



logissuisse

Für fairen Wohnraum.

2021

Ostermalen im Stockacker



Geschäftsbericht

Das erwartet Sie

- 4 Die Logis Suisse geht in die nächste Runde ...**
- 6 Wichtigstes in Kürze**
- 8 Lagebericht des Verwaltungsrates**
- 24 Kennzahlen im Überblick**
- 26 Bilanz**
- 27 Erfolgsrechnung**
- 28 Anhang zur Jahresrechnung**
- 31 Geldflussrechnung**
- 32 Antrag über Verwendung des Bilanzgewinnes**
- 33 Bericht der Revisionsstelle**
- 34 Organe**
- 36 Corporate Governance**
- 40 Immobilienportfolio**

Die Logis Suisse geht in die nächste Runde ...



Die Logis Suisse AG unter neuer Führung
mit Verwaltungsratspräsident Peter Schmid
und Geschäftsführer Nicola Fuso.

Die Logis Suisse wurde 1973 mit dem Ziel gegründet, gemeinnützigen Wohn- und Lebensraum zu schaffen und zu erhalten.

Diese Mission hat im bald 50-jährigen Bestehen der Logis Suisse und bis heute nichts von ihrer Aktualität verloren und steht immer noch im Mittelpunkt unseres Tuns und Handelns.

Der Liegenschaftenmarkt in der Schweiz ist jedoch weiterhin angespannt. Die Landpreise steigen in den Zentren ins Unermessliche und es wird immer schwieriger, zu guten Gelegenheiten zu kommen, um unseren Zweck weiter umzusetzen.

Dazu kommen angesichts des unerwarteten Krieges in der Ukraine und des damit verbundenen Elends neue Unsicherheiten, deren Folgen noch nicht absehbar sind. Und es braucht mehr zahlbaren Wohnraum, auch für die Flüchtlinge, um ihnen eine vorübergehende oder dauerhafte neue Heimat zu geben. Daher braucht es die Logis Suisse und deren Wachstum mehr denn je.

Aber auch wir befinden uns im Wandel. Vorstand, Präsidium und Geschäftsführung haben sich im Berichtsjahr erneuert, um die nächste Entwicklungsphase unserer Gesellschaft zu führen und zu gestalten.

Philip Funk als Verwaltungsratspräsident und Jutta Mauderli als Geschäftsführerin haben die beiden letzten Jahrzehnte geprägt und bei ihrem Rücktritt Mitte 2021 ein Werk hinterlassen, das sich sehen lassen kann. Die Logis Suisse gehört heute zu den etabliertesten und erfolgreichsten gemeinnützigen Bauträgern in der Schweiz. Mit über 3 000 Wohnungen im Bestand und rund 1 500 Wohnungen in der Entwicklung in der ganzen Deutschschweiz trägt sie zum Erhalt und Ausbau des preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohn- und Lebensraums bei. Dazu kommt ein finanziell gesundes Unternehmen mit weiterem Potenzial. Wir sind Beiden für ihren Beitrag zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz zu grossem Dank verpflichtet. Leider konnten wir sie wegen der Pandemie nur in einem kleinen Kreis würdig verabschieden. Wir wünschen beiden auf ihrem weiteren Lebensweg alles Gute. Dieser Wunsch geht ebenfalls an die zurückgetretenen Verwaltungs-

ratsmitglieder Bruno Koch und Peter Beriger, die tatkräftig zu diesem Erfolg beigetragen haben.

Dieses Erbe verpflichtet auch die neu dazugekommenen Verwaltungsratsmitglieder Antonia Stutz, Andreas Gysi und Mario Schnyder, die die verbleibenden Verwaltungsräte Nathanea Elte, Andrea Grolimund Iten und Peter Schmid mit ihrer Fachkompetenz weiter verstärken.

Mit der Wahl von Nicola Fuso als neuem Geschäftsführer der Logis Suisse hatte der vorherige Verwaltungsrat einen Richtungswechsel beschlossen. War bisher die Markstein AG mit der Geschäftsführung der Logis Suisse mandatiert, wurde Nicola Fuso nun, zusammen mit Marianne Dutli Derron (Leiterin Entwicklung und Bau), direkt durch die Logis Suisse angestellt.

Die Logis Suisse will sich in ihrer kommenden Unternehmensphase wieder eigenständig positionieren und im guten Einvernehmen und mit Unterstützung der Markstein AG in den nächsten beiden Jahren verselbstständigen. Für die bisher geleistete professionelle Unterstützung durch die Markstein AG danken wir bestens. Diese war mitentscheidend für die Erfolgsgeschichte der Logis Suisse in den letzten beiden Jahrzehnten.

Verwaltungsrat und Geschäftsführung freuen sich – auch mit der Unterstützung unserer treuen Aktionäre, die Logis Suisse in ihre nächste Lebensphase zu führen und ihre Erfolgsgeschichte weiterschreiben zu dürfen.

Logis Suisse AG

Peter Schmid
Präsident des
Verwaltungsrates

Nicola Fuso
Geschäftsführer

Logis Suisse schafft und sichert fairen Wohnraum

Wir sind überzeugt, dass die Verfügbarkeit von bedarfsgerechtem und zahlbarem Wohnraum für alle entscheidend zum Gemeinwohl beiträgt. Deshalb setzen wir uns seit über 40 Jahren dafür ein, fairen Wohnraum zu schaffen. Wir verbinden Erfahrung im gemeinnützigen Wohnungsbau mit fundierten Marktkenntnissen und gewährleisten so ein transparentes und effizientes Entwicklungs-, Bauprozess- und Portfoliomanagement. Das macht uns zur fairen und kompetenten Partnerin für verantwortungsbewusste institutionelle und private Grundstück- und Immobilienbesitzer, für Gemeinden sowie für unsere Aktionäre und die Bau- und Immobilienbranche.

Unsere Prinzipien



Gesellschaftliche Verantwortung

Wir schaffen und fördern bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungskreise in der Schweiz. Dabei orientieren wir uns an sozialen und ökologischen Grundwerten. So übernehmen wir als gemeinnütziger Wohnbauträger Verantwortung und tragen aktiv zum Gemeinwohl bei.



Nachhaltiger Lebensraum

Wir denken langfristig und entwickeln Lebensraum ganzheitlich. Wir schaffen attraktive, durchdachte Lösungen mit Begegnungsräumen und streben eine gut zusammengesetzte Bewohnerschaft an.



Verlässliche Partnerin

Wir sind über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg eine seriöse und kompetente Partnerin. Wir handeln effizient und setzen auf die Zusammenarbeit mit lokalen Partnerfirmen. Unsere Kommunikation ist gegenüber allen Anspruchsgruppen klar und transparent.



1973

Gründung
Logis Suisse SA
(11. Mai 1973)



2006

Fusion
zur heutigen Logis Suisse AG
(26. Juni 2006)



89

Aktionäre



86

Wohnüberbauungen
schweizweit



9

Neubauprojekte



6669

Mietobjekte



3024

Wohnungen



240 074 m²

vermietbare Wohnfläche
(Nettomietfläche)



37 810 m²

vermietbare Gewerbefläche
(Nettomietfläche)



987.6 Mio.

Liegenschaften
(Anlagewert)



737.3 Mio.

Liegenschaften
(Buchwert)



142.8 Mio.

Grundstücke und Projekte
in Entwicklung/im Bau

Lagebericht des Verwaltungs- rates

Ein weiteres anspruchsvolles Jahr liegt hinter uns.

Die Corona-Pandemie prägt nach wie vor unseren Alltag. Wir haben jedoch gelernt, damit umzugehen. Unsere Abläufe, Arbeitsweisen, Mieter und Projektrealisierungen haben sich der Situation anpassen müssen und es ist beinahe eine gewisse Normalität im Umgang mit der Pandemie und der damit eingehenden Herausforderungen spürbar.

Unsere Mieter beanspruchten im Gegensatz zum vorhergehenden Jahr keine weitergehenden Unterstützungen mehr. Unsere Realisierungs- und Bauabwicklungspartner setzten auf den Baustellen sehr rasch die Hygienemassnahmen und Vorgaben des Bundes und der Kantone um. Dabei kam es vereinzelt zu geringfügigen Verzögerungen, welche in der Zeit weitgehend wieder aufgeholt werden konnten.

Weit grössere Herausforderungen waren die Engpässe in den Liefer- und Transportkapazitäten sowie die steigenden Materialkosten, welche vor allem bei bestehenden Verträgen mit Fixpreisen die Margen der Unternehmer verringerten.

Unser Bauprojektmanagement und die Beschaffungsabteilungen der Baudienstleister haben rasch reagiert, zum Beispiel mit vorgezogenen Materialbestellungen, sodass die längeren Lieferfristen nur einen geringen Einfluss auf die Terminprogramme und Endtermine auf den Baustellen hatten. Das sehen wir am Beispiel von Glasi Bülach, einem komplexen Grossprojekt, welches die Pandemie nun über zwei Ausführungsjahre getroffen hat. Die Verzögerung auf dem Bau betrug weniger als zwei

Monate. Die Mietverträge konnten mit genügend Vorlauf angepasst werden. So weit, so gut also. Dennoch, die Auswirkungen der Pandemie und die Folgen auf die Industrie dürfen nicht unterschätzt werden. Die Unternehmer werden bei Neuverträgen die zuletzt sehr volatilen, meistens höheren Beschaffungskosten auf die Auftraggeber abwälzen. Das Bauen wird sich demzufolge auf die Baukosten sowie auf die Beschaffungslogistik auswirken und setzt eine vorausschauende, disziplinierte Planung voraus.

Organisation

Es war ein intensives Jahr. Für den Verwaltungsrat wie auch für die Geschäftsstelle.

An sieben Verwaltungsratssitzungen wurde über den Geschäftsgang informiert. Zudem wurden diverse Investitionsentscheide für neue Projekte und Projekte im Bestand gefällt. Auch strategische sowie personelle Themen wurden behandelt. Die Generalversammlung fand am 17. Juni 2021 aufgrund von Corona wie im Jahr zuvor im reduzierten Modus statt. Der Verwaltungsrat hatte im Vorfeld die Aktionäre wiederum aufgerufen, nicht persönlich zu erscheinen und das Stimmrecht via Vollmacht auszuüben. Dank diesem Vorgehen konnte das Geschäftsjahr korrekt abgeschlossen und die Dividende fristgerecht ausbezahlt werden.

