



logisuisse

Für fairen Wohnraum.



Geschäftsbericht 2020

05

Adieu Logis Suisse

07

Wichtigstes in Kürze

08

Lagebericht des Verwaltungsrates

18

Organe

21

Corporate Governance

26

Bilanz per 31. Dezember 2020

29

Erfolgsrechnung 2020

30

Anhang zur Jahresrechnung 2020

32

Geldflussrechnung 2020

35

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2020

36

Bericht der Revisionsstelle

38

Immobilienportfolio

43

Grundstücke und Projekte in Entwicklung/im Bau

45

Standorte unserer Liegenschaften

Adieu Logis Suisse

In dieser Ausgabe möchten wir den Einleitungstext zum Geschäftsbericht nutzen, Ihnen die Stabsübergabe des Präsidenten des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung anzukündigen und einen kurzen Blick zurück auf eine spannende Zeit zu werfen.

Nach 23 Jahren übergibt Philip Funk an der Generalversammlung vom 17. Juni 2021 die Verantwortung als Präsident des Verwaltungsrates an Peter Schmid als seinen Nachfolger. Auf den gleichen Zeitpunkt geht die Geschäftsleitung von Jutta Mauderli an Nicola Fuso über, der im Juni 2021 seine neue Stelle antreten wird.

Die Aufgaben und Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates sind an sich klar definiert. Es gibt die nicht delegierbaren Aufgaben nach Aktienrecht, dazu werden weitere Kompetenzen im Organisationsreglement definiert. Unter der Leitung von Philip Funk ist es dem Verwaltungsrat gelungen, die Logis Suisse AG von einem ursprünglich politisch gesteuerten Koloss, welcher damals organisatorisch und finanziell in Schieflage stand, in eine agile und erfolgreiche Unternehmung mit kurzen Entscheidungswegen und einer professionellen und effizienten Führung umzubauen. Zu diesem Zweck mussten die bestehenden Strukturen aufgebrochen und auch regionale Ansprüche zurückgedrängt werden. Der Verwaltungsrat, damals ca. 20 Mitglieder (!), besteht heute aus einem Team von sechs engagierten Mitgliedern. Mit der Fusion 2006 hat sich auch die Politik aus der Unternehmung verabschiedet und die Logis Suisse kann sich seither auf ihre Kernaufgaben konzentrieren.

Jutta Mauderli durfte ihre Aufgabe als Geschäftsführerin im Frühling 2004 übernehmen und die Gesellschaft 17 Jahre lang steuern. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung konnten in dieser Zeit viel bewegen, angefangen mit einer ersten Portfolio- und Finanzierungsvereinbarung. 2006 folgten die bereits erwähnten Fusionen der sechs Tochtergesellschaften zur heutigen Logis Suisse. Ein weiterer grosser Meilenstein bedeutete der Rückzug des Bundes als Hauptaktionär und der dadurch ausgelöste Prozess, neue finanzstarke Kapitalgeber zu finden, welche die gemeinnützigen Ziele der Gesellschaft mittragen. Das Aktienkapital stieg seit 2004 von CHF 22 Mio. auf heute

CHF 104.7 Mio. Nachdem der Verwaltungsrat 2008 eine Wachstumsstrategie verabschiedet hatte, konnte die Gesellschaft rund 420 neue Wohnungen realisieren und mehrere langjährige grosse Projektentwicklungen lancieren. Aktuell sind über 1 000 Wohnungen im Bau, in der Planungs- oder in der Entwicklungsphase. Dazu konnte die Gesellschaft jedes Jahr rund CHF 10 Mio. in die Sanierung der 3 000 Wohnungen in ihrem Bestand investieren.

Ging es zu Beginn darum, die Sanierungskosten tief zu halten, um keine hohen Mietzinsaufschläge umsetzen zu müssen, hat die Entwicklung im Bau einen anderen Weg genommen. Neue Normen zur Erdbebensicherheit, Auflagen für behindertengerechte Nutzungen, energetische Vorgaben und mehr Bürokratie sind die Hauptgründe, weshalb wir heute rund 25% teurer sanieren als noch vor 15 Jahren. Im Neubau sind diese Tendenzen nicht ganz so ausgeprägt, hier sind lange Entwicklungs- und Bewilligungsprozesse die grössten Herausforderungen. Doch letztlich lohnt sich der Einsatz, wenn es gelingt, guten und zahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Wir blicken auf eine intensive und spannende Zeit zurück. Und wir möchten uns für das Vertrauen, das man uns und unserem kleinen, aber schlagkräftigen Team geschenkt hat, herzlich bedanken. Wir haben keine Berge versetzt, aber (hoffentlich) positive und nachhaltige Spuren im gemeinnützigen Wohnungsbau hinterlassen. Unser Leitsatz «fair für alle Beteiligten» hat es uns ermöglicht, unternehmerisch zu handeln und gleichzeitig sinnstiftende Arbeit umzusetzen und damit einen Beitrag für das Gemeinwohl zu leisten. Damit bleibt ein gutes Gefühl zurück.

Unseren Nachfolgern wünschen wir alles Gute und viel Erfolg auf dem weiteren Weg der Logis Suisse.

Es war eine tolle Zeit.

Dr. iur. Philip Funk
Präsident des
Verwaltungsrates

Jutta Mauderli
Geschäftsführerin

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	90

Portfolio

Anzahl Liegenschaften	Stück	85
Anzahl Neubauprojekte	Stück	10
Anzahl Wohnungen	Stück	2 950
Anzahl Mietobjekte	Stück	6 461
Vermietbare Fläche Wohnen (Nettomietfläche)	m ²	232 358
Vermietbare Fläche Gewerbe (Nettomietfläche)	m ²	30 336
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF	948 852 149
Liegenschaften (Buchwert)	CHF	709 054 434
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/im Bau	CHF	124 145 474

Finanzen

Ertrag aus Vermietung	CHF	47 280 984
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF	14 282 127
Jahresgewinn	CHF	5 572 838
Bilanzsumme	CHF	841 847 055
Aktienkapital	CHF	104 726 910
Eigenkapital	CHF	159 411 319
Eigenkapitalquote	%	18.9
Fremdkapital	CHF	682 435 736
Fremdkapitalquote	%	81.1
Gesamtkapitalrendite (vor Abschreibungen, Veränd. Rückst.)	%	3.1

Lagebericht des Verwaltungsrates

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

Ein anspruchsvolles Jahr liegt hinter uns. Corona hat uns alle ins Homeoffice getrieben, unsere Arbeitsplätze in Baden waren meistens verwaist. Doch es ist nicht zu vergleichen mit der Situation, mit der einige unserer Gewerbemieten zurecht kommen mussten. Im April kommunizierten wir ihnen, dass die Mieten gestundet werden, um später gemeinsam individuelle Lösungen festzulegen. Ende Jahr waren es CHF 132'000, die wir den meist langjährigen Mietern erlassen haben. Im Verhältnis zu unseren gesamten Mieteinnahmen ein kleiner Verlust, der aber auf der anderen Seite viel gebracht hat. Die persönlichen Dankeschreiben zeugen davon.

Homeoffice hat auch unsere Sitzungskultur komplett auf den Kopf gestellt. In den virtuellen Meetings haben Spontanität und offene Diskussionen wenig Raum. Dagegen können andere Themen bei entsprechender Vorbereitung bestens behandelt werden und es konnte viel Reisezeit eingespart werden. Unser Verwaltungsrat hat es trotzdem, wann immer möglich, vorgezogen, physische Sitzungen durchzuführen. Und das soll auch so bleiben.

Trotz der Pandemie können wir auf ein gutes Geschäftsjahr zurückblicken. Auf allen Baustellen konnte gearbeitet werden und die Wohnungswechsel konnten mit den entsprechenden Massnahmen vollzogen werden. Während des Shutdowns hat sich einmal mehr gezeigt, wie wichtig eine gute Wohnsituation für unsere Bewohner und Bewohnerinnen ist. Attraktive Aussenräume, und sei es nur ein grosszügiger Balkon, sind ein echter Mehrwert und wurden im letzten Frühling, als wir alle zuhause bleiben mussten, doppelt geschätzt.

