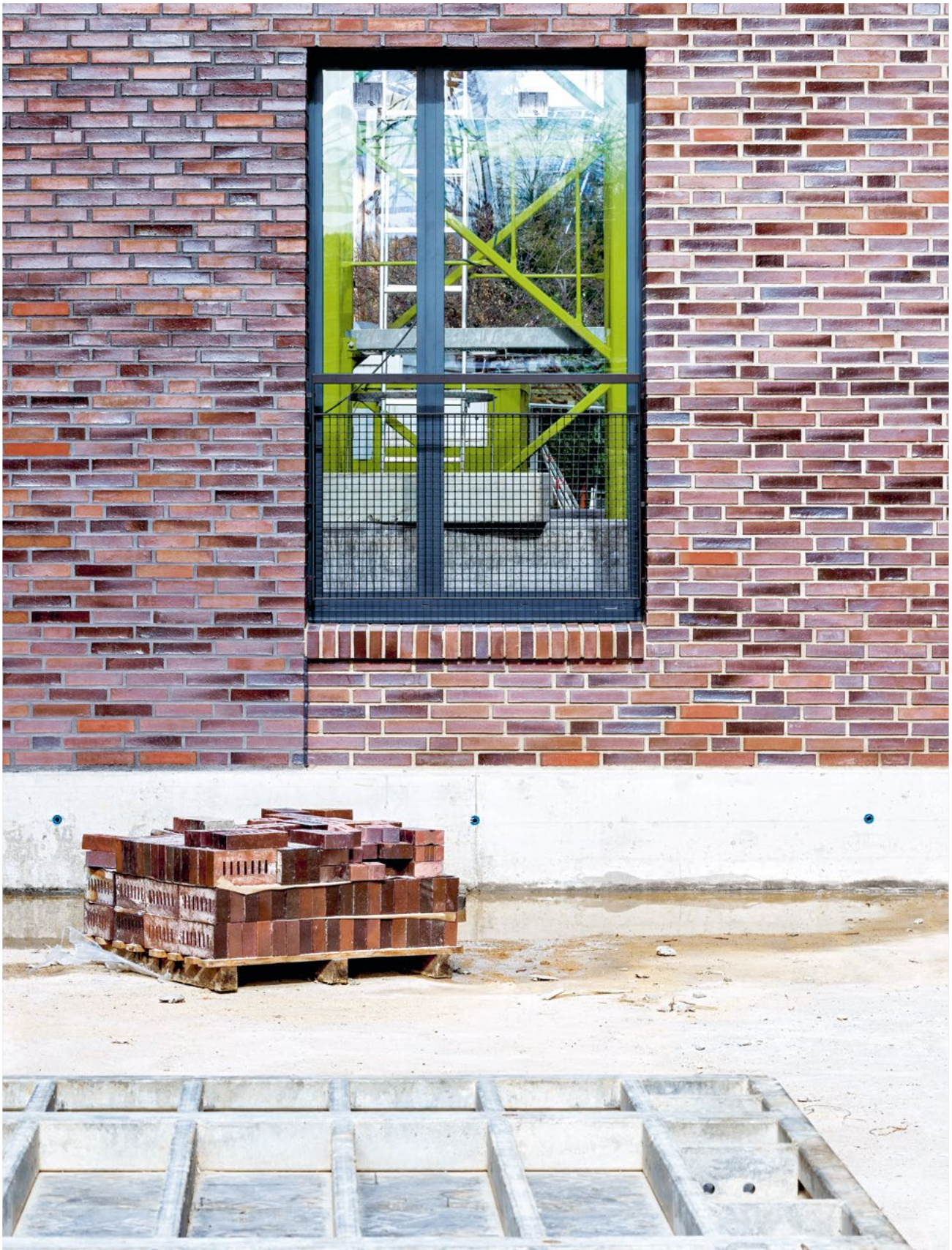




Für fairen Wohnraum.

logissuisse



Titelbild Stockacker, Reinach BL – Das Fassaden-Mockup (Muster) zeigt eins zu eins das Zusammenspiel von Material und Farbe von Mauerwerk, Fenster und Geländer. Mockups werden zur definitiven Freigabe der Farbgestaltung und hier im Besonderen der Fugenausbildung im Mauerwerk erstellt.

05

Covid-19 – «Bleibt daheim!»

07

Wichtigstes in Kürze

08

Lagebericht des Verwaltungsrates

16

Organe

19

Corporate Governance

24

Bilanz per 31.Dezember 2019

25

Erfolgsrechnung 2019

26

Anhang zur Jahresrechnung 2019

28

Geldflussrechnung 2019

29

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2019

31

Bericht der Revisionsstelle

34

Immobilienportfolio

40

Grundstücke und Projekte in Entwicklung/im Bau

42

Standorte unserer Liegenschaften

Covid-19 – «Bleibt daheim!»

Alles steht still. Es ist Mitte April 2020 und das Coronavirus hat uns alle fest im Griff. Wenn Sie diesen Jahresbericht lesen, ist das Größte hoffentlich vorbei und wir sehen wieder Licht am Ende des Tunnels. Eigentlich wollten wir im Geschäftsbericht 2019 etwas über uns, das fünfköpfige Logis-Team, schreiben; Ihnen aufzeigen, wer hinter den Zahlen und Fakten den Dampfer steuert, wie es kürzlich unser VR-Präsident so schön gesagt hat. Stattdessen folgen hier einige Gedanken, was die Corona-Pandemie für die Logis Suisse und ihre Mieterinnen und Mieter bedeutet.

Ich sitze zuhause im Homeoffice am PC und arbeite fast, als wäre nichts passiert. Mein Team fehlt zwar vis-a-vis, doch man greift schnell zum Telefon oder zu Skype und schon sind wir im direkten Austausch. Vieles geht auch per Mail. Dank der Organisation mit den regionalen Verwaltungen sind das Tagesgeschäft und der direkte Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern sichergestellt und unser Verwaltungsrat tagt nun auch mit Skype. Der Geschäftssitz in Baden ist zurzeit nur noch eine vorübergehende Anlaufstelle. Dank der Digitalisierung können wir aber unsere Aufgaben weiterhin wahrnehmen und unsere Projekte am Laufen halten.

Wahrscheinlich wird es in vielen Wohnungen der Logis Suisse genau so sein wie hier bei mir. Viele Wohnungen sind zum eigentlichen Zentrum unserer Mieterinnen und Mieter geworden. Tagsüber sind die Wohnungen nun ihr Büro, oder neudeutsch «Home-office», nach Feierabend werden sie dann wieder das private Daheim, wo man kocht, isst und trinkt, plaudert, lacht, sich mit Netflix oder anderen Medien unterhält oder mit Freunden und Familie «skypet». Und es zeigt sich einmal mehr, wie wichtig ein gut funktionierendes Zuhause ist. Sei es die gute Möblierbarkeit, die richtige Infrastruktur, helle Räume, kein Lärm vom Nachbarn. Und zu guter Letzt ein angenehmer Aussenraum, der dieses Prädikat auch verdient.

Bei unseren Neubauten sind diese Kriterien eine Selbstverständlichkeit. Bei unseren älteren Liegenschaften werden diese Anforderungen, falls noch nicht vorhanden, bei den Sanierungen soweit wie

möglich umgesetzt. Doch nicht nur bei Sanierungen wird in unsere Liegenschaften investiert. Wir verwenden jährlich fast 10% der Mietzinseinnahmen für Unterhalts- und Reparaturarbeiten, was ebenfalls einen wichtigen Einfluss auf die Qualität unserer Immobilien hat.

Neben unseren 3 000 Wohnungen halten wir auch einige Gewerberäume im Portfolio. 1.6% unserer Mieterträge stammen aus solchen Objekten. Diese, meist Erdgeschoss-Nutzungen mit Publikumsverkehr, sind wichtige Ergänzungen für lebendige Quartiere. Und gerade jene Mieter sind nun durch Covid-19 in ihrer Existenz bedroht. Wir haben ihnen sofort Lösungen zu Mietzinsszahlungen angeboten und hoffen, dass sie diese schwierige Zeit überstehen.

Die Logis Suisse lebt für und von ihren Mietern und Mieterinnen. Unsere Mission ist aktueller denn je: **Wir schaffen und fördern bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungskreise in der Schweiz. Dabei orientieren wir uns an sozialen und ökologischen Grundwerten. So übernehmen wir als gemeinnütziger Wohnbauträger Verantwortung und tragen aktiv zum Gemeinwohl bei.**

Die diesjährige Generalversammlung wird in reduzierter Form durchgeführt. Denn auch hier gilt «Bleibt daheim!». Wir haben deshalb die Ausführungen im Lagebericht etwas erweitert und zeigen im Geschäftsbericht viele aktuelle Bilder unserer Baustellen.

In diesem Sinne – bis bald und bleiben Sie gesund.

Jutta Mauderli
Geschäftsleiterin





Wichtigstes in Kürze

Gesellschaft

Gründung Logis Suisse SA	11. Mai 1973
Fusion zur heutigen Logis Suisse AG (UID: CHE -103.887.688)	26. Juni 2006
Anzahl Aktionäre	91

Portfolio

Anzahl Liegenschaften	Stück	85
Anzahl Neubauprojekte	Stück	7
Anzahl Wohnungen	Stück	2 949
Anzahl Mietobjekte	Stück	6 460
Vermietbare Fläche Wohnen (Nettomietfläche)	m²	232 358
Vermietbare Fläche Gewerbe (Nettomietfläche)	m²	30 336
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF	944 852 149
Liegenschaften (Buchwert)	CHF	714 722 434
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/im Bau	CHF	63 110 558

Finanzen

Ertrag aus Vermietung	CHF	47 760 828
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF	11 877 415
Jahresgewinn	CHF	4 456 923
Bilanzsumme	CHF	795 841 337
Aktienkapital	CHF	104 726 910
Eigenkapital	CHF	156 448 761
Eigenkapitalquote	%	19.7
Fremdkapital	CHF	639 392 576
Fremdkapitalquote	%	80.3
Gesamtkapitalrendite (vor Abschreibungen, Veränd. Rückst.)	%	3.5

Lagebericht des Verwaltungsrates

An unsere Aktionäre/-innen, Geschäftspartner/-innen und alle Interessierten

Der vorliegende Lagebericht gibt uns die Gelegenheit, einen Blick auf das vergangene Jahr zu werfen. Neben dem Tagesgeschäft im Bestandesportfolio waren es wieder unsere fünf grossen Projektentwicklungen in Bülach, Reinach BL, Pratteln, Zürich Manegg und Kriens, die es zu steuern galt. Dazu haben wir die Chance erhalten, uns lokal stärker zu verankern. Mit dem Einstieg in eine Quartierentwicklung im Brisgi in Baden, lanciert von der Wohnbaustiftung Baden, werden wir mit 82 Wohnungen am Sitz der Gesellschaft präsen- ter werden.

Der Blick zurück verlangt aber auch den Blick nach vorne. Wie sich die Wirtschaft nach der Corona-Pandemie entwickelt, ist eine Frage, die heute niemand beantworten kann. Wir sind jedoch überzeugt, dass wir dank unserer gesunden Kapitalisierung und unseren nachhaltigen Bauprojekten zu fairen Mietpreisen auch grössere Schwankungen der Wirtschaft auffangen können. Und eines ist unbestritten, zahlbarer Wohnraum wird immer nachgefragt werden, insbesondere auch in schlechteren Zeiten.

