

GSW Luzern

Gemeinnützige Stiftung für
preisgünstigen Wohnraum Luzern

Jahresbericht 2019



A photograph of a residential courtyard. In the background, a white multi-story building with dark brown shutters and balconies is visible. The courtyard features a green lawn, a paved path, and several trees, including a large leafless tree on the left and a smaller green tree in the foreground. The sky is clear and blue.

Maihof-Quartier

Handlungsbedarf ausgewiesen



Der Stadtrat Luzern verfolgt mit seiner Wohnraumpolitik das Ziel, günstige Voraussetzungen zu schaffen, damit alle Bevölkerungsgruppen in den Genuss einer hohen Lebensqualität und eines vielfältigen Wohnungsangebotes kommen. Der grösste Handlungsbedarf besteht bei der Sicherung und Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Familien, ältere Personen und sozial Benachteiligte.

Im August des Jahres 2019 hat der Stadtrat den ersten Controllingbericht zur städtischen Wohnraumpolitik veröffentlicht. Die GSW Luzern nimmt im Rahmen der gemeinnützigen Wohnbauträger eine Sonderrolle ein. In unserem Jahresbericht gehen wir auf die für uns relevanten Punkte im Controllingbericht ein. Wir zeigen auf, welche spezifische Rolle die GSW Luzern bei der Umsetzung der städtischen Wohnraumpolitik hat und wie die GSW Luzern sicherstellen will, dass sie bei der künftigen Abgabe von städtischen Grundstücken für den gemeinnützigen Wohnungsbau zum Zuge kommt.

Der Stiftungsrat der GSW Luzern hat Ende des Jahres 2019 entschieden, mit dem Verein Jobdach ein gemeinsames Projekt zu starten. Es ist geplant, dass die Notschlafstelle, das betreute Wohnen und die Geschäftsstelle des Vereins Jobdach neu in der GSW-Liegenschaft am Neuweg 3 untergebracht werden sollen. Damit wird die Zukunft dieser wichtigen Angebote in der Überlebenshilfe langfristig gesichert. Der Bezug des neuen Standortes ist für das Jahr 2022 vorgesehen. Auf der Liegenschaft Gibraltarstrasse 29, dem heutigen Standort der Notschlafstelle, soll mittelfristig ein GSW-konformer Neubau mit einem erweiterten Wohnungsangebot realisiert werden.

In der öffentlichen Diskussion zum gemeinnützigen, preisgünstigen Wohnraum kommt immer wieder die Frage auf, welche Bevölkerungsschichten Anrecht auf staatlich unterstützte Wohnungsangebote haben sollen. Der Stiftungsrat hat sich im Berichtsjahr ausführlich mit dieser Thematik beschäftigt. Er hat entsprechende Handlungsrichtlinien für die tägliche Arbeit der Mitarbeitenden der Geschäftsstelle verabschiedet.

Ich danke dem Stiftungsrat und allen Mitarbeitenden der GSW Luzern für ihren engagierten und professionellen Einsatz. Ich freue mich auf eine weitere gute Zusammenarbeit und die Umsetzung der eingeleiteten Projekte.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'BKobler'.

Bernhard Kobler, Stiftungsratspräsident

Wohnungsangebot an Nachfrage anpassen

4



Im Berichtsjahr standen diverse Projekte im Fokus. Der aktuelle Objektbestand ist mehrheitlich sanierungsbedürftig, was unter anderem auch zu einer sinkenden Wohnungsnachfrage führt. Deshalb forcieren wir die Gross-Sanierungen, um bedarfsgerechten und preisgünstigen Wohnraum für Familien und Alleinstehende zu schaffen. 2019 begleiteten wir die Sanierungsplanung diverser Objekte bis zur Bauwilligung. Auch die Planung der Gross-Sanierungen für die Folgejahre hat uns stark gefordert.

Leider blieben unsere Bemühungen chancenlos, neue Objekte für preisgünstigen Wohnraum auf dem freien Markt zu kaufen.

Ebenfalls intensiv haben wir auf eine neue Lösung für das Objekt am Neuweg 3 hingearbeitet. Wir freuen uns, dass wir mit Jobdach eine Absichtserklärung für die langfristige und kompetente Begleitung von Menschen mit stark eingeschränkter Wohnkompetenz unterzeichnen konnten.

Im Geschäftsjahr 2019 haben sich die äusseren Einflüsse, insbesondere die Wirtschaft und die Finanzmärkte, kaum verändert. Seit Jahren profitiert auch die GSW Luzern von den historisch tiefen Zinsen. Wir nutzten die Situation, um Abschreibungen und Rückstellungen für die künftigen Sanierungen zu tätigen.

Doch die günstigen Zinsen haben auch eine Kehrseite. Seit Jahren versuchen wir, auf dem Stadtgebiet Luzern Häuser zu erwerben, um diese der Spekulation zu entziehen und das angestrebte Wachstum zu realisieren. Aufgrund der Negativzinsen bemühen sich mehr und mehr auch institutionelle Anleger um kleinere Objekte. Auch darum stiegen die Immobilienpreise in neue Höhen. Viele Wohnbaugenossenschaften bestätigen, dass ein Erwerb von Liegenschaften zum Erhalt von günstigem Wohnraum auf dem freien Immobilienmarkt in der Stadt Luzern kaum noch möglich ist.

Durch die grosse Neubautätigkeit auf dem Stadtgebiet in den letzten Jahren ist das Wohnangebot im Verhältnis zur Bevölkerung grösser geworden. Zudem ist die Mieterschaft bezüglich Lage, Wohnungsgrösse, Komfort und Ausstattung anspruchsvoller geworden. Diesen Erwartungen kann die GSW Luzern mit ihren mehrheitlich sanierungsbedürftigen, aber preisgünstigen Wohnungen nicht immer gerecht werden.

