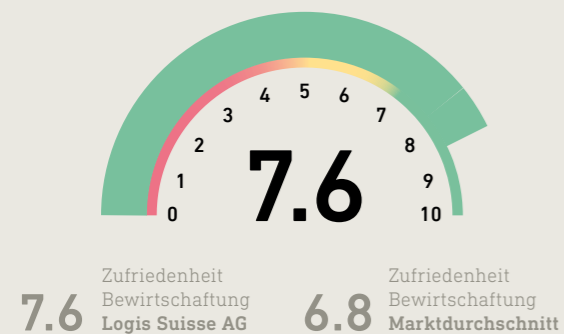


Bewirtschaftung auf hohem Niveau halten

Die Bewirtschaftung ist ein zentraler Treiber der Gesamtzufriedenheit. Die starken Zufriedenheitswerte im Logis-Suisse-Portfolio lassen sich daher auch auf die sehr gute Arbeit der Bewirtschaftungen zurückführen. Um dieses Niveau langfristig zu sichern,

gilt es, weiterhin gezielt in Qualität und Beziehungspflege zu investieren – denn Bewirtschaftung bleibt ein People Business. Die Hinweise zu Optimierungspotenzial, z.B. im Bereich Erreichbarkeit, werden aktiv aufgegriffen und in die Weiterentwicklung der Zusammenarbeit eingebracht.

Bewirtschaftungsqualität im Marktvergleich



Community Building stärken

Das Interesse am gemeinschaftlichen Engagement ist bei der Mehrheit der Mietenden nicht ausgeprägt vorhanden. Dennoch zeigen sich einige Mietenden motiviert, insbesondere für ein Engagement in einem Nachbarschaftsverein oder bei nachbarschaftlichen Aktivitäten. Durch Unterstützung bei der Initiierung solcher Engagements könnte die Logis Suisse AG zu mehr Community Building beitragen.

Nächste Schritte und Ausblick

Die vertiefte Analyse auf Liegenschaftsebene sowie die Entwicklung und die Nachverfolgung von Massnahmen erfolgen aktuell mithilfe eines Dashboards und in enger Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftungspartnern. Aus den Umfrageergebnissen werden priorisierte Handlungsschwerpunkte abgeleitet, um gezielt Verbesserungen umzusetzen. Die Befragung soll im Dreijahresrhythmus wiederholt werden, um Fortschritte messbar zu machen und den Dialog mit den Mietenden weiter zu stärken – ganz im Sinne eines nachhaltigen und gemeinschaftlichen Wohnens bei der Logis Suisse AG.

Konkurrenzverfahren als Instrument der Qualitätssicherung und Zweckkonformität

Mit der Durchführung von Auswahlverfahren in Konkurrenz nimmt die Logis Suisse AG ihre Rolle als verantwortungsbewusste und zukunftsgerichtete Akteurin im gemeinnützigen Wohnungsbau wahr. Das Vorgehen dient der systematischen Qualitätssicherung und der Ermittlung der bestmöglichen Projektlösung im Sinne ihres gemeinnützigen Auftrags. Die Wahl der Verfahrensart wird projektspezifisch festgelegt: Das Feld reicht von Studienaufträgen auf Einladung über Verfahren mit Präqualifikation bis hin zu Gesamtleistungswettbewerben. Im Fokus stehen die Entwicklung von kostengünstigem und nachhaltigem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht, eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität sowie ökonomisch und ökologisch tragfähige Konzepte über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude. Wirtschaftliche, archi-

tektische und funktionale Aspekte sollen dabei frühzeitig und integrativ überprüft werden.

Die Eingaben werden jeweils von einer projektspezifisch zusammengesetzten Jury aus stimmberechtigten Sach- und Fachpersonen beurteilt. Das Gremium begleitet den Prozess, bewertet die Ergebnisse und formuliert Empfehlungen für die Weiterbearbeitung aus fachlicher Sicht und im Interesse der Auftraggeberschaft.

2025 konnten drei Studienaufträge im Dialogverfahren erfolgreich abgeschlossen werden. Dieses Vorgehen gewährleistete eine hohe Vergleichbarkeit der Beiträge sowie eine fundierte Beurteilung unterschiedlicher Lösungsansätze. Alle Verfahren wurden auf Einladung durchgeführt und ermöglichten so



Die Visualisierung zeigt den Siedlungsraum des Siegerprojekts von Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA.



die gezielte Auswahl qualifizierter Planungs- und Realisierungsteams.

Mit den Wohnsiedlungen Neumatt in Birr, Spichermatt in Stans und Glockenstrasse in Sursee werden zukünftig insgesamt um die 442 neue Wohnungen das Portfolio der Logis Suisse AG erweitern.

Die Ergebnisse der qualitätssichernden Konkurrenzverfahren bilden eine tragfähige Grundlage für die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von preisgünstigem, ressourceneffizientem Wohnraum mit hoher Quartiersqualität.