Organisation

Der Verwaltungsrat hatte ein intensives Jahr zu bewältigen. Im Fokus stand die Neuregelung der Geschäftsleitung, nachdem Jutta Mauderli ihren Austritt per 30. Juni 2021 angekündigt hatte. Es galt, den Mandatsvertrag mit der Markstein AG, ein Vollmandat, zu hinterfragen. Das Risiko von Inter-

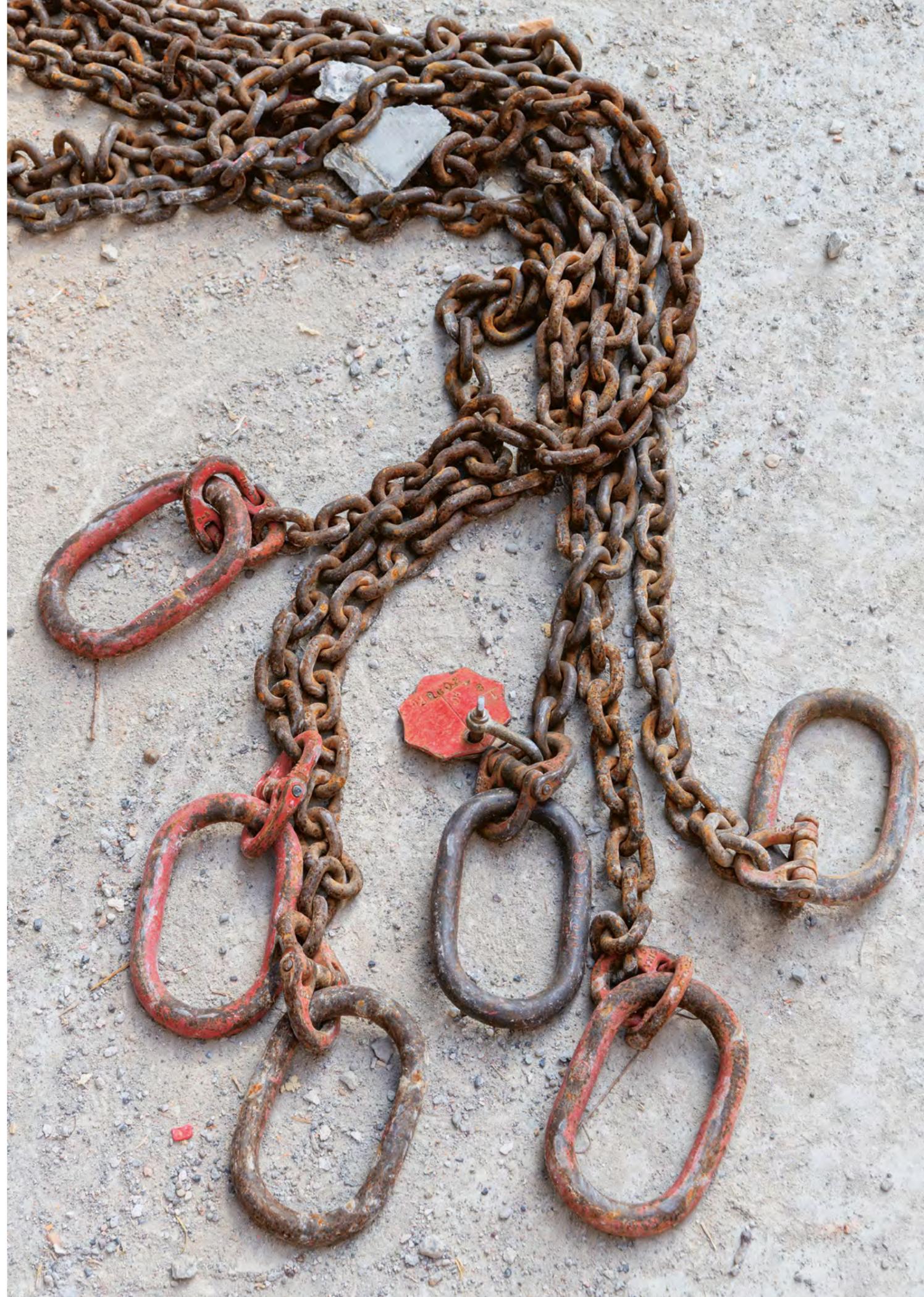
essenkonflikten und eine stärkere, eigenständigere Aussenwahrnehmung sprachen für eine neue Lösung. Doch das Know-how, die professionelle Leistung des eingespielten Teams und die Synergien sollten nicht verloren gehen. Nach einer ersten intensiven Evaluation hat der Verwaltungsrat die neue Organisationsform festgelegt. Im ersten Quartal 2021 konnten die Verträge mit dem neuen Geschäftsleiter und mit der Markstein AG, nun als Teilmandat, unterzeichnet werden, so dass ein nahtloser Übergang per 1. Juli 2021 gewährleistet ist.

Neben der Neubesetzung der Geschäftsleitung zeichneten sich auch drei Rücktritte aus dem Verwaltungsrat ab. An der Generalversammlung vom 17. Juni 2021 werden dem Aktionariat drei neue Mitglieder zur Wahl empfohlen.

An sieben physischen und einer digitalen Sitzung liess sich der Verwaltungsrat neben den personellen Themen über den Geschäftsgang informieren und behandelte diverse Investitionsentscheide zu den Projektentwicklungen und Sanierungen von Bestandesimmobilien.

Am 17. Juni 2020 fand die Generalversammlung im kleinen Kreis in Baden am Sitz der Geschäftsstelle statt. Anwesend waren das Verwaltungsratsgremium und drei Mitglieder der Geschäftsleitung. Aufgrund der Corona-Situation hatte der Verwaltungsrat zu einer ordentlichen GV eingeladen, jedoch dazu aufgerufen, nicht persönlich zu erscheinen und sein Stimmrecht mittels Vollmacht auszuüben. Die Aktionäre haben dieses Vorgehen gutgeheissen und an der GV waren dann 93% des Aktienkapitals anwesend bzw. vertreten. Dank diesem Vorgehen konnte das Geschäftsjahr korrekt abgeschlossen und die Dividende fristgerecht ausbezahlt werden.

Der Immobilienausschuss beurteilte 2020 in vier Sitzungen verschiedenste Kaufangebote für Objekte und Projekte und formulierte Empfehlungen zu Händen des Verwaltungsrates. Bei den laufenden Projektentwicklungen wirkte die Kommission bei der Verabschiedung des Pflichtenhefts des Studienauftrages für das Bell-Areal in Kriens mit. Dazu befasste sie sich mit der Erneuerungsstrategie einer Liegen-





schaft in Schaffhausen, beurteilte die Vorprojekte der beiden Projekte Brisgi in Baden und Ried in Köniz, begleitete die Auswahl der Projektpartner für Pratteln und beurteilte die geplanten Sanierungen, welche in den nachfolgenden Geschäftsjahren umgesetzt werden sollen.

Aktionariat

Im Geschäftsjahr 2020 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 (Total 83.3%), gemeinnützigen Wohnbauträgern wie Baugenossenschaften (12.6%), dem Bund (1.5%) sowie diversen Kleinaktionären (2.6%) zusammen.

Portfolio

Liegenschafts Kauf/-verkauf

Im Dezember 2020 konnte die Logis Suisse ein Grundstück in der Zentrumszone von Birr (AG) erwerben. Auf dem 12 500 m² grossen Areal können nach Abschluss der laufenden BNO-Revision ca. 110 Wohnungen realisiert werden. Die Entwicklung und Ausführung erfolgt durch die Gross Generalunternehmung AG Brugg. In der ersten Phase werden nun die baurechtlichen Rahmenbedingungen mit der Gemeinde geklärt, danach soll mittels einem Studienverfahren die Architektur definiert 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 194 Wohnungen und rund 1 100 m² Gewerbefläche realisieren. Nachdem im Juni 2017 das Baugesuch eingereicht worden war, 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 dreijährigen Bauzeit

können die sechs Häuser der Logis Suisse ab Mai 2022 in Etappen bezogen werden. Im Berichtsjahr wurden neben den Bauarbeiten die Grundlagen für die Vermarktung und den späteren Betrieb aufgeleitet. Mehr dazu unter www.glasi-bülach.ch

Reinach BL, Stockacker

Logis Suisse bekam 2014 den Zuschlag für ein Baurechts-Grundstück der Gemeinde Reinach, für das diese im Jahr 2010 einen Wettbewerb durchgeführt hatte. Auf dem Areal entstanden 77 attraktive Familienwohnungen. Die Fassade wurde in hochwertige Klinker ausgeführt und es kommt ein integrales Energiesystem für Wärme/Kühlung/Strom zum Einsatz. Die Bauarbeiten starteten im April 2019, der Bezug erfolgt ab Mai 2021. Im Sommer 2020 lancierten wir die Erstvermietung. Innert Monatsfrist lagen für alle Wohnungen Reservationsanträge vor, was auf eine grosse Nachfrage in der Region hinweist, aber auch zeigt, dass bei unseren Häusern das Preis-/Leistungsverhältnis stimmt. Mehr zum Projekt unter www.stockacker.ch