Aus dem Verwaltungsrat verabschiedet und verdankt wurden der langjährige Präsident Philip Funk, Bruno Koch und Peter Beriger sowie Jutta Mauderli als Geschäftsführerin. Neben der Bestätigungswahl des verbleibenden Verwaltungsrates wurden Antonia Stutz, Andreas Gysi und Mario Schnyder neu in

den Verwaltungsrat gewählt sowie Nicola Fuso als neuer Geschäftsführer eingestellt. Ebenso wurde die BDO AG, Luzern, als Revisionsgesellschaft gewählt. Im Anschluss an die Generalversammlung wurde vom Verwaltungsrat in einer konstituierenden Sitzung Peter Schmid als neuer Präsident bestimmt. Nathanea Elte übernahm auf Ende des Berichtsjahres das Vizepräsidium.

In Ergänzung zum Verwaltungsrat begleitete die Immobilienkommission an vier Sitzungen grössere Projektentwicklungen und Projektakquisitionen, die Mehrjahresplanung und formulierte entsprechende Empfehlungen zuhanden des Verwaltungsrates oder unterstützte die Geschäftsführung tatkräftig und mit Fach-Know-how in konzeptionellen Fragestellungen.

Die Rekrutierung des neuen Geschäftsführers erfolgte durch einen Ausschuss des Verwaltungsrates. Dieser er- und überarbeitete auch die für die künftige Führung notwendigen Grundlagen.

Aktionariat

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich die Aktionärsstruktur nicht verändert. Das Aktionariat setzt sich nach wie vor aus der Stiftung Solinvest, den Sammelstiftungen NEST und Abendrot, einer grösseren sozial engagierten privaten Investorin (zusammen 83.3%), gemeinnützigen Wohnbauträgern wie Baugenossenschaften (12.6%), dem Bund (1.5%) sowie diversen Kleinaktionären (2.6%) zusammen.

Wertvermehrende Investitionen

Im Berichtsjahr 2021 wurden die folgenden umfassenden Sanierungsarbeiten ausgeführt:

Luzern, Obergütschrain – Totalsanierung

Die Sanierung des Mehrfamilienhauses an ruhiger, naturnaher Lage am Sonnenberg in Luzern wurde in zwei Etappen ausgeführt. In einer ersten Etappe wurden die 25 Wohnungen aus dem Baujahr 1986 umfassend erneuert. In einer zweiten Phase durfte die Gebäudehülle eine Gesamtüberholung erfahren, wobei die Aussenbereiche der Mietobjekte sowie die Dachterrassen und Balkone an Attraktivität gewonnen haben. Im Sinne der energetischen Verbesserung wurde die Aussenwärmedämmung verbessert, die Fenster ersetzt und sämtliche Abdichtungen erneuert. Um den aktuell geltenden Vorschriften gerecht zu werden, wurden im Bereich Brandschutz, Absturzsicherungen und Personenaufzugsanlagen ebenfalls Investitionen getätigt. Im Herbst 2021 konnten die Sanierungsarbeiten abgeschlossen und

die Wohnungen bezogen werden. Die Gesamtkosten beliefen sich auf CHF 4 Mio.

Obfelden, Chileweg – Totalsanierung

Die Logis Suisse besitzt seit Dezember 2018 zwei Mehrfamilienhäuser aus dem Baujahr 1973 im Dorfkern von Obfelden ZH. Die Gebäudehülle, Haustechnik und Innenbereiche der 31 Wohnungen wiesen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf, weshalb sich nach mittlerweile beinahe 50-jähriger Nutzung eine Gesamtsanierung aufdrängte. Nach 15-monatiger Bauzeit erscheinen die Gebäude in einer modernen, energetisch nachhaltigen Holzfassadenkonstruktion. Die Mieterschaft erfreut sich zudem an zweckmässig ausgebauten Wohnungen mit attraktivem Farb- und Materialisierungskonzept. Um dem heutigen Bedürfnis in Bezug auf Raum- und Grundrissqualität gerecht zu werden, wurden im Zuge der Sanierung drei kleinere Wohnungen aufgehoben, deren Flächen zu grösseren Familienwohnungen führten. Um den Wohnkomfort weiter steigern zu können, wurden wo möglich Personenaufzüge eingebaut. Mit dem neuen Mietwohnungsangebot in einem wohnlichen Quartier mit attraktiver Aussenraumqualität und Nähe zu Kindergarten- und Schulinfrastrukturen spricht man nun zielgerichtet Familien an. Im Bereich der Energieerzeugung wurden die Häuser an eine neue Holzpellet-Heizanlage angeschlossen. Dadurch rechnet man mit Kosteneinsparungen von CHF 10/m²/p.a., welche vollumfänglich den Mietern zugutekommen werden. Innert kurzer Zeit konnten die neu sanierten 28 Wohnungen vermietet werden. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 6.3 Mio. oder rund CHF 225 000 pro Wohnung.

Unterhalt und Reparaturen

Für den ordentlichen Unterhalt, Geräteersatz und Reparaturarbeiten wurden im Geschäftsjahr erneut CHF 5 Mio. oder 10% der Nettomieteträge aufgewendet. Darüber hinaus investierte die Gesellschaft CHF 1.7 Mio. in den ausserordentlichen Unterhalt für Flachdach- und Betonsanierungsarbeiten, Ersatz von Hauseingangstüren, Schliessanlagen, Personenaufzugsanlagen, grössere Garteninstandstellungsarbeiten und diverse weitere Instandsetzungsarbeiten. In umfassende Sanierungsprojekte flossen im Jahr 2021 CHF 8.2 Mio. Davon wurden CHF 3.2 Mio. resp. 40% zulasten des Unterhaltsaufwandes verbucht sowie CHF 5 Mio. im Immobilienvermögen aktiviert.

Projektentwicklungen

Nachfolgend finden Sie die Steckbriefe zu den Neuprojekten und Sanierungen.

Erfolgreiche Erstvermietung beim Glasi-Quartier in Bülach

Auf der Website www.wirsindglasi.ch erhalten die Interessierten umfassende Informationen zum Quartier und über die einzelnen Wohn- und Gewerbeobjekte. Bewerbungen können direkt und einfach über die Website hochgeladen werden.

Die Wohnungen sind ab Sommer/Herbst 2022 bezugsbereit.



Das Glasi-Quartier wurde gemeinsam von den Partnern Logis Suisse, Baugenossenschaft Glattal Zürich und Steiner AG entwickelt, geplant und gebaut. Es entsteht ein neues Stadtquartier mit Strassen und Plätzen. Genossenschaftswohnungen, kostengünstige Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen, grosse und kleine Räume für Unternehmen und Gewerbebetriebe, Restaurants, Läden, ein Pflegezentrum, Büros und Gewerbebetriebe gehören zum Quartier.

Investitionsvolumen	CHF 97.4 Mio.
Nutzungsmix	194 Wohnungen 1 500 m ² Gewerbeflächen
Architektur	Duplex Architekten AG, Zürich Itten + Brechtbühl AG, Bern
Projektentwicklung/ Realisierung	Steiner AG (TU-Modell)
Nachhaltigkeits- standard	Minergiestandard (nicht zertifiziert)
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.55 PP/WE) E-Mobilität: 10 % ausgerüstet
Energieerzeugung	Contracting durch EWZ (Holzschnitzelanlage)
Bearbeitung	2012 – 2022
Stand Entwicklung	Realisierung/Erstvermietung



10
/
11



- 1 Ansicht auf die Gartenanlage des Ahornhofs zwischen den Gebäuden «Clara» und «Franca».
- 2 Individuell ausgebauter Blumenladen im Haus «Karina».
- 3 Attraktiver Ausbaustandard mit langlebiger Eichenparkett für 2½ bis 3½-Zimmer-Mietwohnungen im Haus «Maria».

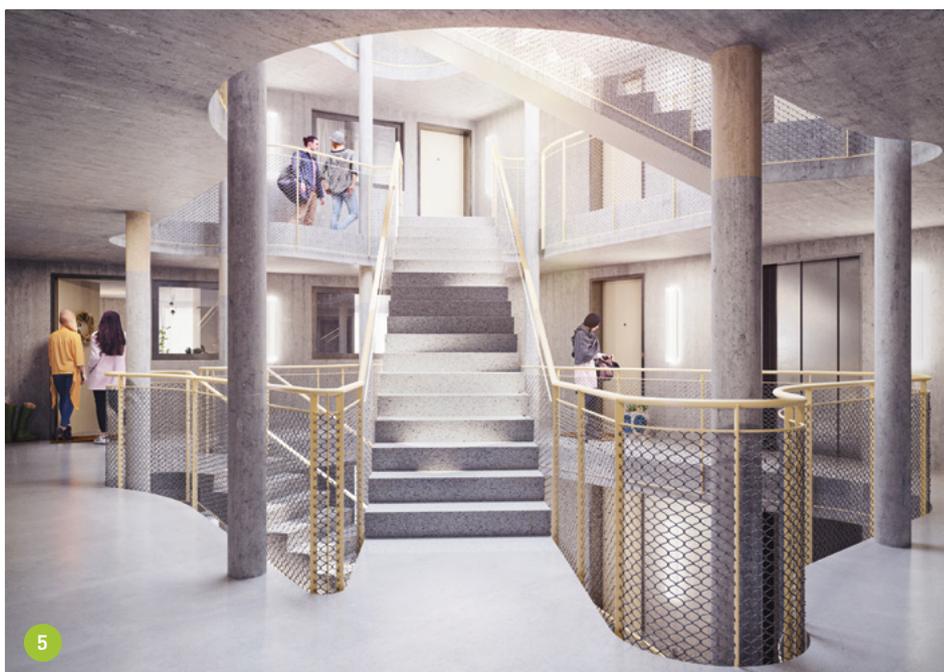


Erste Erfahrungen in der Förderung des Zusammenlebens von Mieter*innen sammelte die Logis Suisse im Jahr 2017 in der Neubausiedlung Römerpark in Oberentfelden. Im Rahmen eines halbjährigen Prozesses wurden die Bewohner*innen an Begrüssungsapéros willkommen geheissen. Sie organisierten ein Siedlungsfest, richteten einen Gemeinschaftsraum ein und gründeten einen Siedlungsverein, um das Zusammenleben längerfristig zu fördern.

