

Für fairen Wohnraum.

Geschäftsbericht 2017



Inhaltsverzeichnis

Gemeinschaftliches Zusammenleben im Römerpark	5–7
Wichtigstes in Kürze	9
Lagebericht des Verwaltungsrates	10–15
Organe	16–17
Corporate Governance	19–21
Bilanz	24
Erfolgsrechnung	25
Anhang zur Jahresrechnung	26–27
Geldflussrechnung	28
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	29
Bericht der Revisionsstelle	30–31
Immobilienportfolio	32–35
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/im Bau	36
Standorte unserer Liegenschaften	37



Gemeinschaftliches Zusammenleben im Römerpark

Im Römerpark in Oberentfelden konnten im Sommer 2017 die ersten Bewohner/innen in ihr neues Daheim einziehen. Die Grösse der Überbauung, 161 Wohnungen, hat uns dazu bewogen, ein Pilotprojekt zum Thema «**Förderung des Zusammenlebens**» zu lancieren, mit dem Ziel, eine nachhaltige Mieterbindung zu erreichen. Die Aufgabe übergaben wir der Firma Civic GmbH, Bern, mit Sara Huber, dipl. Soziokulturelle Animatorin FH, als Projektleiterin.

Basis für das Projekt bildete eine Analyse der Erfolgsfaktoren ähnlicher Vorhaben und vergleichbarer Siedlungen. Dazu erfragte die Projektleiterin im Februar 2017 mittels Online-Umfrage die Erwartungen und Wünsche an das nachbarschaftliche Zusammenleben und Anliegen zur Siedlungsinfrastruktur bei allen bereits bekannten zukünftigen Mieter/innen. Durch die Umfrage wurden diese aber auch für das bevorstehende Projekt sensibilisiert, welches nur mit ihrem freiwilligen Engagement erfolgreich sein würde. Erfreuliche 80 % der Angeschriebenen nahmen an der Umfrage teil und haben sich mit ihrem Beitrag als Betroffene zu Beteiligten gemacht. Unser Ziel war ein eigenständiger **Siedlungsverein**, der zukünftig Motor des Zusammenlebens in der Siedlung sein könnte.

Das Konzept dazu baute auf den drei Meilensteinen **Begrüssungsapéros – Siedlungsfest – Einrichten des Gemeinschaftsraums** auf. Es wurde bewusst ein Vorgehen ohne Druck gewählt und der Prozess wurde von Beginn an ergebnisoffen gestaltet. Allen Mieter/innen stand es zu jedem Zeitpunkt offen, sich unabhängig und kreativ für die Siedlung zu engagieren. Ebenso wurde es allen überlassen, sich aktiv als Teilnehmende einzubringen oder

als Gast dabei zu sein. Den Mieter/innen sollte genügend Zeit zum Ankommen in der Siedlung gegeben werden und die freiwillige Beteiligung für das «Zusammenleben im Römerpark» soll immer etwas Lustvolles sein. Wir gaben geringe Leitlinien vor und stellten die Ressourcen zur Verfügung, damit sich die Bewohner/innen entfalten konnten, sofern sie dieses Angebot nutzen wollten. Und es wurde genutzt!

Von Mai bis Juli 2017 fanden sieben **Begrüssungsapéros** statt. Da diese auf grosses Interesse stiessen, gab es im November 2017 noch einen Apéro für Nachzügler/innen. Nach einer Führung durch die Siedlung, an der die wichtigsten Informationen an den entsprechenden Orten vermittelt wurden, hatte man Zeit für den ausgiebigen Apéro, welche die Bewohner/innen für Gespräche mit ihren unmittelbaren Nachbarn nutzten. An den Begrüssungsapéros nahmen fast 70 % aller Mietparteien teil, welche zum Zeitpunkt des Anlasses bereits in der Siedlung wohnten oder demnächst einziehen würden.

Das **Siedlungsfest** fand am Samstag, 16. September 2017 in den Freiräumen, auf den Grünflächen und im Gemeinschaftsraum der Siedlung statt. Das Organisationskomitee (OK) hatte mit grossem Engagement Essen, Trinken und musikalische Unterhaltung organisiert. Die Projektleitung traf sich mit dieser Gruppe nur vier Mal zur Vorbereitung. Das OK hat sich in dieser kurzen Zeit seit dem Wohnungsbezug gefunden und unkompliziert zusammengearbeitet. Das Siedlungsfest wurde trotz ungünstigem Wetter von rund 150 Personen besucht. Das Apéro- und Dessertbuffet tischten die Bewohner/innen selber auf. Den Hauptgang lieferte der Pizzaiolo aus seinem mobilen

Pizzaofen. Für die Kinder wurde am Nachmittag eine Hüpfburg aufgestellt und am Abend spielte die Band Seldom aus Aarau ihr Konzert, im Licht der farbigen Lampions und brennenden Fackeln.

Am Siedlungsfest konnten sich die Bewohner/innen auch über das Projekt «Zusammenleben im Römerpark» der Logis Suisse informieren und die Projektleiterin suchte aktiv weitere Engagierte. Die Stimmung des Siedlungsfestes eignete sich gut, um weitere Personen für das Erreichen des nächsten Meilensteins zu gewinnen. Zwischen November 2017 und Ende Februar 2018 traf sich die Gruppe zehn Mal und richtete den Gemeinschaftsraum nach ihren Wünschen ein. Sie holten Offerten ein, gingen miteinander in Möbelgeschäfte, entschieden sich gemeinsam für Inventar, das angeschafft werden musste, erwarben alles und bauten es zusammen. Sie nähten Vorhänge und der Gemeinschaftsraum wurde zusehends wohnlich und erhielt die persönliche Note der Bewohner/innen des Römerparks.

Die **Gründung des Siedlungsvereins Römerpark** erfolgt im Dezember 2017. Die Projektleitung hatte gemeinsam mit Logis Suisse und der Liegenschaftsverwaltung Grundlagen erarbeitet für Vereinbarungen, das Betriebskonzept sowie für Checklisten für die Vermietung. Die engagierten Bewohner/innen wurden zum Vorstand des Siedlungsvereins Römerpark und damit Partner/innen der Liegenschaftsverwaltung und der Logis Suisse benannt. Die Übergabe markierte die feierliche Unterzeichnung der Vereinbarungen und des Betriebskonzepts Ende Februar 2018. Ein bedeutsamer Moment!

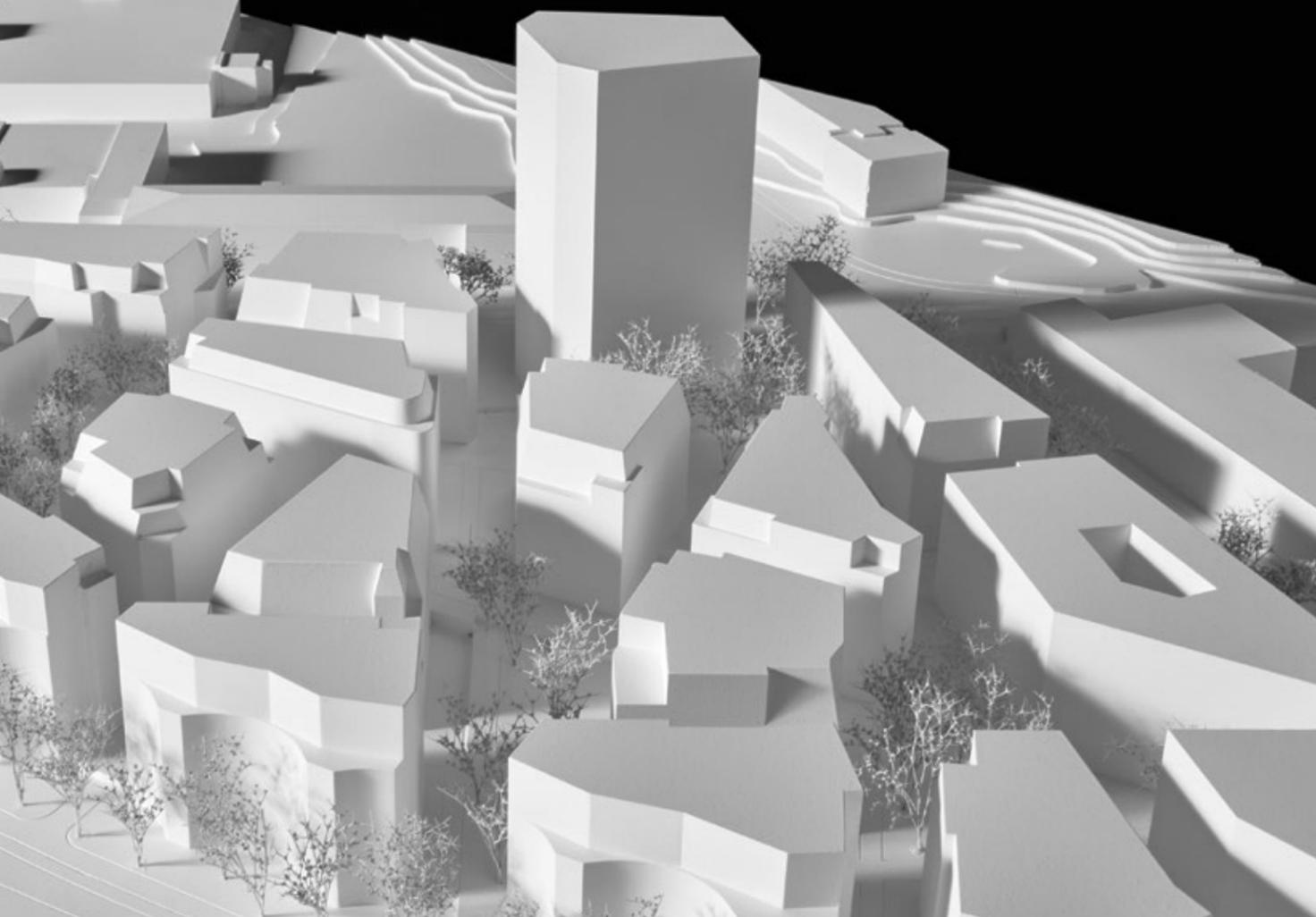
Die Webpage **www.roemertreff.ch** ging Anfang März online und gleichzeitig wurde der Gemeinschaftsraum den interessierten Siedlungsbewohnerinnen und -bewohnern an einem «Tag der offenen Tür» präsentiert.