Zürich Manegg, Obere Allmend

Im Dezember 2016 bewilligte der Verwaltungsrat den Kauf eines Grundstückes im Entwicklungsgebiet Zürich Manegg. Logis Suisse realisiert 111 Wohnungen, alle mit Bezug zur Sihl, und ca. 450 m² Gewerbeflächen. Die Mobimo AG wird weitere 157 Wohnungen, Gewerbeflächen und einen Kindergarten verwirklichen. Nachdem Ende September 2017 das Ergebnis des Studienauftrages mit dem Siegerprojekt von HLS Architekten vorlag, wurden 2018/2019 der ergänzende Gestaltungsplan und das Bauprojekt erarbeitet. Im November 2019 konnte das Baugesuch eingereicht werden. Parallel dazu wurde die TU-Submission und Vergabe durchgeführt. Nach Vorliegen der Baubewilligung im Oktober 2020 konnte die W. Schmid AG mit den Bauarbeiten starten. Die Wohnungen werden im März 2023 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 entstehen. Neben ca. 500 Genossenschafts- und Mietwohnungen, aber auch Eigentumswohnungen wird es auf dem Bell-Areal Angebote fürs Gewerbe geben. Mit der Projektentwicklung wurde

die Steiner AG beauftragt. Nachdem 2019 in einem öffentlichen Mitwirkungsverfahren die Leitsätze für die Arealentwicklung erarbeitet worden waren, konnte Anfang 2021 der städtebauliche Studienauftrag abgeschlossen werden. Das Siegerkonzept «Bell époque» des Planungsteams GWJ Architektur, Güller Güller architecture urbanism und ORT-AG für Landschaftsarchitektur wird nur zum Richtkonzept weiterbearbeitet und dient als Grundlage für den Bauungsplan und die Umzonung. Bei reibungslosem Projektlauf ist mit dem Baustart im Jahr 2027 und dem Bezug des Areals ab Ende 2030 zu rechnen. Erfreulicherweise wird die Andritz AG bis zum Baustart weiterhin auf dem Areal produzieren und ihren Bürostandort langfristig auf dem Areal belassen. Sie hat dazu mit uns einen Mietvertrag abgeschlossen. Mehr zur Arealentwicklung auf www.bell-areal.ch

Pratteln, Zentrale

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 Konzept mit 480 Wohnungen, einer Schule mit Dreifachturnhalle und den Bestandsbauten für Gewerbe wurde zum Richtprojekt weiterentwickelt und diente als Grundlage für den erforderlichen Quartierplan. Im Frühling 2019 konnte der Quartierplan der Öffentlichkeit vorgestellt und den Behörden zur Genehmigung eingereicht werden. Die Rechtskraft des Quartierplans wird im 3. Quartal 2021 erwartet. Bereits mit dem Kauf des Areals war beabsichtigt, rund 75% der Nutzungen an regionale gemeinnützige Bauträger weiterzugeben. 2020 konnten die Partner gefunden und die Zusammenarbeitsvereinbarung erarbeitet sowie die komplexe Projektorganisation aufgebaut werden. Mit Eintreten der Rechtskraft des Quartierplanes kann mit der Erarbeitung des Vorprojekts gestartet werden. Der Baubeginn ist nicht vor 2023 zu erwarten, so dass die ersten neuen Bewohner und Bewohnerinnen frühestens ab 2026 einziehen werden. Parallel zur Arealentwicklung werden Teile der bestehenden Bauten weiterhin genutzt. Mehr zum Projekt unter www.zentrale-pratteln.ch

Köniz, Quartier Papillon

Im neu entstehenden Quartier Papillon in Niederwangen/Köniz bei Bern entwickelt die Logis Suisse gemeinsam mit der Mobimo AG und einem privaten Eigentümer rund 230 Wohnungen. Das neue Quar-

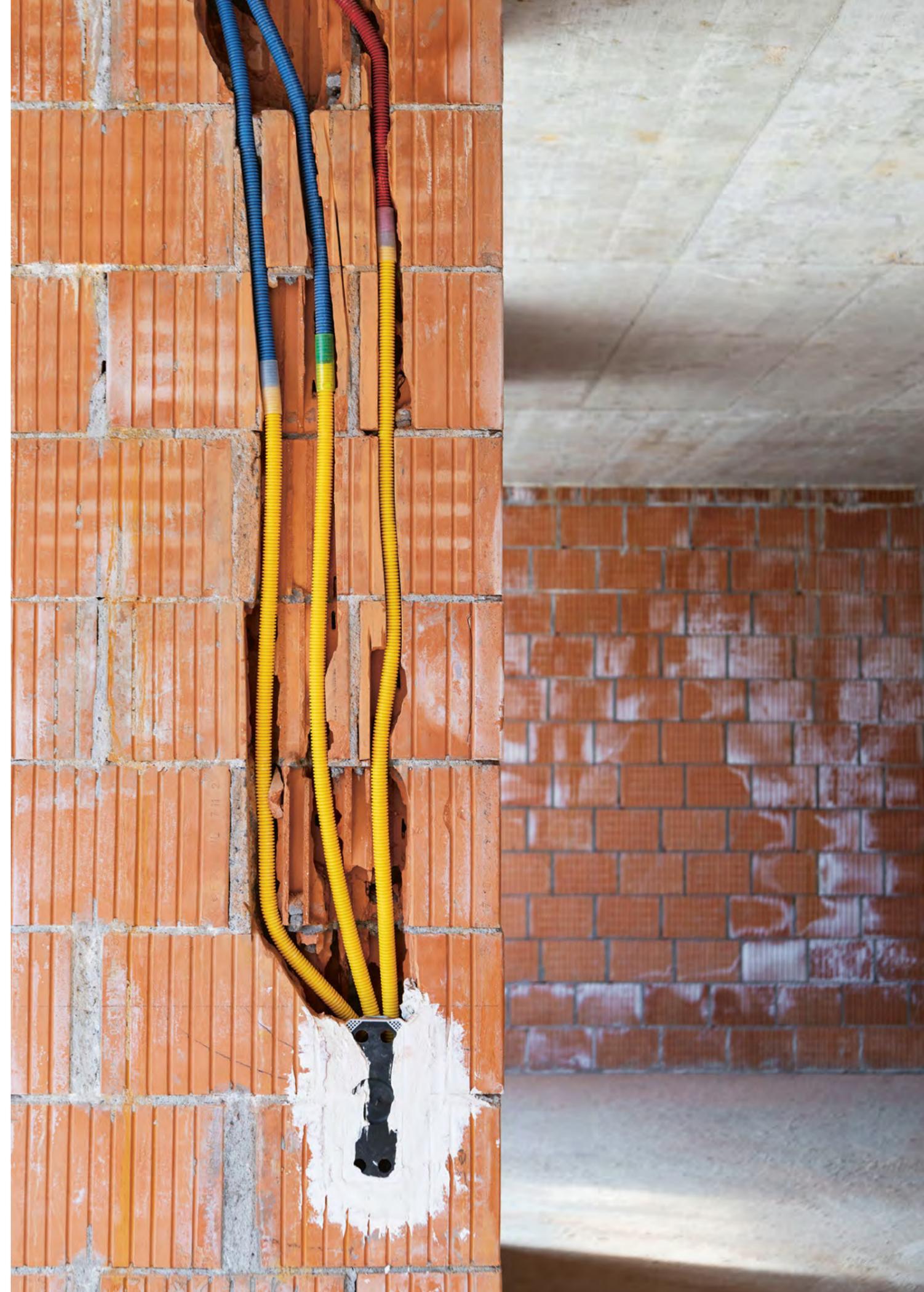
tier bietet Wohnraum für 2 500 Menschen. Die ersten Wohnungen wurden 2018 bezogen und eine neue Schul- und Sportanlage wurde 2020 in Betrieb genommen. Im April 2020 konnte die Logis Suisse mit der Gemeinde Köniz Baurechtvorverträge für zwei Baubereiche auf dem Baufeld F unterzeichnen. Mit der neuen Wohnüberbauung «Pfyfauter» wird die Logis Suisse rund 150 Wohnungen realisieren. Der zentrale Erschliessungsraum, Atelierräume, eine Kindertagesstätte und ein Gemeinschaftsraum aktivieren das Gemeinschaftsleben. Die neue Wohnüberbauung erfüllt sowohl die Kriterien für ein 2 000 Watt-Areal und als auch für ein Plus-Energie-Quartier. Bereits im Jahr 2017 hat die Einwohnergemeinde Köniz für das Baufeld einen Projektwettbewerb durchgeführt. Das ausgewählte Siegerprojekt «Pfyfauter» der Bob Gysin Partner Architekten wurde für die Projektplanung übernommen. Das Vorprojekt soll Anfang 2021 abgeschlossen werden. Der Baustart ist 2022 und der Erstbezug ab 2025 geplant.