Im Jahr 2020, drei Jahre später, als in Bülach bereits am Glasi-Quartier gebaut wurde, entschied sich die Logis Suisse, zusammen mit der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) erneut in einen Mitwirkungsprozess zur Förderung des Zusammenlebens zu investieren. Gemeinsam erarbeiteten die beiden Eigentümer ein Umsetzungskonzept mit dem Ziel, von Anfang an ein gutes nachbarschaftliches Miteinander zu fördern und das Quartier als Ganzes zu stärken. Um dies zu erreichen, werden in aufeinanderfolgenden Phasen unterschiedliche Begegnungs- und Beteiligungsmöglichkeiten für die Bewohner*innen organisiert, an welchen sich Interessierte mit Gleichgesinnten für das Zusammenleben in der Siedlung engagieren und so ihr direktes Wohnumfeld mitgestalten können. Im Mai 2022 startet der Prozess mit ersten Willkommensanlässen vor Einzug; Endziel nach ca. eineinhalb Jahren ist der Aufbau einer

möglichst selbst organisierten «aktiven Gruppe» von Quartierbewohner*innen, welche längerfristig die verschiedenen freiwilligen Aktivitäten in der Siedlung koordiniert, Anliegen und Ideen seitens Bewohner*innen sammelt und so als Schnittstelle zur Verwaltung dient. Daneben wird in zwei dafür vorgesehenen Häusern zusätzlich das gemeinschaftliche Zusammenleben gefördert, indem die Mieter*innen beim Aufbau von aktiven Hausgemeinschaften zu den Themen «Mehrgenerationen-Wohnen» und «50 Jahre plus» unterstützt werden.

Speziell an diesem Vorhaben ist, dass zwei Eigentümer gemeinsam ein solch umfassendes partizipatives Projekt umsetzen – bisher gibt es erst wenige Beispiele von Kooperationen in dieser Grösse. Weiter sollen durch die Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Glasi-Quartier Grundlagen geschaffen werden, wie in anderen Neubauprojekten Beteiligungsmöglichkeiten für Mieter*innen aussehen könnten. Der Logis Suisse ist es auch zukünftig ein Anliegen, das Zusammenleben in Siedlungen zu fördern und so die Verbundenheit und Identifikation von Mieter*innen mit dem direkten Wohnumfeld zu stärken. So kann ein wichtiger Beitrag für die Belebung des Quartiers geleistet werden und anstelle eines anonymen Nebeneinander, entsteht ein positives Miteinander.



5

4 Im Haus «Jade» ist eine Kaffeebar geplant.

5 Das Treppenhaus im Haus «Elena» gestaltet sich als offene Begegnungszone.

Wohnüberbauung Stockacker, Reinach (BL)

Für die Wohnüberbauung Stockacker in Reinach BL wurde 2015 auf Grundlage des Siegerprojekts der Neff Neumann Architekten ein Quartierplan erarbeitet. Nach Rechtskraft des Quartierplans und Genehmigung des Baurechtsvertrags wurde 2017 mit der Projektplanung gestartet.

Im Anschluss an mehrmonatige archäologische Grabungen konnten 2019 die Bauarbeiten starten und im Mai 2021 die Wohnungen bezogen werden. Die Wohnüberbauung Stockacker zeichnet sich durch die gemeinschaftliche Wohngasse und ein differenziertes Wohnungsangebot mit attraktiven privaten Aussenräumen aus.

Investitionsvolumen	CHF 34.2 Mio.
Grundstück	im Baurecht der Gemeinde Reinach BL
Nutzungsmix	77 Wohnungen
Architektur	Neff Neumann Architekten AG, Zürich
Realisierung	Corti Total Services AG, Winterthur
Nachhaltigkeitsstandard	2040 SIA-Effizienzpfad Energie
Mobilität	Mobilitätskonzept E-Mobilität: Power to Garage
Integrales Energiemanagement	Contracting durch Energie 360 (Erdsondenwärmepumpe und PV-Anlage)
Bearbeitung	2014 – 2021
Stand Entwicklung	Realisierung und Erstvermietung abgeschlossen



Wohn- und Gewerbeüberbauung Obere Allmend, Zürich Manegg

Im Entwicklungsgebiet Greencity in Zürich Manegg direkt an der Sihl realisiert Logis Suisse gemeinsam mit Mobimo eine Wohn- und Gewerbeüberbauung. Mit den Bauarbeiten konnte Ende 2020 gestartet werden und der Erstbezug ist für Frühling 2023 geplant. Alle Wohnungen orientieren sich zur ruhigen Westseite mit Blick zur Sihl oder zum gemeinschaftlichen Hofraum.

Strassenseitig sind im Erdgeschoss Gewerbe- oder Ladenflächen vorgesehen. Ein städtischer Kindergarten ergänzt das Angebot. Eine Passerelle verbindet das Quartier mit der Schulanlage und der Sihltalbahn.

Investitionsvolumen	CHF 55.9 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	111 Wohnungen, 600 m ² Gewerbeflächen
Architektur	HLS Architekten, Zürich
Projektentwicklung	Mobimo Management AG
Realisierung	WSG AG, Glattbrugg
Nachhaltigkeitsstandard	2000-Watt-Gesellschaft
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE) E-Mobilität: Power to Garage
Integrales Energiemanagement	Contracting durch EWZ (Fernwärme und PV-Anlage)
Bearbeitung	2018 – 2023
Stand Entwicklung	Realisierung





Wohn- und Gewerbeüberbauung «Zentrale Pratteln» (BL)

Logis Suisse entwickelt mit fünf gemeinnützigen Bauträgern und vier Architektenteams die Wohn- und Gewerbeüberbauung «Zentrale Pratteln». Ende 2021 wurde der Quartierplan rechtskräftig.

Für 2023 ist der Baustart geplant. Die Wohnbauten umschliessen eine grosszügige Quartierparkanlage und eine Werkgasse vermittelt zwischen dem gleisseitigen Bestandsbau und dem Wohnhof. Die belassene Shedhalle bildet das gemeinschaftliche Zentrum.

Die Bauträger schaffen ein differenziertes Wohn- und Gewerbeangebot für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe. Mehr zum Projekt unter www.zentrale-pratteln.ch

Investitionsvolumen	CHF 90.1 Mio. (Anteil Logis)
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	181 Wohnungen, 600 m ² Gewerbeflächen
Architektur	Bachelard Wagner Architekten, Basel (städtebauliches Konzept, Teilprojekt West) Müller Sigrist Architekten, Zürich (Teilprojekt Nord)
Generalplanung	S + B Baumanagement AG, Pratteln
Realisierung	noch offen
Nachhaltigkeitsstandard	2000-Watt-Gesellschaft
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE) E-Mobilität: Power to Garage
Integriertes Energiemanagement	noch offen
Bearbeitung	2016–2026
Stand Entwicklung	Projektierung Vorprojekt

Wohn- und Gewerbeüberbauung Pfyfauter, Entwicklung «Papillon», Köniz (BE)

Die Wohnüberbauung Pfyfauter im Entwicklungsgebiet «Papillon» in Köniz wird gemeinsam von den Partnern Logis Suisse, Lycaena und Mobimo entwickelt und realisiert.

Auf der Grundlage des Masterplans entsteht ein weiterer Grünfinger. Direkt neben der neuen Schul- und Sportanlage realisiert Logis Suisse mit ihren Partnern einen breiten Wohnungsmix für verschiedene Haushaltsformen und Lebensphasen. Mehr zum Projekt unter www.papillon-koeniz.ch

Investitionsvolumen	CHF 66.5 Mio. (Anteil Logis)
Grundstück	im Baurecht der Gemeinde Köniz
Nutzungsmix	153 Wohnungen, 415 m ² Gewerbeflächen
Architektur	Bob Gysin Partner, Zürich
Projektentwicklung	Mobimo Management AG
Realisierung	noch offen
Nachhaltigkeitsstandard	Plus-Energie-Quartier, 2000-Watt-Areal
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.6 PP/WE) E-Mobilität: 100 % Power to Garage
Integrales Energiemanagement	Contracting durch Energie 360 (Erdsondenwärmepumpe und PV-Anlage)
Bearbeitung	2018 – 2025
Stand Entwicklung	Bauprojekt abgeschlossen Baugesuch eingereicht



Wohn- und Gewerbeüberbauung Brisgi, Baden (AG)

Gemeinsam realisieren Logis Suisse, Wohnbaustiftung Baden und Bau- und Wohngenosenschaft Graphis 224 Wohnungen auf dem Brisgi-Areal. Logis übernimmt 82 Wohnungen. Im Fokus stehen vorwiegend Familienwohnungen, aber auch für Einzelhaushalte oder Wohngemeinschaften werden attraktive Einheiten erstellt. Das gemeinsame Leben im Brisgi wird durch Gemeinschaftsräume, eine Kindertagesstätte sowie Atelierräume bereichert. Zahlreiche Plätze und naturnahe Grünflächen sowie ein durchgehend barrierefreies Wegnetz für Velo und zu Fuss laden zur Begegnung und zum Austausch in der Siedlung und mit dem Quartier ein.

Investitionsvolumen	CHF 35.5 Mio.
Grundstück	Baurecht der Stadt Baden
Nutzungsmix	82 Wohnungen, 125 m ² Gewerbeflächen
Architektur	ARGE Müller Sigrist Architekten, Zürich Meier Leder Architekten, Baden
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Nachhaltigkeitsstandard	SNBS-zertifiziert (Ziel Platin)
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE) E-Mobilität: Power to Garage
Integrales Energiemanagement	noch offen
Bearbeitung	2019 – 2025
Stand Entwicklung	Gestaltungsplanverfahren/ Bauprojekt abgeschlossen



Wohn- und Gewerbeüberbauung Eich-Birken-Lagerstrasse, Neuenhof (AG) – Ersatzneubau

Das Projekt «Neue Welt» der Architekten Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG aus Zürich überzeugte mit räumlich grosszügig wirkenden Wohnungen, einer sehr guten architektonischen Gestaltung sowie der Rücksichtnahme auf die benachbarten Regelbauweisen der angrenzenden Zonen. Dank Pultdächern und einer Gliederung von Volumina und Fassade wird eine gute Einordnung in das Quartier erreicht. Wo vorher 81 Altbauwohnungen standen, entstehen 108 attraktive ressourcen- und klimaschonende Wohnungen für Familien, Singles und Paare in allen Lebensphasen.