Bereits zum Zeitpunkt, als sich die Gruppe der engagierten Bewohner/innen für den Siedlungsverein und damit für die komplette Selbstverwaltung ausgesprochen hatte, begannen die Civic GmbH und ihre Projektleiterin Sara Huber, sich zurückzuziehen und Verantwortung abzugeben: «Wie wenn ein Kind das Laufen lernt.» Zum jetzigen Zeitpunkt scheint der Balanceakt zwischen dem Unterstützen und dem Zulassen von Entwicklungen gelungen zu sein. Für den langfristigen Betrieb steht die Soziokulturelle Animatorin nur noch bereit, falls sie gebraucht würde. Aber das Pilotprojekt in der «Förderung des Zusammenlebens» im Römerpark in Oberentfelden scheint die Erwartungen zu erfüllen und es darf mit Zuversicht an Folgeprojekte gedacht werden.

Wir danken der Civic GmbH und insbesondere Sara Huber für ihre tolle Arbeit und wünschen dem Verein viel Erfolg und Spass. So findet u.a. die Fussball-WM 2018 auch im Gemeinschaftsraum statt und am 18. September 2018 gibt es das nächste Siedlungsfest.





Wichtigstes in Kürze

Gesellschaft

Gründung Logis Suisse SA	11. Mai 1973
Fusion	26. Juni 2006
Anzahl Aktionäre	92

Portfolio

Anzahl Liegenschaften	Stück	84
Anzahl Neubauprojekte	Stück	7
Anzahl Wohnungen	Stück	2 837
Anzahl Mietobjekte	Stück	6 267
Vermietbare Fläche Wohnen (Nettomietfläche)	m ²	221 892
Vermietbare Fläche Gewerbe (Nettomietfläche)	m ²	30 727
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF	888 602 892
Liegenschaften (Buchwert)	CHF	684 793 392
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/im Bau	CHF	46 847 405

Finanzen

Ertrag aus Vermietung	CHF	46 754 895
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF	16 152 328
Jahresgewinn	CHF	7 282 888
Bilanzsumme	CHF	748 081 703
Aktienkapital	CHF	83 781 530
Eigenkapital	CHF	129 647 774
Eigenkapitalquote	%	17.3
Fremdkapital	CHF	618 433 929
Fremdkapitalquote	%	82.7
Gesamtkapitalrendite (vor Abschreibungen, Veränd. Rückst.)	%	4.0

Lagebericht des Verwaltungsrates

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

Logis Suisse hat ein weiteres erfolgreiches, aber auch arbeitsintensives Jahr hinter sich. Seit 2014 liegt der Schwerpunkt im Wachstum mittels Projektentwicklungen grosser Areale. Wir werden heute schweizweit als wichtiger Bauträger wahrgenommen und erhalten regelmässig die Chance, den Kauf grosser Grundstücke und Projekte zu prüfen. Dabei kann die Gemeinnützigkeit ein wichtiges Entscheidungskriterium der Verkäufer sein. Zwar hilft sie nicht bei der Preisfindung, doch unsere gemeinnützige Ausrichtung wird positiv gewichtet, wo der Verkauf auch politische Beachtung findet. Der Ruf nach gemeinnützigem Wohnungsbau ist heute in vielen städtischen Regionen ein wichtiges Thema. So haben wir es in Kriens erlebt, wo wir im letzten September den Zuschlag für ein 36 000 m² grosses Areal erhalten haben. In Kriens stimmte aber auch ein weiterer Punkt: die viel gelobte Prämisse «Lage, Lage, Lage» gilt auch für unsere Investitionsentscheide. Und wenn dann noch ein Bahnhof in der Nähe ist, sind wir fast nicht mehr zu bremsen.

Trotz dieser Begeisterung für die Umsetzung unserer Ziele heisst es, realistisch zu bleiben. Hinter jedem Kaufentscheid steht ein Stresstest über das ganze Portfolio und der Verwaltungsrat überwacht akribisch, dass die Gesellschaft gesund und stark bleibt. Unsere Aktionäre haben deshalb an der Generalversammlung vom Juni 2017 eine bedingte Kapitalerhöhung bewilligt und die Zeichnung des Kapitals konnte problemlos umgesetzt werden. Damit wird unsere Eigenkapitaldecke weiter gestärkt und wir sehen der Zukunft mit all ihren Ungewissheiten ruhig entgegen.

Organisation

Der Verwaltungsrat tagte im Jahr 2017 sechsmal. Neben den ordentlichen Traktanden wurden diverse Grundsatzentscheide und Kreditanträge zu laufenden Investitionen behandelt. Im September behandelte das Gremium in einem Workshop intensiv das Thema Verkauf von

Liegenschaften mit den Kernfragen Verkaufspreis und Verkaufsprozess. Dazu reiste der Verwaltungsrat auch: Im September ging es nach Oberentfelden, wo die frisch bezogene Neubausiedlung Römerpark vor Ort in Augenschein genommen wurde. Im Oktober besichtigte er das Ergebnis des Studienauftrages Manegg Zürich, wo die eingereichten Arbeiten in den leeren Büroräumen der ehemaligen Nutzer ausgestellt wurden.

Die Generalversammlung fand am 21. Juni 2017 statt, wie schon in den Vorjahren im Merker Areal in Baden. Neben den ordentlichen Themen wie Jahresbericht und Jahresrechnung, Entlastung und Wiederwahl der fünf Verwaltungsratsmitglieder bewilligte die Generalversammlung einstimmig eine bedingte Kapitalerhöhung von rund CHF 21 Mio. bzw. 25 %. Die Umsetzung erfolgte dann im Frühling 2018.

Die Immobilienkommission (IK) tagte fünfmal. Das Gremium beurteilte auf Antrag der Geschäftsleitung Kaufangebote für verschiedene Projektentwicklungen und Objekte und erörterte den Umfang der geplanten umfassenden Sanierungen bestehender Liegenschaften. An mehreren Projektsitzungen haben IK-Mitglieder bei Entscheiden zur strategischen Ausrichtung der Neubauprojekte mitgewirkt und Empfehlungen für Verwaltungsrat-Entscheide erarbeitet. Dazu beteiligten sich zwei Verwaltungsratsmitglieder und ein IK-Mitglied an der Jurierung des Studienauftrages Manegg in Zürich.

Aktionariat

Im Geschäftsjahr 2017 hat es im Aktionariat wie schon im Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen gegeben. Das Aktionariat setzt sich nach wie vor zusammen aus den Sammelstiftungen NEST und Abendrot, einer grösseren sozial engagierten privaten Investorin, der Stiftung Solinvest (beide 81 %), gemeinnützigen Wohnbauträgern (12 %), dem Bund (4.5 %) sowie diversen Kleinaktionären (2.5 %).

Portfolio

Liegenschaftskauf

Logis Suisse hat wie bereits erwähnt in Kriens LU per 1. September 2017 das Andritz-Areal erworben, mit dem Ziel, auf dem 36 000 m² grossen Areal ein Quartier mit rund 50 000 m² HNF Wohn- und Gewerbefläche zu entwickeln. Mehr dazu lesen Sie im Bericht auf Seite 13.

Liegenschaftsverkauf

Im Berichtsjahr wurden das Einfamilienhaus Lindenberg 1 in Pratteln an die Gemeinde verkauft. Das Objekt war Teil des Pakets Verteilzentrale Coop, das per 1. Januar 2016 ins Portfolio kam. Die Gemeinde Pratteln hat das Objekt als Baulandreserve erworben, da es an eine bestehende Schulanlage grenzt.

Projektentwicklungen und Neubauten

Das Projektentwicklungs- und Bau-Team der Logis Suisse bewältigt zurzeit zahlreiche Wohnbauprojekte in unterschiedlichen Entwicklungsphasen. Das Bauvolumen beläuft sich auf über CHF 500 Mio. bzw. über 1 000 Wohnungen. Marianne Dutli Derron, Projektleiterin Bau und Entwicklung, dipl. Architektin ETH/SIA/MREM und seit 2015 bei der Logis Suisse in dieser Funktion, zeichnet für die komplexen Arealentwicklungen verantwortlich. Jutta Mauderli, Geschäftsleiterin und Architektin/MREM, konzentriert sich mehr auf die Ausführungsphase und auf die umfassenden Sanierungen der Bestandesliegenschaften. Das Zweierteam verstärkt sich projektbezogen im Projektmanagement der Markstein AG, aber auch bei externen Dritten. Mit diesem Geschäftsmodell sind die nötigen Ressourcen jederzeit verfügbar und die Logis Suisse bleibt trotzdem agil und flexibel. Zurzeit werden nachfolgende Bauprojekte betreut.