Wohnsiedlung Neumatt in Birr | 129 Wohnungen | CHF 69.4 Mio. | 2025–2030

Der Studienauftrag wurde als einstufiges Verfahren auf Einladung durchgeführt. Fünf Architekturbüros haben Projektvorschläge erarbeitet, welche dem Beurteilungsgremium persönlich durch die Verfasser nach der Schlussabgabe präsentiert wurden.

Das Team Galli Rudolf Architekten und Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten gewann den Auftrag mit einer klar strukturierten, funktional überzeugenden Siedlung und hochwertigen Wohnungstypologien. Die Logis Suisse AG entwickelt das Projekt als Bauherrschaft gemeinsam mit der Gross AG, welche die Realisierung als Totalunternehmerin übernimmt.

Wohnsiedlung Glockenstrasse in Sursee | 35 Wohnungen | CHF 15.6 Mio. | 2026–2029

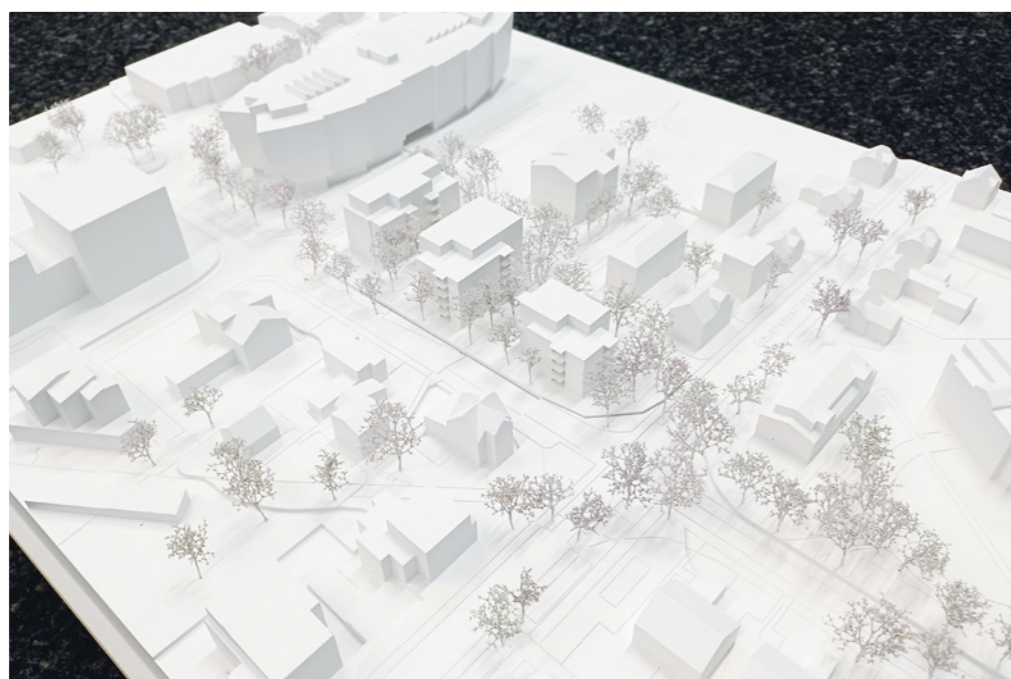
Die Entwicklung in Sursee berücksichtigt gleichermaßen soziale, ökonomische und ökologische Zielsetzungen. Ein frühzeitiger Einbezug des ausführenden Unternehmers war entscheidend für eine kostenoptimierte und realisierbare Lösung, weshalb ein Gesamleistungswettbewerb durchgeführt wurde. Auf diese Weise konnten bereits in einer frühen Phase architektonische Qualität, Nachhaltigkeitsziele und Kostensicherheit miteinander verknüpft und eine verlässliche Grundlage für die weitere Projektbearbeitung geschaffen werden.



Das Projekt der Halter AG mit Tobler Gmür Architekten überzeugte durch eine quartiersverträgliche städtebauliche Setzung mit abgestufter Höhenentwicklung sowie durch fließende, gemeinschaftlich nutzbare Freiräume. Kompakte, flexible Grundrisse gewährleisteten eine hohe Wohnqualität bei gleichzeitiger Einhaltung des Kostenrahmens. Insgesamt entsteht ein identitätsstiftender Beitrag, der preisgünstigen Wohnraum schafft und das Quartier nachhaltig aufwertet.



Das Verfassersteam Halter AG, Tobler Gmür Architekten GmbH sowie Albiez de Tomasi GmbH hat den Wettbewerb für sich entschieden.



Das Siegerprojekt von Studio Sintzel Architektur GmbH BSA SIA und der Landschaftsarchitektur Uniola AG.