Investitionsvolumen	CHF 52 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	111 Wohnungen, 2 Wohnateliers 106 m ² Gewerbeflächen
Architektur	Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Zürich
Realisierung	Einzelleistungsverträge
Nachhaltigkeitsstandard	2040-SIA-Effizienzpfad Energie
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.8 PP/WE) E-Mobilität: Power to Garage
Integrales Energiemanagement	noch offen
Bearbeitung	2020 – 2025
Stand Entwicklung	Vorprojekt abgeschlossen



Wohnüberbauung Neumatt, Birr (AG)

Die Logis Suisse konnte 2020 in Birr das ca. 12 000 m² grosse Grundstück in der Zentrumszone erwerben. Der vorliegende Masterplan bildet die Grundlage für die BNO-Revision mit Ergänzungsplänen. Mitte 2023 wird die Rechtskraft der BNO erwartet. Anschliessend wird ein Studienauftrag durchgeführt mit dem Ziel, ein qualitativ hochstehendes Projekt zu evaluieren, welches die Anforderungen an Städtebau und Architektur, wertvolle Spiel- und Begegnungsräume, attraktive Wohnnutzung mit hohem Gebrauchswert und die Wirtschaftlichkeit sowie die Nachhaltigkeit einlöst.

Investitionsvolumen	ca. CHF 55 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	ca. 110 Wohnungen
Städtebau	Masterplan: UN'CA Architekten ETH SIA
Architektur	noch offen
Projektentwicklung/ Realisierung	Gross AG, Brugg
Nachhaltigkeitsstandard	noch offen
Mobilität	noch offen
Integrales Energiemanagement	noch offen
Bearbeitung	2020 – 2026
Stand Entwicklung	Entwurf BNO-Revision mit Ergänzungsplänen Birr-Wyde





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

Das Industrieareal im Zentrum von Kriens wird von Logis Suisse in Kooperation mit der Stadt Kriens zu einem neuen Stück Stadt entwickelt.

Unter Einbezug der Öffentlichkeit wurden Entwicklungsleitsätze erarbeitet, welche im städtebaulichen Studienauftrag unter 15 Teams zu berücksichtigen waren. Das Siegerkonzept «Bell-époque» bildet die Grundlage für den Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung. Zusammen mit regionalen Wohnbaugenossenschaften wird Logis Suisse zwei Drittel der Nutzfläche als bezahlbaren Wohn- und Gewerbebaum und die Steiner AG ein Drittel für Dritte entwickeln. Mehr zum Projekt unter www.bell-areal.ch

Investitionsvolumen	ca. CHF 210 Mio. (Anteil Logis)
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	350 Wohnungen, 9 200 m ² Gewerbeflächen
Architektur	GWJ Architektur, Bern (städtebauliches Richtkonzept)
Projektentwicklung	Steiner AG
Realisierung	noch offen
Nachhaltigkeitsstandard	2000-Watt-Areal (zertifiziert)
Mobilität	Mobilitätskonzept (0.5 PP/WE) E-Mobilität: Power to Garage
Integriertes Energiemanagement	noch offen
Bearbeitung	2017–2030
Stand Entwicklung	Bebauungsplanverfahren

Wohnüberbauung Obergütschrain, Luzern – Totalsanierung

Die Liegenschaften mit Baujahr 1986 wurden in bewohntem Zustand saniert. Die Gebäudehülle wurde energetisch besser gedämmt, Küchen und Bäder inkl. Haustechnik wurden erneuert sowie die Umgebung instand gestellt.

Investitionsvolumen	CHF 3.9 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	25 Wohnungen
Architektur/ Baumanagement	Arlewo AG
Energieerzeugung	Gasheizung (2016)
Bearbeitung	2019 – 2022
Stand Entwicklung	Projektierung und Realisierung abgeschlossen



Wohnüberbauung Chileweg, Obfelden (ZH) – Totalsanierung

Die Liegenschaften mit Baujahr 1973 wurden in bewohntem Zustand saniert und modernisiert. Mit einer hinterlüfteten Holzfassade wurde die Gebäudehülle energetisch deutlich verbessert. Mit Grundrissanpassungen, Zusammenlegung von kleinen Studios, Balkonvergrößerungen und Lifteinbauten konnten die Wohnungen den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Die Liegenschaften werden neu mit Holzpellets und einer PV-Anlage nachhaltig betrieben.

Investitionsvolumen	CHF 6.47 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	28 Wohnungen (vorher 31)
Architektur/ Baumanagement	Batimo AG Architekten, Zürich
Energieerzeugung	Contracting durch Energie 360 (Holzpelletsanlage)
Bearbeitung	2020 – 2022
Stand Entwicklung	Projektierung und Realisierung abgeschlossen



Wohn- und Gewerbeüberbauung Spichermatte, Stans (NW)

Die Logis Suisse konnte 2015 in Stans das ca. 13 900 m² grosse Grundstück mit Gestaltungsplanpflicht erwerben. Die aussergewöhnlichen Hochwasserereignisse im Kanton Nidwalden haben dazu geführt, dass alle Bauvorhaben vom Kanton gestoppt wurden bis zur Realisierung der Schutzmassnahmen am Buholzbach ab 2026.

Die Logis Suisse plant deshalb, das Gestaltungsplanverfahren und die Projektierung auf diesen Zeitpunkt auszurichten, um mit Abschluss der Schutzbauten mit dem Bau starten zu können.

Investitionsvolumen	ca. CHF 95 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	ca. 195 Wohnungen, ca. 1 050 m ² Gewerbe
Architektur	atelier ww, Zürich
Projektentwicklung/ Realisierung	noch offen
Nachhaltigkeitsstandard	noch offen
Mobilität	noch offen
Integrales Energiemanagement	noch offen
Bearbeitung	2015 – 2028
Stand Entwicklung	Vorprojekt light abgeschlossen Hochwasserschutzprojekt Buholzbach vom Landrat genehmigt



Wohnüberbauung Zilstrasse, St. Gallen – Totalsanierung

Die Liegenschaften mit Baujahr 1985 sollen in bewohntem Zustand grundsaniert werden. Die Gebäudehülle soll energetisch verbessert werden. Unterschiedliche Varianten sind in Prüfung. Küchen und Bäder inkl. Haustechnik werden erneuert. Die Grundrisse sind zeitgemäss, kleinere Anpassungen werden geprüft.

Investitionsvolumen	CHF 9.3 Mio.
Grundstück	Logis Suisse AG
Nutzungsmix	63 Wohnungen
Architektur/ Baumanagement	Genu Partner AG
Energieerzeugung	Fernwärme
Bearbeitung	2021 – 2023
Stand Entwicklung	Vorprojekt



Grundstücke und Projekte in Entwicklung/ im Bau

Ort	Projekt	Anlagewert per 31.12.2021 in CHF	Grundstück- fläche ca. m ²	Bemerkungen	Wohnungen für das Portfolio der LS Anzahl ca.	Fertig- stellung vorgesehen
Baden	Bauprojekt	1 338 911	7 263	Grundstück im Baurecht/ Entwicklung durch Logis Suisse	82	2025
Birr	Projekt- entwicklung	1 082 746	8 302	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ TU-Vertrag	110	2026
Bülach	Realisierung	86 951 159	31 340	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ TU-Vertrag	194	2022
Köniz	Bauprojekt	6 545 478	16 308	Grundstück im Baurecht/ Projektentwicklung	153	2025
Kriens	Projekt- entwicklung	2 087 430	36 247	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ TU-Vertrag	350	2030
Neuenhof	Bauprojekt	986 663	8 474	Ersatzneubau/ Entwicklung durch Logis Suisse	111	2025
Pratteln	Bauprojekt	1 356 703	42 600	Kauf Grundstück/ Entwicklung durch Logis Suisse	181	2026
Stans	Projekt- entwicklung	1 299 323	12 650	Kauf Grundstück/ Entwicklung durch Logis Suisse	195	2028
Zürich	Realisierung	31 386 717	4 971	Kauf Grundstück/ Projektentwicklung/ TU-Vertrag	111	2023
Total		142 779 845	177 075		1 487	

Finanzierung Investitionen

Durch das weiterhin sehr günstige Zinsumfeld beträgt der durchschnittliche Fremdfinanzierungssatz im Berichtsjahr 0.83%. Dieser Trend der sinkenden Fremdfinanzierungskosten hat nun womöglich die Talsohle erreicht. Die Logis Suisse konnte über die letzten 15 Jahre von stets sinkenden Kapitalmarktzinsen profitieren. Im Geschäftsjahr 2007 (erstes ganzes Geschäftsjahr nach der Fusion) betragen die durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten noch 2.97%. Die Bauprojekte werden während der Realisierungsperiode mittels grundpfandgesicherter Vorschüsse oder Saron-Hypotheken finanziert. Nach Fertigstellung und Wohnungsübergaben 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 Duration der grundpfandgesicherten Hypothekendarlehen beträgt 5.3 Jahre, wodurch ein unmittelbar drohendes Zinsänderungsrisiko adäquat abgedeckt werden könnte. Die buchmässige Eigenkapitalquote zeigt einen Wert von rund 18.5%.

Vollzeitstellen

Die Logis Suisse betrieb bis Mitte 2021 ein umfassendes Outsourcing-Modell in den Bereichen Geschäftsleitung, Asset Management, Finanzen sowie Liegenschaftsbewirtschaftung. Mit dem Führungswechsel per 1. Juli 2021 wurden der Geschäftsführer, Herr Nicola Fuso, sowie die Projektleiterin Bau und Entwicklung, Frau Marianne Dutli Derron, direkt durch die Logis Suisse angestellt. Ergänzend zu diesen beiden Stellen gehören vereinzelt Hauswarte im Teilzeitpensum. Kumulativ betrachtet verkörpern diese Angestellten weiterhin weniger als zehn Vollzeitstellen.

Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat von der Logis Suisse führte auch im Berichtsjahr die jährliche Risikobeurteilung durch. Die unternehmensrelevanten Risiken werden in die Risikogruppen «strategisch», «operativ» und «finanziell» unterteilt. Dabei werden die Risikoauswirkung (umfassend/mittelmässig/gering) sowie die Eintretenswahrscheinlichkeit (hoch/mittel/gering) bewertet.

Aufgrund der durchgeführten Risikobeurteilung wurden punktuelle Massnahmen umgesetzt, um den Einfluss einzelner Risiken einzudämmen und zu

steuern. Diese werden laufend überwacht und gegebenenfalls angepasst. Zusätzlich ist der Risikomanagement-Prozess so aufgebaut, dass kontinuierliche Kontrollen stattfinden.