Diese Entwicklung führte zu einer sinkenden Nachfrage. Auch Institutionen wie die KESB oder soziale Dienste, die für Menschen mit speziellen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen, fragen weniger nach.

Die aktuellen Leerstandskosten der GSW Luzern liegen in einer vertretbaren Höhe. Um Wohnungen vermieten zu können, werden diese deshalb vermehrt auf dem freien Markt angeboten.

Die Immobilienfachwelt hat für die erfolgreiche Vermarktung von Wohnungen ein einfaches Rezept: Die Wohnungen müssen marktgerecht sein.

So banal die Aussage ist, erfahren wir deren Bedeutung bei der täglichen Arbeit. Zwei Beispiele, die aufzeigen, dass auch Menschen mit spezifischen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt gewisse Ansprüche an ihre Wohnung haben:

■ Die Baselstrasse hat bei breiten Bevölkerungsschichten einen negativen Ruf. Viele wollen nicht in dieser Mikrolage wohnen. Obwohl die Wohnungen teilweise saniert sind, verlangt der Markt grössere Balkone, einen Lift und mehr Freiraum für die Kinder. Der tiefe Mietzins allein ist nicht ausschlaggebend.

■ In der Neustadt besitzt die GSW Luzern vier historische Wohnhäuser mit fünf Stockwerken. Die Mikrolage wäre für viele GSW-Mietergruppen geeignet. Allerdings ist der Innenausbau sanierungsbedürftig: Es gibt keinen Lift und die Wohnungen verfügen nur über kleine Balkone. Aktuell vermieten wir solche Wohnungen mehrheitlich an junge Menschen ohne grosse Ansprüche. Um diese Wohnungen langfristig breiteren GSW-Mietergruppen zugänglich zu machen, werden die Häuser in den nächsten Jahren saniert. Gleichzeitig ist es wichtig, dass der Mietzins nur moderat ansteigen wird.

Angesichts der geschilderten Ausgangslage ist es für die GSW Luzern umso wichtiger, die angestrebten Sanierungspläne umzusetzen.

Sanierung Baselstrasse 80

Im Juli 2018 kündigten wir allen 18 Mietern der Baselstrasse 80 und begründeten die Totalsanierung an einer Mieterveranstaltung. In Einzelgesprächen und mit viel Engagement organisierten wir für jede Mietpartei eine geeignete Lösung.

Inzwischen konnten für alle Mietparteien, auch für den Mieter des Gewerberaums, intern oder extern Anschlusslösungen gefunden werden. Zwei Familien werden nach der Sanierung in umgebaute Vierzimmerwohnungen zurückkehren. Ich bedanke mich an dieser Stelle bei den GSW-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern für ihren persönlichen Einsatz.

Der Baubeginn für die Totalsanierung ist auf Mai 2020 geplant. Die Bauzeit dauert zwei Jahre.

Die Erstvermietung der neu 34 Wohnungen mit 1 800 m² Wohnfläche (vorher: 18 Wohnungen mit 1 250 m² Wohnfläche) planen wir auf Januar 2023. Die Sanierungskosten sind auf rund 9 Mio. Franken veranschlagt.

Sanierung Neustadtstrasse 4

Seit Mitte August 2018 wissen die Mieter, dass wir die Wohnungen im bewohnten Zustand umbauen werden. Auch die Eingriffstiefe und die damit verbundenen Unannehmlichkeiten haben wir allen Mieterinnen und Mietern erklärt. Die Bauzeit beträgt ca. fünf Monate und beginnt im Mai 2020.

Im August 2019 erhielten wir die Baubewilligung. Seitdem wurden in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege einvernehmlich diverse Auflagen bereinigt. Insbesondere die Balkonverlängerung, der Lifteinbau, die Wohnungsabschlussstüren und das Treppenhaus genügen nun gestalterisch den Ansprüchen der Denkmalpflege.

Weitere Planungen

In naher Zukunft soll auch die Liegenschaft am Neuweg 3 saniert werden. Der Stiftungsrat hat an der November-Sitzung 2019 den Planungskredit freigegeben. Für diverse weitere Liegenschaften ist die Zustandsanalyse noch in Arbeit.

Betreuungs-Lösung für Neuweg 3 gesucht

Das Haus mit 24 Zweizimmerwohnungen und 36 Einzimmerwohnungen wird vorwiegend von Menschen mit stark eingeschränkter Wohnkompetenz bewohnt. Nach verschiedenen Interventionen im Jahr 2018 beruhigte sich die Situation 2019 wieder. Dennoch beschäftigte uns dieses Objekt im Berichtsjahr.

Einerseits wollen wir die Einzimmerwohnungen längerfristig durch Zweizimmerwohnungen ersetzen, die gefragter sind. Auf der anderen Seite suchen wir einen Partner, der eine adäquate Betreuung gewisser Mieter gewährleistet. Nach vielen Gesprächen wurde mit Jobdach eine Absichtserklärung unterzeichnet.

Geplant ist, dass verschiedene Angebote von Jobdach ab 2022 das Parterre und den gesamten ersten Stock belegen werden. Die Notschlafstelle soll von der Gibraltarstrasse 29 (eine GSW-Liegenschaft) an den Neuweg 3 umziehen. Ebenfalls vorgesehen ist, dass die Institution im Gebäude eine Betreuungsstation für Suchtkranke einrichten wird. Auch ihre Geschäftsstelle soll an den Neuweg 3 verlegt werden, damit wertvolle betriebliche Synergien genutzt werden können.

Der Stiftungsrat hat einem Planungskredit für die notwendigen Umbauarbeiten in seiner November-Sitzung zugestimmt. Derzeit sind wir daran, die notwendigen architektonischen und planerischen Arbeiten anzugehen.