Organisation

Der Verwaltungsrat tagte im Geschäftsjahr 2019 fünfmal. Dabei liess er sich über den Geschäftsgang informieren und behandelte diverse Investitionsentscheide zu den Projektentwicklungen und den Sanierungen von Bestandesimmobilien. Strategisch wurde das Thema Nachhaltigkeit bei Investitionen vertieft.

Am 19. Juni 2019 fand die gut besuchte Generalversammlung im Merkerareal in Baden statt. Dabei wurden neben den ordentlichen Themen wie Jahresbericht und Jahresrechnung sowie Entlastung und Wiederwahl der sechs Verwaltungsräte eine Statutenänderung verabschiedet, welche die Gemeinnützigkeit der Gesellschaft zusätzlich sicherstellt.

Der Verwaltungsratspräsident hatte mit dieser GV sein 25-jähriges Jubiläum bei der Logis Suisse erreicht. Dr. Philip Funk wurde mit einer Dankensrede und einem Präsent überrascht. Im Anschluss

nutzten die 54 Teilnehmenden, Aktionäre, Kunden, Lieferanten, der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung beim gemeinsamen Mittagessen die Gelegenheit, sich rege auszutauschen und Kontakte zu pflegen. Der Immobilienausschuss beurteilte 2019 in vier Sitzungen jeweils verschiedenste Kaufangebote für Objekte und Projekte und formulierte Empfehlungen zu Händen des Verwaltungsrates. Dazu besichtigte der Ausschuss, zusammen mit drei Verwaltungsratsmitgliedern, im August mehrere Liegenschaften des Bestandesportfolios der Region Bern. Bei den laufenden Projektentwicklungen wirkte die Kommission u.a. bei der Verabschiedung des Pflichtenhefts einer Machbarkeitsstudie in Neuenhof, der Entwicklung der Leitsätze für das Areal in Kriens, bei der Zuteilung und Auswahl der zukünftigen Partner in Pratteln, der Verabschiedung des Bauprojektes Zürich Manegg, sowie der Beurteilung der geplanten Sanierungen, welche in den nachfolgenden Geschäftsjahren umgesetzt werden sollen, mit.

Aktionariat

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich die Aktionärsstruktur nicht verändert. Das Aktionariat setzt sich nach wie vor aus der Stiftung Solinvest, den Sammelstiftungen Nest und Abendrot, einer grösseren sozial engagierten privaten Investorin (zusammen 83.3%), gemeinnützigen Wohnbauträgern wie Baugenossenschaften (12.6%), dem Bund (1.5%) sowie diversen Kleinaktionären (2.6%) zusammen.

Portfolio

Liegenschafts-kauf/-verkauf

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften gekauft. Hingegen konnte in Bülach, nachdem die Parzellierung abgeschlossen und die Baubewilligung rechtskräftig waren, vier Grundstücke für Gewerbebauten an einen neuen Eigentümer verkauft werden. Dazu wurde mit dem Verkauf der 77 Stockwerkeigentums-Einheiten des Hochhauses «Jade» gestartet. Die Logis Suisse verkauft dabei den Anteil am Grundstück. Das Gebäude wird durch die Steiner AG realisiert und direkt an die Eigentümer verkauft. Bis Ende 2019 konnten 16 Einheiten verschrieben werden.

Projektentwicklungen und Neubauten

Bülach, Glasi-Areal

Im Jahr 2012 kaufte Logis Suisse zusammen mit der BGZ eine Industriebrache von 41 000 m² in Bülach, die seither zusammen mit der Totalunternehmerin Steiner AG entwickelt wird. Wir werden dort für unser Portfolio 193 Wohnungen und rund 1 300 m² Gewerbeflächen realisieren. Nachdem im Juni 2017 das Baugesuch eingereicht wurde, erteilte die Gemeinde im Juni 2018 die Baubewilligung. Im Dezember 2018 konnte der TU-Vertrag unterzeichnet werden. Im Sommer 2019 erfolgte dann endlich der langersehnte Spatenstich und seither laufen die Ausführungsarbeiten mit Hochdruck. Nach einer geplanten dreijährigen Bauzeit werden die sechs Häuser von der Logis Suisse ab 2022 in Etappen bezogen werden. www.glasi-bulach.ch

Reinach BL, Stockacker

Logis Suisse bekam 2014 den Zuschlag für ein Baurechts-Grundstück in der Gemeinde Reinach, für welches im Jahr 2010 ein Wettbewerb durchgeführt wurde. Auf dem Areal entstehen zurzeit 77 attraktive Wohnungen. Die Fassade wird in einer hochwertigen Klinkerfassade ausgeführt, bezüglich Energie kommt ein integrales Energiesystem für Wärme/Kühlung/Strom zum Einsatz. Nachdem im März 2019 die Baubewilligung erteilt wurde, starteten im April 2019 die Bauarbeiten. Der Bezug wird im 1. Quartal 2021 erfolgen. Der Anteil von 62% Familienwohnungen (4.5- und 5.5-Zimmer) entspricht einem grossen Bedürfnis, was sich bei der Lancierung der Erstvermietung erfreulicherweise deutlich bestätigte. www.stockacker.ch

Zürich Manegg, Bauheld E

Im Dezember 2016 bewilligte der Verwaltungsrat den Kauf eines Grundstückes im Entwicklungsgebiet Zürich Manegg. Logis Suisse plant rund 111 Wohnungen, alle mit Bezug zur Sihl, und ca. 600 m² Gewerbeflächen. Die Mobimo AG wird weitere 135 Wohnungen, Gewerbeflächen und einen Kindergarten realisieren. Nachdem Ende September 2017 das Ergebnis des Studienauftrages mit dem Siegerprojekt von HLS Architekten vorlag, wurden 2018/2019 der ergänzen-

de Gestaltungsplan und das Bauprojekt erarbeitet. Im November 2019 konnte das Baugesuch eingereicht werden. Parallel dazu wurde die TU-Submission vorangetrieben mit dem Ziel, mit den Bauarbeiten nach Vorliegen der Baubewilligung im Herbst 2020 zu starten. Die Wohnungen werden voraussichtlich Ende 2022 bezugsbereit sein.

Kriens, Bell-Areal

Im Sommer 2017 kaufte Logis Suisse in Kriens das Andritz-Areal (heute: Bell-Areal). Auf dem 36 000 m² grossen Gebiet im Zentrum von Kriens soll in den nächsten Jahren ein attraktives und lebendiges Quartier mit rund 450 kostengünstigen Wohnungen und einem breiten Raumangebot für Gewerbe, Handwerk und Kultur entstehen. Das Areal wird zusammen mit der Steiner AG entwickelt. Nach abgeschlossener Umzonung mit Sondernutzungsplan und einem Studienverfahren soll ein Teil an regionale gemeinnützige Partner und an die Steiner AG veräussert werden. Die Andritz AG wird ihren Bürostandort auf dem Areal belassen und hat dazu mit uns einen Mietvertrag abgeschlossen. Die industrielle Produktion wird an einen neuen, für die Produktion geeigneteren Standort verlegt. 2019 wurden unter Einbezug der Öffentlichkeit die Leitsätze für die Arealentwicklung erarbeitet und die ersten Planungsschritte für das städtebauliche Konzept und die Umzonung an die Hand genommen. Bei reibungslosem Projektablauf ist mit dem Baustart im Jahr 2028 zu rechnen, mit dem Bezug des Areals ab Ende 2030. www.bell-areal.ch

Pratteln

Seit 1. Januar 2016 ist Logis Suisse Eigentümerin des 43 000 m² grossen Areals des alten Coop-Verteilzentrums. 2017 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Das städtebauliche Konzept mit 470 Wohnungen, einer Schule mit Dreifachturnhalle und den Bestandsbauten für Gewerbe wurde zum Richtprojekt weiterentwickelt und dient damit als Grundlage für das Quartierplanverfahren. Im Frühling 2019 konnte der Quartierplan der Öffentlichkeit vorgestellt und den Behörden zur Genehmigung eingereicht werden. Die Rechtskraft des Quartierplans wird im 1. Quartal 2021 erwartet. Wir beabsichtigen, rund 75% der Nutzungen an regionale gemeinnüt-



zige Bauträger weiterzugeben. Deshalb wurden im Berichtsjahr die Partnersuche und die Rahmenbedingungen der Zusammenarbeit an die Hand genommen. Der Baubeginn ist nicht vor 2023 zu erwarten, so dass die ersten neuen Bewohner frühestens ab 2025 einziehen werden. Parallel zur Arealentwicklung werden Teile der bestehenden Bauten weiterhin genutzt. www.zentrale-pratteln.ch

Stans, Spichermatte

Im September 2015 erwarb Logis Suisse ein Grundstück mit 12 600 m² in Stans NW. Auf dem Areal sollen rund 200 Wohnungen und 1 900 m² Gewerbefläche realisiert werden. Aufgrund des noch nicht ausgeführten Hochwasserschutzprojektes Buholzbach im Engelbergertal verzögert sich der Planungs- und Bewilligungsprozess bis voraussichtlich 2025. Das Areal wird bis zum Baustart von verschiedenen örtlichen Firmen zwischengenutzt.

Biel, Gurzelenareal

Seit 2016 engagiert sich die Logis Suisse, zusammen mit sieben weiteren Genossenschaften, für das Entstehen von kostengünstigem Wohnungsbau auf dem alten Stadionareal Gurzelen in Biel. Sie hat sich zur «gemeinnützigen Investorengemeinschaft Gurzelenplus» (GIG) zusammengeschlossen. Mittels Änderung der Grundordnung wurde 2018 verankert, dass mindestens 50% dieses Gebietes im Baurecht an gemeinnützige Bauträger gehen soll. 2019 hat die GIG an der Konzeptausschreibung der Stadt Biel für das Teilgebiet Blumenstrasse Süd teilgenommen und den Zuschlag erhalten. Es ist nun geplant, eine neue «Genossenschaft der Genossenschaften Biel» zu gründen, die auf diesem Areal rund 80 Wohnungen im Baurecht realisiert. Diese soll der Bieler Genossenschaftsbranche als Lern- und Lehrplattform dienen und zu wertvollen Impulsen verhelfen. Logis Suisse wird sich als Gründungsmitglied weiterhin auf strategischer Ebene engagieren, um das Pilotprojekt erfolgreich umzusetzen.

www.gurzelenplus.ch

Wertvermehrende Investitionen

Im Berichtsjahr wurden folgende Sanierungen umgesetzt:

Kloten, am Balsberg – Totalsanierung

Das 1984 erbaute Mehrfamilienhaus mit 24 Mietwohnungen musste einer Totalsanierung unterzogen werden. Dabei konzentrierten wir uns auf eine umfassende wärmetechnische Sanierung der Gebäudehülle, den Ersatz der Haustechnik, neue Küchen und Bäder inkl. aller Leitungen. Ein Eingriff in die Grundrisse war nicht nötig, da das Konzept von 1984 auch heute noch als zeitgemäss beurteilt werden darf. Die gesamten Kosten beliefen sich auf CHF 4 Mio., oder CHF 166 000 pro Wohnung. Die Sanierung konnte im bewohnten Zustand umgesetzt werden, wobei sechs Mietparteien ausgezogen sind. Die Wiedervermietung war problemlos.