Jahresrechnung

Die Logis Suisse kann auch aus finanzieller Sicht wiederum auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Nicht nur das Wachstum des Immobilienbestandes infolge Realisierungsfortschritten in den Neubauprojekten, sondern auch die konstante Ertrags- und Cashflow-Situation erlauben, unsere strategischen Ziele weiterzuverfolgen und eine angemessene Dividende auszuzahlen.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat im Berichtsjahr um CHF 55 Mio. zugenommen. Aktivseitig hat der Immobilienbestand grösstenteils infolge Aktivierung der fertig erstellten und erfolgreich vermieteten Wohnüberbauung in Reinach BL zugenommen. Im Weiteren wurden Sanierungskosten bei den umfassenden Sanierungsprojekten über insgesamt CHF 5 Mio. aktiviert. Zu einer weiteren Zunahme im Anlagevermögen führten die Baufortschritte der Neubauprojekte in Bülach und Zürich Manegg. 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.

Im Umlaufvermögen sind neben den flüssigen Mitteln die Forderungspositionen gegenüber den Mietern aus mietvertraglichen Verhältnissen (Mieten oder Nebenkosten) abgebildet. In den aktiven Rechnungsabgrenzungen ist per Ende 2021 die Vorzahlung der Verpflichtungen aus Grundverbilligungsvorschüssen gegenüber dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) für die Jahre 2022 und 2023 enthalten. Zudem ist der Kaufpreis für eine kleine Parzelle mit einem Wohn-/Geschäftshaus in Neuenhof AG als transitorisches Aktivum abgegrenzt, da der Eigentumsübertrag erst im Geschäftsjahr 2022 erfolgt.

Erfolgsrechnung

Der Mietertrag ist im Vergleich zum Vorjahr infolge Übernahme der 77 neu erstellten Mietwohnungen in Reinach BL angestiegen. Die Mietzinsrabatte sind aufgrund von teilweisen Entlassungen aus dem WEG-System (BWO-Lastenplanmieten) zurückgegangen.

Diese eigentümerseitigen Rabatte infolge zu hoher, bei der Mieterschaft nicht durchsetzbarer Lastenplanmieten, sind neu im Mietertrag enthalten.

Die Leerstandquote beträgt im Berichtsjahr 4.7% auf Basis der Mietzinserträge (nach Abzug der Rabatte) und hält damit dem langfristigen Vergleich stand. Die Leerstandquoten verändern sich innerhalb des Portfolios aufgrund regional variierender Neubautätigkeit sowie Bevölkerungs- und Wirtschaftsdynamik unterschiedlich. Ein nicht zu vernachlässigender Anteil der Leerstände im Liegenschaftsportfolio von der Logis Suisse kommt aus dem Überangebot an Parkplätzen.

Während den Sanierungsperioden werden bei den leer stehenden Objekten die Sollstellungen (Verbuchung der Sollmieten) jeweils eingestellt. Mit dieser Verbuchungssystematik während der Sanierungsphase wird die Leerstandkennzahl nicht zusätzlich belastet. Obwohl die Logis Suisse ihre Sanierungsarbeiten konsequent im bewohnten Zustand abwickelt, kommt es zu Fluktuationen bei der Mieterschaft während der Sanierungsphase, deren Wohnungen erst nach Fertigstellung wiedervermietet werden können.

Aufwandseitig beträgt der Liegenschaftsunterhalt rund CHF 9 Mio. Dieser Aufwand ergibt sich aus den ordentlichen Unterhalts- und Reparaturausgaben, aus Instandstellungsmassnahmen sowie aus dem nicht aktivierten Anteil an Sanierungsauslagen. Die übrigen Liegenschafts-, Betriebs- und Verwaltungskosten haben aufgrund des gewachsenen Immobilienportfolios moderat zugenommen. Bei verschiedenen Liegenschaften wurden die steuerrechtlich zulässigen Mindestbuchwerte erreicht, weshalb auf diesem Teil des Immobilienvermögens keine weiteren Abschreibungen mehr zugelassen sind. Dennoch hat das Abschreibungssubstrat im Jahr 2021 zugenommen, was grösstenteils auf die gewachsene Portfoliogrösse zurückzuführen ist.

Der Reingewinn 2021 nach Steuern beträgt CHF 8.88 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 und das Eigenkapital für die Weiterentwicklung von der Logis Suisse weiter zu stärken.

Anhang zur Jahresrechnung

Aus dem Anhang geht hervor, dass die Verpflichtungen gegenüber dem Bundesamt für Wohnungs-

wesen (BWO) vollständig erloschen sind. Diese neue Situation basiert auf Art. 40 Abs. 2 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) vom 4. Oktober 1974, wonach noch geschuldete Vorschüsse und Zinsbetroffene nach 30 Jahren vom Bund erlassen werden, sofern die Schuldnerin sämtliche Vorschüsse und Zinsbetroffene bedient hat. Diese Voraussetzungen hat die Logis Suisse per Ende 2021 erfüllt, weshalb jene Eventualverpflichtungen dahinfallen.

Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung wird naturgemäss in die Teilbereiche «operativ», «investiv» und «finanziell» gegliedert. Aus operativer Geschäftstätigkeit werden die Geldflüsse aus dem eigentlichen Liegenschafts- sowie Verwaltungsgeschäft zusammengefasst. Im Vergleich zum Vorjahr fielen die Rückzahlungen an das BWO für Grundverbilligungen höher aus, da die letzten Verpflichtungen für die Jahre 2022 und 2023 im Voraus bedient wurden. Die effektiven Zahlungen für den ausserordentlichen Liegenschaftsunterhalt (Instandsetzungsarbeiten und gesamtheitliche Sanierungen) sind um rund CHF 4 Mio. tiefer ausgefallen als im Vorjahr.

Der investive Teil der Geldflussrechnung zeigt, wie viele Mittel in wertvermehrende Sanierungsarbeiten oder Neubauprojekte investiert wurden. In der Position «Verkauf Liegenschaften» ist der Kaufpreis für die anteiligen Grundstücke auf dem Glasi-Areal in Bülach enthalten, welche von den Stockwerkeigentümern geleistet wurden (Hochhaus «Jade»).

Aus dem finanziellen Teil der Mittelflussrechnung ist die Herkunft des Kapitals ersichtlich, welches für die Finanzierung von Akquisitionen, Entwicklungen und Realisationen der Neubauprojekte sowie der Sanierungen notwendig war. Des Weiteren wird aufgezeigt, welche Summe an Hypotheken oder Darlehen zurückbezahlt und gegebenenfalls neu finanziert wurden. Die Veränderung des Eigenkapitals wird ebenfalls in diesem Bereich offengelegt, wie beispielsweise die Ausgabe oder Rücknahme von Kapitalanteilen und der Ausschüttungsbetrag an Dividenden.

Logis Suisse AG

Peter Schmid

Präsident des
Verwaltungsrates

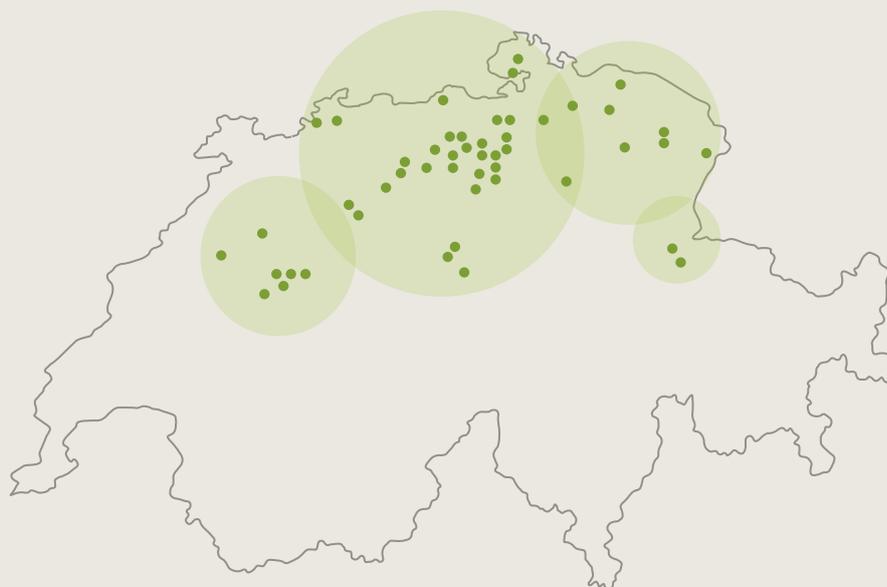
Nicola Fusco

Geschäftsführer

Kennzahlen im Überblick

Anzahl Wohnungen nach Region
(inkl. Wohnungen in Entwicklung/
im Bau)

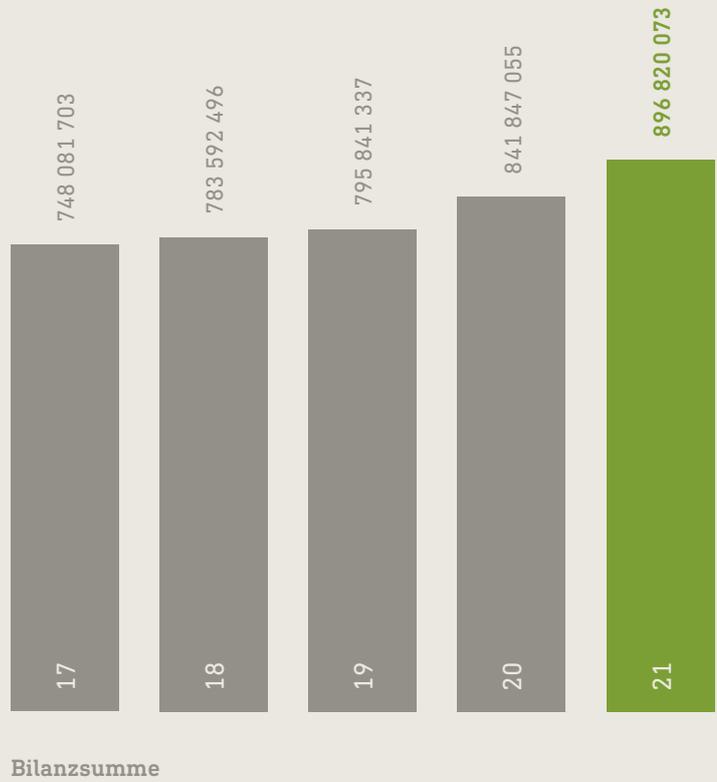
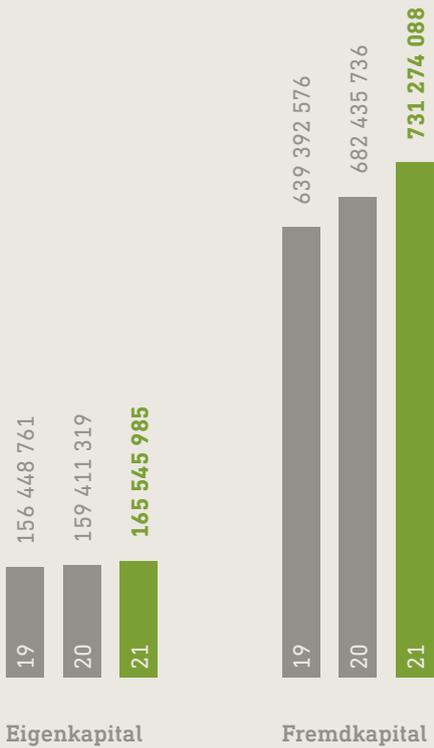
Aargau	1 145
Basel	320
Bern	668
Rheintal	319
Schaffhausen	371
Thurgau / St. Gallen	444
Zentralschweiz	570
Zürich	674
Total	4 411