Ausblick Sanierungen Mythenstrasse 8 und Sempacherstrasse 32

Viele Erkenntnisse, die wir bei der Planung und Sanierung der Neustadtstrasse 4 gewonnen haben, fliessen in die Sanierungsplanung der Mythenstrasse 8 und der Sempacherstrasse 32 ein.

Die Mieterschaft der Mythenstrasse 8 wurde bereits an einer Mieterveranstaltung über die Planungsabsichten informiert. Die Sanierung ist für 2021 geplant.

Auch die Mieterschaft der Sempacherstrasse 32 wurde im August 2018 schriftlich über die Planungsabsichten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie informiert. Der Sanierungstermin ist noch nicht bestimmt.

Weitere Informationen aus der Geschäftsstelle

Dem Stiftungszweck entsprechend kümmern wir uns im täglichen operativen Geschäft nicht nur um die Liegenschaften und die Vermietung der Wohnungen der GSW Luzern. Wir kümmern uns auch um die spezifischen Anliegen unserer Mieterschaft. Mit viel Sozialkompetenz und Gespür für die jeweilige Situation finden wir individuelle Lösungen. Ich danke allen Mitarbeitenden für ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2019 zum Wohle der Mieterschaft und der Stiftung.

Insgesamt verzeichneten wir im Berichtsjahr 63 ordentliche Mieterwechsel. Darin nicht mitgerechnet sind die 18 ehemaligen Mieter der Baselstrasse 80. Dabei hält der Trend der vergangenen Jahre an, dass vor allem Kleinstwohnungen mit einfachem Ausbaustandard ohne Balkon die Fluktuationsrate in die Höhe schnellen lassen. Wir wenden für die Wiedervermietung mehr Ressourcen auf als in vergangenen Jahren und schreiben die Wohnungen vermehrt aus.

Die Kosten für den ordentlichen Aufwand sind mit rund 780 000 Franken nach wie vor hoch. Wir wenden pro Jahr durchschnittlich ca. 2 000 Franken pro Wohnung für den Unterhalt auf. Durch die geplanten Sanierungen in den kommenden Jahren erwarten wir einen markanten Rückgang der Unterhaltskosten.

Zusätzlich zu den ordentlichen Unterhaltskosten haben wir im Berichtsjahr für ca. 270 000 Franken folgende Kleinsanierungen ausgeführt:

Liegenschaft	Kleinsanierung	Wert in CHF
Mythenstrasse 8	Teilersatz Gasthermen in mehreren Wohnungen	30 000
Neuweg 3	Neue Stromanschlüsse in diversen Wohnungen	70 000
Grimselweg 11	Neue Hauseingangstüren (Schleuse) und neue Türen zur Tiefgarage mit neuem digitalem Schliess-System und Kameraüberwachung in der Schleuse	60 000
Lädelihof	Liftsanierung	40 000
Baselstrasse 91	Wasserschaden in mehreren Wohnungen	13 000
Baselstrasse 93	Instandstellung Umgebung mit Sonnensegel	14 000
Baslerhof	Sanierung Fassadensockel	20 000
Rössligasse 14	Sitzungszimmer GSW	20 000

Im Berichtsjahr konnten wir in der Geschäftsstelle auf demselben Stock ein eigenes Sitzungszimmer einrichten. Bisher mussten wir uns innerhalb der Arbeitsplätze arrangieren oder extern einen Sitzungsraum suchen. Der Raum ist mit allen nötigen technischen Möglichkeiten ausgerüstet und bietet bequem Platz für acht bis max. zehn Personen. Zudem kann er auch als vollwertiger Arbeitsplatz genutzt werden. Insbesondere bei Arbeiten, die eine ruhige Umgebung voraussetzen, oder für vertrauliche Gespräche ist dies ein grosser Vorteil.

An der Stiftungsratssitzung im Mai 2019 wählte der Stiftungsrat einstimmig Balmer Etienne AG als neue Revisionsstelle für die Stiftung. Die Revision für das Berichtsjahr 2019 fand bereits im neuen Sitzungszimmer statt. Wir bedanken uns bei Hans Züsli von ZÜSLI TREUHAND AG für die langjährige gute Zusammenarbeit und die stets umsichtige Revisionsführung.

Ich danke dem Stiftungsrat, den Mitgliedern der Ausschüsse und dem Präsidenten für die weitsichtige und konstruktive Zusammenarbeit. Gemeinsam mit dem GSW-Team freue ich mich auf die kommenden Projekte und Herausforderungen.

Rolf Fischer, Geschäftsführer

Maihof-Quartier



Erster Controlling-Bericht verabschiedet

8

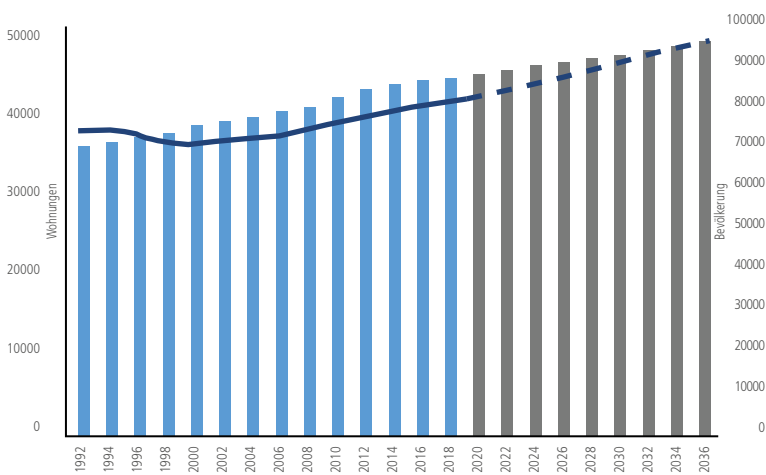
2012 nahm die Stadtluzerner Bevölkerung die Initiative «Für bezahlbaren Wohnraum» zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus an. Im ersten Controlling-Bericht vom Juli 2019 legt die zuständige Stadträtin Manuela Jost die aktuelle Situation in der Stadt Luzern dar. Darin wird auch aufgezeigt, welche Massnahmen in der Berichtsperiode 2019 bis 2023 umgesetzt werden und welche Aufgaben der GSW Luzern zugeordnet sind.