Bülach

Im Jahr 2012 konnte Logis Suisse zusammen mit der BGZ die Industriebrache von 41 000 m² der Vetropack in Bülach erwerben, die seitdem zusammen mit der Totalunternehmerin Steiner AG entwickelt wird. Die Logis Suisse wird darauf 193 Wohnungen und rund 1 300 m² Gewerbefläche

realisieren. Im Jahr 2013 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, bei dem das Projekt von Duplex Architekten als Sieger hervorging. Im Zentrum des Entwurfs der Architekten stehen mit Bedacht gestaltete Freiräume. Das städtebauliche Konzept beruht auf einem System aus strahlenförmigen Strassen. An den Kreuzungspunkten entstehen vier unterschiedliche Plätze mit je eigenem Charakter. Die 21 Gebäude des künftigen Quartiers zeichnen sich durch charakteristische Eigenheiten aus, dennoch sind sie sensibel aufeinander – und auf ihre Umgebung – abgestimmt. Im Berichtsjahr wurde das Vorprojekt inklusive einer Kostenschätzung abgeschlossen und der Verwaltungsrat genehmigte an seiner Sitzung vom 3. April 2017 den Baukredit für die Ausführung. Am 30. Juni 2017 konnte das Baugesuch eingereicht werden. Die Baubewilligung wird im Mai 2018 erwartet. Der Baustart ist im Winter 2018/2019 geplant, so dass nach einer geplanten vierjährigen Bauzeit die sechs Häuser der Logis Suisse ab 2021 in Etappen bezogen werden können.

Reinach, Stockacker

Logis Suisse bewarb sich im Juni 2013 in Reinach BL für ein Baurechtsgrundstück der Gemeinde, für das diese bereits im Jahr 2010 einen Wettbewerb durchgeführt hatte. Das Projekt Piano Forte von Neff Neumann Architekten Zürich ging als Sieger hervor. Insbesondere die innovativen und spannenden Wohnungen und die höchst attraktiven Aussenräume verbunden mit einer angemessenen Dichte auf nur drei Geschossen konnten die Jury überzeugen. Im Januar 2014 genehmigte der Einwohnerrat die Abgabe des Baurechts an Logis Suisse. Anschliessend wurde die Wettbewerbsstudie überarbeitet und mit unserem Anforderungsprofil für zahlbare Wohnungen abgeglichen, so dass nun auf dem Areal 77 Wohnungen entstehen. Der im 2015 erarbeitete Quartierplan erwuchs im September 2016 in Rechtskraft. Im Berichtsjahr wurde auf der Basis des «Vorprojektes light» die Totalunternehmer Submission durchgeführt. Im Dezember konnte das beauftragte Totalunternehmer-Team nun mit der Bauprojektphase starten, mit dem Ziel,

das Baugesuch im Mai 2018 einzureichen. Der Baustart ist im Frühling 2019 geplant, der Bezug kann somit im Herbst 2020 erfolgen.

Oberentfelden Römerpark

Im Herbst 2014 bewilligte der Verwaltungsrat den Kauf eines baureifen Projektes mit 161 Mietwohnungen in Oberentfelden AG. Nach Abschluss der Kaufverträge und Vergabe des Totalunternehmers starteten im Januar 2016 die Baumeisterarbeiten. In Rekordzeit von nur 17 Monaten wurden die sieben Gebäude und eine grosse unterirdische Autoeinstellhalle realisiert. Ab April 2017 konnten die Häuser in Etappen übernommen und bezogen werden. Bis Ende 2017 waren bereits über 90 % aller Wohnungen vermietet.

Wir wollten hier aber nicht nur 161 «gute» Wohnungen anbieten und beauftragten neben der Liegenschaftsverwaltung eine soziokulturelle Fachkraft mit dem Ziel, vor Ort einen Quartierverein zu gründen. Mehr zu diesem Projekt lesen Sie auf Seite 5.

Bad Ragaz, Neubau Parzelle 1205

Der Verwaltungsrat hat 2014 entschieden, dass die nicht überbaute Fläche neben der bestehenden Überbauung an der Elestastrasse in Bad Ragaz besser auszunutzen sei. Aus dem Studienauftrag unter vier Architekturbüros ging der Projektvorschlag von Helle Architektur GmbH und mavo Landschaftsarchitekten als Sieger hervor. Insbesondere die hohe Wohnqualität der beiden Neubauten wie auch der Vorschlag, die gesamte Siedlung durch eine gemeinsame Aussenraumgestaltung aufzuwerten, führte zum Entscheid des Beurteilungsgremiums.

Gemeinsam mit einer regionalen Baumanagementfirma setzte Helle Architektur Zürich die zwei Mehrfamilienhäuser mit je 17 Wohnungen um. Im Oktober 2016 starteten die Bauarbeiten. Am 1. April 2018 konnten die beiden Häuser bezogen werden. Zum Zeitpunkt sind bereits 32 der 34 Wohnungen vermietet. Die Neubauten zeugen von sehr guter architektonischer und bautechnischer Qualität, welche auch dem grossen Engagement aller Projektbeteiligten

zu verdanken ist. Zusammen mit den beiden Neubauten besitzt Logis Suisse nun in Bad Ragaz insgesamt 91 Wohnungen.

Stans, Spichermatte

Im September 2015 konnte Logis Suisse ein Grundstück mit 12 600 m² in Stans NW erwerben. Auf dem Areal werden rund 200 Wohnungen und 1 900 m² Gewerbefläche realisiert. In der ersten Phase wird nun ein Sondernutzungsplan erarbeitet. Aufgrund eines noch nicht ausgeführten Hochwasserschutzprojektes im Nachbardorf verzögert sich der Bewilligungsprozess. Das Areal wird bis zum Baustart von verschiedenen örtlichen Firmen zwischengenutzt. So überwintern in einer Halle und auf einem Platz Segel- und Motorboote, in der anderen Halle werden Outlet-Möbel verkauft. Ein Gebäude beherbergt Flüchtlinge und die beiden grossen Parkfelder konnten ebenfalls vermietet werden.

Zürich Manegg, Baufeld E

Im Dezember 2016 bewilligte der Verwaltungsrat den Kauf eines Grundstückes im Entwicklungsgebiet Zürich Manegg. Logis Suisse plant rund 111 Wohnungen, alle mit Bezug zum Flussraum, und ca. 600 m² Gewerbeflächen. Die Mobimo AG wird weitere 135 Wohnungen, Gewerbeflächen und einen Kindergarten realisieren. Mobimo übernimmt ebenfalls die Projektentwicklung für das gesamte Areal bis zur TU-Submission.

Ende 2016 wurde zum Studienauftrag eingeladen. Ende September 2017 konnte der Studienauftrag unter sechs Architekturbüros nach einer Überarbeitungsrunde entschieden werden. Das Siegerprojekt von HLS Architekten und ASP Landschaftsarchitekten aus Zürich überzeugte durch die differenzierte städtebauliche Setzung und eine Architektur, welche eine lebendige und abwechslungsreiche Strassen- und wohnliche und ruhige Flussseite verspricht. Parallel zum erforderlichen ergänzenden Gestaltungsplan wird die Projektierung vorangetrieben mit dem Ziel, dass die Wohnungen Ende 2021 bezugsbereit sind.

Kriens Andritz-Areal

Im Sommer 2017 kaufte die Logis Suisse in Kriens das Andritz-Areal. Auf dem rund 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. Logis Suisse wird das Areal zusammen mit der Steiner AG entwickeln. Nach abgeschlossener Umzonung mit Sondernutzungsplan und einem Studienverfahren ist vorgesehen, einen Teil an regionale gemeinnützige Partner sowie an die Steiner AG zu veräussern.

Die Verkäuferin Andritz AG wird ihren Bürostandort auf dem Areal belassen und hat dazu einen Mietvertrag abgeschlossen. Die industrielle Produktion soll in den nächsten fünf Jahren an einen neuen, für die Produktion besser geeigneten Standort verlegt werden. Für die Zeit bis zum Umzug hat sie ebenfalls einen Mietvertrag abgeschlossen. Freie Flächen werden kurzfristig vermietet. Die Arealentwicklung wird einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Pratteln

Seit 1. Januar 2016 ist die Logis Suisse Eigentümerin des ca. 43 000 m² grossen Areals des alten Coop-Verteilzentrums. Im Geschäftsbericht 2016 wurde ausführlich darüber berichtet. Logis Suisse entwickelt die Planungen in Partnerschaft mit der IG Cooperativa Pratteln, einem Zusammenschluss bauwilliger Basler Wohngenossenschaften. Sie strebt an, rund 75 % der Nutzungen nach abgeschlossenem Quartierplanverfahren an regionale gemeinnützige Bauträger weiterzugeben.