alle Angaben in CHF



- 27 % kurzfristig
- 34 % mittelfristig
- 39 % langfristig



Bilanzsumme



Bilanz

in CHF	31.12.2021	Vorjahr
Aktiven		
Flüssige Mittel	8 040 784	3 995 745
Forderungen gegenüber Mietern	557 548	609 622
Übrige kurzfristige Forderungen	471 160	377 384
Delkredere	-273 978	-305 729
Aktive Rechnungsabgrenzung	4 139 101	214 925
Umlaufvermögen	12 934 615	4 891 947
Finanzanlagen	919 200	739 200
Beteiligungen	3 616 000	3 716 000
Wertberichtigung Beteiligungen	-700 000	-700 000
Immobilien	987 652 149	948 852 149
Wertberichtigung Immobilien	-250 381 736	-239 797 715
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/im Bau	142 779 845	124 145 474
Anlagevermögen	883 885 458	836 955 108
Total Aktiven	896 820 073	841 847 055
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4 631 172	3 318 219
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	132 016 917	104 146 885
Kurzfristig unverzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	1 065 000	1 065 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	5 730 776
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen	5 410 279	4 408 201
Kurzfristiges Fremdkapital	143 123 368	118 669 081
Hypotheken (Fälligkeit > 1 Jahr)	382 203 170	357 040 427
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	116 900 000	116 900 000
Fonds-de-Roulement-Darlehen	0	1 173 880
Aktionärsdarlehen Concolor AG	60 000 000	60 000 000
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	559 103 170	535 114 307
BBVM-Darlehen	10 001 000	11 066 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	10 001 000	11 066 000
Rückstellungen	19 046 550	17 586 348
Langfristiges Fremdkapital	588 150 720	563 766 655
Fremdkapital	731 274 088	682 435 736
Aktienkapital	104 726 910	104 726 910
Gesetzliche Gewinnreserven	43 473 930	40 573 930
Freiwillige Gewinnreserven	8 500 000	8 500 000
Gewinnvortrag	92 306	37 641
Jahresgewinn	8 877 839	5 572 838
Bilanzgewinn	8 970 145	5 610 479
Eigene Kapitalanteile	-125 000	0
Eigenkapital	165 545 985	159 411 319
Total Passiven	896 820 073	841 847 055

Erfolgs- rechnung

in CHF	2021	%	Vorjahr	%
Mietertrag	54 566 828	118.7	53 986 628	120.7
Mietzinsrabatte	-3 722 760	-8.1	-4 098 608	-9.2
Leerstandsverluste	-2 386 322	-5.2	-2 315 383	-5.2
Mietzinsерlass COVID-19	0	0.0	-132 546	-0.3
Mietzinsausfälle	-157 072	-0.3	-159 107	-0.4
Rückzahlung Grundverbilligungen	-2 389 779	-5.2	-2 590 332	-5.8
Übriger Liegenschaftsertrag	45 266	0.1	50 817	0.1
Liegenschaftsertrag	45 956 161	100.0	44 741 469	100.0
Liegenschaftsunterhalt	9 885 764	21.5	13 999 132	31.3
Veränderung Rückstellungen für Unterhalt	2 179 000	4.7	1 816 000	4.1
Betriebskosten	1 447 775	3.2	1 011 564	2.3
Versicherungen und Abgaben	381 307	0.8	323 136	0.7
Liegenschaftssteuern	148 138	0.3	107 494	0.2
Honorare Liegenschaftsverwaltung	2 044 536	4.4	1 990 648	4.4
Übriger Liegenschaftsaufwand	381 344	0.8	356 735	0.8
Direkter Liegenschaftsaufwand	16 467 864	35.8	19 604 709	43.8
Liegenschaftserfolg	29 488 297	64.2	25 136 760	56.2
Personalaufwand	277 662	0.6	0	0.0
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	877 278	1.9	902 017	2.0
Übriger Verwaltungsaufwand	347 770	0.8	284 616	0.6
Verwaltungsaufwand	1 502 710	3.3	1 186 633	2.7
Abschreibungen auf Immobilien	10 584 020	23.0	9 668 000	21.6
Abschreibungen	10 584 020	23.0	9 668 000	21.6
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	17 401 567	37.9	14 282 127	31.9
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	5 606 920	12.2	6 198 709	13.9
Baurechtszinsen	120 859	0.3	22 324	0.0
Finanzaufwand	5 727 779	12.5	6 221 033	13.9
Finanz-, Wertschriften- und Beteiligungsertrag	58 473	0.1	58 868	0.1
Finanzertrag	58 473	0.1	58 868	0.1
Betriebsergebnis	11 732 261	25.5	8 119 962	18.1
Direkte Steuern	-2 854 422	-6.2	-2 547 124	-5.7
Jahresgewinn	8 877 839	19.3	5 572 838	12.5

Anhang zur Jahres- rechnung

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 (analog Vorjahr) weniger als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

in CHF	31.12.2021		Vorjahr	
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)				
Aus künftigen Einnahmen zurückzuzahlende Vorschüsse	0		41 485 094	
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)	0		2 956 480	
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen				
Immobilien (Nettobuchwert)	880 050 258		833 199 908	
Brandversicherungswerte der Sachanlagen	946 123 053		938 305 137	
Wesentliche Beteiligungen	Bilanzwert	%	Bilanzwert	%
Alloggi Ticino SA, Bioggio TI abzüglich Wertberichtigung Kapital- und Stimmenanteil 23% (unverändert zu Vorjahr)	3 501 000 -700 000	23	3 501 000 -700 000	23
AGD Renovationen AG, Neuenhof Kapital- und Stimmenanteil 20% (unverändert zu Vorjahr)	115 000	20	115 000	20
Eigene Kapitalanteile	Bilanzwert		Bilanzwert	
Bestand 1.1.2021: 0 Namenaktien (Vorjahr: 770 NA)	0		7 700	
Verkauf 770 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr)	0		-7 700	
Rückkauf 12 500 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie	125 000		0	
Endbestand 31.12.2021: 12 500 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 0 NA)	125 000		0	
Honorar der Revisionsstelle				
BDO AG, Luzern	53 470		59 782	
Fälligkeitsstruktur der Bankhypothesen, Darlehen		%		%
Verzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	132 016 917	19	104 146 885	16
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	339 129 150	49	306 390 187	48
fällig nach 5 Jahren	219 974 020	32	228 724 120	36
Total	691 120 087	100	639 261 192	100
Unverzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	1 065 000	10	1 065 000	9
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	4 776 000	43	11 066 000	91
fällig nach 5 Jahren	5 225 000	47	0	0
Total	11 066 000	100	12 131 000	100

Vertragliche Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Liegenschaft: Schaffhausen,
Stettenerstrasse 97/99/101
Parzelle Nr.: 1234, 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.: 6514, Fläche: 4 400 m²
Baurechtgeberin: Einwohnergemeinde Schaffhausen
Inkrafttreten: 1.1.2006
Vertragsdauer: 100 Jahre
Baurechtzins: 2.75% p.a. auf dem Landwert
von CHF 494 773

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 Baugesuchs mit 25% erhoben wird; 24 Monate ab Rechtskraft der Baubewilligung sind 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 2021 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Geldfluss- rechnung

in CHF	31.12.2021	Vorjahr
Geschäftstätigkeiten		
Mietzinszahlungen / übriger Liegenschaftsertrag	48 366 263	47 306 163
Rückzahlung Grundverbilligungen	-4 815 273	-2 590 332
Liegenschaftsunterhalt	-4 980 705	-4 965 457
Ausserordentlicher Liegenschaftsunterhalt	-5 122 059	-9 033 675
Übrige Liegenschaftskosten	-2 479 423	-1 833 985
Personal- und Verwaltungsaufwand	-1 502 710	-1 186 633
Fremdkapitalzinsen	-5 606 920	-6 198 709
Betriebsfremde Einnahmen	58 473	58 868
Betriebsfremde Ausgaben	0	0
Zahlung direkte Steuern	-2 154 422	-687 124
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit	21 763 224	20 869 116
Investitionstätigkeiten		
Investitionen		
Liegenschaftssanierungen, Anteil Mehrwert	-5 000 000	-4 000 000
Grundstücke und Projektentwicklungen	-62 108 372	-66 438 844
Total Investitionen	-67 108 372	-70 438 844
Desinvestitionen		
Verkauf Liegenschaften*	1 353 465	8 931 011
Total Desinvestitionen	1 353 465	8 931 011
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit	-65 754 907	-61 507 833
Finanzierungstätigkeiten		
Finanzierung		
Aufnahme Hypotheken und Darlehen	65 056 250	57 553 960
Verkauf eigene Kapitalanteile	0	7 700
Total Finanzierung	65 056 250	57 561 660
Definanzierung		
Rückzahlung Darlehen aus Obligationenanleihen EGW	0	-11 500 000
Rückzahlung Hypotheken und Darlehen*	-14 276 355	-9 947 440
Kauf eigene Kapitalanteile	-125 000	0
Dividendenausschüttung	-2 618 173	-2 617 980
Total Definanzierung	-17 019 528	-24 065 420
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit	48 036 722	33 496 240
Geldzufluss netto	4 045 039	-7 142 477
Nettoveränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel per 1.1.	3 995 745	11 138 222
Flüssige Mittel per 31.12.	8 040 784	3 995 745
Veränderung liquide Mittel	4 045 039	-7 142 477

* 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 im Geschäftsjahr 2020 brutto dargestellt.