Bezahlbarer Wohnraum für Familien, ältere und alleinstehende Personen sowie Sozialhilfeempfänger ist in der Stadt Luzern immer noch ein rares Gut. Das ist allen Verantwortlichen bewusst. Die Immobilienpreise steigen generell in neue Höhen. Der Kauf von Objekten zur Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum gestaltet sich äusserst schwierig.

In der ersten Umsetzungsphase der Initiative (2013 bis 2018) lag der Fokus des Stadtrats auf der Schaffung von effizienten Strukturen. Die Stadt führte raumplanerische Instrumente ein. Zudem forcierte sie die Zusammenarbeit zwischen den gemeinnützigen Bauträgern. Die GSW Luzern profitierte von einer finanziellen Stärkung durch die Stadt.

Der Controlling-Bericht Städtische Wohnraumpolitik dokumentiert, dass die Verantwortlichen erste positive Zeichen setzen konnten. So hat sich der Anteil gemeinnütziger Wohnungen von 2014 bis 2017 um 210 Einheiten auf 13,4% erhöht. Dennoch ist es noch ein weiter Weg, bis im Jahr 2037 der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen bei mindestens 16% liegt. Mit dem Massnahmenplan 2019 bis 2023 sollen elf konkrete Punkte umgesetzt werden. Der Stadtrat rechnet damit, dass mit den bisherigen und den nun eingeleiteten Massnahmen in dieser Phase insgesamt 600 neue gemeinnützige Wohnungen entstehen werden.

Vergangenes und prognostiziertes Bevölkerungswachstum und Wohnungsbestand in der Stadt Luzern



Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt

Die Stadt Luzern ist für alle Bevölkerungsschichten ein attraktiver Wohnort. Pro Jahr stieg die Wohnbevölkerung seit 2000 um durchschnittlich 0,9%. Die anhaltende Bautätigkeit deckt die Nachfrage jedoch nicht, die Leerstandsquote in Luzern ist mit 1,02% (Juni 2018) nach wie vor sehr tief.

Gemäss Controlling-Bericht wurden 2017 auf dem Stadtgebiet 45 804 Wohnungen gezählt. Wächst die Bevölkerung kontinuierlich weiter an, werden bis 2037 rund 52 000 Wohnungen benötigt. Rund ein Drittel der neuen Wohnungen muss gemeinnützig sein. Dafür sollten pro Jahr rund 100 neue gemeinnützige Wohnungen entstehen. Gemäss dem städtischen Raumentwicklungskonzept 2018 lässt sich dieser Bedarf durch Verdichtung und Umnutzung decken.

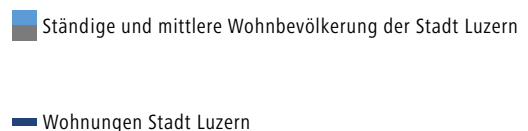
Der Stadtrat hat 15 städtische Areale in verschiedenen Quartieren identifiziert, die mittel- bis langfristig für den gemeinnützigen Wohnungsbau genutzt werden sollen. Für die Jahre 2019 bis 2023 betrifft dies Areale im Staffelntäli, in Littau West, am Abendweg, in Vorderruopigen, in der Biregg/Kleinmatt und im Gebiet Grenzhof.

Flexible Wohnformen für unterschiedliche Lebensphasen

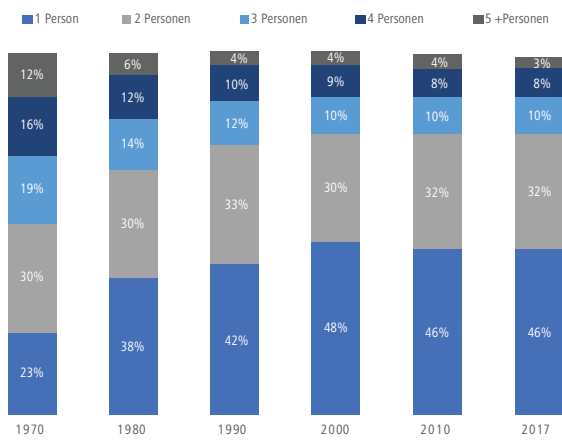
Im Jahr 2016 lag die Wohnfläche pro Person in der Stadt Luzern bei 46 m². Damit liegt Luzern weit vor Bern (38,9 m²), Zürich (38,7 m²) oder Genf (36,4 m²). Eine der Ursachen könnte die stete Veränderung der Altersstruktur in der Stadt sein. Ältere Menschen bleiben heutzutage dank besserer Gesundheit häufiger und länger in ihren (Familien-)Wohnungen, bevor sie in Alterswohnungen, Pflege- oder Altersheime umziehen.

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in der Stadt Luzern seit 1970 von 23% auf 46% im Jahr 2017 gestiegen. Demgegenüber sank der Anteil an Haushalten mit drei und mehr Personen von 47% im Jahr 1970 auf 21% im Jahr 2017.

Obwohl der Anteil von Wohnungen mit vier und mehr Zimmern am Wohnungsmix in der Stadt Luzern im Jahr 2017 bei 43% liegt, sind diese für Familien oftmals nicht zugänglich. Das kann am fehlenden Angebot oder an der Höhe der Miete liegen. Vielleicht ist auch das Wohnumfeld nicht attraktiv für Familien.



Vielfach besteht für Mieterinnen und Mieter kein Anreiz, von einer grossen in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Denn trotz weniger Wohnfläche müssen sie mit einer höheren finanziellen Belastung rechnen. Zudem ist die Suche nach einer passenden Wohnung im angestammten Quartier schwierig.