Baden, Brisgi-Areal

Die Wohnbaustiftung Baden entwickelte seit längerem eine Wohnüberbauung mit rund 220 Wohnungen auf einer Baurechtspartzeile der Stadt Baden. Sie führte dazu einen Studienauftrag durch, erarbeitete den Gestaltungsplan und lancierte das Vorprojekt. Nachdem dieses vorlag, führte die Stiftung eine Ausschreibung für zwei der insgesamt drei Cluster durch, da das ganze Areal für die Stiftung alleine zu gross ist. Wir konnten den Cluster West mit 82 Wohnungen übernehmen. Nach Abschluss der Partnerverträge und Überarbeitung des Vorprojekts wurde im Berichtsjahr das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag erarbeitet. Geplant ist ein sechs- bis siebengeschossiger Holzbau mit grosszügigen Laubengängen. Aufgrund einer Einsprache aus der Nachbarschaft zum Gestaltungsplan liegen noch Steine im Weg, es zeichnen sich jedoch Lösungen ab, so dass demnächst mit der nächsten Phase gestartet werden kann. Wir gehen davon aus, dass der Bau 2024 bezugsbereit sein wird.

Neuenhof

Die Logis Suisse besitzt in Neuenhof rund 350 Wohnungen, grösstenteils mit Baujahr 1960 oder früher. Die Liegenschaften wurden gut unterhalten und sind dank den günstigen Mietzinsen nach wie vor begehrt. Anstelle eines nächsten Sanierungszyklus steht nun aber bei einigen Gebäuden der Rückbau und Ersatz an. Im Berichtsjahr wurde ein Studienauftrag durch-





geführt, der von Steib Gmür Geschwentner Kyburz Architekten, Zürich gewonnen wurde. Wo vorher 81 Altbauwohnungen standen, entstehen 108 attraktive ressourcen- und klimaschonende Wohnungen für Familien, Singles und Paare in allen Lebensphasen. Nach dem Baustart 2023 und zwei Jahren Bauzeit werden die neuen Häuser 2025 bezugsbereit sein. Die betroffenen Mieter wurden informiert, dass sie spätestens im März 2023 ausziehen müssen. Sie haben aber bereits jetzt die Möglichkeit, in andere Wohnungen von der Logis Suisse zu wechseln oder sich anderweitig zu organisieren.

Wertvermehrende Investitionen

Im Berichtsjahr wurden folgende Sanierungen umgesetzt:

St. Gallen, Sonnrainweg – Gebäudehüllensanierung

2019 haben wir eine Fassadensanierung für unsere 1976 erbauten Mehrfamilienhäuser 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 Arbeiten der Häuser 10, 12 und 14 wurden im Jahr 2020 umgesetzt. Zusammen mit diesen Arbeiten wurde die Ölheizung durch eine Erdsonden-Wärmepumpenheizung ersetzt. Damit wird auch in dieser Liegenschaft die Wärme CO₂-neutral produziert. Die Gesamtkosten beliefen sich auf CHF 4.4 Mio. Durch den Wechsel des Heizungssystems rechnen wir mit Kosteneinsparungen von CHF 12/m² pro Jahr, was den Mietern eins zu eins zugutekommt.

Winterthur, Lindstrasse – Totalsanierung

Die Logis Suisse besitzt seit 1992 direkt beim Spital Winterthur ein kleines Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1956. Das Gebäude wurde 1990 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 nahmen. Durch die Anpassung der Grundrisse und den Ausbau des Dachstockes erhielt das Gebäude zwölf neue, attraktive Wohnungen an bester

Lage in Winterthur. Ein langer Bewilligungsprozess der Behörden verzögerte den Baustart vom Sommer 2019 auf Januar 2020. Nach sieben Monaten Bauzeit waren die Arbeiten im August fertig und die Vermietung startete mit Besichtigungen. Innert kürzester Zeit konnten zehn der zwölf Wohnungen vermietet werden, per Ende Jahr wurde die Vollvermietung erreicht. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 3.3 Mio. oder rund CHF 275 000 pro Wohnung, was die grosse Eingriffstiefe widerspiegelt.

Luzern, Obergütschrain – Totalsanierung

Im Geschäftsjahr 2020 starteten wir umfassende Sanierungsarbeiten in Luzern am Obergütschrain. Die Arbeiten sind noch im Gange und werden Ende 2021 abgeschlossen. Das Investitionsvolumen liegt bei CHF 4.4 Mio. Wir werden im nächsten Geschäftsbericht dazu informieren.

Unterhalt und Reparaturen

Für den ordentlichen Unterhalt wurden im Geschäftsjahr CHF 5.0 Mio. oder 10% der Nettomieteträge eingesetzt. Dazu investierte die Gesellschaft CHF 1.4 Mio. in den ausserordentlichen Unterhalt für Flachdachsaniierungen, Betonsaniierungen, Ersatz Wohnungseingangstüren, Briefkastenanlagen und diverse weitere ausserordentliche Arbeiten. Für die umfassende Sanierung wurden CHF 11.6 Mio. aufgewendet. Davon wurden 65% oder CHF 7.6 Mio. zu Lasten des Unterhalts verbucht.

Finanzierung

Durch das anhaltend günstige Zinsumfeld ist der durchschnittliche Fremdfinanzierungssatz des verzinslichen Fremdkapitals im Berichtsjahr erstmals auf unter 1% gesunken. Dieser Trend der sinkenden Fremdfinanzierungskosten wird sich im Geschäftsjahr 2021 fortsetzen, da bereits einige in den nächsten Monaten fällige Festhypotheken frühzeitig fixiert werden konnten. Die Bauprojekte werden während der Realisierungsperiode mittels Vorschüssen oder Saron-Hypotheken finanziert. Nach Fertigstellung und Bezug der Bauten kommen jeweils mittel- bis langfristige Festhypotheken zum Zuge. 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 vertraute im Geschäftsjahr 2020 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 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 erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Nicht nur das Wachstum des Immobilienbestandes infolge der Realisierungsfortschritte in den Neubauprojekten, sondern auch die konstanten Erträge und Geldflüsse erlauben wiederum, unsere strategischen Ziele weiterzuerfolgen und eine angemessene Dividende auszuzahlen.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat im Berichtsjahr um CHF 46 Mio. zugenommen. Aktivseitig ist der Immobilienbestand infolge Aktivierungen von Sanierungskosten bei den umfassenden Sanierungsprojekten um CHF 4 Mio. angestiegen. Der Grossteil der Zunahme im Anlagevermögen kommt aus dem Baufortschritt der Neubauprojekte in Bülach, Reinach und Zürich. 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 Mietzinsvertrag sowie die Rabatt- und Mietzinsverlustpositionen haben sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Bei den Leerstandsverlusten basiert ein Teil dieser Verluste – trotz Sanierungsstrategie im bewohnten Zustand – aus den vorübergehend nicht vermietbaren Wohnungen während der Sanierungszeit.

Die durchschnittliche Leerstandsquote beträgt wiederum rund 5% auf Basis der Mietzinsverträge. Die Leerstandsquoten verändern sich innerhalb des Portfolios aufgrund regional variierender Neubautätigkeit sowie Bevölkerungs- und Wirtschaftsdynamik unterschiedlich. Ein nicht zu vernachlässigender Anteil an Leerständen im Liegenschaftsportfolio von der Logis Suisse stammt aus dem Überangebot an Parkplätzen.

Aufwandseitig beträgt der Liegenschaftsunterhalt rund CHF 14 Mio. Dieser Aufwand ergibt sich aus den ordentlichen Unterhalts- und Reparaturausgaben, aus Instandstellungsmassnahmen sowie aus dem nicht aktivierten Anteil der Sanierungskosten. Die übrigen Liegenschafts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sind grösstenteils unverändert und haben mehrheitlich einen fixen Charakter. Infolge der Tatsache, dass bei einem grossen Industrieareal von den Steuerbehörden ab sofort keine Abschreibungen mehr zugelassen sind und bei verschiedenen Liegenschaften der steuerlich zulässige Mindestbuchwert erreicht ist, nahm das Abschreibungssubstrat im Geschäftsjahr 2020 ab.

Der Reingewinn 2020 nach Steuern beträgt CHF 5.57 Mio. Dieses Ergebnis, zusammen mit der Liquiditätssituation, erlaubt dem Verwaltungsrat, der ordentlichen Generalversammlung eine Dividende von wiederum 2.5% auf Basis des nominellen Aktienkapitals zu beantragen.