Antrag über die Verwendung des Bilanz- gewinnes

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

in CHF	2021	Vorjahr
Vortrag 1.1.	92 306	37 641
Jahresgewinn	8 877 839	5 572 838
Bilanzgewinn 31.12.	8 970 145	5 610 479
Einlage in die gesetzlichen Gewinnreserven	-6 300 000	-2 900 000
2.5 % Dividende auf dem dividendenberechtigten Aktienkapital von CHF 104 601 910 (VJ: 2.5% auf CHF 104 726 910)	-2 615 048	-2 618 173
Vortrag auf neue Rechnung	55 097	92 306

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 2021 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 2021 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, 4. April 2022

BDO AG

Bruno Purtschert

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Andrina Helfenstein

Zugelassene Revisionsexpertin

Breites Fachwissen

Verwaltungsrat

Präsident

Peter Schmid, 1959, eMBA, Mitglied seit 2002
Berufliche Funktion: Inhaber Beratungsfirma
KDK P. Schmid, Zürich

Vizepräsidentin

Dr. sc. ETH Nathanea Elte, 1965, Mitglied seit 2018
Berufliche Funktion: selbständige Beraterin
Immobilienstrategien

Mitglieder des Verwaltungsrates

Andrea Grolimund Iten, 1959, Mitglied seit 2016
Berufliche Funktion: selbständige Architektin,
dipl. Arch. ETH/SIA, MSc Real Estate

lic. iur. Antonia Stutz, 1974, Mitglied seit 2021
Berufliche Funktion: Rechtsanwältin, Notarin
Voser Rechtsanwälte KIG, Baden

Andreas Gysi, 1970, Mitglied seit 2021
Berufliche Funktion: dipl. Architekt ETHZ,
MAS UZH in Real Estate
Wohnbaugenossenschaften Zürich

Mario Schnyder, 1968, Mitglied seit 2021
Berufliche Funktion: dipl. Immobilien-Treuhänder
NEST Sammelstiftung, Leiter Immobilien

Geschäftsführung

Vorsitz

Nicola Fuso, 1969, Geschäftsführer seit 2021
Dipl. Architekt FH, eMBA Betriebswirtschaft und Management

Mitglied der Geschäftsführung

Marianne Dutli Derron, 1962,
Leiterin Entwicklung und Bau seit 2015
Dipl. Architektin ETH/SIA, MAS Real Estate Management

Asset Management und Finanzen

Simon Meier, Leiter Finanzen
Daniel Senn, Asset Manager

Immobilienkommission

Vorsitz

Dr. sc. ETH Nathanea Elte, 1965, Mitglied seit 2015

Mitglieder

Andrea Grolimund Iten, 1959, Mitglied seit 2021
Marianne Dutli Derron, 1962, Mitglied seit 2015
Nicola Fuso, 1969, Mitglied seit 2021

Revisionsstelle

BDO AG, Luzern
Bruno Purtschert, Leitender Revisor

Sitz der Gesellschaft

Logis Suisse AG
Haselstrasse 16
5400 Baden
info@logis.ch
www.logis.ch



(v. l.) Daniel Senn, lic. iur. Antonia Stutz, Peter Schmid, Dr. sc. ETH Nathanea Elte, Andreas Gysi, Andrea Grolimund Iten, Mario Schnyder, Marianne Dutli Derron, Simon Meier, Nicola Fuso

Corporate Governance

Gesellschaftsstruktur

Die Logis Suisse AG ist eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, welche die Förderung und die Haltung preisgünstiger Wohnungen in der Deutschschweiz bezweckt.

Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2021 CHF 104 726 910, aufgeteilt in 10 472 691 Namenaktien zu nominal CHF 10.00.

Per Ende 2021 besteht weder ein genehmigtes noch ein bedingtes Kapital.

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.

Generalversammlung



Verwaltungsrat

6 Mitglieder



Geschäftsführung

2 Mitglieder



Bewirtschaftung

(Mandatsverträge mit 7 regionalen Immobilienverwaltungen)

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. Der Geschäftsführer nimmt üblicherweise an den Verwaltungsratssitzungen teil. Neben der Teilnahme an den Verwaltungsratssitzungen trifft sich der Geschäftsführer 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 Geschäftsführung

Entschädigung

Die Gesamtentschädigung inkl. Sitzungsgeldern, Spesen und Sozialversicherungsbeiträgen an den Verwaltungsrat der Logis Suisse AG betrug im Jahr 2021 CHF 193 314. Eine Aktien- oder Optionszuteilung erfolgte nicht.

Immobilienkommission

Die Immobilienkommission besteht seit 2011.

Die Immobilienkommission als Fachgremium setzt sich aus maximal zwei Verwaltungsratsmitgliedern, der Geschäftsführung sowie der Leiterin Entwicklungen und Bau zusammen, wobei die Leitung einem Verwaltungsratsmitglied obliegt. Bei Bedarf kann die Kommission weitere Fachpersonen beiziehen.

Die Immobilienkommission ist ein Fachgremium, das den Verwaltungsrat entlastet und die Qualität der Bau- und Entwicklungsprojekte überwacht. Sie ist für die Vorbereitung der strategisch relevanten Immobilienentscheide des Verwaltungsrates zuständig und unterstützt diesen in der Entscheidungsfindung bei Immobilien-Kernthemen wie Portfoliostrategie, Neubauten und Sanierungen. Sie verfügt jedoch über keine operativen Kompetenzen. Der Verwaltungsrat kann für die engere Begleitung strategischer komplexer oder interdisziplinärer Projekte und in Substitution der Immobilienkommission einen Projektausschuss (PA) einsetzen. In diesem sind insbesondere der Geschäftsführer, die Vorsitzende der Immobilienkommission sowie weitere Mitarbeitende oder Verwaltungsratsmitglieder vertreten.

Entschädigung

Die Gesamtentschädigung inkl. Sitzungsgeldern und Spesen an den Immobilienausschuss der Logis Suisse AG betrug im Jahr 2021 CHF 57 259.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Logis Suisse AG besteht aus zwei Personen: dem Geschäftsführer Nicola Fuso und der Leiterin Entwicklungen und Bau Marianne Dutli Derron. Für das Asset Management und die Finanzen setzt die Logis Suisse AG die Firma Markstein AG ein. Die technische und administrative Verwaltung der Liegenschaften wird von sieben regional agierenden 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 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 Herr Nicola Fuso,
Telefon 056 203 50 91, nfuso@logis.ch

Immobilien- portfolio

Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF
Adliswil	Büchelring 13, 15, 17	1965	1995	6 070 000	4 143 000	5 373 505
Bad Ragaz	Elestastrasse 9/11, 13/15, Heuteilstrasse 9/11	1964	2008	9 379 000	7 676 000	12 756 000
	Elestastrasse 11a, 11b/Neubau Stazzo	2016–18		13 199 000	10 775 000	9 339 000
Baden-Dättwil	Pilgerstrasse 2/4/6	1984	2019	7 475 000	5 373 000	6 336 000
Bern	Meisenweg 23	1982		2 806 000	1 914 000	2 481 400
	Untermattweg 44/46/48	1984	2018	9 067 000	5 531 000	8 830 000
Brittnau	Erlenweg 1/3/5, 7/9/11	1973/80	2013	7 417 000	4 714 000	10 457 000
Embrach	Illingerstrasse 7/9, Stationsstrasse 57/59	1981	2015	7 230 000	5 844 000	10 634 079
Erlach	Im Bafert 8, 10, 12, 14	1966	1999	4 406 000	2 706 000	5 880 000
Flamatt	Aumatt 2, 6, 8, 12, 18, 20, 33, Anteil AEH	1985–93		20 005 000	11 735 000	20 076 000
	Aumatt 4, 10, 14, 22, 35	1987–93		9 692 000	4 593 000	7 597 000
Flawil	Enzenbühlstrasse 160	1972	2007	5 375 000	4 203 000	6 580 000
Frauenfeld	Moosweg 17/19, 21, 23/25, 27/29/31	1991		22 364 000	14 259 000	19 275 000
	Oberwiesenstrasse 55/57	1972	2000	7 719 000	5 340 000	5 938 000
Heerbrugg	Aechelistrasse 16, 18, 20	1973	2011	10 160 000	8 722 000	14 558 000
	Eulenberg 1/3, 5/7, 10/12, Feldstrasse 9/11/13	1990	2018	24 809 000	17 167 000	20 830 000
	Ländernachstrasse 29, Nefenfeldstrasse 2, 5, 7, 9, 11	1963	1995	7 407 000	3 818 000	11 086 000
Horgen	Bachtelstrasse 2, 4	1966	2007	6 538 000	4 548 000	5 329 900
Kloten	Am Balsberg 40	1980	2019	9 106 000	6 735 000	6 730 000
Koblenz	Achenbergstrasse 35a/b, 37, Rüteneustrasse 18/20	1984	2014	8 145 000	5 317 000	10 513 000
Kölliken	Farbweg 1/3	1995		5 696 000	3 606 000	5 615 104
Köniz	Könizstrasse 249/251/253, 255/257, 259, 261, 263	1956	2016	27 355 000	20 560 000	27 843 200
Kreuzlingen	Finkernweg 1a/b, 1c/d, Konstanzerstrasse 29 a/b, 31a/b	1994		28 307 000	11 901 000	20 245 000
Kriens	Bell-Areal (ehem. Andritz-Areal)			59 412 140	47 512 140	71 219 530
Langenthal	Thunstettenstrasse 38/40/42/44, 48/50/52	1968–72	2002	7 393 000	5 579 000	11 733 000
	Waldhofstrasse 14/16, 18/20, 24, 26/28/30, 32/34, 36	1966–72	2012	32 964 000	24 657 000	47 374 900
Lotzwil	Kreuzfeldstrasse 55/57	1974/90	1995	1 870 000	1 402 000	3 775 200
Luzern	Obergütschrain 5	1986	2020	8 825 000	6 610 000	5 825 950
Nesselnbach	Wiesengrundweg 1, 7, 9	1985	2020	7 229 000	5 191 000	7 816 000
	Wiesengrundweg 3	1986	2020	2 089 000	1 535 000	2 181 000
Neuenhof	Ackerstrasse 6	1969	2007	4 142 000	3 027 000	5 760 000
	Bifangstrasse 18/20, 22/24, 26/28	1963	2010	5 955 000	4 425 000	10 482 000
	Birkenstrasse 1, 3	1953		1 868 000	887 000	4 130 000
	Eichstrasse 1, 3, inkl. AEH	1955	1989	5 068 000	2 937 000	6 794 000
	Eichstrasse 4, 6	1956	1988	4 289 000	2 964 000	5 373 000
	Grünaustrasse 4, 6, 8	1950	1989	3 714 000	2 595 000	4 388 000
	Hardstrasse 62/64, 66/68, 70/72	1960	1992	12 764 000	8 918 000	14 428 000
	Hardstrasse 74	1960	2007	928 000	662 000	2 271 000
	Hofmattstrasse 3, 5, 7	1952	1987	4 030 000	2 777 000	4 913 000
	Hofmattstrasse 10, 12	1951	1988	2 705 000	1 832 000	3 250 000
Neuenhof	Hofmattstrasse 9, Garage (MEG)	1952	1987	797 000	462 000	3 581 000
	Lagerstrasse 2, Zürcherstrasse 126b	1954	1990	3 791 000	2 618 000	4 768 000
	Lagerstrasse 4, 6	1953	1990	3 867 000	2 380 000	4 768 000