Baden-Dättwil, Pilgerstrasse – Totalsanierung

Das Mehrfamilienhaus mit 27 Wohnungen wurde 1984 durch die Logis Suisse erstellt. Es war geplant, die Totalsanierung ab Sommer 2018 umzusetzen, doch die Baubewilligung enthielt unverhältnismässige Auflagen, gegen die wir Rekurs einreichten. Das Architekturkonzept beinhaltet drei Treppenhäuser über drei Geschosse mit je neun Wohnungen. Auf einen Lift wurde 1984 verzichtet. Zwei Drittel der Wohnungen sind über zwei Geschosse angeordnet, verbunden mit einer internen Treppe. Dadurch ergeben sich zwar spannende Grundrisse, die auch heute noch gefallen. Sie erfüllen aber die aktuellen Anforderungen für behindertengerechtes Bauen nicht. In einem Dialogverfahren mit der zuständigen Fachstelle von Procap konnten wir deren ersten Forderungen auf ein Minimum reduzieren, mussten hingegen den Start der Bauarbeiten deshalb um neun Monate verschieben. Der Sanierungsumfang umfasste eine komplette wärmetechnische Sanierung der Gebäudehülle, den Ersatz der Sanitärinstallationen, der Küche, Nasszellen, Bodenbeläge sowie Malerarbeiten. Sämtliche Wohnungen wurden aufgrund der Treppensituation mit Waschtürmen ausgestattet. Dadurch konnten wir drei Waschküchen auflösen und die angrenzenden Wohnungen um ein Zimmer erweitern. Dazu wurde auf dem Dach eine PV-Anlage installiert und mittels ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch) in Betrieb genommen. Infolge der langen Vorlaufzeit der Ausführung sind 15 Mieter vor der Sanierung ausgezogen. Die Wohnungen konnten nach Abschluss der Arbeiten problemlos wieder ver-

mietet werden. Die gesamten Kosten beliefen sich auf CHF 4.4 Mio., oder CHF 163 000 pro Wohnung.

St. Gallen, Sonnrainweg – Gebäudehüllensanierung

2019 haben wir eine Fassadensanierung für unsere 1976 erbauten Mehrfamilienhäusern mit 46 Wohnungen in Angriff genommen. Die Analyse zeigte, dass neben den üblichen Altersabnützungen und den wärmetechnischen Mängeln auch grobe Mängel bei den Betonbalkonen bestanden. Der Ingenieur empfahl deshalb, die Balkone zu entfernen und durch neue vorgesetzte Stahlbalkone zu ersetzen. Im Dezember 2019 konnten die Arbeiten der Häuser 4, 6 und 8 abgeschlossen werden. Die Häuser 10, 12 und 14 werden nun im Jahr 2020 saniert. Zusammen mit diesen Arbeiten wird auch die Ölheizung ersetzt. Neu wird eine Erdsonden-Wärmepumpenheizung eingebaut. Damit kann auch in dieser Liegenschaft die Wärme CO₂ neutral produziert werden.

Winterthur, Lindstrasse – Totalsanierung

Die Logis Suisse besitzt seit 1992 direkt beim Spital Winterthur ein kleines Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1956. Das Gebäude wurde vor dem Verkauf an die Logis Suisse teilsaniert und musste nun umfassend instand gestellt werden. Aufgrund der geltenden Zonenordnung hätte ein Ersatzneubau wesentlich weniger Ausnützung erlaubt, weshalb wir 2018 die Planung einer Totalsanierung in Angriff genommen haben. Die bauliche Eingriffstiefe bedingte die Kündigung aller Wohnungen, aber wir konnten den Mietern glücklicherweise Ersatzwohnungen in der neu renovierten Liegenschaft Landvogt-Waser-Strasse anbieten. Mehrere Parteien haben davon Gebrauch gemacht. Durch die Anpassung der Grundrisse und den Ausbau des Dachstockes erhält das Gebäude 12 neue attraktive Wohnungen an bester Lage in Winterthur. Ein langer Bewilligungsprozess der Behörden verzögerte den Baustart 2019, so dass die Wohnungen erst 2020 bezugsbereit sein werden. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 3.4 Mio., oder rund CHF 280 000 pro Wohnung, was die grosse Eingriffstiefe widerspiegelt.

Unterhalt und Reparaturen

Für den ordentlichen Unterhalt wurden im Geschäftsjahr CHF 4.5 Mio. oder 9 % der Nettomieteträge ein-

gesetzt. Dazu investierte die Gesellschaft CHF 1.2 Mio. in den ausserordentlichen Unterhalt für die Erneuerung von Heizungsanlagen, Liftanlagen und Malerarbeiten von Allgemeinräumen. Für die umfassende Sanierung wurden CHF 11.5 Mio. aufgewendet. Davon wurden 56 % oder CHF 6.5 Mio. zu Lasten Unterhalt verbucht.

Finanzierung

Das weiterhin äusserst günstige Zinsumfeld und die Refinanzierungen führten dazu, dass der durchschnittliche Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals im Berichtsjahr auf unter 1.10 % gesunken ist. Die laufenden Bauprojekte werden mittels Libor-Hypotheken finanziert. Unsere Finanzierungsstrategie, welche eine ausgewogene Verteilung der Laufzeiten und Fälligkeiten vorsieht, wird nach wie vor verfolgt und eingehalten. Die buchmässige Eigenkapitalquote zeigt einen Wert von rund 20 %.

Vollzeitstellen

Logis Suisse vertraut weiterhin auf das Outsourcing-Modell der Geschäftsleitung sowie der Liegenschaftsverwaltungen. Zum Personalbestand gehören vereinzelt Hauswarte (grösstenteils im Teilzeitpensum). Insgesamt verkörpern diese weniger als zehn Vollzeitstellen.

Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat von der Logis Suisse führte auch im Berichtsjahr die jährliche Risikobeurteilung durch. Die unternehmensrelevanten Risiken werden in die Risikogruppen «strategisch», «operativ» und «finanziell» unterteilt. Dabei werden die Risikoauswirkung (umfassend/mittelmässig/gering) sowie die Eintretenswahrscheinlichkeit (hoch/mittel/gering) bewertet. Aufgrund der durchgeführten Risikobeurteilung wurden punktuelle Massnahmen umgesetzt, um den Einfluss einzelner Risiken einzudämmen und zu steuern. Diese werden laufend überwacht und gegebenenfalls angepasst. Zusätzlich ist der Risikomanagementprozess so aufgebaut, dass kontinuierliche Kontrollen stattfinden.

Jahresrechnung

Die Logis Suisse kann auch aus finanzieller Sicht wiederum auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Nicht nur das Wachstum des Immobilienbestandes infolge Fortschritten in den Neubauprojekten, sondern auch die konstanten Erträge und Geldflüsse erlauben wiederum, unsere strategischen Ziele weiterzuverfolgen und eine angemessene Dividende auszuzahlen.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat im Berichtsjahr um CHF 12 Mio. zugenommen. Aktivseitig hat der Immobilienbestand infolge Aktivierungen von Sanierungskosten bei den umfassenden Sanierungsprojekten in Baden-Dättwil, Kloten und St. Gallen, Sonnrainweg, um CHF 5 Mio. zugenommen. Das Portfoliowachstum wurde durch Eigenmittel aus dem Netto-Cashflow sowie durch grundpfandgesicherte Darlehen finanziert. Die bilanzierten Buchwerte des älteren Liegenschaftsbestandes liegen grösstenteils wesentlich unter deren effektivem Wert, was zu Reserven in beträchtlichem Ausmass führt.

Erfolgsrechnung

Der Mietzinsertrag ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, einerseits infolge der per Dezember 2018 akquirierten Wohnüberbauungen in Obfelden und St. Gallen, Zilstrasse, andererseits aufgrund des tieferen technischen Leerstandverlustes bei den Sanierungsobjekten.

Die durchschnittliche Leerstandquote reduzierte sich im Geschäftsjahr 2019 auf unter 5 % auf Basis der Mietzinserträge. In den vergangenen Jahren haben sich die Leerstandsquoten aufgrund regional variierender Neubautätigkeit unterschiedlich verändert. Ein nicht zu vernachlässigender Anteil der Leerstände im Liegenschaftsportfolio von der Logis Suisse kommt aus dem Überangebot an Parkplätzen.

Aufwandseitig beträgt der Liegenschaftsunterhalt erneut rund CHF 12.3 Mio. Dieser Aufwand kommt aus den ordentlichen Unterhalts- und Reparaturausgaben, aus Instandstellungsmassnahmen sowie aus dem nicht aktivierten Anteil der Sanierungskosten. In den Betriebskosten des Vorjahres ist der gesamte

(teilweise einmalige) bauliche und administrative Aufwand für die Übergangsnutzung auf dem Areal in Pratteln enthalten. Das Abschreibungssubstrat ging aufgrund der degressiven Abschreibungssystematik auf Basis der Buchwerte sowie der Tatsache, dass bei verschiedenen Liegenschaften der steuerlich zulässige Mindestbuchwert bereits erreicht wurde, zurück. Der Reingewinn 2019 nach Steuern beträgt CHF 4.5 Mio. Dieses Ergebnis, zusammen mit der Liquiditätssituation, erlaubt dem Verwaltungsrat, der ordentlichen Generalversammlung eine Dividende von 2.5 % auf Basis des nominellen Aktienkapitals zu beantragen.

Logis Suisse AG

Dr. iur. Philip Funk
Präsident des
Verwaltungsrates

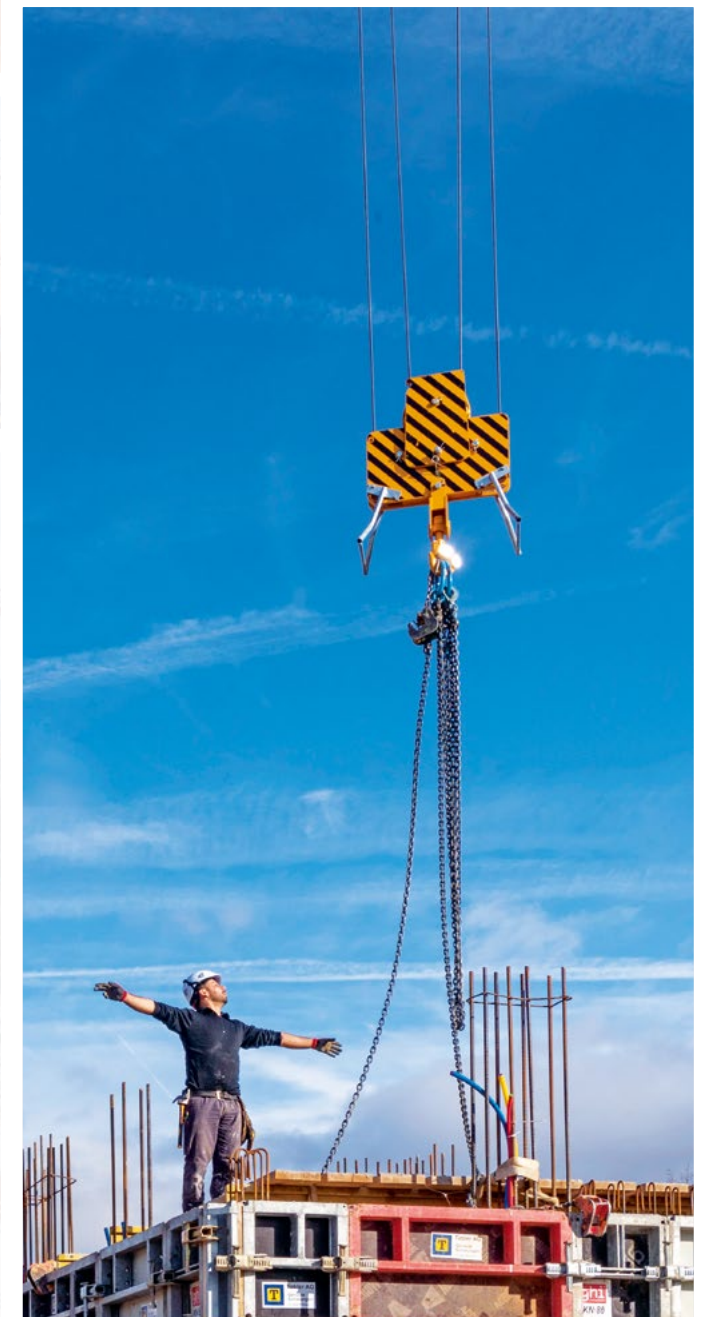
Jutta Mauderli
Geschäftsleiterin



Stockacker, Reinach BL

Hier entstehen 77 Wohnungen,
die ab April 2021 in Etappen
bezogen werden können.