Wohnsiedlung Spichermatt in Stans | 278 Wohnungen | CHF 162.5 Mio. | 2026–2034

Das Verfahren wurde als einstufiger, nicht anonymer Generalplaner-Studienauftrag auf Einladung mit Zwischen- und Schlusspräsentation durchgeführt. Sieben Planerteams haben Projektvorschläge erarbeitet.

Das Ziel war, auf der anspruchsvollen Parzelle eine ortsbaulich und funktional überzeugende Anordnung zu entwickeln und die angemessene bauliche Dichte zu überprüfen. In einem weiteren Schritt wurden die ortsbaulichen Konzepte präzisiert und die Projektvorschläge unter Berücksichtigung der formulierten Anforderungen für die Schlussabgabe weiterentwickelt.

Das Projekt von Studio Sintzel Architektur GmbH BSA SIA, der Landschaftsarchitektur Uniola AG und weiteren Fachplanenden ging als Sieger hervor und überzeugte durch ein freiraumorientiertes Konzept, aus dem sich die Gebäudestruktur ableitet. Qualitativ hochwertige, vielfältige Grundrisse sowie differenziert gestaltete Höfe schaffen trotz grosser Dichte eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität.



Erstbezug und Fertigstellung der Liegenschaft «Eich & Birk» in Neuenhof

Mit der Fertigstellung und dem Erstbezug der Liegenschaft «Eich & Birk» im November 2025 bzw. Frühjahr 2026 konnte ein weiteres wegweisendes Projekt der Logis Suisse AG erfolgreich den Mietenden übergeben werden. Durch die Ersatzneubauten wurde der Bestand verjüngt und um 30 Wohnungen auf insgesamt 111 Mietwohnungen und zwei Ateliers erweitert. Die Siedlung verbindet hochwertige, nachhaltige Architektur mit einem klaren sozialen Anspruch und schafft einen Lebensraum, in dem eine gemeinschaftlich organisierte Nachbarschaft entstehen kann.



Erster Willkommensanlass:
Mit einem wärmenden
Feuer in der Mitte und einer
Suppe in der Hand wurden
Ideen gesammelt.

Vielfältige Mieterschaft fördern

Von Beginn an stand eine lebendige und generationenübergreifende Bewohnerschaft im Zentrum. Angesichts der demografischen Entwicklung gewinnt Wohnen im Alter zunehmend an Bedeutung, daher wurde ein Drittel der 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen bewusst an die Zielgruppe 65+ vermietet. Dies ermöglicht Senior:innen selbstbestimmtes Wohnen in einer gut angebotenen Umgebung. Ein grosszügiger Gemeinschaftsraum mit Küche dient als flexibler Aufenthalts- und Begegnungsort für Zusammenkünfte, Kurse und Feste und kann auch privat gemietet werden.

Begegnungsstarker Aussenraum

Der Aussenraum lädt bewusst zur Interaktion ein. Ein grosser, zusammenhängender Freiraum verbindet die fünf Baukörper, schafft platzartige Aufenthaltszonen und integriert eine Spielwiese sowie einen Spielplatz für Familien. Diese familienfreundlichen Elemente stärken die Vernetzung mit der Nachbarschaft und fördern ein generationenübergreifendes Miteinander.

Professionelle Siedlungsbetreuung

Die Förderung des Zusammenlebens hat im November 2025 nach dem Erstbezug begonnen. Die Neuzugezogenen wurden nach den jeweiligen Bezugsetappen dazu eingeladen, die neue Nachbarschaft an einem der Willkommensanlässe niederschwellig kennenzulernen und sich zu vernetzen. Unterstützt durch eine Spezialistin für soziale Dienstleistungen im Immobilienbereich, werden die Organisation der Nachbarschaft sowie die Nutzung des gemeinschaftlichen Innen- und Aussenraumes partizipativ gestaltet. In einer zweijährigen Projektphase entsteht so eine aktive Siedlungsgemeinschaft, in der sich Bewohnende gegenseitig unterstützen, Veranstaltungen organisieren und ein harmonisches Miteinander pflegen. Danach geht die Verantwortung für die Gestaltung und den Erhalt des nachbarschaftlichen Zusammenlebens an die Siedlungsgemeinschaft über.

Ökologie und Nachhaltigkeit

«Eich & Birk» erfüllt höchste ökologische Standards. Als Hybridbauten mit Stahlbetontragwerk und isolierten Holzelementen ausgestattet, verfügen die Häuser über eine vorgehängte, hinterlüftete Faserzementfassade sowie Schrägdächer mit umfangreicher Photovoltaikanlage. Erdwärmesonden und Wärmepumpen decken den Wärmebedarf – ein Beitrag zu energieeffizientem Wohnen. Damit steht das Projekt exemplarisch für die Logis Suisse AG: ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen, die Quartiere langfristig beleben.