Logis Suisse AG

Dr. iur. Philip Funk
Präsident des
Verwaltungsrates

Jutta Mauderli
Geschäftsleiterin



Organe



(v. l. n. r.) Daniel Senn, Andrea Grolimund Iten, Marianne Dutli Derron, Dr. sc. ETH Nathanea Elte, Dr. oec. publ. Peter Beriger, Dr. iur. Philip Funk, Jutta Mauderli, Simon Meier, Peter Schmid

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, eMBA, 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
- Präsident des Verwaltungsrates der Edith Maryon AG
- Präsident des Verwaltungsrates der Equimo AG
- Vizepräsident des Vorstandes des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung Solinvest

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 (bis 30.6.2020)
- Präsident des Verwaltungsrates der B&RSW AG
- Mitglied des Verwaltungsrates der Inrate AG
- Mitglied des Verwaltungsrates der KNF Flodos AG und Aumetra AG
- Mitglied des Verwaltungsrates der PK Rück Lebensversicherungsgesellschaft für die betriebliche Vorsorge AG, Zürich/Vaduz

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

Berufliche Funktion: Selbständige Beraterin Immobilienstrategien

Mandate/Funktionen:

- Präsidentin des Stiftungsrates der Solinvest
- Präsidentin des Vorstandes der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ
- Mitglied des Vorstandes des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- 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:

- 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

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, Leiterin Entwicklung und Bau
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

Dr. sc. ETH 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 den nachfolgenden Stufen und Gremien gegliedert:

Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2020 CHF 104 726 910, aufgeteilt in 10 472 691 Namensaktien zu nominal CHF 10.00.

Per Ende 2020 besteht weder ein genehmigtes noch ein bedingtes Kapital.

Generalversammlung

Revisionsstelle

Verwaltungsrat
6 Mitglieder

Immobilienkommission
5 Mitglieder

Geschäftsleitung
4 Mitglieder

Bewirtschaftung
(Mandatsverträge mit 12 regionalen Immobilienverwaltungen)

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 Stimmgleichheit 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 2020 CHF 187 270. 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 2020 CHF 40 220.

Geschäftsführung

Mit der operativen Geschäftsführung der Logis Suisse AG ist die Markstein AG, Baden, beauftragt. Sie beschäftigt hierfür fünf Mitarbeitende: die Geschäftsleiterin, eine Leiterin Entwicklung und Bau, einen Leiter Finanzen, einen Portfoliomanager und eine 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

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

Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Der Gesamtverwaltungsrat befasst sich mit der Aufsicht 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 Gesell-

schaftsrechnung 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.

Kontaktpersonen:

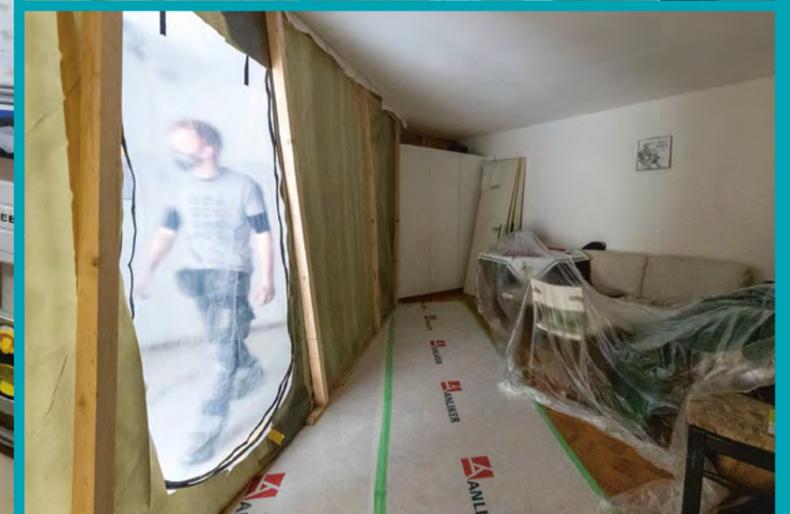
Frau Jutta Mauderli
jmauderli@logis.ch
(bis 30.6.2021)

Herr Nicola Fusco
nfusco@logis.ch
(ab 1.7.2021)

Telefon 056 203 50 91

Luzern, Obergütschrain
 Umfassende Totalsanierung
 von 25 Wohnungen im
 bewohnten Zustand.
 (2020 bis 2021)

Projektstand 15. März 2021



Bilanz

per 31. Dezember 2020

in CHF	31.12.2020	Vorjahr
Aktiven		
Flüssige Mittel	3 995 745	11 138 222
Forderungen gegenüber Mietern	609 622	603 885
Übrige kurzfristige Forderungen	377 384	655 883
Delkredere	-305 729	-325 630
Aktive Rechnungsabgrenzung	214 925	2 192 319
Umlaufvermögen	4 891 947	14 264 679
Finanzanlagen	739 200	775 866
Emissionskosten und Disagio EGW-Darlehen	0	51 800
Beteiligungen	3 716 000	3 616 000
Wertberichtigung Beteiligungen	-700 000	-700 000
Immobilien	948 852 149	944 852 149
Wertberichtigung Immobilien	-239 797 715	-230 129 715
Grundstücke und Projekte in Entwicklung /im Bau	124 145 474	63 110 558
Anlagevermögen	836 955 108	781 576 658
Total Aktiven	841 847 055	795 841 337
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 318 219	2 521 955
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	104 146 885	118 564 020
Kurzfristig unverzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	1 065 000	1 065 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5 730 776	2 195 415
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen	4 408 201	3 878 444
Kurzfristiges Fremdkapital	118 669 081	128 224 834
Hypotheken (Fälligkeit > 1 Jahr)	357 040 427	316 009 985
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	116 900 000	100 200 000
Fonds de Roulement-Darlehen	1 173 880	1 859 515
Darlehen Steiner Promotions et Participations SA	0	5 364 290
Aktionärsdarlehen Concolor AG	60 000 000	60 000 000
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	535 114 307	483 433 790
BBVM-Darlehen	11 066 000	12 224 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	11 066 000	12 224 000
Rückstellungen	17 586 348	15 509 952
Langfristiges Fremdkapital	563 766 655	511 167 742
Fremdkapital	682 435 736	639 392 576
Aktienkapital	104 726 910	104 726 910
Gesetzliche Gewinnreserven	40 573 930	38 673 930
Freiwillige Gewinnreserven	8 500 000	8 500 000
Gewinnvortrag	37 641	98 698
Jahresgewinn	5 572 838	4 456 923
Bilanzgewinn	5 610 479	4 555 621
Eigene Kapitalanteile	0	-7 700
Eigenkapital	159 411 319	156 448 761
Total Passiven	841 847 055	795 841 337



Erfolgsrechnung 2020



in CHF	2020	%	Vorjahr	%
Mietertrag	53 986 628	120.7	54 012 336	119.2
Mietzinsrabatte	-4 098 608	-9.2	-3 866 100	-8.5
Leerstandsverluste	-2 315 383	-5.2	-2 251 043	-5.0
Mietzinserslass COVID-19	-132 546	-0.3	0	0.0
Mietzinsausfälle	-159 107	-0.4	-134 365	-0.3
Rückzahlung Grundverbilligungen	-2 590 332	-5.8	-2 515 440	-5.6
Übriger Liegenschaftsertrag	50 817	0.1	51 521	0.1
Liegenschaftsertrag	44 741 469	100.0	45 296 909	100.0
Liegenschaftsunterhalt	13 999 132	31.3	12 320 235	27.2
Veränderung Rückstellungen für Unterhalt	1 816 000	4.1	2 342 900	5.2
Betriebskosten	1 011 564	2.3	1 048 852	2.3
Versicherungen und Abgaben	323 136	0.7	345 550	0.8
Liegenschaftssteuern	107 494	0.2	98 857	0.2
Honorare Liegenschaftsverwaltung	1 990 648	4.4	1 980 383	4.4
Übriger Liegenschaftsaufwand	356 735	0.8	338 536	0.7
Direkter Liegenschaftsaufwand	19 604 709	43.8	18 475 313	40.8
Liegenschaftserfolg	25 136 760	56.2	26 821 596	59.2
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	902 017	2.0	1 008 353	2.2
Übriger Verwaltungsaufwand	284 616	0.6	211 613	0.5
Verwaltungsaufwand	1 186 633	2.7	1 219 966	2.7
Abschreibungen auf Immobilien	9 668 000	21.6	13 724 215	30.3
Abschreibungen	9 668 000	21.6	13 724 215	30.3
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	14 282 127	31.9	11 877 415	26.2
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	6 198 709	13.9	6 315 678	13.9
Baurechtszinsen	22 324	0.0	33 486	0.1
Finanzaufwand	6 221 033	13.9	6 349 164	14.0
Finanz-, Wertschriften- und Beteiligungsertrag	58 868	0.1	58 270	0.1
Finanzertrag	58 868	0.1	58 270	0.1
Betriebsergebnis	8 119 962	18.1	5 586 521	12.3
Direkte Steuern	-2 547 124	-5.7	-1 129 598	-2.5
Jahresgewinn	5 572 838	12.5	4 456 923	9.8

Anhang

zur Jahresrechnung 2020

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, Stettemerstrasse 97/99/101
Parzelle Nr.: 1 234, Fläche: 3 203 m²
Baurechtgeberin: Einwohnergemeinde Schaffhausen
Inkrafttreten: 1. 1. 1993
Vertragsdauer: 100 Jahre
Baurechtzins: 2.75% p.a. auf dem Landwert von CHF 320 300

Liegenschaft: Schaffhausen, Furkastrasse 18/20
Parzelle Nr.: 6 514, Fläche: 4 400 m²
Baurechtgeberin: Einwohnergemeinde Schaffhausen
Inkrafttreten: 1. 1. 2006
Vertragsdauer: 100 Jahre
Baurechtzins: 2.75% p.a. auf dem Landwert von CHF 491 480

Liegenschaft: Reinach BL, Colmarerweg
Parzelle Nr.: 747, Fläche: 8 917 m²
Baurechtgeberin: Einwohnergemeinde Reinach BL
Inkrafttreten: 22. 3. 2019
Vertragsdauer: 80 Jahre
Baurechtzins: 2.00% p.a. auf dem Landwert von CHF 9 844 368, wobei in den ersten beiden Jahren ab Baubewilligung vom 22. 3. 2019 nur die Hälfte des Baurechtzinses geschuldet ist.