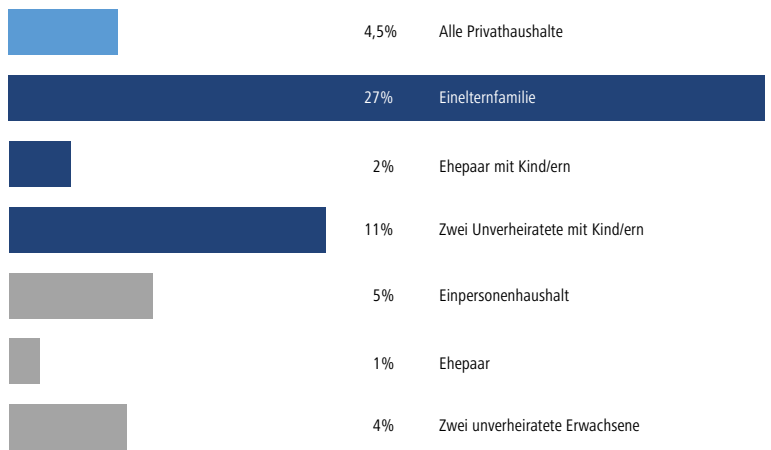
Veränderung der Haushaltsstruktur in der Stadt Luzern 1970 – 2017, Angabe in Prozent

Vor allem im preisgünstigen Segment sind kleine Wohnungen für ältere Personen aktuell Mangelware. Dies hängt damit zusammen, dass viele Bestandswohnungen nicht hindernisfrei sind. Denn ein Grossteil der bestehenden Bausubstanz in der Stadt Luzern ist relativ alt. Viele Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Dies zeugt zwar von der baulichen Qualität des Gebäudebestands, beschränkt aber auch deren Veränderungspotenzial.

Wohnungen für Menschen mit erschwertem Zugang

Menschen mit tiefen Einkommen oder mit eingeschränkter Wohnkompetenz sind von der angespannten Lage auf dem Stadtluzerner Wohnungsmarkt am stärksten betroffen. Für sie ist der Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften, die günstigen Wohnraum anbieten, oft eine zu hohe Einstiegs-hürde.

Im Jahr 2017 bezogen 4,5 % aller Haushalte Sozialhilfe von der Stadt Luzern. Besonders betroffen davon sind 27 % aller Einelternfamilien. Ebenfalls unterstützt werden 13 % der Paare mit Kindern; bei Paaren ohne Kinder sind es lediglich 5 %:



Mit Sozialhilfe unterstützte Privathaushalte 2017

Angemessene Wohnmöglichkeiten für Personen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt tragen dazu bei, indirekte Folgekosten wie die Sozialhilfe zu reduzieren.

Es entspricht dem Ziel des Stadtrats, allen Bevölkerungsgruppen eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen. Mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus will er bezahlbaren Wohnraum in unterschiedlichen Quartieren der Stadt Luzern sicherstellen. Damit erreicht er eine gute ethnische, demografische und ökonomische Durchmischung der Bevölkerung. Dies ermöglicht lebendige Quartiere und fördert die gesellschaftliche Solidarität.

Der vollständige Bericht und Antrag (StB 437) des Stadtrats vom 3. Juli 2019 zur städtischen Wohnraumpolitik III ist unter folgendem Link abrufbar: www.stadt Luzern.ch

Genügend Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten

10

Im ersten Controllingbericht zur städtischen Wohnraumpolitik III wird die Rolle der GSW Luzern an verschiedenen Stellen hervorgehoben. Sie ist aber nur eine Akteurin im Gefüge der städtischen Wohnraumpolitik. Die zuständige Stadträtin Manuela Jost erläutert im Interview die Chancen und Perspektiven der GSW Luzern in diesem Kontext.

Wie zufrieden sind Sie persönlich mit dem Wohnungsangebot in der Stadt Luzern?

Manuela Jost: Ich habe den Eindruck, wir haben in der Stadt Luzern ein vielfältiges und attraktives Wohnungsangebot. Nach wie vor herrscht aber eine grosse Nachfrage. Deshalb wollen wir mit entsprechenden Rahmenbedingungen sicherstellen, dass das Angebot ausgebaut werden kann. Preisgünstiger Wohnraum ist mir wichtig, nicht nur wegen des Volksauftrages, der vorschreibt, dass bis 2037 der Anteil gemeinnütziger Wohnungen auf 16 % zu erhöhen ist. Es ist ein ambitioniertes Ziel, aber ich bin überzeugt, dass wir das erreichen.

Welche spezielle Rolle spielt die GSW Luzern bei der Umsetzung der städtischen Wohnraumpolitik?

Manuela Jost: Es ist mir wichtig, dass die Stadt insgesamt eine gute Durchmischung der Bevölkerung mit Familien, Einzelpersonen, Studierenden und älteren Paaren hat. Aktuell liegt der Anteil von Einpersonenhaushalten in der Stadt Luzern bei 46 %.

Deshalb müssen vermehrt bezahlbare Familienwohnungen sowie Kleinwohnungen geschaffen werden.

Betrachtet man den gesamten Wohnungsmarkt mit privaten Anbietern, Immobilienfirmen, mit den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und auch der Stadt Luzern als Vermieterin, so ist die GSW Luzern ein wichtiger Mosaikstein in diesem Gefüge. Denn sie ermöglicht sozial Benachteiligten den Zugang zu günstigem Wohnraum in der Stadt Luzern.

Im Controllingbericht sind diverse Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Wie schätzen Sie hier die Chancen der GSW Luzern zur Partizipation ein?