Kriens – Ausschreibung für gemeinnützige Entwicklungspartner



Das Bell-Areal ist nicht nur gross, es ist fast schon ein kleiner Stadtteil für sich – damit bietet sich die Möglichkeit, mehrere Entwicklungspartner einzubinden. Das Ziel war von Anfang an klar: möglichst grosse Vielfalt, starke regionale Verankerung, ein durchdachtes Miteinander und ein guter Nachbarschaftsgeist.

Das Areal gliedert sich in drei Teilgebiete: Teilgebiet A mit vorwiegend gewerblicher Nutzung, Teilgebiet B mit dem Schwerpunkt gemeinnütziges Wohnen sowie Teilgebiet C, das von der Logis Suisse AG im Stockwerkeigentum entwickelt wird. Dem gemeinnützigen Teil im Herzen des Areals kommt dabei eine Schlüsselfunktion zu. Gemäss den 2024 verabschiedeten Sonderbauvorschriften für das Bell-Areal sind mindestens 26 200 m² oberirdische Geschossfläche für gemeinnützigen Wohnraum zu

realisieren. Vor diesem Hintergrund lancierte die Logis Suisse AG Ende 2024 eine Ausschreibung für Genossenschaften, die an der Entwicklung dieses zentralen Arealteils mitwirken wollten.

Aus den eingegangenen Bewerbungen wurden die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL), die Wohnbaugenossenschaft Geissenstein (EBG) sowie die gemeinnützige GEWOK AG ausgewählt. Letztere formierte sich für das Bell-Areal neu aus den Krienser Genossenschaften ABK, FBK und LBK.

Im nächsten Schritt erfolgte die Zuteilung der einzelnen Baubereiche – wie ein komplexes Puzzle, das optimal zusammengesetzt werden durfte. Ende des zweiten Quartals stand die definitive Verteilung fest:

- ABL: Baubereich B2
- EBG: Baubereich B1

- GEWOK AG: Baubereiche B3 und B6
- Logis Suisse AG: Baubereiche A3, B4 und B5

Damit war die Grundlage für die nächste Phase gelegt. Im Anschluss folgte das Feintuning: Die Konzepte wurden weiter vertieft, vertragliche Details geklärt und der Ablauf des Vorhabens gemeinsam festgelegt. Die Bestandesbauten Halle C und voraussichtlich auch die TVA verbleiben im gemeinsamen Miteigentum aller Beteiligten.

Bis zum Jahresende waren die wesentlichen juristischen Fragen geklärt; die Projektentwicklungsvereinbarung befindet sich auf der Zielgeraden. Der gesamte Prozess zeichnet sich durch Professionalität sowie eine konstruktive und partnerschaftliche Zusammenarbeit aus. Das Bell-Areal kann nun in die nächste Entwicklungsphase starten – bereit für Vielfalt, neue Ideen und ein Stück Kriens, das wächst.

- Teilgebiet A**
Drittinvestoren
- Teilgebiet B**
A3 Logis
B1 EBG
B2 ABL
B3 GEWOK
B4 Logis
B5 Logis
B6 GEWOK
- Teilgebiet C**
Logis (STWE)

Die drei Teilgebiete: Teilgebiet A mit vorwiegend gewerblicher Nutzung, Teilgebiet B mit dem Schwerpunkt gemeinnütziges Wohnen sowie Teilgebiet C, das von der Logis Suisse AG im Stockwerkeigentum entwickelt wird.



Sanierung im bewohnten Zustand – Birchweg 39–51 in Schaffhausen

Dank sorgfältiger Planung sowie professioneller und umsichtiger Bauleitung: Bauen im bewohnten Zustand ist aufwendiger, aber möglich.

Die aus den Jahren 1968 bis 1974 stammenden Liegenschaften mit 158 Wohnungen wurden in den Jahren 2024/2025 in fünf Etappen und innerhalb von nur 14 Monaten sorgfältig und im bewohnten Zustand erneuert. Das Projekt zeigt einmal mehr, wie Baukompetenz und soziale Verantwortung Hand in Hand gehen können.

Im Zuge der Sanierung wurden Küchen und Nasszellen modernisiert, Leitungen ersetzt und der Brandschutz verbessert. Zudem erfolgte die Umstellung der Wärmezeugung auf nachhaltige Pelletheizungen – ein weiterer Schritt in Richtung energieeffizientes und klimaschonendes Wohnen. Auch Treppenhäuser, Keller und Aussenräume erhielten eine umfassende Auffrischung, die zum langfristigen Werterhalt und zum Wohnkomfort beiträgt.