Projektstand 24. Februar 2020



Organe

Verwaltungsrat

Präsident

Dr. iur. Philip Funk, 1958, Präsident seit 1998

Berufliche Funktion: Rechtsanwalt, Notar, eidg. dipl. Steuerexperte, Voser Rechtsanwälte, Baden

Mandate/Funktionen:

- Präsident des Verwaltungsrates der Hächler Gruppe (Bau- und Umwelttechnologie)
- Vizepräsident des Verwaltungsrates der AZ Medien Gruppe
- Mitglied des Verwaltungsrates verschiedener kleinerer und mittlerer Unternehmen

Vizepräsident

Peter Schmid, 1959, Mitglied seit 2002

Berufliche Funktion: Inhaber Beratungsfirma KDK P. Schmid, Zürich

Mandate/Funktionen:

- Präsident des Vorstandes der Baugenossenschaft mehr als wohnen
- Präsident des Verwaltungsrates der Habitat 8000 AG
- Präsident des Verwaltungsrates der Terra Schweiz AG
- Präsident des Verwaltungsrates der Habitare Schweiz AG
- Mitglied des Vorstandes des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung Solinvest
- Mitglied des Verwaltungsrates der ZIVAG Verwaltungen AG

Mitglieder des Verwaltungsrates

Dr. oec. publ. Peter Beriger, 1955, Mitglied seit 2015

Berufliche Funktion: Pensioniert

Mandate/Funktionen:

- Mitglied des Stiftungsrates der Nest Sammelstiftung
- Mitglied des Vorstandes der Interpension (Pensionskassenverband)
- Präsident des Verwaltungsrates der B & RSW AG (Unternehmensberatung)
- Mitglied des Verwaltungsrates der Inrate AG (Sustainable Investments)
- Mitglied des Verwaltungsrates der KNF Flodos AG und Aumetra AG (Industriebereich)



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

Berufliche Funktion: Selbständige Beraterin Immobilienstrategien

Mandate/Funktionen:

- Präsidentin des Vorstandes der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ
- Präsidentin des Stiftungsrates der Solinvest (ab 2019)
- Mitglied des Vorstandes der Baugenossenschaft mehr als wohnen
- Mitglied des Stiftungsrates Domicil

Andrea Grolimund Iten, 1959, Mitglied seit 2016

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

Mandate/Funktionen:

- Präsidentin des Verwaltungsrates der GEMIWO (Gemeinnützige Mietwohn AG)
- Mitglied des Verwaltungsrates der Roland Müller Küsnacht AG
- Mitglied der Baukommission Wettingen

Bruno Koch, 1953, Mitglied seit 2011

Berufliche Funktion: Pensioniert

Mandate/Funktionen:

- Mitglied des Stiftungsrates der Solinvest
- Mitglied des Vorstandes der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft, Industriestrasse Luzern GWI
- Präsident des Vorstandes der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband
- Mitglied des Verwaltungsrates der Reussegg Holding AG
- Mitglied des Vorstandes des Vereins Netzwerk Neubad

(v. l.) Verwaltungsrat: Dr. oec. publ. Peter Beriger, Andrea Grolimund Iten, Dr. iur. Philip Funk, Dr. sc. ETH Nathanea Elte, Peter Schmid, Bruno Koch **Geschäftsleitung:** Daniel Senn, Marianne Dutli Derron, Jutta Mauderli, Simon Meier

Geschäftsleitung

Vorsitz

Jutta Mauderli, 1958, Geschäftsleiterin seit 2004

Berufliche Funktion: Portfoliomanagerin, Markstein AG, Baden

Mandate/Funktionen:

- Mietschlichterin, Bezirk Zofingen
- Mitglied des Verwaltungsrates der AGD
- Mitglied des Verwaltungsrates der GGZ

Mitglieder der Geschäftsleitung

Simon Meier, Leiter Finanzen

Marianne Dutli Derron, Projektleiterin Bau und Entwicklung

Daniel Senn, Portfoliomanager

Revisionsstelle

BDO AG, Luzern

Bruno Purtschert, Leitender Revisor

Sitz der Gesellschaft

Logis Suisse AG

Haselstrasse 16
5400 Baden
info@logis.ch
www.logis.ch

Immobilienkommission

Vorsitz

Peter Schmid, 1959, Mitglied seit 2011

Mitglieder

Marianne Dutli Derron, 1962, Mitglied seit 2015

Nathanea Elte, 1965, Mitglied seit 2015

Jutta Mauderli, 1958, Mitglied seit 2011

Radhia Rüttimann, 1972, Mitglied seit 2015

Berufliche Funktion: Geschäftsführerin der Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH



Corporate Governance

Gesellschaftsstruktur

Die Logis Suisse AG ist eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, welche die Förderung und die Haltung preisgünstiger Wohnungen in der Deutschschweiz bezweckt. Die Struktur der Aktiengesellschaft ist in nachfolgenden Stufen und Gremien gegliedert:

Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2019 CHF 104 726 910, aufgeteilt in 10 472 691 Namensaktien zu nominal CHF 10.00.

Per Ende 2019 besteht weder ein genehmigtes noch ein bedingtes Kapital.

Generalversammlung



Vinkulierungsbestimmungen

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

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Stimmrechtsbeschränkung und Vertretung

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

Statutarische Quoren

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

Einberufung der Generalversammlung

Es gibt keine abweichende Regelung gegenüber dem Gesetz.

Eintragung im Aktienregister

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

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus sechs nicht exekutiven Mitgliedern. Er trifft sich in der Regel zu vier bis fünf ordentlichen Verwaltungsratssitzungen im Jahr

sowie, bei Bedarf, zu kurzfristig einberufenen ausserordentlichen Sitzungen. Entscheide können auch im Zirkulationsverfahren getroffen werden.

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

Amtszeit

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

Kompetenzregelung

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

- Anlagepolitik der Gesellschaft
- Investitionen und wiederkehrende Verpflichtungen über einem definierten Wert
- Geldanlage und Finanzpolitik (insbesondere Kapitalmarkttransaktionen)
- Grundsätze der Finanzierungen
- Abnahme des Budgets
- Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsleitung

Entschädigung

Die Gesamtentschädigung inkl. Sitzungsgelder und Spesen an den Verwaltungsrat der Logis Suisse AG betrug im Jahr 2019 CHF 143 297. Eine Aktien- oder Optionszuteilung erfolgte nicht.

Immobilienkommission

Seit 2011 besteht eine Immobilienkommission, welche sich mit den strategischen Fragen zum Liegenschaftsportfolio und den Neubauten auseinandersetzt. Diese Kommission setzt sich aus zwei Mitgliedern

des Verwaltungsrates, zwei Mitgliedern der Geschäftsleitung und einer externen Fachexpertin zusammen.

Entschädigung

Die Gesamtentschädigung inkl. Sitzungsgeldern und Spesen an den Immobilienausschuss der Logis Suisse AG betrug im Jahr 2019 CHF 40 677.

Geschäftsführung

Mit der operativen Geschäftsführung der Logis Suisse AG ist die Markstein AG, Baden, beauftragt. Sie beschäftigt hierfür fünf Mitarbeitende, bestehend aus der Geschäftsleiterin, einer Projektleiterin Bau und Entwicklungen, einem Leiter Finanzen, einem Portfoliomanager und einer Assistentin. Die technische und administrative Verwaltung der Liegenschaften wird von zwölf regionalen Verwaltungsfirmen wahrgenommen.

Die Logis Suisse AG hat ihren Hauptsitz in Baden AG.

Revisionsstelle

Revisionsstelle ist die BDO AG in Luzern. Für die ordentliche Revisionsleitung ist Herr Bruno Purtschert verantwortlich.

Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

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

Informationspolitik

Die Logis Suisse AG publiziert einen Geschäftsbericht (bestehend u.a. aus Lagebericht und Jahresrechnung). Darin werden alle wesentlichen Geschäftsvorfälle aufgezeigt und über die finanzielle Situation wird Rechenschaft abgelegt. Die Geschäftsrechnung 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.