Manuela Jost: Im Stadtteil Littau besteht im Wohnungsbau grosses Entwicklungspotenzial. Es sind mehrere Areale ausgeschieden, die grosse Überbauungen ermöglichen. Dort soll ein breiter Wohnungsmix für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entstehen. Neben Wohnraum für Familien und hindernisfreiem Wohnraum für ältere Personen soll auch Wohnraum für Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt entstehen.

Ich begrüsse das Interesse der GSW Luzern sehr. Um neuen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen für Menschen mit erschwertem



Zugang zum Wohnungsmarkt, muss sich die GSW Luzern in die Entwicklung des einen oder andern Areals einbringen. Ich kann mir auch gut eine Kooperation der GSW Luzern mit anderen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften vorstellen.

Es fehlt an günstigen Kleinwohnungen für die wachsende ältere Wohnbevölkerung. GSW Luzern verfügt aktuell nur über wenige hindernisfreie Wohnungen, sieht in diesem Segment aber Wachstumspotential. Wie beurteilen Sie die Lage?

Manuela Jost: Aktuell ist es leider so, dass sich für viele ältere Personen ein Wechsel von einer Familienwohnung in eine Kleinwohnung nicht rentiert. Deshalb braucht es ein ansprechendes Angebot für unterschiedliche Bedürfnisse von älteren Personen in den verschiedenen Quartieren. Idealerweise sind diese Wohnungen energetisch saniert, hindernisfrei erschlossen und in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten.

Auch hier ist die Rolle der GSW Luzern sehr wichtig. Gerade weil sie Wohnungen in einem Preissegment zur Verfügung stellt, das auch für ältere Personen mit niedrigem Einkommen stimmt. Deshalb unterstütze ich entsprechende Pläne. Sei dies, dass sie neue Objekte kauft und so preisgünstige Kleinwohnungen schafft.

Oder dass sie in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften entsprechende Kleinwohnungen realisiert.

Viele Objekte der GSW Luzern entstanden um 1900 und sind renovationsbedürftig. Wie kann die GSW Luzern wertvolle Bausubstanz erhalten, aber sinnvoll verdichten und optimieren?

Manuela Jost: Das ist einer der klassischen Interessenskonflikte im Wohnungsbau in der Stadt, der uns immer wieder beschäftigt. Ein Mehrfamilienhaus soll erneuert und damit auch aufgewertet werden, aber die Bausubstanz ist schützens- oder erhaltenswert. Es gibt keine pauschalen Lösungen für solche Situationen. Es ist immer eine Interessensabwägung zwischen dem Erhalt der Substanz, der Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum und der Einhaltung der Denkmalschutz- und Bauvorschriften.

Wichtig scheint mir, dass die GSW Luzern, wie auch generell Bauherren, das Gespräch über das Vorhaben und Lösungsmöglichkeiten in einer sehr frühen Planungsphase mit den Zuständigen des Bauamts und des Denkmalschutzes sucht. Im Gespräch finden sich oftmals Wege und entwickeln sich Kompromisse, mit denen sowohl der Bauherr als auch die Bewilligungsbehörden einverstanden sein können.

Manuela Jost persönlich

Manuela Jost ist seit September 2012 Stadträtin der Stadt Luzern und steht der Baudirektion vor. Sie lebt seit 21 Jahren in der Stadt Luzern. Aufgewachsen in Bern studierte sie an der Universität Bern zuerst Ethnologie und danach Nationalökonomie. Es folgte ein Master in Philosophie und Management an der Universität Luzern. Von 1992 bis 2006 war sie zudem als Wirtschafts- und Umweltdiplomatin für die Schweiz im EVD, EDA und UVEK in Bern aktiv. Von 2006 bis 2012 dozierte Manuela Jost an der Hochschule Luzern Wirtschaft und war Studienleiterin sowie Mitglied der Institutsleitung des Instituts für Betriebs- und Regionalökonomie IBR tätig.



Die Rolle der GSW Luzern

12

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist als Verfassungsauftrag ein Ziel der städtischen Wohnraumpolitik. Der gemeinnützige Wohnungsbau spielt eine wichtige Rolle für die Wohnungsverorgung jener Bevölkerungsgruppen, die auf dem Markt aus wirtschaftlichen oder sozialen Gründen benachteiligt sind. Die gemeinnützigen Bauträger – wie Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine – orientieren sich an der Kostenmiete und wirtschaften ohne Gewinnabsicht. Ihre Wohnungen sind langfristig preisgünstig. Viele gemeinnützige Bauträger bieten ihrer Mieterschaft neben Wohnraum auch verschiedene Betreuungsdienste an und entlasten dadurch die öffentliche Hand.

Für die Stadt Luzern sind die gemeinnützigen Wohnbauträger wichtige Partner in der Wohnraumförderung. Die verstärkte Zusammenarbeit mit diesen Institutionen gehört zu den elementaren Massnahmen bei der Umsetzung der städtischen Wohnraumpolitik. Hauptansprechpartnerin für die Stadt Luzern ist das G-Net. Dieses wurde im Jahre 2013 als Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger gegründet und vertritt mit rund 30 Mitgliedern eine überwiegende Mehrheit aller auf dem Stadtgebiet präsenten gemeinnützigen Bauträger.

Die GSW Luzern ist ebenfalls Mitglied des G-Net. Im Massnahmenkatalog der Stadt ist festgehalten, dass die Zusammenarbeit zwischen dem G-Net und der GSW Luzern verstärkt werden soll. Im Rahmen eines Pilotprojektes sollen die Möglichkeiten von gemeinsamen Immobilienprojekten von Baugenossenschaften und der GSW Luzern ausgelotet werden. Im Weiteren ist im städtischen Massnahmenpaket festgehalten, dass die GSW Luzern als Partnerin gestärkt und die Partnerschaft ausgeweitet werden sollen.