Besonders am Herzen lag der Logis Suisse AG der soziale Aspekt: Die Sanierung im bewohnten Zustand

ermöglichte es den meisten Mietenden, in ihrem vertrauten Zuhause und Umfeld zu bleiben. Einzig die Eingriffe in den 1-Zimmer-Wohnungen erforderten eine vollständige Räumung, da ein Verbleib nicht zumutbar gewesen wäre. Insgesamt entschieden sich nur rund 20% der weiteren Mietparteien (30 Haushalte) für einen Auszug vor der Sanierung. Die Logis Suisse AG hat die Wegzuger dabei unterstützt; alle haben eine passende Anschlusslösung gefunden.

Dank sorgfältiger Planung und vor allem einer umsichtigen und professionellen Bauleitung konnte die Bauzeit pro Wohnung auf maximal fünf bis sechs Wochen begrenzt werden, sodass die Belastung für die Bewohnenden auf ein Minimum reduziert wurde. Das Vorgehen erforderte von allen Beteiligten dennoch ein hohes Mass an Verständnis, Rücksicht und Engagement.

Mit der abgeschlossenen Sanierung präsentiert sich die Überbauung am Birchweg technisch modernisiert und energetisch aufgewertet für die kommenden Jahrzehnte.



Modernisierung des Badezimmers: Zustand nach der Sanierung.



Abgebildet ist die modernisierte Küche nach der Sanierung.

Wachstum mit Augenmass und Qualität – Erfolg in einem anspruchsvollen Marktumfeld

Das Transaktionsjahr 2025 war für Immobilienanleger erneut von einem ausserordentlich intensiven Wettbewerb geprägt. Das tiefe Zinsniveau und der damit verbundene ungebrochen hohe Anlagedruck der Investoren führten auch im Berichtsjahr zu einer starken Nachfrage nach Wohnliegenschaften und Bauland, was die Preisvorstellungen der Verkäuferschaft auf einem sehr hohen Niveau stabilisierte.

In diesem herausfordernden Umfeld hat die Logis Suisse AG eine Vielzahl potenzieller Liegenschaften einer detaillierten Prüfung unterzogen. Dabei zeigte sich jedoch häufig eine Diskrepanz zwischen den geforderten Preisen und der Möglichkeit zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Oftmals entsprachen die angebotenen Liegenschaften nicht den Akquisitionskriterien der Logis Suisse AG: Schlechte Lagekriterien, zu geringe Objektgrössen, ein erheblicher Sanierungsstau oder spekulative Preisansätze führten dazu, dass sie sich im Sinne ihrer langfristigen Strategie von diversen Kaufmöglichkeiten zurückzog. Auch an einem aufwendigen

Investorenwettbewerb zur Vergabe eines Baurechts beteiligte sich die Logis Suisse AG. Dabei blieb sie stets ihrer Linie der wirtschaftlichen Vernunft sowie dem Anspruch treu, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Umso erfreulicher ist es, dass sich die Geduld der Logis Suisse AG und ihre Marktkenntnis in einen konkreten Erfolg ummünzen konnten. Es gelang ihr, ein attraktives Grundstück in Killwangen (Kat.-Nrn. 903, 904) zu erwerben. Das Areal besticht durch seine sehr gute Mikrolage und seine überdurchschnittliche Makrolage.

Mit diesem Kauf sichert sich die Logis Suisse AG das Potenzial für die Realisierung von rund 50 neuen Wohneinheiten. Dieses Projekt passt ideal zu ihrer Zielsetzung, das Portfolio qualitativ hochwertig zu erweitern. Die Logis Suisse AG freut sich sehr darauf, an diesem Standort künftig weiteren preisgünstigen und modernen Wohnraum im erweiterten Einzugsgebiet von Zürich anbieten zu können.

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

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
Nicola Fuso, 1969, Mitglied seit 2021
**Marianne Dutli Derron, 1962, Mitglied von 2015
bis September 2025**
Katharina Franken, 1977, Mitglied seit Oktober 2025

Geschäftsleitung

Geschäftsführer

Nicola Fuso, 1969
Dipl. Architekt FH, eMBA Betriebswirtschaft und Management

Mitglied der Geschäftsleitung

Marianne Dutli Derron, 1962 (bis 30. September 2025)
Dipl. Architektin ETH/SIA, MAS Real Estate Management

Geschäftsstelle

Nicola Fuso, Geschäftsführer seit 2021
Annett Glatte, Bereichsverantw. Asset Management seit 2022
Aris Gavriilidis, Projektleiter Entwicklungen und Bau seit 2022
Deborah Mathis, Bereichsverantw. Zusammenleben seit 2024
**Katharina Franken, Bereichsverantw. Entwicklungen
und Bau seit 2025**
**Marianne Dutli Derron, Projektleiterin Entwicklungen
und Bau seit 2025 (im Unternehmen seit 2021)**
**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.) Andrea Grolimund Iten, Peter Schmid, Andreas Gysi, Nathanea Elte, Karl Brenk



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

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 2025 CHF 104 726 910, aufgeteilt in 10 472 691 Namenaktien zu nominal CHF 10.00.