Im Berichtsjahr endete der Mietvertrag von Coop und die Gebäude wurden Logis Suisse übergeben. Parallel zur Arealentwicklung sollen Teile der bestehenden Bausubstanz weiterhin genutzt werden. Mit der Koordination und Verwaltung der Übergangsnutzungen wurde die Raum auf Zeit GmbH beauftragt. Über die kommenden vier Jahre machen diese Nutzungen in den Bereichen Gewerbe, Kultur, Freizeit

und Sport das Areal erlebbar, dienen als Anknüpfungspunkt für die Transformation und werden die zukünftige Identität mitprägen.

Im Berichtsjahr wurde ein städtebaulicher Wettbewerb unter 10 Teams aus Architektur und Landschaftsarchitektur durchgeführt. Der Entwurf des Basler Büros Bachelard Wagner Architekten und der Landschaftsarchitekten raderschallpartner AG aus Meilen wurde einstimmig zum Sieger gewählt. Das klare Konzept, der städtische Auftritt nach aussen und die grosszügige Quartierparkanlage in der Mitte als robuster Baustein in einem im Wandel begriffenen Stadtteil Prattelns nördlich der Gleise überzeugten die Jury.

Das städtebauliche Konzept mit 470 Wohnungen, einer Schule mit Dreifachturnhalle und den Bestandsbauten für Gewerbe wird in der nächsten Phase zum Richtprojekt weiterentwickelt und dient damit als Grundlage für ein ordentliches Quartierplanverfahren. Der Baubeginn ist daher nicht vor 2022 zu erwarten, so dass die ersten neuen Bewohner frühestens ab 2024 einziehen werden.

Bern Mutachstrasse

Die Stadt Bern schrieb Mitte 2016 einen Gesamtleistungswettbewerb für die Wohnsiedlung Mutachstrasse und Stadtteilpark Holligen Nord unter gemeinnützigen Investoren und Planern aus. Logis Suisse bewarb sich für die Aufgabe und wurde im September 2016 präqualifiziert. Gemeinsam mit Müller Sigrist Architekten, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Barbara Emmenegger Soziologie und der Gross Generalunternehmung AG reichte Logis Suisse Mitte 2017 ihren Projektvorschlag ein. Neben der Architektur mussten soziale und gemeinschaftliche Konzepte und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung eingereicht werden. Es mussten enge Vorgaben zur Nachhaltigkeit und zur Wirtschaftlichkeit eingehalten werden. So musste z. B. eine Miete von max. CHF 187.-/m² garantiert werden. Es wurden neun Projekte eingereicht. Unser Projekt Buweli erreichte leider nur den guten zweiten Platz. Die Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und die Zusammenarbeit im interdiszi-

plinären Team haben trotzdem wertvolle Erkenntnisse für unsere weitere Projektarbeit gebracht.

Wertvermehrnde Investitionen

Logis Suisse besitzt in Winterthur Veltheim die Überbauung Nägeliareal mit insgesamt 41 Wohnungen und 19 Parkplätzen. Die fünf um 1900 erstellten Gebäude wurden bis Mitte der 80er-Jahre als Textilfabrik und als Arbeiterhäuser genutzt. 1985 wurde der Gewerbeteil stillgelegt und in den Hallen wurden Wohnungen eingebaut. Logis Suisse hat die Überbauung 2004 von einer Baugenossenschaft übernommen. Im Berichtsjahr starteten die Bauarbeiten der Sanierung der Liegenschaften. Die Struktur der beiden Längsbauten bleibt bestehen, im Innern werden die Einbauten von 1985 komplett zurückgebaut und es werden 32 attraktive loftartige Wohnungen eingebaut. Der Sanierungseingriff geht so tief, dass wir ausnahmsweise den Mietern kündigen mussten. Die Arbeiten dauern bis August 2018. Im Anschluss werden die Wohnungen neu vermietet. Die gesamten Kosten belaufen sich auf rund CHF 12 Mio.

Unterhalt und Reparaturen

Für den ordentlichen kleineren Unterhalt wurden im Geschäftsjahr CHF 4.3 Mio. oder 9 % der Nettomieteträge eingesetzt. Dazu investierte die Gesellschaft CHF 1.6 Mio. in den ausserordentlichen Unterhalt für die Erneuerung von Heizungsanlagen, Liftanlagen, Fassadenreinigungen und die Instandstellung von diversen Gartenanlagen. Im Betrag sind auch CHF 230 000 enthalten für den Ersatz einer Treppenanlage in Frauenfeld. Dort fiel am 3. Januar infolge Frost plötzlich im offenen Treppenhaus die Treppe ab dem vierten Stock bis zum Erdgeschoss in sich zusammen. Der Vorfall verlief Gott sei Dank ohne Personenschaden und die Feuerwehr organisierte eine Nottreppe. Die nachfolgende Strafuntersuchung wegen fahrlässiger Verursachung eines Einsturzes wurde eingestellt, da wir aufzeigen konnten, dass unsererseits kein Verschulden vorliegt und wir unsere Sorgfaltspflichten jederzeit erfüllt haben.

Vermietungssituation

Die durchschnittliche Leerstandquote betrug im Geschäftsjahr 2017 rund 6.7 % der Mietzins-erträge. Bereinigt man diesen Wert um die Leerstände aufgrund der Sanierung der Liegenschaften in Winterthur, Nägeliareal und der Erstvermietung von Oberentfelden, beträgt die Quote 4 %. Dieser Leerstand hat gegenüber dem Vorjahr um rund 0.6 % zugenommen. Hauptsächlich bei grösseren Familienwohnungen hat die Absorptionszeit zugenommen.

Finanzen

Finanzierung

Auf der Finanzierungsseite profitierte Logis Suisse wiederum von einem äusserst günstigen Zinsumfeld. Von diesen positiven Bedingungen am Kapitalmarkt konnte die Gesellschaft infolge einer im Herbst 2017 fällig gewordenen EGW-Anleihe – an der sie ein Engagement von rund CHF 46 Mio. zeichnete – profitieren. Der durchschnittliche Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals lag im Berichtsjahr unter 1.35 %. Die Finanzierungsstrategie, welche eine ausgewogene Verteilung der Laufzeiten und Fälligkeiten vorsieht, wird nach wie vor konsequent verfolgt und eingehalten. Die laufenden Bauprojekte werden jeweils mittels Drei-Monats-Liborhypotheken finanziert. Im Berichtsjahr durfte Logis Suisse für die Finanzierung von Akquisitionen ein Aktionärsdarlehen über CHF 60 Mio. beziehen. Die Eigenkapitalbasis wird im Laufe des Frühlings 2018 durch die Aktienkapitalerhöhung von nominal CHF 20.9 Mio. gestärkt.

Vollzeitstellen

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

Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat der Logis Suisse führte auch im vergangenen Geschäftsjahr eine Risikobeurteilung durch. Die unternehmensrelevanten Risiken werden in die Risikogruppen «strategisch», «operativ» und «finanzielle Berichterstattung» unterteilt. Dabei werden die Risikoauswirkung (umfassend/mittelmässig/gering) sowie die Eintretenswahrscheinlichkeit (hoch/mittel/gering) bewertet. Aufgrund der durchgeführten Risikobeurteilung sind punktuelle Massnahmen eingeleitet worden, um den Einfluss einzelner Risiken einzudämmen und zu steuern. Diese werden laufend überwacht und gegebenenfalls angepasst. Zusätzlich ist der Risikomanagement-Prozess so aufgebaut, dass kontinuierliche Kontrollen und eine laufende Kommunikation stattfinden.

Jahresrechnung

Logis Suisse kann auch in finanzieller Sicht auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurückblicken. Nicht nur das Wachstum des Immobilienbestandes, sondern auch die konstanten Erträge erlauben wiederum, unsere strategischen Ziele weiterzuverfolgen sowie unseren Aktionären/-innen eine angemessene Rendite auszusahlen. Um die Strategie des Ausbaus des Immobilienportfolios finanziell verkraften zu können, wird im Geschäftsjahr 2018 die genehmigte Aktienkapitalerhöhung umgesetzt.

Bilanz

Die Zunahme der Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr beinahe CHF 70 Mio. Aktivseitig ist der Immobilienbestand infolge der Akquisition des Andritz-Areals in Kriens LU sowie der Fertigstellung der Wohnüberbauung in Oberentfelden AG angestiegen. Dieses Portfoliowachstum wurde mittels Fremdkapital – insbesondere durch das verzinsliche Aktionärsdarlehen über CHF 60 Mio. – finanziert. Das buchmässige Eigenkapital beträgt per Bilanzstichtag 17.3 % der Bilanzsumme. Dabei gilt zu beachten, dass der bilanzierte Buchwert der älteren Liegenschaften in den meisten Fällen wesentlich unter deren effektivem Wert liegt.

Erfolgsrechnung

Die Nettomietzins-erträge liegen mit CHF 50.3 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei konnte der Wegfall der Mietzins-erträge aus dem Coop-Verteilzentrum in Pratteln BL ab Herbst 2017 durch die zusätzlichen Erträge aus dem Andritz-Areal in Kriens LU sowie dem Neubau «Römerpark» in Oberentfelden AG kompensiert werden.