Liegenschaft: Köniz BE, Riedacher
Parzelle Nr.: 10 514, Fläche: n.n. definiert, da Parzellierung noch ausstehend ist
Baurechtgeberin: Einwohnergemeinde Köniz BE
Inkrafttreten: 2. Semester 2021
Vertragsdauer: 100 Jahre
Baurechtzinsen: CHF 25.00 p.a. auf der baubewilligten BGF-Fläche von ca. 8 990 m² sowie CHF 18.00 p.a. auf der baubewilligten BGF-Fläche von ca. 8 330 m² wobei der Baurechtzins ab Zeitpunkt Eingabe des Baugesuches mit 25% erhoben wird, 24 Monate ab rechtskraft der Baubewilligung ist 50% des Baurechtzins geschuldet; danach 100%.

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 2020 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

in CHF	31.12.20		Vorjahr	
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)				
Aus künftigen Einnahmen zurückzuzahlende Vorschüsse	41 485 094		58 358 991	
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 Zinsbeträge unter bestimmten Voraussetzungen vom Bund erlassen.				
Eventualverpflichtungen				
Bedingte Nachbesserungsverpflichtungen gegenüber dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	2 956 480		2 971 920	
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen				
Immobilien (Nettobuchwert)	833 199 908		777 832 992	
Brandversicherungswerte der Sachanlagen	938 305 137		930 539 727	
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. 2020: 770 Namenaktien (Vorjahr: 770 NA)	7 700		7 700	
Verkauf 770 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie	-7 700		0	
Endbestand 31. 12. 2020: 0 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 770 NA)	0		7 700	
Honorar der Revisionsstelle				
BDO AG, Luzern	59 782		56 693	
Fälligkeitsstruktur der Bankhypotheken, Darlehen		%		%
Verzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	104 146 885	16	118 564 020	20
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	306 390 187	48	187 142 795	31
fällig nach 5 Jahren	228 724 120	36	296 290 995	49
Total	639 261 192	100	601 997 810	100
Unverzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	1 065 000	9	1 065 000	8
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	11 066 000	91	12 224 000	92
fällig nach 5 Jahren	0	0	0	0
Total	12 131 000	100	13 289 000	100

Geldflussrechnung 2020

in CHF	31.12.2020	Vorjahr
Geschäftstätigkeiten		
Mietzinszahlungen/Übriger Liegenschaftsertrag	47 306 163	47 949 696
Rückzahlung Grundverbilligungen	-2 590 332	-2 515 440
Liegenschaftsunterhalt	-4 965 457	-4 532 762
Ausserordentlicher Liegenschaftsunterhalt	-9 033 675	-7 787 473
Übrige Liegenschaftskosten	-1 833 985	-1 891 306
Verwaltungsaufwand	-1 186 633	-1 219 966
Fremdkapitalzinsen	-6 198 709	-6 315 678
Betriebsfremde Einnahmen	58 868	58 270
Betriebsfremde Ausgaben	0	0
Zahlung direkte Steuern	-687 124	-1 529 597
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit	20 869 116	22 215 744
Investitionstätigkeiten		
Investitionen		
Liegenschaftssanierungen, Anteil Mehrwert	-4 000 000	-5 000 000
Grundstücke und Projektentwicklungen	-66 438 844	-28 796 777
Total Investitionen	-70 438 844	-33 796 777
Desinvestitionen		
Verkauf Liegenschaften*	8 931 011	13 662 490
Total Desinvestitionen	8 931 011	13 662 490
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit	-61 507 833	-20 134 287
Finanzierungstätigkeiten		
Finanzierung		
Aufnahme Hypotheken und Darlehen	57 553 960	24 465 208
Verkauf eigene Kapitalanteile	7 700	0
Total Finanzierung	57 561 660	24 465 208
Definanzierung		
Rückzahlung Obligationenanleihen EGW	-11 500 000	0
Rückzahlung Hypotheken und Darlehen*	-9 947 440	-16 650 435
Dividende	-2 617 980	-2 617 980
Total Definanzierung	-24 065 420	-19 268 415
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit	33 496 240	5 196 793
Geldzufluss netto	-7 142 477	7 278 250
Nettoveränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel per 1.1.	11 138 222	3 859 972
Flüssige Mittel per 31.12.	3 995 745	11 138 222
Veränderung liquide Mittel	-7 142 477	7 278 250

* Die Verkäufe der Grundstücke A/P/Q/R/S/T im Projekt Glasi Bülach an die Steiner Investment Foundation im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Amortisation des Darlehens sind in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 brutto dargestellt.



Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2020

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

in CHF	2020	Vorjahr
Vortrag 1.1.	37 641	98 698
Jahresgewinn	5 572 838	4 456 923
Bilanzgewinn 31.12.	5 610 479	4 555 621
Einlage in die gesetzlichen Gewinnreserven	-2 900 000	-1 900 000
2.5% Dividende auf dem dividendenberechtigten Aktienkapital von CHF 104 726 910 (VJ: 2.5% auf CHF 104 719 210)	-2 618 173	-2 617 980
Vortrag auf neue Rechnung	92 306	37 641

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 2020 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 2020 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 2021