Die GSW Luzern nimmt im Rahmen der gemeinnützigen Wohnbauträger eine besondere Rolle ein. Die im Jahre 1984 von der Stadt Luzern zusammen mit der Luzerner Kantonalbank und sieben gemeinnützigen auf dem Stadtgebiet tätigen Baugenossenschaften gegründete Stiftung verfügte in den ersten Jahren über keine eigenen Liegenschaften. Damals stand für die Stiftung die Vermittlung von preisgünstigem Wohnraum an andere soziale Wohnbauträger im Vordergrund.

Am 23. September 1990 beschloss das Stadtluzerner Stimmvolk, zu Gunsten der GSW Luzern einen Fonds über 12 Millionen Franken einzurichten. Damit wurde es der Stiftung möglich, eigene Liegenschaften zu erwerben.

Heute verfügt die GSW Luzern über 20 Liegenschaften mit rund 365 Wohnungen. In den nächsten Jahren soll der Wohnungsbestand schrittweise auf 450 Wohnungen erhöht werden. Dies soll einerseits durch die Ausschöpfung vorhandener Ausbaupotentiale bei geplanten Sanierungen der bestehenden Liegenschaften, andererseits durch den Kauf zusätzlicher Liegenschaften erreicht werden.

Der Erwerb neuer Liegenschaften ist aufgrund der aktuellen Lage des Immobilienmarktes in der Stadt Luzern aber sehr schwierig. Es ist daher für die GSW Luzern sehr wichtig, dass sie bei den



Mehrfamilienhaus Neustadtstrasse 4

bevorstehenden Abgaben der städtischen Areale, wie beispielsweise Staffelntäli oder Littau West, als gleichwertige Partnerin partizipieren kann. Da die GSW Luzern aufgrund ihrer finanziell eingeschränkten Möglichkeiten und ihrer besonderen Mieterschaft in erster Linie an Einzelobjekten und nicht an ganzen Arealüberbauungen interessiert ist, ist auch eine Zusammenarbeit mit grösseren Baugenossenschaften denkbar und sinnvoll.

Die Sonderrolle der GSW Luzern im Rahmen der gemeinnützigen Wohnbauträger hat mit dem klar definierten Stiftungszweck zu tun. Dieser gibt vor, dass insbesondere Zielgruppen zu berücksichtigen sind, welche spezifische Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt haben. Im Weiteren verlangt der Stiftungszweck, dass die allgemeinen Ziele einer durchmischten Stadt mit vielfältigen Quartieren berücksichtigt werden sollen.

Das Angebot der GSW Luzern richtet sich in erster Linie an Menschen mit eingeschränkter Wohnkompetenz. Unter Wohnkompetenz versteht die Stiftung die Fähigkeit der Mieterschaft, den Pflichten aus einem Mietvertrag nachzukommen und so die Wohnung langfristig zu halten.

Viele der Mieterinnen und Mieter der GSW Luzern verfügen über knappe finanzielle Mittel. Einige gehen keiner geregelten Arbeit nach. Bei anderen erschweren Betreibungen den Zugang zum

normalen Wohnungsmarkt. Auch zur Mieterschaft gehören Personen mit einem schwierigen Migrationshintergrund sowie Suchtkranke oder psychisch Beeinträchtigte.

Deshalb beschränken sich die Dienstleistungen der Stiftung nicht nur auf die ordentliche Verwaltung von Wohnungen und den Unterhalt der Liegenschaften, sondern umfassen auch Betreuungsleistungen für die Mieterschaft. Die Mitarbeitenden der GSW Luzern verfügen über die notwendige Sozialkompetenz und viel Erfahrung mit Personen aller Altersgruppen in schwierigen Lebenssituationen. Oftmals wird auch mit spezialisierten Institutionen wie beispielsweise den Sozialen Diensten der Stadt Luzern (SOD), der Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB), den Vereinen Jobdach und Traversa zusammengearbeitet.

Die GSW Luzern achtet auf eine sozial durchmischte Mieterschaft. Das Wohnungsangebot richtet sich an Einzelpersonen, jüngere und ältere Paare sowie Familien. Bei einer Mieterschaft mit labiler Wohn- und Sozialkompetenz kann es aber sinnvoll sein, diese in einer gemeinsamen Liegenschaft unterzubringen. Damit wird die notwendige Unterstützung beziehungsweise Betreuung durch spezialisierte Partnerinstitutionen effizient und kostengünstig gewährleistet.

Der klar umschriebene Stiftungszweck und die anspruchsvolle Mieterschaft positionieren die GSW Luzern im Rahmen der gemeinnützigen Bauträger in der Stadt Luzern in einer spezifischen Sonderrolle. Bei der Umsetzung der städtischen Wohnraumpolitik ist diesem Umstand gebührend Rechnung zu tragen. Der entsprechende Wille des Stadtrates kommt im ersten Controllingbericht zur städtischen Wohnraumpolitik klar zum Ausdruck.



Mehrfamilienhaus Baslerhof: Bernstrasse 2 und Baselstrasse 75

Bilanz

Bilanz

	in CHF per 31. 12. 2019	in CHF per 31. 12. 2018
Aktiven		
Flüssige Mittel	4 587 074.49	2 506 023.76
Mietzinsguthaben	10 380.95	25 856.88
Forderungen Heiz- und Nebenkosten	-22 310.67	5 333.88
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2 400.00	58 017.85
Umlaufvermögen	4 577 544.77	2 595 232.37
Finanzanlagen	5 000.00	5 000.00
Fonds Stadt Luzern	4 252 260.70	0.00
Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	2.00	5 002.00
Liegenschaften	62 899 123.25	62 899 123.25
Kumulierte Abschreibungen auf Liegenschaften	-13 658 723.25	-12 898 723.25
Anlagen im Bau	553 029.85	0.00
Anlagevermögen	54 050 692.55	50 010 402.00
Total Aktiven	58 628 237.32	52 605 634.37

	in CHF per 31. 12. 2019	in CHF per 31. 12. 2018
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	99 219.45	86 475.35
Mieterverbindlichkeiten	266 187.10	269 745.10
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	476 500.00	676 500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	90 290.05	50 308.65
Kurzfristiges Fremdkapital	932 196.60	1 083 029.10
Hypotheken, Darlehen	40 861 000.00	41 337 500.00
Fonds Stadt Luzern	4 252 260.70	0.00
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	3 142 000.00	1 852 000.00
Übrige Rückstellungen	46 040.00	46 040.00
Langfristiges Fremdkapital	48 301 300.70	43 235 540.00
Stiftungskapital	9 387 065.27	8 286 040.47
Jahresgewinn	7 674.75	1 024.80
Eigenkapital	9 394 740.02	8 287 065.27
Total Passiven	58 628 237.32	52 605 634.37