Die Leerstandverluste sind grösstenteils auf das Sanierungsobjekt in Winterthur ZH, der Erstvermietung «Römerpark» in Oberentfelden und auf die etwas höhere Mieter-Fluktuationsrate in der Region Ostschweiz zurückzuführen. Aufwandseitig ist der Liegenschaftsunterhalt auf CHF 9.5 Mio. angestiegen. In dieser Position spielten neben den ordentlichen Unterhalts- und Reparaturausgaben die Schlusszahlungen der Totalsanierung in Köniz BE und der Ersatz von verschiedenen Heizungs-, Lift- und Umgebungsanlagen eine entscheidende Rolle. Das Abschreibungssubstrat ist im Berichtsjahr infolge des Erwerbs der Liegenschaften in Kriens LU sowie in Oberentfelden AG angestiegen. Im betrieblichen Nebenerfolg erscheint der Buchverlust in Höhe von CHF 48 750 aus dem Verkauf des Einfamilienhauses an die Gemeinde Pratteln BL.

Der Reingewinn 2017 nach Steuern beträgt CHF 7.28 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

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, Aarau,
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 Stiftung Solinvest,
Präsident Baugenossenschaft mehr als wohnen,
Verwaltungsratspräsident Habitat 8000 AG,
Terra Schweiz AG und Habitare Schweiz AG,
Vorstand wohnbaugenossenschaften schweiz,
Verwaltungsrat ZIVAG Verwaltungen AG

Mitglieder des Verwaltungsrates

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

Berufliche Funktion: Geschäftsleiter der Nest Sammelstiftung

Mandate/Funktionen:

Mitglied Vorstand Interpension (Pensionskassenverband), Bern/Zürich,
Verwaltungsratspräsident B&RSW AG (Unternehmensberatung), Zürich,
Verwaltungsrat Inrate AG (Sustainable Investments), Zürich/Freiburg,
Verwaltungsrat KNF Flodos AG und Aumetra AG (Industriebereich), Sursee,
Mitglied Stiftungsrat Green Cross, Zürich (bis 2016)

Andrea Grolimund Iten, 1959, Mitglied seit 2016

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

Mandate/Funktionen:

Verwaltungsratspräsidentin GEMIWO,
Gemeinnützige Mietwohn AG,
Mitglied Verwaltungsrat Roland Müller Küsnacht AG,
Mitglied Baukommission Wettingen

Bruno Koch, 1953, Mitglied seit 2011

Berufliche Funktion: Pensioniert

Mandate/Funktionen:

Mitglied des Vorstands von Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Vizepräsident und Stiftungsrat Stiftung Solinvest,
Stiftungsratspräsident Vorsorgeeinrichtung VSE,
Vorstandsmitglied Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern,
Präsident Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband,
Verwaltungsrat von zwei kleineren Unternehmen

Geschäftsleitung

Vorsitz

Jutta Mauderli, 1958, Geschäftsleiterin seit 2004

Berufliche Funktion: Portfoliomanagerin, Markstein AG, Baden

Mandate/Funktionen:

Mietschlichterin, Bezirk Zofingen,
Verwaltungsrat AGD, Neuenhof,
Verwaltungsrat GGZ, Zürich,
Mitglied Ausschuss Immobilien PK Nest

Mitglieder der Geschäftsleitung

Simon Meier, Leiter Finanzen

Marianne Dutli Derron, Projektleiterin Bau und Entwicklung

Daniel Senn, Portfoliomanager



Verwaltungsrat, Immobilienkommission und Geschäftsleitung besichtigen zusammen den Neubau in Bad Ragaz.



Revisionsstelle

BDO AG, Luzern

Patrizia Lang-Knüsel, Leitende Revisorin

Sitz der Gesellschaft

Logis Suisse AG

Haselstrasse 16

5401 Baden

info@logis.ch

www.logis.ch

Immobilienkommission

Vorsitz

Peter Schmid, 1959, Mitglied seit 2011

Mitglieder

Marianne Dutli Derron, 1962, Mitglied seit September 2015

Nathanea Elte, 1965, Mitglied seit Dezember 2015

Berufliche Funktion: Selbständige Beraterin Immobilienstrategien

Mandate/Funktionen:

Präsidentin Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ,
Fachreferenz Immobilienentwicklung,
Vorstandsmitglied mehr als wohnen,
Stiftungsrätin Solinvest,
Stiftungsrätin Domicil

Jutta Mauderli, 1958, Mitglied seit 2011

Radhia Rüttimann, 1972, Mitglied seit August 2015

Berufliche Funktion: Product Manager einer Anlagestiftung mit Büro- und Gewerbeimmobilien



Zürich Manegg

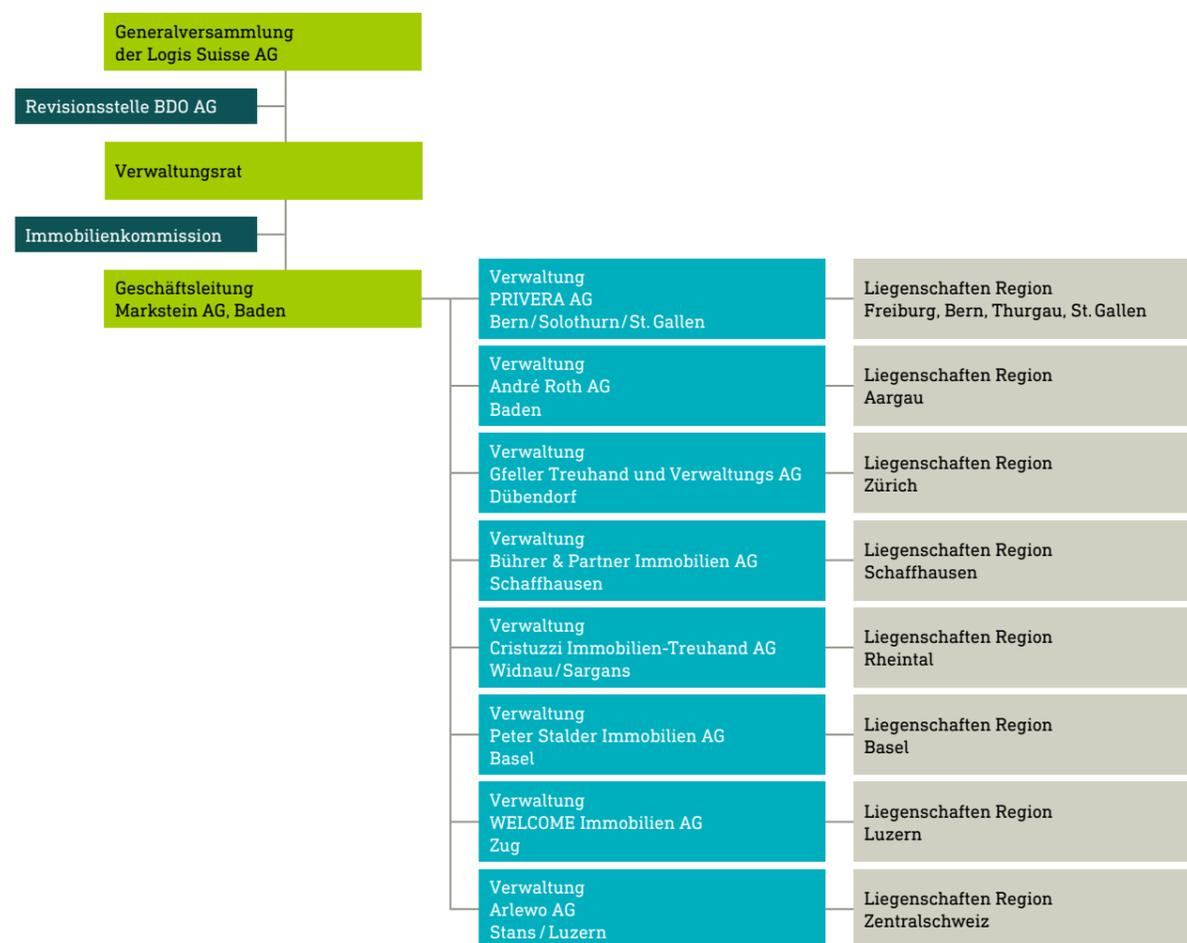


Zürich Manegg

Corporate Governance

Gesellschaftsstruktur

Die Logis Suisse AG ist eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, welche die Förderung und die Haltung preisgünstiger Wohnungen in der Deutschschweiz bezweckt. Die Gesellschaftsstruktur ergibt sich aus der folgenden Grafik.



Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2017 CHF 83 781 530, aufgeteilt in 8 378 153 Namenaktien zu nominal CHF 10.00.

Per Ende 2017 besteht ein genehmigtes Kapital von CHF 20 945 380. Dieses Kapital wird im Geschäftsjahr 2018 infolge Vollzug der Aktienkapitalerhöhung liberiert und der Gesellschaft als zusätzliches Aktienkapital zur Verfügung stehen.

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 fünf 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 2017 CHF 134 811. 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 einem Mitglied des Verwaltungsrates, zwei Mitgliedern der Geschäftsleitung und zwei externen Fachexpertinnen zusammen.

Entschädigung

Die Gesamtentschädigung inkl. Sitzungsgeldern und Spesen an den Immobilienausschuss der Logis Suisse AG betrug im Jahr 2017 CHF 46 309.