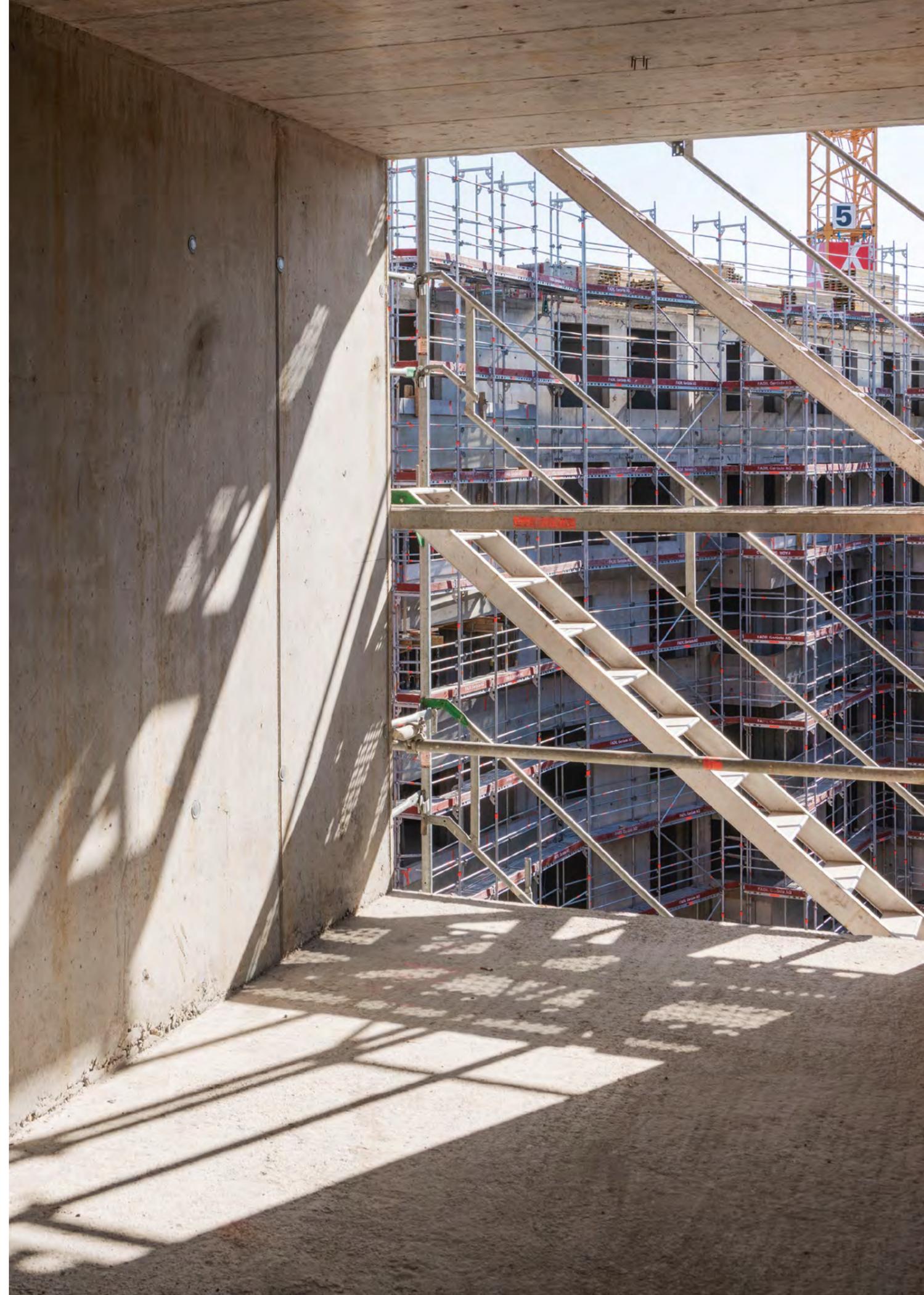
BDO AG

Bruno Purtschert

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Andrina Helfenstein

Zugelassene Revisionsexpertin



Immobilienportfolio

per 31. Dezember 2020

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					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	4 206 000	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	12 756 000	15 386	9		9	39	57		59	116	4 976	
	Elestastrasse 11a, 11b/Neubau Stazzo	2016-18		13 199 000	10 939 000	9 339 000	3 741	6	12	16		34	2	48	84	2 255	
Baden-Dättwil	Pilgerstrasse 2/4/6	1984	2019	7 475 000	5 455 000	6 195 000	3 497	4	9	9	2	27		34	61	2 040	
Bern	Meisenweg 23	1982		2 806 000	1 943 000	2 481 400	528		3	6		10	1	4	15	710	
	Untermattweg 44/46/48	1984	2018	9 067 000	5 615 000	8 830 000	2 755			12	12	24	5	27	56	2 371	
Brittnau	Erlenweg 1/3/5, 7/9/11	1973/80	2013	7 417 000	4 785 000	10 225 000	5 632		5	11	7	31		36	67	3 016	
Embrach	Illingerstrasse 7/9, Stationsstrasse 57/59	1981	2015	7 230 000	5 933 000	10 634 079	4 744	3	9	11	9	35	9	40	84	3 089	
Erlach	Im Bafert 8, 10, 12, 14	1966	1999	4 406 000	2 747 000	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	11 911 000	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	4 666 000	7 597 000	3 031		5	20	3	28	8		36	2 531	
Flawil	Enzenbühlstrasse 160	1972	2007	5 375 000	4 203 000	6 580 000	2 649		8	16	8	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	64	10	108	182	6 963	
	Oberwiesenstrasse 55/57	1972	2000	7 719 000	5 423 000	5 938 000	3 339		10	20	5	35	1	36	72	2 229	
Heerbrugg	Aechelstrasse 16, 18, 20	1973	2011	10 160 000	8 722 000	14 558 000	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	20 409 000	10 342		14	27	37	78	6	96	180	7 225	
	Ländernachstrasse 29, Nefenfeldstrasse 2, 5, 7, 9, 11	1963	1995	7 407 000	3 818 000	11 086 000	7 640		18	22	24	64		54	118	4 613	
Horgen	Bachtelstrasse 2, 4	1966	2007	6 538 000	4 617 000	5 329 900	2 646			12	12	24		25	49	1 608	
Kloten	Am Balsberg 40	1980		9 106 000	6 838 000	6 680 028	2 977		7	8	9	24	5	34	63	2 089	
Koblentz	Achenbergstrasse 35a/b, 37, Rütönenstrasse 18/20	1984	2014	8 145 000	5 398 000	10 281 000	5 393		5	10	15	30	7	35	72	2 658	
Kölliken	Farbweg 1/3	1995		5 696 000	3 661 000	5 491 086	2 264	3	9	2	3	19		26	45	1 379	
Köniz	Könizstrasse 249/251/253, 255/257, 259, 261, 263	1956	2016	27 355 000	20 909 000	27 843 200	7 057	1	32	26	16	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	69	13	109	191	5 686	
Kriens	Bell-Areal (ehem. Andritz-Areal)			59 412 140	50 012 140	71 221 000							2		2	20 000	
Langenthal	Thunstettenstrasse 38/40/42/44, 48/50/52	1968-72	2002	7 393 000	5 664 000	11 733 000	5 145	4	16	28	12	60	1	40	101	3 575	
	Waldhofstrasse 14/16, 18/20, 24, 26/28/30, 32/34, 36	1966-72	2012	32 964 000	25 033 000	47 374 900	14 503	20	27	75	38	182		185	367	13 972	
Lotzwil	Kreuzfeldstrasse 55/57	1974/90	1995	1 870 000	1 424 000	3 775 200	2 116			8	8	16		19	35	1 301	
Luzern	Obergütschrain 5	1986	2020	6 825 000	4 710 000	5 826 000	3 834		6	10	8	25	4	25	54	1 981	
	Wiesengrundweg 1, 7, 9	1985	2020	7 229 000	5 270 000	7 645 000	2 552	1	1	9	11	22	6	39	67	2 061	
Nesselnbach	Wiesengrundweg 3	1986	2020	2 089 000	1 559 000	2 133 000	1 056	1	1	3	3	8	2		10	694	
	Ackerstrasse 6	1969	2007	4 142 000	3 073 000	5 328 154	1 645	3	2	8	4	17	5	34	56	1 598	
Neuenhof	Bifangstrasse 18/20, 22/24, 26/28	1963	2010	5 955 000	4 492 000	10 252 000	5 303		2	34	10	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	3 551 000	6 643 000	2 413	1	6	10	6	24		54	78	1 688	
		1956	1988	4 289 000	3 009 000	5 255 000	2 535		8	8	8	24	2	29	55	1 746	
Grünaustrasse 4, 6, 8		1950	1989	3 714 000	2 634 000	4 290 000	3 281			4	14	18	2	20	40	1 539	
		1960	1992	12 764 000	9 054 000	14 110 000	6 840			45	15	60	2	94	156	4 405	
Hardstrasse 74		1960	2007	928 000	672 000	2 220 000		in Hardstrasse 62-72 enthalten					6	12	19	895	
Hofmattstrasse 3, 5, 7		1952	1987	4 030 000	2 819 000	4 803 000	2 638		24	8		32		5	37	1 756	
Hofmattstrasse 10, 12		1951	1988	2 705 000	1 860 000	3 178 000	1 543		13	6	1	20	1		21	1 164	
Hofmattstrasse 9, Garage (MEG)		1952	1987	797 000	469 000	3 502 000	680						52		52		
Lagerstrasse 2, Zürcherstrasse 126b		1954	1990	3 791 000	2 658 000	4 662 000	1 780		8	8	8	24		5	29	1 728	