Per Ende Jahr 2025 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

5 Mitglieder

Immobilienkommission

4 Mitglieder

Geschäftsführung

1 Mitglied

Geschäftsstelle

11 Mitarbeitende

Bewirtschaftung

(Mandatsverträge mit 7 regionalen Immobilienverwaltungen)

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf nicht exekutiven Mitgliedern. Er trifft sich in der Regel jährlich zu vier bis fünf ordentlichen Verwaltungsrats-sitzungen, 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. Der Geschäftsführer nimmt üblicherweise an den Verwaltungsratssitzungen teil. Zudem trifft er sich 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 2025 CHF 193 817.10. Eine Aktien- oder Optionszuteilung erfolgte nicht.

Immobilienkommission

Die Immobilienkommission setzt sich mit den strategischen Fragen zum Liegenschaftsportfolio und zu den Neubauentwicklungen auseinander. Darin haben zwei Verwaltungsratsmitglieder sowie der Geschäftsführer und die Bereichsverantwortliche Entwicklungen und Bau Einsitz. Um spezifische Fachthemen punktuell abdecken zu können, werden bedarfsweise externe Expert:innen zugezogen (ohne Stimmrecht).

Entschädigung

Die Gesamtentschädigung inkl. Sitzungsgeldern und Spesen an die Verwaltungsratsmitglieder der Immobilienkommission der Logis Suisse AG betrug im Jahr 2025 CHF 17 000 (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 Zwischenvermietungs erfahrung 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 zu finden.