Geschäftsführung

Mit der operativen Geschäftsführung der Logis Suisse AG ist die Markstein AG, Baden, beauftragt. Sie beschäftigt hierfür vier Mitarbeitende, bestehend aus der Geschäftsleiterin, einer Projektleiterin Bau und Entwicklungen, einem Leiter Finanzen und einem Portfoliomanager. Die technische und administrative Verwaltung der Liegenschaften wird von zehn 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 Gesellschaftsrechnung wird nach Art. 957 ff. OR erstellt.

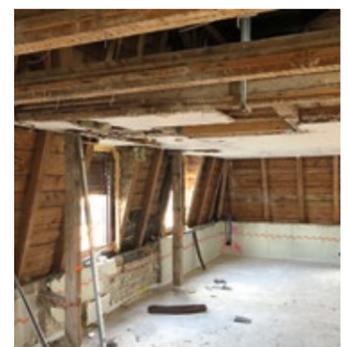
Die Logis Suisse AG informiert jährlich im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung über den Verlauf des Geschäftes. Alle im Aktienregister der Logis Suisse AG eingetragenen Aktionäre erhalten mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung die Einladung mit der Traktandenliste und dem Geschäftsbericht.

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

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



In der ehemaligen Textilfabrik im Nägeliareal Winterthur entstehen 32 attraktive loftartige Wohnungen.
www.naegeli-areal.ch



Bilanz per 31.12.2017

in CHF	31.12.2017	Vorjahr
Aktiven		
Flüssige Mittel	11 546 260	5 837 707
Forderungen gegenüber Mietern	526 965	400 504
Übrige kurzfristige Forderungen	495 495	402 097
Delkredere	-302 228	-220 187
Aktive Rechnungsabgrenzung	224 089	98 069
Umlaufvermögen	12 490 581	6 518 190
Finanzanlagen	844 867	848 200
Emissionskosten und Disagio EGW-Darlehen	189 458	326 505
Beteiligungen	3 616 000	3 616 000
Wertberichtigung Beteiligungen	-700 000	-700 000
Immobilien	888 602 892	762 211 641
Wertberichtigung Immobilien	-203 809 500	-191 767 500
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/Bau	46 847 405	98 838 350
Anlagevermögen	735 591 122	673 373 196
Total Aktiven	748 081 703	679 891 386
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 301 534	3 028 577
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	98 423 310	168 190 834
Kurzfristig unverzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	1 065 000	1 065 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	11 780	11 883
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen	4 744 595	5 387 434
Kurzfristiges Fremdkapital	107 546 219	177 683 728
Hypotheken (Fälligkeit > 1 Jahr)	292 200 620	215 318 916
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	110 800 000	115 600 000
Fonds de Roulement-Darlehen	2 122 135	2 253 445
Darlehen Steiner Promotions et Participations SA	16 105 433	15 867 422
Aktionärsdarlehen	60 000 000	0
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	481 228 188	349 039 783
BBVM-Darlehen	14 354 000	15 419 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	14 354 000	15 419 000
Rückstellungen	15 305 522	13 118 665
Langfristiges Fremdkapital	510 887 710	377 577 448
Fremdkapital	618 433 929	555 261 176
Aktienkapital	83 781 530	83 781 530
Gesetzliche Gewinnreserven	30 573 930	23 073 930
Freiwillige Gewinnreserven	8 500 000	8 500 000
Gewinnvortrag	7 616	96 973
Jahresgewinn	7 282 888	9 700 267
Bilanzgewinn	7 290 504	9 797 240
Eigene Kapitalanteile	-498 190	-522 490
Eigenkapital	129 647 774	124 630 210
Total Passiven	748 081 703	679 891 386

Erfolgsrechnung 2017

in CHF	2017	%	Vorjahr	%
Mietertrag	53 679 919	121.6	53 695 950	121.2
Mietzinsrabatte	-3 428 279	-7.8	-3 316 551	-7.5
Leerstandsverluste	-3 345 791	-7.6	-3 470 223	-7.8
Mietzinsausfälle	-150 954	-0.3	-164 296	-0.4
Rückzahlung Grundverbilligungen	-2 656 195	-6.0	-2 515 309	-5.7
Übriger Liegenschaftsertrag	64 058	0.1	73 308	0.2
Liegenschaftsertrag	44 162 758	100.0	44 302 879	100.0
Liegenschaftsunterhalt	9 488 230	21.5	7 691 565	17.4
Veränderung Rückstellungen für Unterhalt	2 141 777	4.8	2 015 000	4.5
Betriebskosten	514 613	1.2	642 573	1.5
Versicherungen und Abgaben	363 582	0.8	332 901	0.8
Liegenschaftssteuern	65 593	0.1	58 213	0.1
Honorare Liegenschaftsverwaltung	1 808 807	4.1	1 734 666	3.9
Übriger Liegenschaftsaufwand	423 324	1.0	221 308	0.5
Direkter Liegenschaftsaufwand	14 805 926	33.5	12 696 226	28.7
Liegenschaftserfolg	29 356 832	66.5	31 606 653	71.3
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	981 701	2.2	934 193	2.1
Übriger Verwaltungsaufwand	170 803	0.4	178 228	0.4
Verwaltungsaufwand	1 152 504	2.6	1 112 421	2.5
Ordentliche Abschreibungen	11 746 000	26.6	10 682 000	24.1
Zusätzliche Abschreibungen auf Immobilien	306 000	0.7	306 000	0.7
Abschreibungen	12 052 000	27.3	10 988 000	24.8
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	16 152 328	36.6	19 506 232	44.0
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	7 202 601	16.3	7 606 753	17.2
Baurechtszinsen	22 324	0.1	22 324	0.1
Finanzaufwand	7 224 925	16.4	7 629 077	17.2
Finanz-, Wertschriften- und Beteiligungsertrag	58 510	0.1	59 749	0.1
Finanzertrag	58 510	0.1	59 749	0.1
Betriebsergebnis	8 985 913	20.3	11 936 904	26.9
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	-48 750	-0.1	0	0.0
Betrieblicher Nebenerfolg	-48 750	-0.1	0	0.0
Direkte Steuern	-1 654 275	-3.7	-2 236 637	-5.0
Jahresgewinn	7 282 888	16.5	9 700 267	21.9

Anhang zur Jahresrechnung 2017

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 AG**

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 2017:
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 2017:
2.75 % p.a. auf dem Landwert von CHF 491 480

Erläuterungen zum betrieblichen Nebenerfolg

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

Genehmigte Kapitalerhöhung

Die ordentliche Generalversammlung vom 21. Juni 2017 hat einer genehmigten Aktienkapitalerhöhung über total CHF 20 945 380 (resp. 25 % des bestehenden Aktienkapitals) nach Art. 651 OR zugestimmt. Die Umsetzung dieser genehmigten Kapitalerhöhung erfolgt im Geschäftsjahr 2018.

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 2017 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

in CHF	31.12.2017	Vorjahr		
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)				
Aus künftigen Einnahmen zurückzuzahlende Vorschüsse	70 646 035	72 051 959		
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)	3 022 800	3 058 240		
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen				
Immobilien (Nettobuchwert)	731 640 797	669 282 491		
Brandversicherungswerte der Sachanlagen	842 471 440	849 639 640		
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 1.1.2017: 52 249 Namenaktien (Vorjahr: 72 179 NA)	522 490		721 790	
Kauf 70 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 70 NA)	700		700	
Verkauf 2 500 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 20 000 NA)	-25 000		-200 000	
Endbestand 31.12.2017: 49 819 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 52 249 NA)	498 190		522 490	
Honorar der Revisionsstelle				
BDO AG, Luzern	60 191		60 688	
Fälligkeitsstruktur der Bankhypotheken, Darlehen		%		%
verzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	98 423 310	17	168 190 834	33
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	186 783 507	32	173 770 030	34
fällig nach 5 Jahren	294 444 681	51	175 269 753	34
Total	579 651 498	100	517 230 617	100
unverzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	1 065 000	7	1 065 000	6
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	14 354 000	93	15 419 000	94
fällig nach 5 Jahren	0	0	0	0
Total	15 419 000	100	16 484 000	100

Geldflussrechnung 2017

in CHF	31.12.2017	Vorjahr
Geschäftstätigkeiten		
Mietzinszahlungen/Übriger Liegenschaftsertrag	46 710 475	46 767 186
Rückzahlung Grundverbilligungen	-2 656 195	-2 515 309
Liegenschaftsunterhalt	-4 255 152	-3 583 315
Ausserordentlicher Liegenschaftsunterhalt	-5 211 828	-4 108 250
Übrige Liegenschaftskosten	-3 428 951	-3 512 419
Verwaltungsaufwand	-1 026 587	-587 620
Fremdkapitalzinsen	-7 202 601	-7 606 753
Betriebsfremde Einnahmen	58 510	59 749
Betriebsfremde Ausgaben	0	0
Zahlung direkte Steuern	-2 204 275	-1 401 636
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit	20 783 396	23 511 633
Investitionstätigkeiten		
Investitionen		
Liegenschaftssanierungen, Anteil Mehrwert	0	-4 500 000
Innenausbauten	0	-215 190
Grundstücke und Projektentwicklungen	-75 109 056	-41 942 744
Total Investitionen	-75 109 056	-46 657 934
Desinvestitionen		
Verkauf Liegenschaften	650 000	0
Total Desinvestitionen	650 000	0
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit	-74 459 056	-46 657 934
Finanzierungstätigkeiten		
Finanzierung		
Aufnahme Obligationenanleihen EGW	0	0
Aufnahme Hypotheken und Darlehen	98 679 818	34 340 000
Verkauf eigene Kapitalanteile	25 000	200 000
Kapitalerhöhung	0	0
Total Finanzierung	98 704 818	34 540 000
Definanzierung		
Rückzahlung Obligationenanleihen EGW	-27 000 000	0
Rückzahlung Hypotheken und Darlehen	-10 030 281	-16 258 667
Kauf eigene Kapitalanteile	-700	-700
Dividende	-2 289 624	-2 284 143
Total Definanzierung	-39 320 605	-18 543 510
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit	59 384 213	15 996 490
Geldzufluss netto	5 708 553	-7 149 811
Nettozunahme flüssige Mittel		
Flüssige Mittel per 1.1.	5 837 707	12 987 518
Flüssige Mittel per 31.12.	11 546 260	5 837 707
Veränderung liquide Mittel	5 708 553	-7 149 811