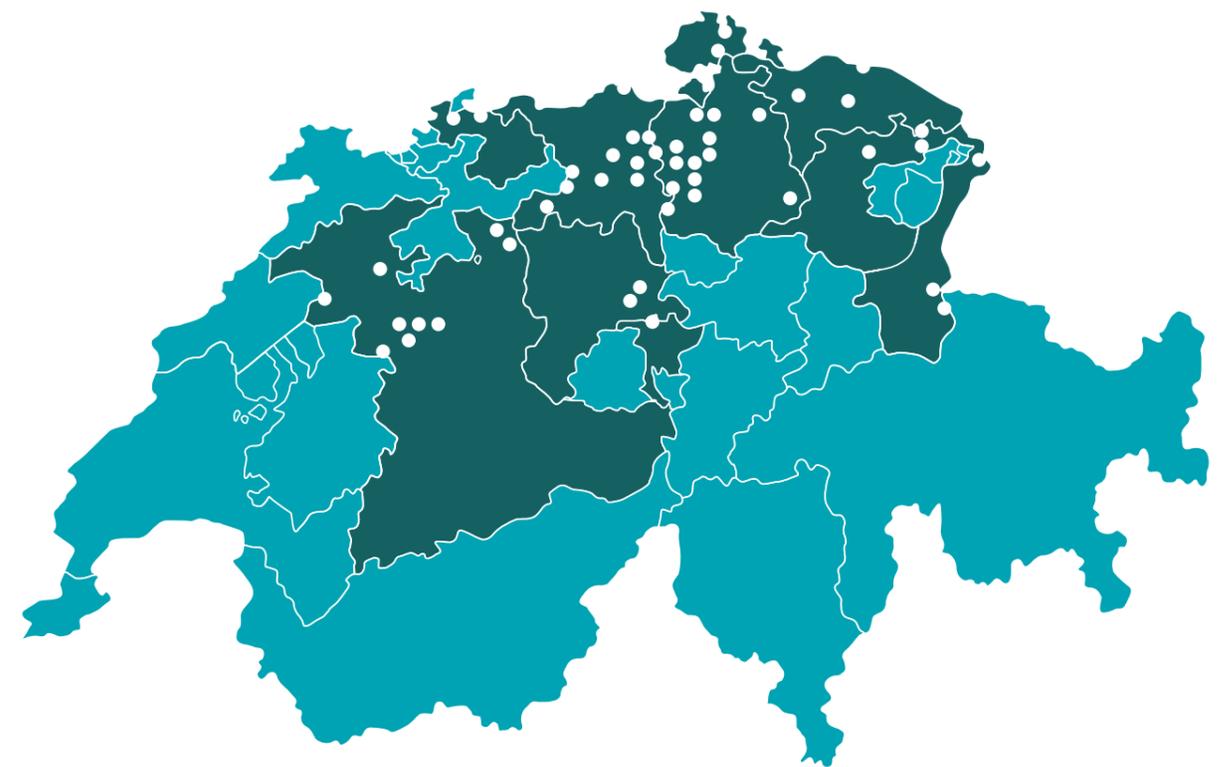
Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF	Grundstück- fläche ca. m ²	Nutzung Wohnen					Andere Nutzung		Anzahl Mietobjekte		Mietfläche HNF
								Wohnungen/Zimmer					Total	Gewerbe Diverse Objekte	PP	Total	
								1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+					
	Lagerstrasse 4, 6	1953	1990	3 867 000	2 709 000	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	4 062 000	6 702 000	3 301	3	6	9	6	3	27	1	21	49	1 944
	Weststrasse 28/30	1965	1994	1 488 000	1 057 000	2 860 000	1 284				9		9	4	5	18	771
	Zürcherstrasse 126/126a	1956	1990	3 801 000	2 690 000	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	6 733 000	1 645		5		10	6	21	5	32	58	2 069
	Rheinstrasse 49, Schulstrasse 10	1955	1997	4 922 000	4 104 000	6 477 000	1 389		12	24			36		11	47	2 202
Oberengstringen	Dorfstrasse 15/17	1973	2008	8 077 000	5 587 000	6 265 688	3 258			5	11	4	20	2	32	54	1 941
Oberentfelden	Walther-Bürsten-Strasse 9/11/13/15/17/19	2015/17		67 100 000	63 645 000	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	9 903 500	6 283 710	4 696	3	10	11	7		31	10	38	79	2 150
Pratteln	Hohenrainstrasse 26/26a, Münchackerstrasse 29, 31	2014		31 974 783	28 411 068	20 917 700	4 587		33	14	14	1	62	20	68	150	6 134
	Gallenweg, Münchackerstrasse (inkl. Laborgebäude)	ab ca. 2021		70 182 462	53 076 462	72 334 000	45 549										
Sargans	Staatsstrasse 1/3	1962	1988	2 840 000	1 817 000	2 947 000	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	28 996 000	17 108	23	25	57	53		158	5	134	297	10 287
	Furkastrasse 18/20	1964	2002	4 302 000		8 015 000	4 400	8		12	16		36	13	20	69	2 731
	Im Brüel 1/3/5	1970	2008	6 281 000	5 106 000	8 416 000	2 885			18	18		36	9	40	85	3 039
	Neutalstrasse 14/16/18/20/22	1972	2009	10 107 000	8 610 000	14 006 000	7 060			30	30		60	11	52	123	5 155
	Stettenerstrasse 97/99/101	1994		6 733 000	5 219 000	6 922 000	3 203		11		13		24	10	25	59	2 107
Schlieren	Rohrstrasse 9/11	1968	2008	3 335 000	2 327 000	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	29 688 587	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	6 657 117	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	5 399 000	1 485		2	4	10	2	18		21	39	1 527
	Langgasse 153/155 (+AEH)	1996		8 593 000	5 625 000	7 425 000	2 404			10	10		20	1	55	76	1 774
	Langgasse 163/165	1995		5 632 000	2 880 000	4 733 000	1 854			4	12		16	2		18	1 460
	Sonnrainweg 4/6/8, 10/12/14	1976	2010/20	13 000 000	8 641 000	10 698 000	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	24 960 000	22 594 000	10 334		19	17	21	6	63	20		83	7 233
Stans	Stansstaderstrasse 80, Veronika-Gut-Weg 2			24 227 060	24 258 060	5 561 000	12 652							6		6	
Stettlen	Flurweg 1/3	1980	2012	3 150 000	2 178 000	4 450 000	2 728			12	1		13	2	16	31	1 176
Studen	Büetigenstrasse 36, 38, 40	1974	2009	5 038 000	3 877 000	8 130 000	4 008				18	9	27	2	32	61	2 137
Waltenschwil	Zelglistrasse 12	1962	1988	1 648 000	1 134 000	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	4 921 000	4 946 000	2 483			15	3		18	5	21	44	1 417
Winterthur	Frauenfelderstrasse 27a/b	1970	2014	8 858 000	6 329 000	7 095 000	2 055	10	12	6	2		30	13	25	68	2 180
	Helgenstrasse 1/3/5	1957	1995	4 622 000	3 227 000	3 890 000	1 339	3	3	6	3	3	18	6		24	1 161
	Landvogt-Waser-Strasse 15/17/19	1984	2018	9 746 000	7 108 000	8 089 960	3 036			16	8	2	26	10	30	66	2 669
	Lindstrasse 41, Rundstrasse 10	1956	1980/20	6 620 000	5 201 000	4 929 905	1 300	6	3	8	1	1	19	1	9	29	1 168
	Nägeli-Areal	1900	2018	14 170 000	12 408 000	18 469 850	3 036		9	20	8	4	41	1	9	51	3 608
	Ackeretstrasse 1/Wartstrasse 50	1957	2013	7 701 000	5 680 000	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	18 814 000	8 265		4	20	40	2	66	18	84	168	6 874
Zürich	Eisfeldstrasse 18/20/22	1981	2013	9 919 000	7 146 000	8 800 000	2 173	9	6	16	2		33	2	29	64	2 303
	Gasometerstrasse 3	1896	1989	3 166 000	2 191 000	2 680 000	271		4	4	1		9	2	4	15	605
	Gasometerstrasse 27	1934	1988	2 335 000	1 608 000	2 270 000	129		1	4			5	1		6	378
Total Immobilien				948 852 149	709 054 434	938 305 137	399 138	149	601	1 163	907	130	2 950	385	3 126	6 461	262 694

Grundstücke und Projekte in Entwicklung/ im Bau

per 31. Dezember 2020

Ort	Projekt	Anlagewert CHF	Grund- stückfläche ca. m ²	Bemerkungen	Wohnungen für das Portfolio der LS Anzahl ca.	Fertig- stellung vorgesehen
Baden	Projekt- entwicklung	1 037 267	Baurechts- parzelle 7 263	Grundstück im Baurecht/ Kauf Vorprojekt	82	2024
Birr	Projekt- entwicklung	10 758 230	8 302	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ TU-Vertrag	110	2026
Bülach	Bauprojekt	54 154 550	31 340	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ TU-Vertrag	194	2022
Kriens	Projekt- entwicklung	1 405 975	36 247	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ TU-Vertrag	300	2030
Köniz	Projekt- entwicklung	3 071 893	16 308	Grundstück im Baurecht/ Kauf Projektentwicklung	153	2025
Neuenhof	Projekt- entwicklung	244 270	8 474	Rückbau/Neubau/ Entwicklung durch Logis Suisse	112	2025
Pratteln	Projekt- entwicklung	1 767 482	42 600	Kauf Grundstück/ Entwicklung durch Logis Suisse	170	2026
Reinach	Projekt- entwicklung	28 256 157	8 920	Grundstück im Baurecht/Entwicklung durch Logis Suisse	77	2021
Stans	Projekt- entwicklung	1 299 323	12 650	Kauf Grundstück/ Entwicklung durch Logis Suisse	195	offen
Zürich	Projekt- entwicklung	22 150 327	4 971	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung	111	2023
Total		124 145 474	177 075		1 504	

Standorte unserer Liegenschaften



Anzahl Wohnungen nach Region*

Aargau	1 146
Basel	309
Bern	668
Rheintal	319
Schaffhausen	371
Thurgau / St. Gallen	444
Zentralschweiz	520
Zürich	677
Total	4 454

* Inklusive Wohnungen in Entwicklung / im Bau.



Impressum

Baustellenbilder Glasi-Areal, Bülach (aufgenommen im April 2021)

Herausgeberin Logis Suisse AG **Fotografie** René Rötheli **Druckerei** Brogle Druck AG

Logis Suisse AG

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