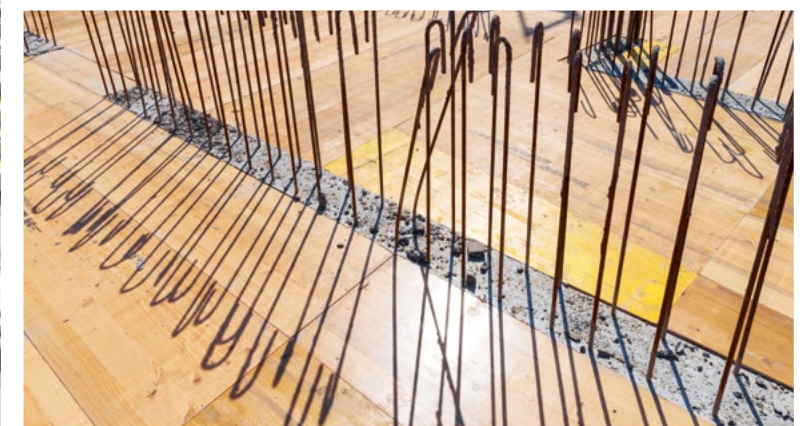
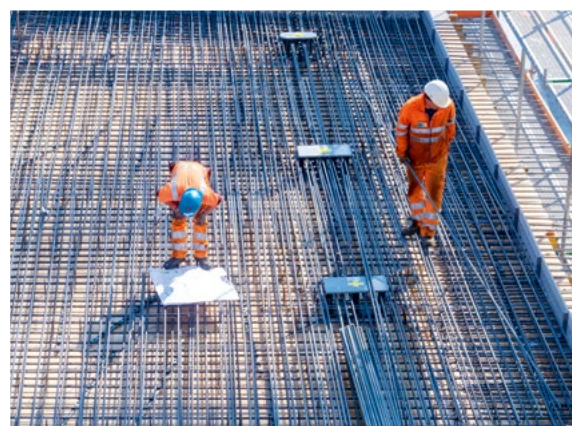
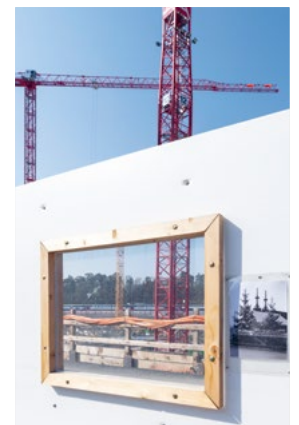
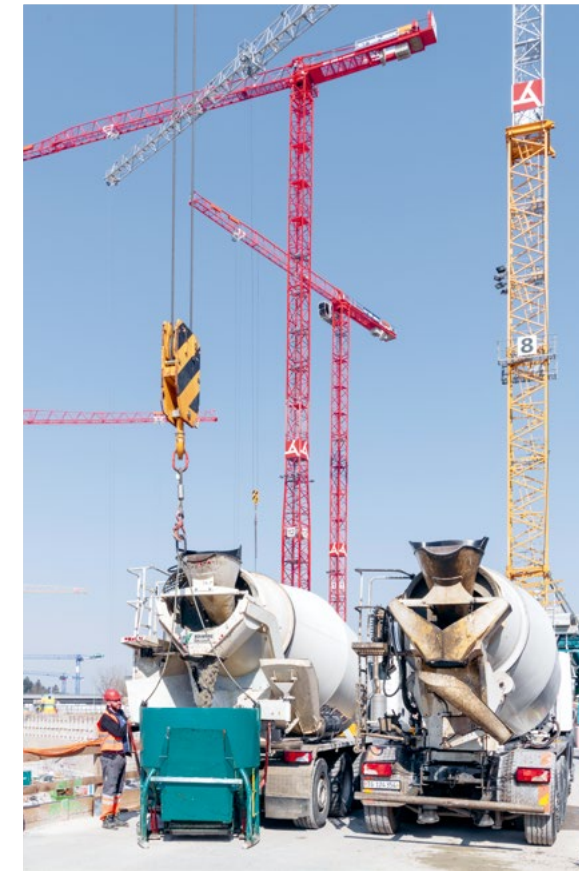
Weitere Informationen zu den Aktivitäten der Logis Suisse AG sind auf der Website www.logis.ch zu finden.

Kontaktperson ist Frau Jutta Mauderli, Telefon 056 203 50 91, jmauderli@logis.ch

Glasi, Bülach ZH

Nach acht Jahren Entwicklung und drei Jahren Bauzeit werden unsere 194 Wohnungen und 1500 m² Gewerbeflächen ab Frühling 2022 bezugsbereit sein.

Projektstand 5. April 2020



Bilanz

per 31. Dezember 2019

in CHF	31.12.2019	Vorjahr
Aktiven		
Flüssige Mittel	11 138 222	3 859 972
Forderungen gegenüber Mietern	603 885	778 264
Übrige kurzfristige Forderungen	655 883	620 223
Delkredere	-325 630	-362 662
Aktive Rechnungsabgrenzung	2 192 319	4 616 050
Umlaufvermögen	14 264 679	9 511 847
Finanzanlagen	775 866	794 866
Emissionskosten und Disagio EGW-Darlehen	51 800	96 863
Beteiligungen	3 616 000	3 616 000
Wertberichtigung Beteiligungen	-700 000	-700 000
Immobilien	944 852 149	939 931 032
Wertberichtigung Immobilien	-230 129 715	-216 405 500
Grundstücke und Projekte in Entwicklung /im Bau	63 110 558	46 747 388
Anlagevermögen	781 576 658	774 080 649
Total Aktiven	795 841 337	783 592 496
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 521 955	3 171 193
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	118 564 020	96 536 810
Kurzfristig unverzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	1 065 000	1 065 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 195 415	11 114
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen	3 878 444	3 686 558
Kurzfristiges Fremdkapital	128 224 834	104 470 675
Hypotheken (Fälligkeit > 1 Jahr)	316 009 985	289 843 386
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	100 200 000	128 400 000
Fonds de Roulement-Darlehen	1 859 515	1 990 825
Darlehen Steiner Promotions et Participations SA	5 364 290	16 347 015
Aktionärsdarlehen Concolor AG	60 000 000	60 000 000
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	483 433 790	496 581 226
BBVM-Darlehen	12 224 000	13 289 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	12 224 000	13 289 000
Rückstellungen	15 509 952	14 641 777
Langfristiges Fremdkapital	511 167 742	524 512 003
Fremdkapital	639 392 576	628 982 678
Aktienkapital	104 726 910	104 726 910
Gesetzliche Gewinnreserven	38 673 930	35 773 930
Freiwillige Gewinnreserven	8 500 000	8 500 000
Gewinnvortrag	98 698	8 420
Jahresgewinn	4 456 923	5 608 258
Bilanzgewinn	4 555 621	5 616 678
Eigene Kapitalanteile	-7 700	-7 700
Eigenkapital	156 448 761	154 609 818
Total Passiven	795 841 337	783 592 496

Erfolgsrechnung

2019

in CHF	2019	%	Vorjahr	%
Mietertrag	54 012 336	119.2	51 099 219	119.9
Mietzinsrabatte	-3 866 100	-8.5	-3 740 387	-8.8
Leerstandsverluste	-2 251 043	-5.0	-2 382 035	-5.6
Mietzinsausfälle	-134 365	-0.3	-157 389	-0.4
Rückzahlung Grundverbilligungen	-2 515 440	-5.6	-2 426 861	-5.7
Übriger Liegenschaftsertrag	51 521	0.1	223 125	0.5
Liegenschaftsertrag	45 296 909	100.0	42 615 672	100.0
Liegenschaftsunterhalt	12 320 235	27.2	12 230 870	28.7
Veränderung Rückstellungen für Unterhalt	2 342 900	5.2	1 980 360	4.6
Betriebskosten	1 048 852	2.3	2 056 083	4.8
Versicherungen und Abgaben	345 550	0.8	361 881	0.8
Liegenschaftssteuern	98 857	0.2	79 690	0.2
Honorare Liegenschaftsverwaltung	1 980 383	4.4	1 970 604	4.6
Übriger Liegenschaftsaufwand	338 536	0.7	457 365	1.1
Direkter Liegenschaftsaufwand	18 475 313	40.8	19 136 853	44.9
Liegenschaftserfolg	26 821 596	59.2	23 478 819	55.1
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	1 008 353	2.2	992 463	2.3
Übriger Verwaltungsaufwand	211 613	0.5	176 424	0.4
Verwaltungsaufwand	1 219 966	2.7	1 168 887	2.7
Ordentliche Abschreibungen	13 724 215	30.3	14 632 000	34.3
Zusätzliche Abschreibungen auf Immobilien	0	0.0	0	0.0
Abschreibungen	13 724 215	30.3	14 632 000	34.3
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	11 877 415	26.2	7 677 932	18.0
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	6 315 678	13.9	6 575 866	15.4
Baurechtszinsen	33 486	0.1	11 162	0.0
Finanzaufwand	6 349 164	14.0	6 587 028	15.5
Finanz-, Wertschriften- und Beteiligungsertrag	58 270	0.1	58 754	0.1
Finanzertrag	58 270	0.1	58 754	0.1
Betriebsergebnis	5 586 521	12.3	1 149 658	2.7
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	0	0.0	4 258 384	10.0
Auflösung Rst. für Unterhalt verk. Liegenschaften	0	0.0	418 000	1.0
Übriger betriebsfremder und a.o. Ertrag	0	0.0	0	0.0
Betrieblicher Nebenerfolg	0	0.0	4 676 384	11.0
Direkte Steuern	-1 129 598	-2.5	-217 784	-0.5
Jahresgewinn	4 456 923	9.8	5 608 258	13.2

Anhang

zur Jahresrechnung 2019

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. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Allgemeine Angaben

Name der Gesellschaft: **Logis Suisse AG**
Rechtsform: **Aktiengesellschaft**
Sitz der Gesellschaft: **Baden (Aargau)**

Anzahl Mitarbeitende

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

Vertragliche Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Liegenschaft: Schaffhausen, Stettenerstrasse 97/99/101
Parzelle Nr.: 1 234, Fläche: 3 203 m²
Baurechtsgeberin: Einwohnergemeinde Schaffhausen
Inkrafttreten: 1.1.1993
Vertragsdauer: 100 Jahre
Baurechtzins 2019: 2.75% p.a. auf dem Landwert von CHF 320 300

Liegenschaft: Schaffhausen, Furkastrasse 18/20
Parzelle Nr.: 6 514, Fläche: 4 400 m²
Baurechtsgeberin: Einwohnergemeinde Schaffhausen
Inkrafttreten: 1.1.2006
Vertragsdauer: 100 Jahre
Baurechtzins 2019: 2.75% p.a. auf dem Landwert von CHF 491 480

Liegenschaft: Reinach BL, Colmarerweg
Parzelle Nr.: 747, Fläche: 8 917 m²
Baurechtsgeberin: Einwohnergemeinde Reinach BL
Inkrafttreten: 22.3.2019
Vertragsdauer: 80 Jahre
Baurechtzins 2019: 2.00% p.a. auf dem Landwert von CHF 9 844 368, wobei in den ersten beiden Jahren ab Baubewilligung vom 22.3.2019 nur die Hälfte des Baurechtszinses geschuldet ist.

Erläuterungen zu betrieblichen Nebenerfolgen

Im betrieblichen Nebenerfolg werden im Wesentlichen Erfolge aus Verkäufen von Liegenschaften sowie gegebenenfalls dazugehörige Auflösungen von Rückstellungen ausgewiesen.