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2017

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

in CHF	31.12.2017	Vorjahr
Vortrag 1.1.	7 616	96 973
Jahresgewinn	7 282 888	9 700 267
Bilanzgewinn 31.12.	7 290 504	9 797 240
Einlage in die gesetzlichen Gewinnreserven	-5 200 000	-7 500 000
2.5 % Dividende auf dem dividendenberechtigten Aktienkapital von CHF 83 283 340 (Vorjahr: 2.75 % auf CHF 83 259 040)	-2 082 084	-2 289 624
Vortrag auf neue Rechnung	8 420	7 616

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Logis Suisse AG, Baden

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung (Seiten 24–29) der Logis Suisse AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2017 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 2017 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, 9. Mai 2018

BDO AG

Bruno Purtschert

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Adrijana Rupcic

Zugelassene Revisorin



Immobilienportfolio per 31.12.2017

Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF	Grundstück- fläche ca. m ²	Nutzung Wohnen						Andere Nutzung					
								Wohnungen/Zimmer						Gewerbe		Anzahl		Mietfläche	
								1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+	Total	Diverse Objekte	PP	Mietobjekte	Mietfläche HNF		
Adliswil	Büchelring 13, 15, 17	1965	1995	6 070 000	4 401 000	5 373 500	3 218	6	6	9	3		24		25		49	1 486	
Bad Ragaz	Elestastrasse 9/11, 13/15, Heuteilstrasse 9/11	1964	2008	11 148 000	7 692 000	12 640 300	15 386	9		9	39		57		59		116	4 976	
Baden-Dättwil	Pilgerstrasse 2/4/6	1984		5 475 000	3 677 000	6 195 000	3 497	4	9	9	2	3	27		34		61	2 040	
Bern	Meisenweg 23	1982		2 806 000	2 033 000	2 481 400	528		3	6		1	10		1	4	15	710	
	Untermattweg 44/46/48	1984		7 067 000	3 876 000	7 133 700	2 755			12	12		24		5	27	56	2 268	
Brittnau	Erlenweg 1/3/5, 7/9/11	1973/80	2013	7 417 000	5 006 000	10 225 000	5 632		5	11	7	8	31		36		67	3 016	
Embrach	Illingerstrasse 7/9, Stationsstrasse 57/59	1981	2015	7 230 000	6 208 000	10 634 000	4 744	3	9	11	9	3	35		9	40	84	3 029	
Erlach	Im Bafert 8, 10, 12, 14	1966	1999	4 406 000	2 874 000	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	12 460 000	20 076 000	9 711			5	29	18	52		13	92	157	4 658	
	Aumatt 4, 10, 14, 22, 35	1987-93		9 692 000	4 885 000	7 597 000	3 031			5	20	3	28		8		36	2 276	
Flawil	Enzenbühlstrasse 160	1972	2007	5 375 000	4 203 000	6 520 300	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	6 545	
	Oberwiesenstrasse 55/57	1972	2000	7 719 000	5 675 000	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	14 355 000	8 348		16	35	19		70		2	79	151	5 771	
	Eulenweg 1/3, 5/7, 10/12, Feldstrasse 9/11/13	1990		24 809 000	17 167 000	20 124 200	10 342		14	27	37		78		6	96	180	7 135	
	Ländernachstrasse 29, Nefenfeldstrasse 2, 5, 7, 9, 11	1963	1995	7 407 000	4 736 000	10 931 600	7 640		18	22	24		64		54		118	4 613	
Horgen	Bachtelstrasse 2, 4	1966	2007	6 538 000	4 830 000	5 330 000	2 646			12	12		24		25		49	1 608	
Kloten	Am Balsberg 40	1980		7 106 000	5 125 000	6 680 000	2 977		7	8	9		24		5	34	63	2 048	
Koblentz	Achenbergstrasse 35a/b, 37, Rüteneustrasse 18/20	1984	2014	8 145 000	5 648 000	10 281 000	5 393		5	10	15		30		7	35	72	2 658	
Kölliken	Farbweg 1/3	1995		5 696 000	3 831 000	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	21 986 000	27 843 200	7 057	1	32	26	16	4	79		14	67	160	5 927	
Kreuzlingen	Finkernweg 1a/b, 1c/d, Konstanzerstrasse 29 a/b, 31a/b	1994		28 307 000	12 266 000	20 245 000	6 596	2	18	20	21	8	69		13	109	191	5 315	
Kriens	Andritz-Areal			60 000 000	59 000 000	70 856 000									2		2		
Langenthal	Thunstettenstrasse 38/40/42/44, 48/50/52	1968-72	2002	7 393 000	5 927 000	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	26 194 000	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	1 491 000	3 775 200	2 116			8	8		16		19		35	1 301	
Luzern	Obergütschrain 5	1986		6 825 000	4 931 000	5 826 000	3 834		6	10	8	1	25		4	25	54	1 930	
Nesselbach	Wiesengrundweg 1, 7, 9	1985		6 829 000	5 103 000	7 645 000	2 552	1	1	9	11		22		6	39	67	1 977	
	Wiesengrundweg 3	1986		1 989 000	1 529 000	2 133 000	1 056	1	1	3	3		8		2		10	666	
Neuenhof	Ackerstrasse 6	1969	2007	4 142 000	3 216 000	5 328 154	1 645	3	2	8	4		17		5	34	56	1 392	
	Bifangstrasse 18/20, 22/24, 26/28	1963	2010	5 955 000	4 701 000	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	3 716 000	6 643 000	2 413	1	6	10	6	1	24		54		78	1 688	
	Eichstrasse 4, 6	1956	1988	4 289 000	3 150 000	5 255 000	2 535		8	8	8		24		2	29	55	1 728	
	Grünaustrasse 4, 6, 8	1950	1989	3 714 000	2 757 000	4 290 000	3 281			4	14		18		2	20	40	1 296	
	Hardstrasse 62/64, 66/68, 70/72	1960	1992	12 764 000	9 474 000	14 110 000	6 840			45	15		60		2	94	156	4 393	
	Hardstrasse 74	1960	2007	928 000	703 000	2 220 000						1		1		6	12	19	124
	Hofmattstrasse 3, 5, 7	1952	1987	4 030 000	2 951 000	4 803 000	2 638			24	8			32		5		37	1 756
	Hofmattstrasse 10, 12	1951	1988	2 705 000	1 946 000	3 178 000	1 543			13	6	1		20		1		21	1 164
Hofmattstrasse 9, Garage (MEG)	1952	1987	797 000	490 000	3 474 000	680									52		52		
Lagerstrasse 2, Zürcherstrasse 126b	1954	1990	3 791 000	2 781 000	4 662 000	1 780		8	8	8			24		5		29	1 728	
Lagerstrasse 4, 6	1953	1990	3 867 000	2 835 000	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	4 251 000	6 702 000	3 301	3	6	9	6	3	27		1	21	49	1 944		

Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF	Grundstück- fläche ca. m ²	Nutzung Wohnen						Andere Nutzung				
								Wohnungen/Zimmer						Gewerbe		Anzahl		Mietfläche
								1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+	Total	Diverse Objekte	PP	Mietobjekte	HNF	
	Weststrasse 28/30	1965	1994	1 488 000	1 106 000	2 860 000	1 284				9			9	4	5	18	771
	Zürcherstrasse 126/126a	1956	1990	3 801 000	2 815 000	4 833 000	1 303		3	10	3			16	8	21	45	1 132
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	5 846 000	6 265 700	3 258			5	11		4	20	2	32	54	1 911
Oberentfelden	Walter Bürstenstrasse 9/11/13/15/17/19	2015-17		67 100 000	66 597 000		18 000		61	60	31		9	161	24	199	384	13 910
Pratteln	Hohenrainstrasse 26/26a, Münchackerstrasse 29, 31	2014		92 032 245	30 139 995	20 891 700	4 587		33	14	14		1	62	20	67	149	5 209
	Gallenweg, Münchackerstrasse (inkl. Laborgebäude)	Areal für Neubauprojekt		10 125 000	60 689 250	72 334 000	45 549											
Sargans	Torkelfeld 1/3	1962	1988	2 840 000	1 900 000	2 866 500	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	27 295 000	17 108	23	25	57	53			158	5	134	297	10 247
	Furkastrasse 18/20	1964	2002	4 302 000		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	13 579 000	2 885			18	18			36	8	42	86	2 880
	Neutalstrasse 14/16/18/20/22	1972	2009	10 107 000	8 610 000	8 158 000	7 060			30	30			60	11	54	125	4 800
	Stettenerstrasse 97/99/101	1994		6 733 000	5 219 000	6 710 000	3 203		11		13			24	10	25	59	2 020
Schlieren	Rohrstrasse 9/11	1968	2008	3 335 000	2 435 000	2 431 500	1 634	4	4	4	2			14	1	14	29	754
Seon	Talstrasse 63, 65, 67, 69, 71/73	2015		32 504 587	31 065 587	22 669 000	10 346	3	28	14	28			73	12	91	176	5 840
Spreitenbach	Langäckerstrasse 42/44, 46/48/50	1971	2009	9 965 000	7 045 000	20 550 000	7 486		8	30	26		4	68	12	95	175	6 102
St. Gallen	Iddastrasse 30/30a	1995		7 109 000	3 157 500	5 323 700	1 485		2	4	10		2	18		21	39	1 527
	Langgasse 153/155 (+AEH)	1996		8 593 000	5 625 000	7 357 600	2 404			10	10			20	1	55	76	1 729
	Langgasse 163/165	1995		5 632 000	2 880 000	4 690 000	1 854			4	12			16	2		18	1 426
	Sonnrainweg 4/6/8, 10/12/14	1976	2010	10 500 000	6 482 000	10 548 800	3 995	8	8	16	8		6	46	2	51	99	3 416
Stans	Stansstaderstrasse 80, Veronika-Gut-Weg 2	Areal für Neubauprojekt		24 472 060	24 328 060	5 561 000	12 652								6		6	
Stettlen	Flurweg 1/3	1980	2012	3 150 000	2 280 000	4 450 000	2 728			12	1			13	2	16	31	1 176
Studen	Büetigenstrasse 36, 38, 40	1974	2009	5 038 000	4 064 000	8 130 000	4 008				18		9	27	2	32	61	2 137
Waltenschwil	Zelglistrasse 12	1962	1988	1 648 000	1 188 000	1 320 000	1 017			4	4			8		9	17	584
Weinfelden	Südstrasse 2/4	1994		4 804 000	2 833 000	3 595 000	2 511		1	7	6			14	2	21	37	1 217
Wettingen	Tödistrasse 19/21/23	1994		6 828 000	5 149 000	4 946 000	2 483			15	3			18	5	21	44	1 417
Winterthur	Frauenfelderstrasse 27a/b	1970	2014	8 858 000	6 622 000	7 095 000	2 055	10	12	6	2			30	13	25	68	1 482
	Helgenstrasse 1/3/5	1957	1995	4 622 000	3 377 000	3 890 000	1 339	3	3	6	3	3		18		6	24	1 161
	Landvogt-Waserstrasse 15/17/19	1984		8 246 000	5 938 000	8 090 000	3 036			16	8		2	26	10	29	65	2 589
	Lindstrasse 41, Rundstrasse 10	1956	1980	4 620 000	3 350 000	4 300 000	1 300	7	2	2	4		3	18	1	9	28	1 144
	Schlosserstrasse 9,11, Bürglistrasse 39	1900	1987	1 590 000	1 284 000	2 980 000	993			7	2			9		2	11	659
	Schönaustrasse 6/8, Salstrasse 76/78, Bürglistrasse 35/37	1900	1985	4 580 000	3 700 000	10 400 000	2 043			12	12		8	32	9	17	58	2 884
	Ackeretstrasse 1/Wartstrasse 50	1957	2013	7 790 000	5 943 000	6 440 000	1 210	3	4	5	6		1	19	12	12	43	1 254
Wittenbach	Obstgartenstrasse 8/8a/8b/12/12a/12b, Ödenhof	1997		28 454 000	14 315 000	18 559 000	8 265		4	20	40		2	66	18	84	168	6 086
Zürich	Birmensdorferstrasse 191	1953	1989	6 980 000	5 033 000	6 410 000	948	7	3	3	2		1	16	6	12	34	985
	Eisfeldstrasse 18/20/22	1981	2013	9 919 000	7 477 000	8 800 000	2 173	9	6	16	2			33	2	29	64	2 215
	Gasometerstrasse 3	1896	1989	3 166 000	2 292 000	2 680 000	271		4	4	1			9	2	4	15	539
	Gasometerstrasse 27	1934	1988	2 335 000	1 682 000	2 270 000	129		1	4				5	1		6	323
Total Immobilien				888 602 892	684 793 392	842 471 440	382 929	148	553	1 115	890	131	2 837	366	3 064	6 267	221 892	

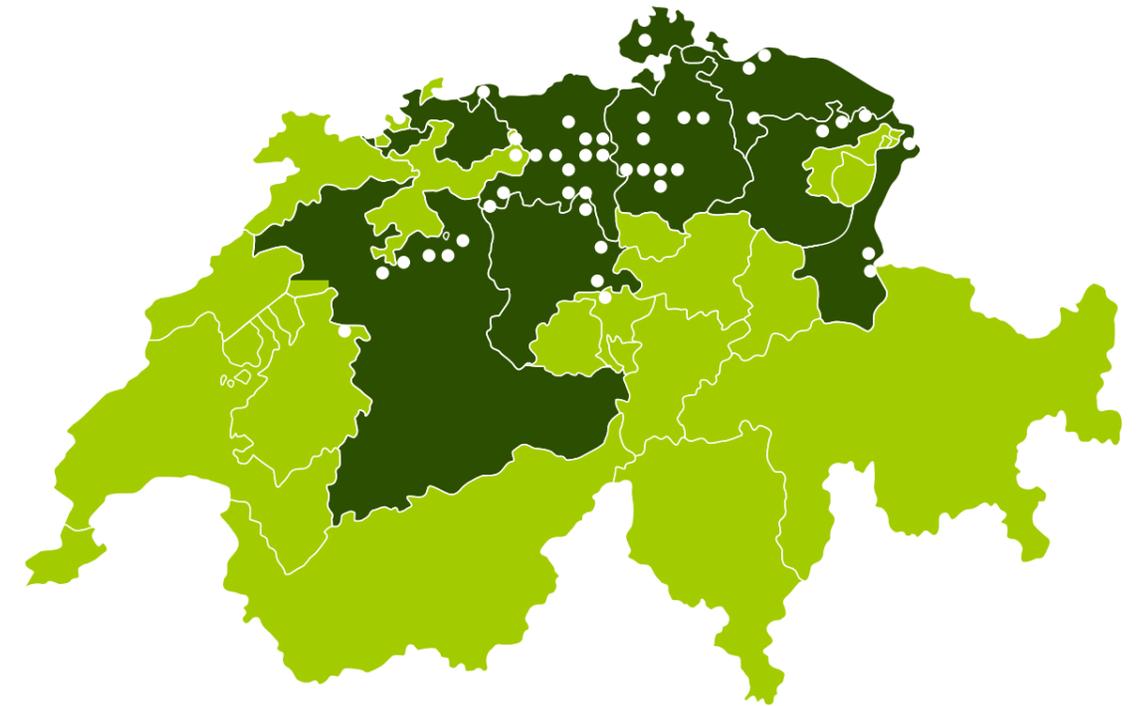
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/im Bau per 31.12.2017

Ort	Projekt	Anlagewert CHF	Grundstück- fläche ca. m ²	Bemerkungen	Wohnungen für das Portfolio der LS Anzahl ca.	Fertigstellung vorgesehen
Bad Ragaz	Bauprojekt	6 435 323	3 740	Entwicklung durch LS auf Grundstück aus dem Bestand	34	April 2018
Bülach	Projektentwicklung	37 140 619	31 340	Kauf Grundstück und Projektentwicklung/TU-Vertrag	193	2022
Kriens	Projektentwicklung	51 740	36 247	Kauf Grundstück und Projektentwicklung/TU-Vertrag	300	2028
Pratteln	Projektentwicklung	250 869	42 600	Kauf Grundstück, Entwicklung durch LS	150	2025
Reinach	Projektentwicklung	708 517	8 920	Grundstück im Baurecht, Entwicklung durch LS	74	2020
Stans	Projektentwicklung	1 170 616	12 650	Kauf Grundstück, Entwicklung durch LS	201	2022
Zürich	Projektentwicklung	1 089 721	5 180	Kaufrecht Grundstück, Projektentwicklung/TU-Vertrag	110	2021
Total		46 847 405	140 677		1 062	



Bad Ragaz
www.stazzo-badragaz.ch

Standorte unserer Liegenschaften



Anzahl Wohnungen nach Region*	
Aargau	842
Basel	286
Bern	515
Rheintal	319
Schaffhausen	371
Thurgau/St. Gallen	381
Zentralschweiz	526
Zürich	659
Total	3 899

* Inklusive Wohnungen in Planung/im Bau.

Impressum

Herausgeberin Logis Suisse AG **Gestaltung** SNK Identities AG **Fotografie** Daniele Lupini, André Maurer, Martin Zeller
Druckerei Brogle Druck AG





Logis Suisse AG
Haselstrasse 16
5401 Baden
info@logis.ch
www.logis.ch