Grundstück- fläche ca. m ²	Nutzung Wohnen					Total	Andere Nutzung		Anzahl Mietobjekte		Mietfläche Wohnen HNF
	Wohnungen / Zimmer						Gewerbe Diverse Objekte	PP	Total		
	1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+						
3 218	6	6	9	3		24		25	49	1486	
15 386	9		9	39		57		59	116	4976	
3 741	6	12	16			34	2	48	84	2255	
3 497	4	9	9	2	3	27		34	61	2040	
528		3	6		1	10	1	4	15	710	
2 755			12	12		24	5	27	56	2268	
5 632		5	11	7	8	31		36	67	3016	
4 744	3	9	11	9	3	35	9	40	84	3029	
5 629			12	12		24		11	35	1782	
9 711		5	29	18		52	13	92	157	4658	
3 031		5	20	3		28	8		36	2276	
2 649		8	16	8	1	33		30	63	2518	
10 571		4	24	27	9	64	10	108	182	6545	
3 339		10	20	5		35	1	36	72	2229	
8 348		16	35	19		70	2	79	151	5771	
10 342		14	27	37		78	6	96	180	7135	
7 640		18	22	24		64		54	118	4613	
2 646			12	12		24		25	49	1608	
2 977		7	8	9		24	5	34	63	2048	
5 393		5	10	15		30	7	35	72	2658	
2 264	3	9	2	3	2	19		26	45	1379	
7 057	1	32	26	16	4	79	14	67	160	5927	
6 596	2	18	20	21	8	69	13	109	191	5315	
							2		2		
5 145	4	16	28	12		60	1	40	101	3575	
14 503	20	27	75	38	22	182		185	367	13972	
2 116			8	8		16		19	35	1301	
3 834		6	10	8	1	25	4	25	54	1930	
2 552	1	1	9	11		22	6	39	67	1977	
1 056	1	1	3	3		8	2		10	666	
1 645	3	2	8	4		17	5	34	56	1392	
5 303		2	34	10	2	48		51	99	3572	
1 824		6	6	6		18	2	19	39	1296	
2 413	1	6	10	6	1	24		54	78	1688	
2 535		8	8	8		24	2	29	55	1728	
3 281			4	14		18	2	20	40	1296	
6 840			45	15		60	2	94	156	4393	
in Hardstrasse 62-72 enthalten				1		1	6	12	19	124	
2 638		24	8			32		5	37	1756	
1 543		13	6	1		20	1		21	1164	
680								52	52		
1 780		8	8	8		24		5	29	1728	
2 413	1	2	18	2	1	24		7	31	1728	

Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF
	Lagerstrasse 8, 10	1953		1 451 000	886 000	3 088 000
	Weststrasse 13, 14, 16	1958	1993	5 701 000	4 001 000	6 854 000
	Weststrasse 28/30	1965	1994	1 488 000	1 041 000	2 925 000
	Zürcherstrasse 126/126a	1956	1990	3 801 000	2 650 000	4 942 000
Neuhausen	Klettgauerstrasse 45/47	1970	2013	6 296 000	5 346 000	6 733 000
	Rheinstrasse 49, Schulstrasse 10	1955	1997	4 922 000	4 104 000	6 477 000
Oberengstringen	Dorfstrasse 15/17	1973	2008	8 077 000	5 503 000	6 265 688
Oberentfelden	Walther-Bürsten-Strasse 9/11/13/15/17/19	2015/17		67 100 000	62 691 000	51 909 000
Obfelden	Chileweg 25/27, 29/31	1973	2021	13 130 000	12 709 500	6 283 710
Pratteln	Hohenrainstrasse 26/26a, Münchackerstrasse 29, 31	2014		31 990 995	27 971 048	20 917 700
	Gallenweg, Münchackerstrasse (inkl. Laborgebäude)	ab ca. 2021		70 166 250	53 076 462	72 334 000
Reinach	Stockacker	2018-21		33 800 000	33 293 000	
Sargans	Staatsstrasse 1/3	1962	1988	2 840 000	1 790 000	2 947 000
Schaffhausen	Birchweg 39/41, 43, 45/47, 49, 51	1968-74	2007/10/17	28 523 000	17 291 000	28 996 000
	Furkastrasse 18/20	1964	2002	4 302 000		8 015 000
	Im Brüel 1/3/5	1970	2008	6 281 000	5 106 000	8 416 000
	Neutalstrasse 14/16/18/20/22	1972	2009	10 107 000	8 610 000	14 006 000
	Stettemerstrasse 97/99/101	1994		6 733 000	5 219 000	6 922 000
Schlieren	Rohrstrasse 9/11	1968	2008	3 335 000	2 292 000	2 431 472
Seon	Talstrasse 63, 65, 67, 69, 71/73	2015		32 504 587	29 243 587	23 182 000
Spreitenbach	Langäckerstrasse 42/44, 46/48/50	1971	2009	9 886 117	6 557 117	21 016 000
St. Gallen	Iddastrasse 30/30a	1995		7 109 000	3 157 500	5 399 000
	Langgasse 153/155 (+AEH)	1996		8 593 000	5 625 000	7 425 000
	Langgasse 163/165	1995		5 632 000	2 880 000	4 733 000
	Sonnrainweg 4/6/8, 10/12/14	1976	2010/20	13 000 000	8 511 000	11 768 000
	Zilstrasse 70/70a, 72/72a, 74/74a, 76	1985		25 925 000	24 585 000	22 614 000
Stans	Stansstaderstrasse 80, Veronika-Gut-Weg 2			24 472 060	24 198 060	5 561 000
Stettlen	Flurweg 1/3	1980	2012	3 150 000	2 145 000	4 450 000
Studen	Büetigenstrasse 36, 38, 40	1974	2009	5 038 000	3 818 000	8 130 000
Waltenschwil	Zelglistrasse 12	1962	1988	1 648 000	1 117 000	1 350 000
Weinfelden	Südstrasse 2/4	1994		4 804 000	2 833 000	4 361 000
Wettingen	Tödistrasse 19/21/23	1994		6 828 000	4 847 000	5 058 000
Winterthur	Frauenfelderstrasse 27a/b	1970	2014	8 858 000	6 234 000	7 095 000
	Helgenstrasse 1/3/5	1957	1995	4 622 000	3 179 000	3 890 000
	Landvogt-Waser-Strasse 15/17/19	1984	2018	9 746 000	7 001 000	8 089 960
	Lindstrasse 41, Rundstrasse 10	1956	1980/20	6 620 000	5 123 000	4 929 905
	Nägeli-Areal	1900	2018	14 170 000	12 222 000	18 469 850
	Ackeretstrasse 1/Wartstrasse 50	1957	2013	7 701 000	5 595 000	6 440 000
Wittenbach	Obstgartenstrasse 8/8a/8b/12/12a/12b, Ödenhof	1997		28 454 000	13 888 000	18 814 000
Zürich	Eisfeldstrasse 18/20/22	1981	2013	9 919 000	7 039 000	8 800 000
	Gasometerstrasse 3	1896	1989	3 166 000	2 158 000	2 680 000
	Gasometerstrasse 27	1934	1988	2 335 000	1 584 000	2 270 000
Total Immobilien				987 652 149	737 270 413	946 123 053

Grundstück- fläche ca. m ²	Nutzung Wohnen						Andere Nutzung			Anzahl Mietobjekte	Mietfläche Wohnen HNF
	Wohnungen/Zimmer						Gewerbe Diverse Objekte			Total	
	1 – 1.5	2 – 2.5	3 – 3.5	4 – 4.5	5 +	Total		PP			
1824	1	2	9	2	1	15	1	11	27	1089	
3301	3	6	9	6	3	27	1	21	49	1944	
1284				9		9	4	5	18	771	
1303		3	10	3		16	8	21	45	1132	
1645		5		10	6	21	5	32	58	2069	
1389		12	24			36		11	47	2202	
3258			5	11	4	20	2	32	54	1911	
18000		61	60	31	9	161	24	199	384	13910	
4696		7	14	7		28	10	38	76	2123	
4587		33	14	14	1	62	20	68	150	5209	
45549											
Baurecht		8	21	26	22	77		69	146	7517	
1714			8	8		16	4	18	38	1058	
17108	23	25	57	53		158	5	134	297	10247	
4400	8		12	16		36	13	20	69	2731	
2885			18	18		36	9	40	85	2880	
7060			30	30		60	11	52	123	4800	
3203		11		13		24	10	25	59	2020	
1634	4	4	4	2		14	1	14	29	754	
8732	3	28	14	28		73	12	91	176	5840	
7486		8	30	26	4	68	12	95	175	6102	
1485		2	4	10	2	18		21	39	1527	
2404			10	10		20	1	55	76	1729	
1854			4	12		16	2		18	1426	
3995	8	8	16	8	6	46	2	51	99	3416	
10334		19	17	21	6	63	20	66	149	7215	
12652							6		6		
2728			12	1		13	2	16	31	1176	
4008				18	9	27	2	32	61	2137	
1017			4	4		8		9	17	584	
2511		1	7	6		14	2	21	37	1217	
2483			15	3		18	5	21	44	1417	
2055	10	12	6	2		30	13	25	68	1482	
1339	3	3	6	3	3	18		6	24	1161	
3036			16	8	2	26	10	30	66	2589	
1300	6	3	7	1	2	19		9	28	1157	
3036		9	20	8	4	41	1	9	51	3587	
1210	3	4	5	6	1	19	12	12	43	1254	
8265		4	20	40	2	66	18	84	168	6086	
2173	9	6	16	2		33	2	29	64	2215	
271		4	4	1		9	2	4	15	539	
129		1	4			5	1		6	323	
399138	146	606	1186	933	153	3024	384	3261	6669	240074	

Impressum

Herausgeberin Logis Suisse AG

Fotografie Titelbild und Portraits von Felix Wey

Druckerei Brogle Druck AG

Logis Suisse AG

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