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 2019 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

in CHF	31.12.19	Vorjahr		
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)				
Aus künftigen Einnahmen zurückzuzahlende Vorschüsse	58 358 991	68 509 272		
Die gemäss Mietzins-Lastenplan vorgesehenen Mietzinserhöhungen können teilweise nicht durchgesetzt werden. Als Folge davon werden die aufgelaufenen Grundverbilligungsvorschüsse voraussichtlich nicht vollumfänglich zurückbezahlt werden können. Aufgrund des revidierten Art. 40 Abs. 2 WEG werden nach 30 Jahren noch geschuldete Vorschüsse und Zinsbetroffnisse unter bestimmten Voraussetzungen vom Bund erlassen.				
Eventualverpflichtungen				
Bedingte Nachbesserungsverpflichtungen gegenüber dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	2 971 920	2 987 360		
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen				
Immobilien (Nettobuchwert)	777 832 992	770 272 920		
Brandversicherungswerte der Sachanlagen				
	930 539 727	934 440 254		
Wesentliche Beteiligungen				
	Bilanzwert	%	Bilanzwert	%
Alloggi Ticino SA, Bioggio TI	3 501 000	23	3 501 000	23
abzüglich Wertberichtigung	-700 000		-700 000	
Kapital- und Stimmenanteil 23% (unverändert zu Vorjahr)				
AGD Renovationen AG, Neuenhof	115 000	20	115 000	20
Kapital- und Stimmenanteil 20% (unverändert zu Vorjahr)				
Eigene Kapitalanteile				
	Bilanzwert		Bilanzwert	
Bestand 1.1.2019: 770 Namenaktien (Vorjahr: 49 819 NA)	7 700		498 190	
Kauf 700 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (im Vorjahr)	0		7 000	
Verkauf 49 749 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (im Vorjahr)	0		-497 490	
Endbestand 31.12.2019: 770 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 770 NA)	7 700		7 700	
Honorar der Revisionsstelle				
BDO AG, Luzern	56 693		57 909	
Fälligkeitsstruktur der Bankhypotheken, Darlehen				
		%		%
Verzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	118 564 020	20	96 536 810	16
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	187 142 795	31	196 111 262	33
fällig nach 5 Jahren	296 290 995	49	300 469 964	51
Total	601 997 810	100	593 118 036	100
Unverzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	1 065 000	8	1 065 000	7
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	12 224 000	92	13 289 000	93
fällig nach 5 Jahren	0	0	0	0
Total	13 289 000	100	14 354 000	100

Geldflussrechnung 2019

in CHF	31.12.2019	Vorjahr
Geschäftstätigkeiten		
Mietzinszahlungen/Übriger Liegenschaftsertrag	47 949 696	44 628 543
Rückzahlung Grundverbilligungen	-2 515 440	-2 426 861
Liegenschaftsunterhalt	-4 532 762	-4 394 925
Ausserordentlicher Liegenschaftsunterhalt	-7 787 473	-7 835 945
Übrige Liegenschaftskosten	-1 891 306	-4 832 839
Verwaltungsaufwand	-1 219 966	-1 168 887
Fremdkapitalzinsen	-6 315 678	-6 575 866
Betriebsfremde Einnahmen	58 270	58 754
Betriebsfremde Ausgaben	0	0
Zahlung direkte Steuern	-1 529 597	-2 667 784
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit	22 215 744	14 784 190
Investitionstätigkeiten		
Investitionen		
Liegenschaftssanierungen, Anteil Mehrwert	-5 000 000	-11 500 000
Grundstücke und Projektentwicklungen	-28 796 777	-50 060 554
Total Investitionen	-33 796 777	-61 560 554
Desinvestitionen		
Verkauf Liegenschaften*	13 662 490	10 000 000
Total Desinvestitionen	13 662 490	10 000 000
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit	-20 134 287	-51 560 554
Finanzierungstätigkeiten		
Finanzierung		
Aufnahme Hypotheken und Darlehen	24 465 208	42 840 000
Verkauf eigene Kapitalanteile	0	497 490
Kapitalerhöhung	0	20 945 380
Total Finanzierung	24 465 208	64 282 870
Definanzierung		
Rückzahlung Obligationenanleihen EGW	0	-5 900 000
Rückzahlung Hypotheken und Darlehen*	-16 650 435	-27 203 710
Kauf eigene Kapitalanteile	0	-7 000
Dividende	-2 617 980	-2 082 084
Total Definanzierung	-19 268 415	-35 192 794
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit	5 196 793	29 090 076
Geldzufluss netto	7 278 250	-7 686 288
Nettozunahme flüssige Mittel		
Flüssige Mittel per 1.1.	3 859 972	11 546 260
Flüssige Mittel per 31.12.	11 138 222	3 859 972
Veränderung liquide Mittel	7 278 250	-7 686 288

* Der Verkauf der Grundstücke P/Q/R/S im Projekt Glasi Bülach an die Steiner Investment Foundation im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Amortisation des Darlehens in der Höhe von CHF 11 062 000 ist brutto dargestellt.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2019

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

in CHF	31.12.2019	Vorjahr
Vortrag 1.1.	98 698	8 420
Jahresgewinn	4 456 923	5 608 258
Bilanzgewinn 31.12.	4 555 621	5 616 678
Verwendung des Bilanzgewinns		
Einlage in die gesetzlichen Gewinnreserven	-1 900 000	-2 900 000
2.5 % Dividende auf dem dividendenberechtigten Aktienkapital von CHF 104 719 210	-2 617 980	-2 617 980
Vortrag auf neue Rechnung	37 641	98 698



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Logis Suisse AG, Baden

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Logis Suisse AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein.

Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist,

um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

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

Luzern, 27. April 2020

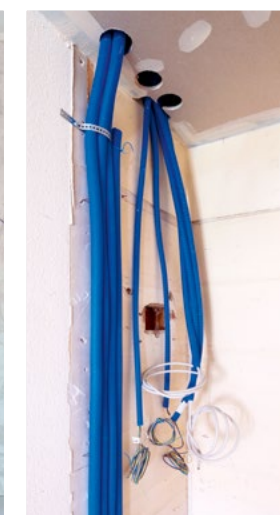
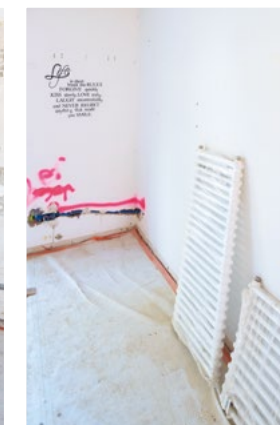
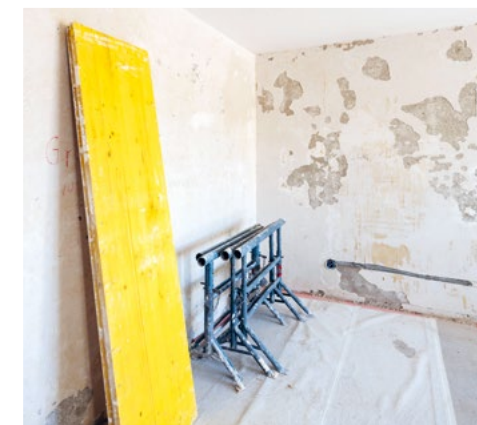
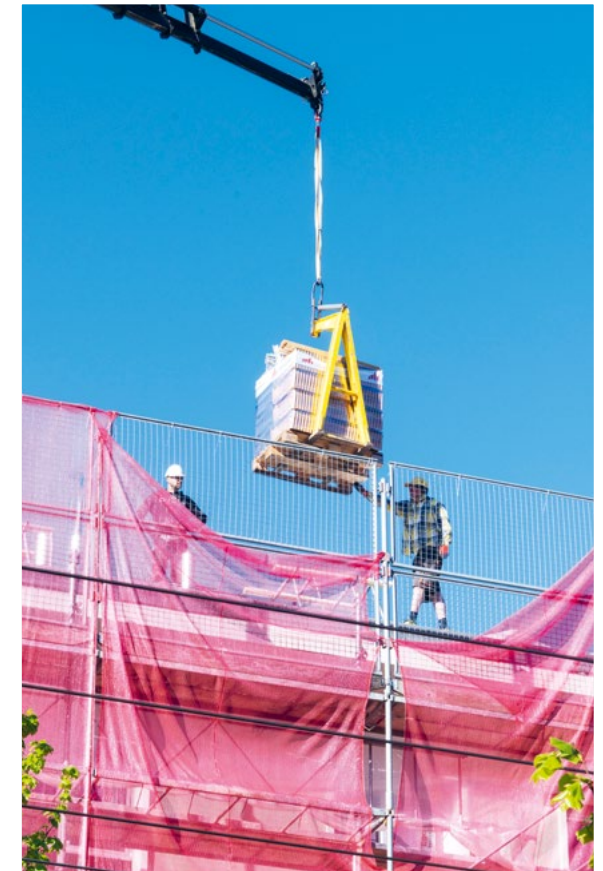
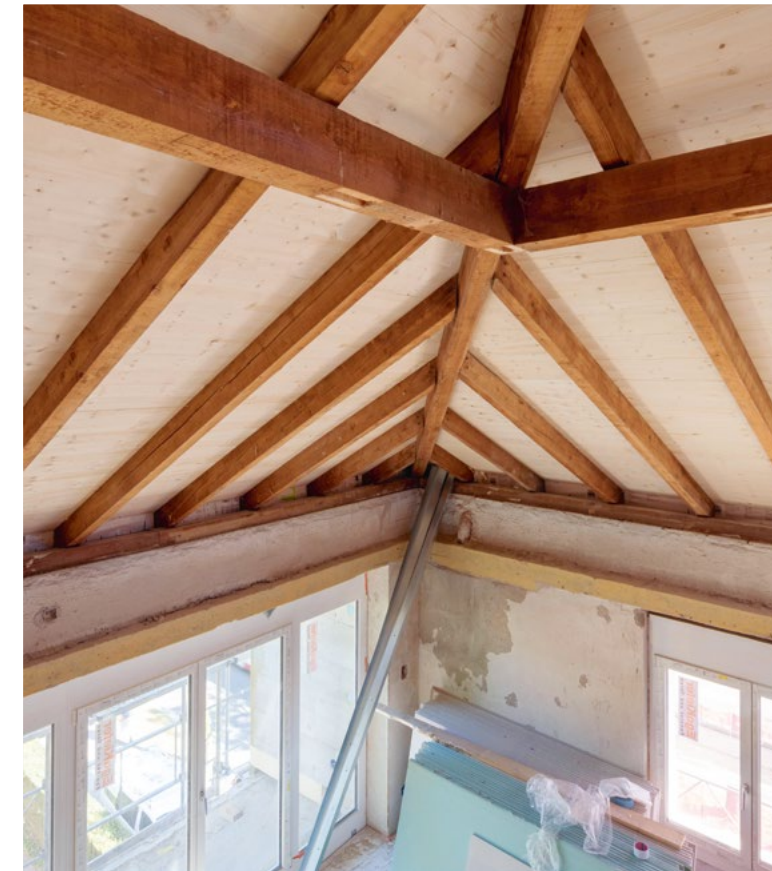
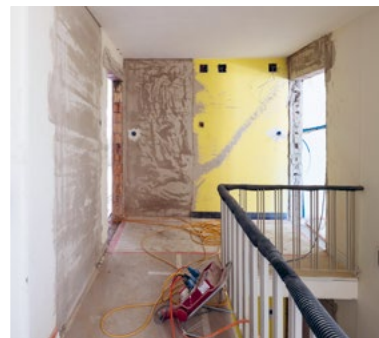
BDO AG

Bruno Purtschert

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Andrina Helfenstein

Zugelassene Revisionsexpertin



Lindstrasse, Winterthur
Nach einer umfassenden Sanierung können die 12 Wohnungen im Sommer 2020 wieder vermietet werden.