Kontaktperson ist Herr Nicola Fuso, Geschäftsführer, Telefon 044 244 62 30, 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	3 901 000	6 243 814	3 218	6	6	9	3		24	0	25	49	1 485
Baden	Brisgistrasse 22, 24*	1962		14 150 000	13 046 000	18 691 000	5 457		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	15 153 500	10 308	9		9	39		57	0	61	118	4 976
	Elestastrasse 11a, 11b/Neubau Stazzo	2018		13 199 000	10 775 000	11 195 800	3 742	6	12	16			34	2	49	85	2 256
Bern	Meisenweg 23	1982		2 806 000	1 801 000	2 993 000	528		3	6		1	10	1	5	16	710
	Untermattweg 44/46/48	1984	2018	9 067 000	5 205 000	10 651 000	2 755			12	12		24	5	31	60	2 268
Birr	Neumatt			10 500 000	10 500 000	0	12 453							0			
Brittnau	Erlenweg 1/3/5, 7/9/11 inkl. AEH Erlenweg 2	1973/80	2013	7 417 000	4 437 000	12 684 385	6 076		5	11	7	8	31	1	37	69	3 016
Bülach	Glasiestr. 7, 9, Sandstr. 5/7, Feldspatgasse 2, 3, Glasiplatz 1	2022		98 000 000	93 187 000	80 101 471	9 966	14	62	55	51	10	192	91	120	403	15 869
Embrach	Illingerstrasse 7/9, Stationsstrasse 57/59	1981	2015	7 230 000	5 501 000	12 614 867	4 744	3	9	11	9	3	35	11	46	92	3 029
Erlach	Im Bafert 8, 10, 12, 14	1966	1999	4 406 000	2 546 000	7 200 000	5 630			12	12		24	1	28	53	1 782
Flamatt	Aumatt 2, 6, 8, 12, 18, 20, 33, Anteil AEH	1985-93		20 005 000	11 037 000	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	4 322 000	8 611 400	3 031		5	20	3		28	2	0	30	2 276
Flawil	Enzenbühlstrasse 160	1972	2007	5 375 000	4 203 000	7 816 800	2 648		8	16	8	1	33	0	33	66	2 518
Frauenfeld	Moosweg 17/19, 21, 23/25, 27/29/31	1991		22 364 000	14 259 000	24 775 000	10 571		4	24	27	9	64	14	120	198	6 545
	Oberwiesenstrasse 55/57	1972	2000	7 719 000	5 181 000	6 739 000	3 339		10	20	5		35	1	40	76	2 229
Heerbrugg	Aechelistrasse 16, 18, 20	1973	2011	10 160 000	8 722 000	17 364 800	8 343		16	35	19		70	2	93	165	5 771
	Eulenweg 1/3/, 5/7, 10/12, Feldstrasse 9/11/13	1990	2018	24 809 000	17 167 000	25 212 900	10 345		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	13 105 600	7 633		18	22	24		64	0	55	119	4 613
Horgen	Bachtelstrasse 2, 4	1966	2007	6 538 000	4 282 000	6 670 000	2 646			12	12		24	0	25	49	1 608
Killwangen	Bahnhofstrasse 16, Poststrasse 1	1980-81		9 465 500	9 465 500	6 681 000	3 653							30		30	
Kloten	Am Balsberg 40	1980	2019	9 106 000	6 339 000	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	5 006 000	11 825 000	5 353		5	10	15		30	7	36	73	2 658
Kölliken	Farbweg 1/3	1995		5 696 000	3 394 000	6 484 390	1 627	3	9	2	3	2	19	0	30	49	1 379
Köniz	Könizstrasse 249/251/253, 255/257, 259, 261, 263	1956	2016	27 355 000	19 286 000	33 615 600	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	22 976 000	6 597	2	18	20	21	8	69	17	121	207	5 315
Kriens	Bell-Areal (ehem. Andritz-Areal)			60 662 140	39 862 140	80 407 722	38 387				1		1	32	25	58	85
Langenthal	Thunstettenstrasse 38/40/42/44, 48/50/52	1968-72	2002	7 393 000	5 250 000	13 920 600	5 139	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	23 210 000	57 143 100	19 272	20	27	75	38	22	182	0	186	368	13 986
Lotzwil	Kreuzfeldstrasse 55/57	1974	1995	1 870 000	1 318 000	5 360 000	2 116			8	8		16	0	20	36	1 301
Luzern	Obergütschrain 5	1986	2020	8 825 000	6 223 000	7 548 180	3 834		6	10	8	1	25	4	25	54	1 930
Nesselbach	Wiesengrundweg 1, 7, 9	1985	2020	7 229 000	4 886 000	8 472 820	4 064	1	1	9	11		22	6	39	67	1 977
	Wiesengrundweg 3	1986	2020	2 089 000	1 445 000	2 454 000	1 056	1	1	3	3		8	2	10	20	666
Neuenhof	Ackerstrasse 6	1969	2007	4 142 000	2 850 000	6 479 000	1 528	3	2	8	4		17	5	34	56	1 392
	Bifangstrasse 18/20, 22/24, 26/28	1963	2010	6 300 000	4 505 000	12 877 556	5 303		2	34	10	2	48	0	61	109	3 572
	Birkenstrasse 1,3,4 Lagerstrasse 4,6 Eichstrasse 1,3	2025-26		5 297 000	5 297 000	Pendent bei AGV	9 491	12	25	29	37	9	112	3	93	208	9 324
	Eichstrasse 4, 6	1956	1988	4 289 000	2 790 000	6 172 000	2 535		8	8	8		24	2	29	55	1 728
	Grünaustrasse 4, 6, 8	1950	1989	3 714 000	2 442 000	4 935 000	3 893			4	14		18	3	20	41	1 296
	Hardstrasse 62/64, 66/68, 70/72	1960	1992	12 764 000	8 394 000	16 228 000	6 829			45	15		60	3	96	159	4 455
	Hardstrasse 74	1960	2007	928 000	623 000	2 554 000		in Hardstrasse 62-72 enthalten			1		1	5	15	21	124
	Hofmattstrasse 3, 5, 7	1952	1987	4 030 000	2 614 000	5 525 000	2 638		24	8			32	0	0	32	1 756
	Hofmattstrasse 10, 12	1951	1988	2 705 000	1 725 000	3 656 000	1 545		13	6	1		20	0	1	21	1 164
	Hofmattstrasse 9, Garage (MEG)	1952	1987	797 000	434 000	1 342 667	680						0	0	57	57	0
	Lagerstrasse 2, Zürcherstrasse 126b	1954	1990	3 791 000	2 464 000	5 362 000	1 700		8	8	8		24	0	5	29	1 728