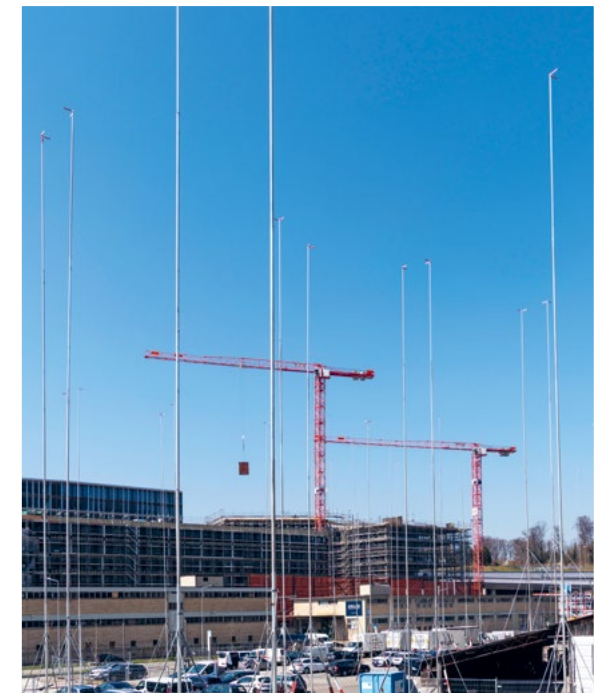
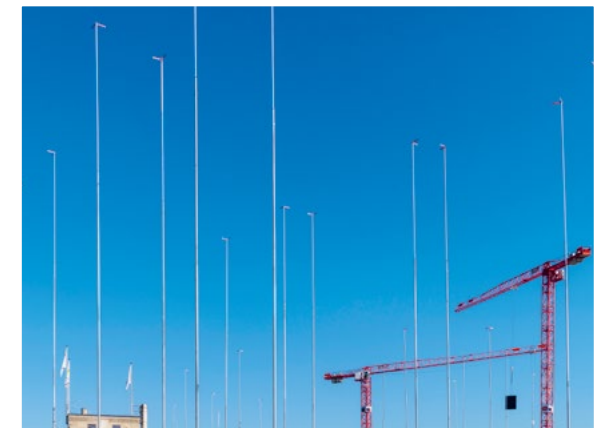
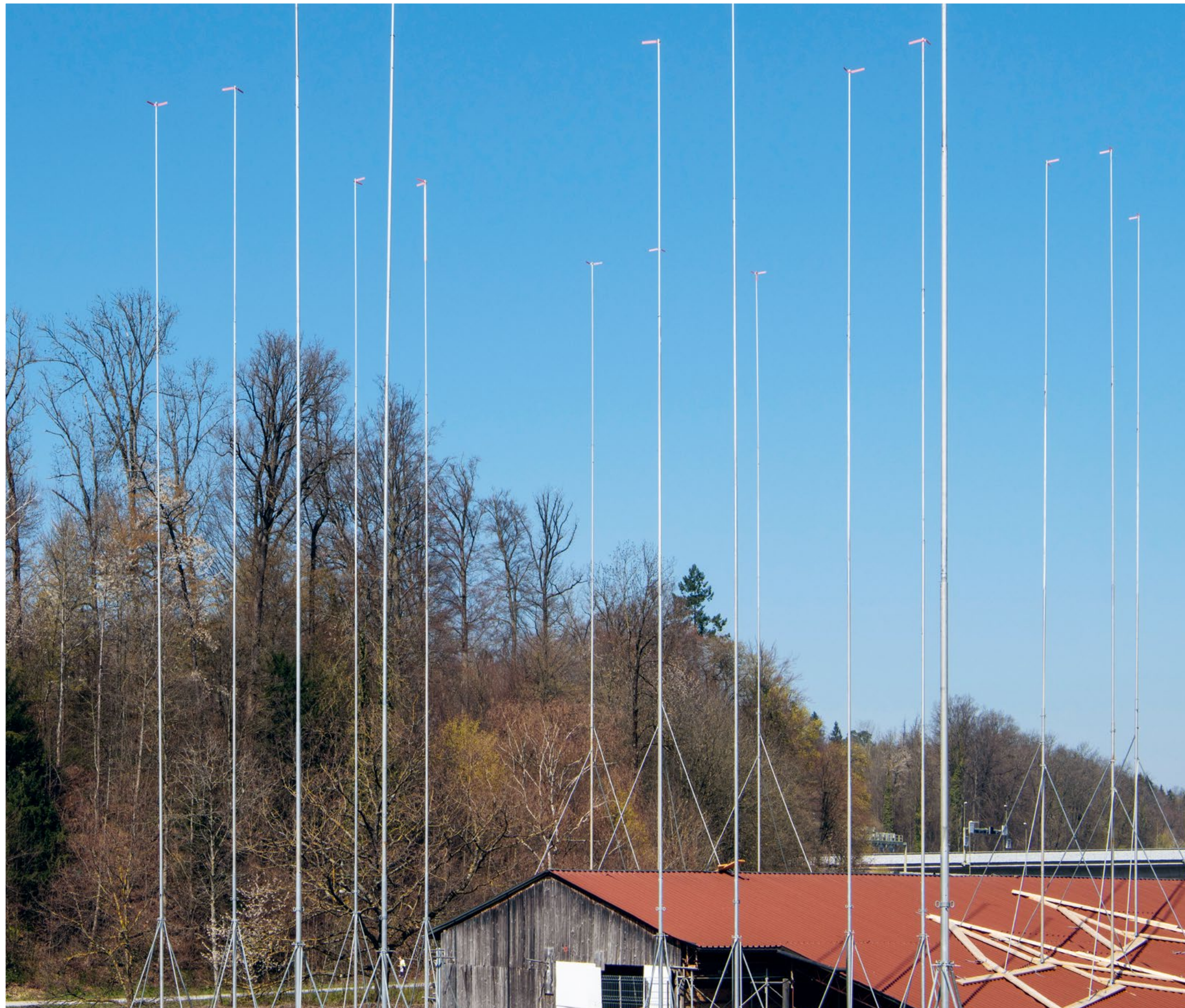
Projektstand 22. April 2020

Immobilienportfolio

per 31. Dezember 2019

Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF	Nutzung Wohnen							Andere Nutzung		Anzahl Mietobjekte		Mietfläche HNF
							Grundstück- fläche ca. m²	Wohnungen / Zimmer					Total	Gewerbe Diverse Objekte	PP	Total		
								1 – 1.5	2 – 2.5	3 – 3.5	4 – 4.5	5 +						
Adliswil	Büchelring 13, 15, 17	1965	1995	6 070 000	4 270 000	5 373 505	3 218	6	6	9	3		24		25	49	1 486	
Bad Ragaz	Elestastrasse 9/11, 13/15, Heuteilstrasse 9/11	1964	2008	9 379 000	7 676 000	12 861 100	15 386	9		9	39		57		59	116	4 976	
	Elestastrasse 11a, 11b/Neubau Stazzo	2016 – 18		13 199 000	11 105 000	9 502 200	3 741	6	12	16			34	2	48	84	2 255	
Baden-Dättwil	Pilgerstrasse 2/4/6	1984		7 475 000	5 538 000	6 195 000	3 497	4	9	9	2	3	27		34	61	2 040	
Bern	Meisenweg 23	1982		2 806 000	1 973 000	2 481 400	528		3	6		1	10	1	4	15	710	
	Untermattweg 44/46/48	1984	2018	9 067 000	5 701 000	7 133 700	2 755			12	12		24	5	27	56	2 371	
Brittnau	Erlenweg 1/3/5, 7/9/11	1973/80	2013	7 417 000	4 858 000	10 225 000	5 632		5	11	7	8	31		36	67	3 016	
Bülach	Neubau Glasi	Areal für Neubauprojekt		29 958 439	29 958 439													
Embrach	Illingerstrasse 7/9, Stationsstrasse 57/59	1981	2015	7 230 000	6 023 000	10 634 079	4 744	3	9	11	9	3	35	9	40	84	3 089	
Erlach	Im Bafert 8, 10, 12, 14	1966	1999	4 406 000	2 789 000	5 463 400	5 629			12	12		24		11	35	1 782	
Flamatt	Aumatt 2, 6, 8, 12, 18, 20, 33, Anteil AEH	1985 – 93		20 005 000	12 090 000	20 076 000	9 711			5	29	18	52	13	92	157	5 107	
	Aumatt 4, 10, 14, 22, 35	1987 – 93		9 692 000	4 739 000	7 597 000	3 031			5	20	3	28	8		36	2 531	
Flawil	Enzenbühlstrasse 160	1972	2007	5 375 000	4 203 000	6 634 200	2 649			8	16	8	1	33	30	63	2 518	
Frauenfeld	Moosweg 17/19, 21, 23/25, 27/29/31	1991		22 364 000	14 259 000	19 275 000	10 571		4	24	27	9	64	10	108	182	6 963	
	Oberwiesenstrasse 55/57	1972	2000	7 719 000	5 506 000	5 742 000	3 339			10	20	5	35	1	36	72	2 229	
Heerbrugg	Aechelstrasse 16, 18, 20	1973	2011	10 160 000	8 722 000	14 605 900	8 348			16	35	19	70	2	79	151	5 832	
	Eulenweg 1/3, 5/7, 10/12, Feldstrasse 9/11/13	1990	2018	24 809 000	17 167 000	20 476 000	10 342			14	27	37	78	6	96	180	7 225	
	Ländernachstrasse 29, Nefenfeldstrasse 2, 5, 7, 9, 11	1963	1995	7 407 000	4 124 000	11 122 600	7 640			18	22	24	64		54	118	4 613	
Horgen	Bachtelstrasse 2, 4	1966	2007	6 538 000	4 687 000	5 329 900	2 646				12	12	24		25	49	1 608	
Kloten	Am Balsberg 40	1980		9 106 000	6 942 000	6 680 028	2 977			7	8	9	24	5	34	63	2 089	
Koblentz	Achenbergstrasse 35a/b, 37, Rütenenstrasse 18/20	1984	2014	8 145 000	5 480 000	10 281 000	5 393			5	10	15	30	7	35	72	2 658	
Kölliken	Farbweg 1/3	1995		5 696 000	3 717 000	5 491 086	2 264	3	9	2	3	2	19		26	45	1 379	
Köniz	Könizstrasse 249/251/253, 255/257, 259, 261, 263	1956	2016	27 355 000	21 262 000	27 843 200	7 057	1	32	26	16	4	79	14	67	160	7 426	
Kreuzlingen	Finkernweg 1a/b, 1c/d, Konstanzerstrasse 29 a/b, 31a/b	1994		28 307 000	11 901 000	20 245 000	6 596	2	18	20	21	8	69	13	109	191	5 686	
Kriens	Bell-Areal (ehem. Andritz-Areal)			59 412 140	52 612 140	71 154 000								2		2	20 000	
Langenthal	Thunstettenstrasse 38/40/42/44, 48/50/52	1968 – 72	2002	7 393 000	5 750 000	11 733 000	5 145	4	16	28	12		60	1	40	101	3 575	
	Waldhofstrasse 14/16, 1/20, 24, 26/28/30, 32/34, 36	1966 – 72	2012	32 964 000	25 414 000	47 374 900	14 503	20	27	75	38	22	182		185	367	13 972	
Lotzwil	Kreuzfeldstrasse 55/57	1974/90	1995	1 870 000	1 446 000	3 775 200	2 116				8	8	16		19	35	1 301	
Luzern	Obergütschrain 5	1986		6 825 000	4 782 000	5 826 000	3 834			6	10	8	1	25	4	25	54	1 981
Nesselnbach	Wiesengrundweg 1, 7, 9	1985		6 829 000	4 951 000	7 645 000	2 552	1	1	9	11		22	6	39	67	2 061	
	Wiesengrundweg 3	1986		1 989 000	1 483 000	2 133 000	1 056	1	1	3	3		8	2		10	694	
Neuenhof	Ackerstrasse 6	1969	2007	4 142 000	3 120 000	5 328 154	1 645	3	2	8	4		17	5	34	56	1 598	
	Bifangstrasse 18/20, 22/24, 26/28	1963	2010	5 955 000	4 561 000	10 252 000	5 303			2	34	10	2	48	51	99	3 572	
	Birkenstrasse 1, 3	1953		1 868 000	887 000	4 038 000	1 824			6	6	6	18	2	19	39	1 296	
	Eichstrasse 1, 3, inkl. AEH	1955	1989	5 068 000	3 605 000	6 643 000	2 413	1	6	10	6	1	24	54	78	1 688		
	Eichstrasse 4, 6	1956	1988	4 289 000	3 055 000	5 255 000	2 535			8	8	8	24	2	29	55	1 746	
	Grünaustrasse 4, 6, 8	1950	1989	3 714 000	2 674 000	4 290 000	3 281				4	14	18	2	20	40	1 539	
	Hardstrasse 62/64, 66/68, 70/72	1960	1992	12 764 000	9 192 000	14 110 000	6 840				45	15	60	2	94	156	4 405	
	Hardstrasse 74	1960	2007	928 000	682 000	2 220 000	in Hardstrasse 62 – 72 enthalten					1		6	12	19	895	
	Hofmattstrasse 3, 5, 7	1952	1987	4 030 000	2 862 000	4 803 000	2 638			24	8		32		5	37	1 756	
	Hofmattstrasse 10, 12	1951	1988	2 705 000	1 888 000	3 178 000	1 543			13	6	1	20	1		21	1 164	
	Hofmattstrasse 9, Garage (MEG)	1952	1987	797 000	476 000	3 474 000	680								52	52		
	Lagerstrasse 2, Zürcherstrasse 126b	1954	1990	3 791 000	2 698 000	4 662 000	1 780			8	8	8	24		5	29	1 728	

Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF	Grundstück- fläche ca. m²	Nutzung Wohnen					Andere Nutzung		Anzahl Mietobjekte		Mietfläche HNF
								Wohnungen / Zimmer					Gewerbe Diverse Objekte	PP	Total		
								1 – 1.5	2 – 2.5	3 – 3.5	4 – 4.5	5 +				Total	
	Lagerstrasse 4, 6	1953	1990	3 867 000	2 751 000	4 662 000	2 413	1	2	18	2	1	24		7	31	1 728
	Lagerstrasse 8, 10	1953		1 451 000	886 000	3 020 000	1 824	1	2	9	2	1	15	1	11	27	1 089
	Weststrasse 13, 14, 16	1958	1993	5 701 000	4 124 000	6 702 000	3 301	3	6	9	6	3	27	1	21	49	1 944
	Weststrasse 28/30	1965	1994	1 488 000	1 073 000	2 860 000	1 284				9		9	4	5	18	771
	Zürcherstrasse 126/126a	1956	1990	3 801 000	2 731 000	4 833 000	1 303		3	10	3		16	8	21	45	1 415
Neuhausen	Klettgauerstrasse 45/47	1970	2013	6 296 000	5 346 000	6 527 000	1 645		5		10	6	21	5	32	58	2 069
	Rheinstrasse 49, Schulstrasse 10	1955	1997	4 922 000	4 104 000	6 278 000	1 389		12	24			36		11	47	2 202
Oberengstringen	Dorfstrasse 15/17	1973	2008	8 077 000	5 672 000	6 265 688	3 258			5	11	4	20	2	32	54	1 941
Oberentfelden	Walter-Bürsten-Strasse 9/11/13/15/17/19	2015/17		67 100 000	64 614 000	50 493 000	18 000		61	60	31	9	161	24	199	384	14 168
Obfelden	Chileweg 25/27, 29/31	1973		10 130 000	9 978 500	2 816 000	4 696	3	10	11	7		31	10	38	79	2 150
Pratteln	Hohenrainstrasse 26/26a, Münchackerstrasse 29, 31	2014		31 974 783	28 975 068	20 917 700	4 587		33	14	14	1	62	20	68	150	6 134
	Gallenweg, Münchackerstrasse (inkl. Laborgebäude)	Areal für Neubauprojekt		70 166 250	53 076 462	72 334 000	45 549										
Sargans	Torkelfeld 1/3	1962	1988	2 840 000	1 844 000	2 961 500	1 714			8	8		16	4	18	38	1 058
Schaffhausen	Birchweg 39/41, 43, 45/47, 49, 51	1968 – 74	2007/10/17	28 523 000	17 291 000	28 110 000	17 108	23	25	57	53		158	5	134	297	10 287
	Furkastrasse 18/20	1964	2002	4 302 000	0	7 769 000	4 400	8		12	16		36	13	20	69	2 731
	Im Brüel 1/3/5	1970	2008	6 281 000	5 106 000	8 158 000	2 885			18	18		36	9	40	85	3 039
	Neutalstrasse 14/16/18/20/22	1972	2009	10 107 000	8 610 000	13 579 000	7 060			30	30		60	11	52	123	5 155
	Stettenerstrasse 97/99/101	1994		6 733 000	5 219 000	6 710 000	3 203		11		13		24	10	25	59	2 107
Schlieren	Rohrstrasse 9/11	1968	2008	3 335 000	2 362 000	2 431 472	1 634	4	4	4	2		14	1	14	29	767
Seon	Talstrasse 63, 65, 67, 69, 71/73	2015		32 504 587	30 140 587	22 669 000	8 732	3	28	14	28		73	12	91	176	6 490
Spreitenbach	Langackerstrasse 42/44, 46/48/50	1971	2009	9 886 117	6 758 117	20 550 000	7 486		8	30	26	4	68	12	95	175	6 136
St. Gallen	Iddastrasse 30/30a	1995		7 109 000	3 157 500	5 416 700	1 485		2	4	10	2	18		21	39	1 527
	Langgasse 153/155 (+AEH)	1996		8 593 000	5 625 000	7 486 200	2 404			10	10		20	1	55	76	1 774
	Langgasse 163/165	1995		5 632 000	2 880 000	4 771 900	1 854			4	12		16	2		18	1 460
	Sonnrainweg 4/6/8, 10/12/14	1976	2010	11 500 000	7 273 000	10 733 200	3 995	8	8	16	8	6	46	2	51	99	3 473
	Zilstrasse 70/70a, 72/72a, 74/74a, 76/76a	1985		25 925 000	25 340 000	22 614 000	10 334		19	17	21	6	63	20		83	7 233
Stans	Stansstaderstrasse 80, Veronika-Gut-Weg 2	Areal für Neubauprojekt		24 472 060	24 258 060	5 561 000	12 652							6		6	
Stettlen	Flurweg 1/3	1980	2012	3 150 000	2 211 000	4 450 000	2 728			12	1		13	2	16	31	1 176
Studen	Büetigenstrasse 36, 38, 40	1974	2009	5 038 000	3 936 000	8 130 000	4 008				18	9	27	2	32	61	2 137
Waltenschwil	Zelglistrasse 12	1962	1988	1 648 000	1 152 000	1 320 000	1 017			4	4		8		9	17	584
Weinfelden	Südstrasse 2/4	1994		4 804 000	2 833 000	4 361 000	2 511		1	7	6		14	2	21	37	1 295
Wettingen	Tödistrasse 19/21/23	1994		6 828 000	4 996 000	4 946 000	2 483			15	3		18	5	21	44	1 417
Winterthur	Frauenfelderstrasse 27a/b	1970	2014	8 858 000	6 425 000	7 095 000	2 055	10	12	6	2		30	13	25	68	2 180
	Helgenstrasse 1/3/5	1957	1995	4 622 000	3 276 000	3 890 000	1 339	3	3	6	3	3	18		6	24	1 161
	Landvogt-Waser-Strasse 15/17/19	1984		9 746 000	7 216 000	8 089 960	3 036			16	8	2	26	10	30	66	2 669
	Lindstrasse 41, Rundstrasse 10	1956	1980	4 620 000	3 250 000	4 299 905	1 300	7	2	2	4	3	18	1	9	28	1 168
	Nägeli-Areal	1900	2018	14 170 000	12 597 000	18 469 850	3 036		9	20	8	4	41	1	9	51	3 608
	Ackeretstrasse 1, Wartstrasse 50	1957	2013	7 701 000	5 766 000	6 440 000	1 210	3	4	5	6	1	19	12	12	43	1 731
Wittenbach	Obstgartenstrasse 8/8a/8b/12/12a/12b, Ödenhof	1997		28 454 000	13 888 000	18 906 100	8 265		4	20	40	2	66	18	84	168	6 874
Zürich	Eisfeldstrasse 18/20/22	1981	2013	9 919 000	7 255 000	8 800 000	2 173	9	6	16	2		33	2	29	64	2 303
	Gasometerstrasse 3	1896	1989	3 166 000	2 224 000	2 680 000	271		4	4	1		9	2	4	15	605
	Gasometerstrasse 27	1934	1988	2 335 000	1 632 000	2 270 000	129		1	4			5	1		6	378
Total Immobilien				974 794 376	744 680 873	930 539 727	399 138	150	600	1 157	910	132	2 949	385	3 126	6 460	262 694



Areal Manegg, Zürich

Für den Baubewilligungsprozess musste ein Wald von Bauprofilen aufgestellt werden, der die Dimensionen der neuen Gebäude zeigt.

Ab Sommer 2022 werden wir hier 119 Wohnungen vermieten können.

Projektstand 3. April 2020

Grundstücke und Projekte in Entwicklung/ im Bau

per 31. Dezember 2019

Ort	Projekt	Anlagewert CHF	Grund- stückfläche ca. m ²	Bemerkungen	Wohnungen für das Portfolio der LS Anzahl ca.	Fertig- stellung vorgesehen
Bülach	Projekt- entwicklung	29 958 439	31 340	Kauf Grundstück, Projektentwicklung/ TU-Vertrag	193	2022
Kriens	Projekt- entwicklung	549 109	36 247	Kauf Grundstück, Projektentwicklung/ TU-Vertrag	300	2030
Neuenhof	Projekt- entwicklung	25 198	k.A.	Ersatzneubau/ Studienauftrag	k.A.	k.A.
Pratteln	Projekt- entwicklung	1 571 346	42 600	Kauf Grundstück, Entwicklung durch LS	170	2025
Reinach	Projekt- entwicklung	12 021 341	8 920	Grundstück im Baurecht, Entwicklung durch LS	77	2021
Stans	Projekt- entwicklung	1 295 274	12 650	Kauf Grundstück, Entwicklung durch LS	195	k.A.
Zürich	Projekt- entwicklung	17 689 851	4 971	Kauf Grundstück, Projektentwicklung/ TU-Vertrag	119	2022
Total		63 110 558	136 728		1 054	



Standorte unserer Liegenschaften



Anzahl Wohnungen nach Region*

Aargau	842
Basel	309
Bern	515
Rheintal	319
Schaffhausen	371
Thurgau/St. Gallen	444
Zentralschweiz	520
Zürich	683
Total	4 003

* Inklusive Wohnungen in Entwicklung /im Bau.

Impressum

Herausgeberin Logis Suisse AG **Fotografie** René Rötheli, Martin Zeller (Seiten 16/17) **Druckerei** Brogle Druck AG

Logis Suisse AG

Haselstrasse 16
5400 Baden
info@logis.ch
www.logis.ch