* 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			
	Weststrasse 13, 14, 16	1958	1993	5 701 000	3 765 000	7 709 000	3 273	3	6	9	6	3	27	1	21	49	1 944
	Weststrasse 28/30	1965	1994	1 488 000	981 000	3 290 000	1 284				9		9	5	5	19	771
	Zürcherstrasse 126/126a	1956	1990	3 801 000	2 494 000	5 558 000	1 303		3	10	3		16	7	18	41	1 132
	Zürcherstrasse 128a	1955		1 585 000	1 491 000	2 100 000	589							1		1	0
Neuhausen	Klettgauerstrasse 45/47	1970	2013	6 296 000	5 346 000	7 677 148	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	0	11	47	2 202
Oberengstringen	Dorfstrasse 15/17	1973	2008	8 077 000	5 180 000	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	59 013 000	58 078 000	17 997		61	60	31	9	161	9	214	384	13 910
Obfelden	Chileweg 25/27, 29/31	1973	2021	13 130 000	11 963 500	7 295 235	5 368		7	14	7		28	9	39	76	2 024
Pratteln	Hohenrainstr. 26/26a, Münchackerstr. 29, 31, Ceres Living	2014		31 316 047	26 330 047	22 277 182	4 587		33	14	14	1	62	20	69	151	5 210
	Gallenweg, Münchackerstrasse, Zentrale Pratteln			15 196 820	15 196 820	8 706 000	42 600							0			
Reinach	Colmarerweg 3/5/7/9, Stockacker*	2021		33 800 000	30 708 000	31 433 000	8 917		8	21	26	22	77	3	69	149	7 517
Sargans	Staatsstrasse 1/3, Torkelfeld	1962	1988/2024	3 840 000	2 790 000	3 489 300	1 714			8	8		16	4	19	39	1 128
Schaffhausen	Birchweg 39/41, 43, 45/47, 49, 51	1968-74	2007/10/17	33 523 000	22 291 000	33 414 197	17 103	23	25	57	53		158	5	136	299	10 202
	Furkastrasse 18/20*	1964	2002	4 302 000	0	9 139 352	10 365										
	Im Brüel 1/3/5	1970	2008	6 281 000	5 106 000	9 593 854	2 885			18	18		36	10	39	85	2 880
	Neutalstrasse 14/16/18/20/22	1972	2009	10 107 000	8 610 000	15 969 479	7 060			30	30		60	11	54	125	4 800
	Stettenerstrasse 97/99/101*	1994		6 733 000	5 219 000	8 105 413	3 203		11		13		24	12	29	65	2 020
Schlieren	Rohrstrasse 9/11	1968	2008	3 335 000	2 158 000	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	27 528 587	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	6 174 117	23 637 000	7 311		8	30	26	4	68	13	102	183	6 102
St. Gallen	Iddastrasse 30/30a	1995		7 109 000	3 157 500	6 382 300	1 485		2	4	10	2	18	2	20	40	1 527
	Langgasse 153/155 (+AEH)	1996		8 593 000	5 625 000	8 820 800	2 404			10	10		20	2	61	83	1 729
	Langgasse 163/165	1995		5 632 000	2 880 000	5 622 300	1 854			4	12		16	2	0	18	1 426
	Sonnrainweg 4/6/8, 10/12/14	1976	2010/20	13 000 000	8 257 000	13 675 500	3 995	8	8	16	8	6	46	2	52	100	3 416
	Zilstrasse 70/70a, 72/72a, 74/74a, 76	1985	2024	33 125 000	30 110 000	26 776 300	10 334		19	17	21	6	63	20	66	149	7 002
Stans	Stansstaderstrasse 80, Veronika-Gut-Weg 2			24 487 060	24 106 060	6 251 000	12 652					0	0	5	2	7	
Stettlen	Flurweg 1/3	1980	2012/23	4 150 000	2 974 000	5 200 000	2 728			12	1		13	2	23	38	1 176
Studen	Büetigenstrasse 36, 38, 40	1974	2009	5 038 000	3 592 000	9 806 400	4 008				18	9	27	2	40	69	2 137
Sursee	Glockenstrasse	1963/99		8 217 000	7 852 500	6 175 153	3 650					1	1	15	36	52	1 65
Waltenschwil	Zelglistrasse 12	1962	1988	1 648 000	1 051 000	1 518 000	1 017			4	4		8	0	9	17	584
Weinfelden	Südstrasse 2/4	1994		4 804 000	2 833 000	4 950 000	2 511		1	7	6		14	2	21	37	1 217
Winterthur	Frauenfelderstrasse 27a/b	1970	2014	8 858 000	5 868 000	8 237 124	2 055	10	12	6	2		30	13	28	71	1 482
	Helgenstrasse 1/3/5	1957	1995	4 622 000	2 992 000	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	6 591 000	10 448 781	3 035			16	8	2	26	12	33	71	2 601
	Lindstrasse 41, Rundstrasse 10	1956	2020	6 620 000	4 822 000	5 723 500	1 300	6	3	7	1	2	19	0	8	27	1 211
	Nägeli-Areal	1900	2018	14 170 000	11 505 000	21 443 043	3 036		9	20	8	4	41	1	9	51	3 587
	Ackeretstrasse 1/Wartstrasse 50	1957	2013	7 701 000	5 267 000	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	22 322 900	8 924		4	20	40	2	66	30	88	184	6 086
Zürich	Eisfeldstrasse 18/20/22	1981	2013	9 919 000	6 626 000	10 216 584	2 173	9	6	16	2		33	2	29	64	2 213
	Gasometerstrasse 3	1896	1989	3 166 000	2 032 000	3 111 415	271		4	4	1		9	2	4	15	539
	Gasometerstrasse 27	1934	1988	2 335 000	1 491 000	2 635 415	129		1	4			5	1		6	323
Zürich Manegg	Haspelstrasse 2/4/6, Allmendstrasse 108 / 110	2023		55 260 000	52 811 000	39 900 000	4 937	2	23	55	23	8	111	21	65	197	8 716
Total Immobilien				1 123 735 271	856 069 771	1 172 559 461	487 682	159	707	1 278	1 024	175	3 343	544	3 736	7 623	266 823

* Baurecht

Logis Suisse AG

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