Erfolgsrechnung 2019

	in CHF 2019		in CHF 2018	
Mietzinseinnahmen Wohnungen	4 325 467.15		4 311 255.40	
Mietzinseinnahmen Parkplätze	253 461.50		251 766.00	
Mietzinseinnahmen Gewerbe	306 269.20		300 997.20	
Leerstände	-74 980.83		-197 181.77	
Leerstände Sanierungen	-296 504.00		0.00	
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	-10 662.58		-18 030.68	
Liegenschaftsertrag	4 503 050.44	100.0 %	4 648 806.15	100.0 %
Ordentlicher Unterhalt	-785 162.41		-708 141.89	
Kleinsanierungen	-266 233.90		-231 038.10	
Sachversicherungen	-68 102.60		-46 873.55	
Liegenschaftsaufwand	-1 119 498.91	-24.9 %	-986 053.54	-21.1 %
Ergebnis vor Betriebsaufwand	3 383 551.53	75.1 %	3 662 752.61	78.9 %
Löhne Verwaltung	-289 601.30		-288 954.75	
Sozialversicherungen	-74 640.05		-97 631.40	
Übriger Personalaufwand	-19 434.05		-15 150.05	
Personalaufwand	-383 675.40	-8.5 %	-401 736.20	-8.6 %
Geschäfts- und Büroaufwand	-101 610.15		-92 999.30	
Revision, Stiftungsrat	-34 068.15		-41 794.85	
Übriger betrieblicher Aufwand	-135 678.30	-3.0 %	-134 794.15	-2.9 %
Betriebsaufwand	-519 353.70	-11.5 %	-536 530.35	-11.5 %
Betriebsgewinn vor Abschreibungen, Veränderung Rückstellungen, Zinsen und Steuern	2 864 197.83	63.6 %	3 126 222.26	67.4 %
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	0.00		-5 000.00	
Abschreibungen Liegenschaften	-760 000.00		-760 000.00	
Veränderung Rückstellungen für Gross-Sanierungen	-1 290 000.00		-1 530 000.00	
Abschreibungen und Veränderung Rückstellungen	-2 050 000.00	-45.5 %	-2 295 000.00	-49.4 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	814 197.83	18.1 %	831 222.26	18.0 %
Hypothekar- und Darlehenszinsen, Bankzinsen	-584 273.58		-607 947.96	
Baurechtszinsen	-222 046.00		-222 046.00	
Finanzaufwand	-806 319.58	-17.9 %	-829 993.96	-17.9 %
Jahresgewinn vor Steuern	7 878.25	0.2 %	1 228.30	0.1 %
Steuern	-203.50		-203.50	
Jahresgewinn nach Steuern	7 674.75	0.2 %	1 024.80	0.1 %

Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2019

Bilanz: Aktiven

Die finanziellen Rahmenbedingungen für die GSW Luzern haben sich im Geschäftsjahr 2019 kaum verändert. Entsprechend den Budgetzahlen kann wiederum ein erfolgreicher Abschluss präsentiert werden. Wie in den vergangenen Jahren wird das Ziel verfolgt, die Eigenmittel und die erforderlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds für die geplanten Sanierungen zu erwirtschaften. Mit dem Abschluss 2019 ist der Grundstein gelegt, um im Jahr 2020 die Sanierungen Baselstrasse 80 und Neustadtstrasse 4 zu starten.

Die flüssigen Mittel sind im Berichtsjahr um 2 081 050.73 Franken auf 4 587 074.49 Franken angewachsen. Davon sind im Finanzplan ca. 3,5 Mio. Franken als Eigenkapital-einlage für die bevorstehenden Sanierungen reserviert.

Die Bilanzsumme ist mit 58 628 237.32 Franken um 6 022 602.95 Franken höher als im Vorjahr. Nebst dem Anstieg der flüssigen Mittel wird erstmalig der Fonds der Stadt Luzern mit 4 252 260.70 Franken ausgewiesen. Der Fonds zugunsten der GSW Luzern wurde bisher im Geschäftsbericht der Stadt Luzern bilanziert. Mit der neuen Rechnungslegung nach HRM2 wurde entschieden, die Mittel auf ein Depotkonto lautend auf die GSW Luzern bei der Luzerner Kantonalbank zu übertragen. Als Folge wird der Fonds im Berichtsjahr erstmalig in der Bilanz der GSW Luzern ausgewiesen. Ein Fondsbezug durch die GSW Luzern unterliegt weiterhin den Richtlinien des Fonds-Reglements. Anträge der GSW Luzern müssen dem Stadtrat von Luzern zur Genehmigung vorgelegt werden.

Der Bruttobuchwert aller Liegenschaften entspricht mit 62 899 123.25 Franken dem Vorjahreswert, da keine Werte aktiviert wurden. Nach den ordentlichen Abschreibungen von 760 000 Franken sind die kumulierten Abschreibungen auf 13 658 723.25 Franken angewachsen. Entsprechend weisen wir im Berichtsjahr einen Nettobuchwert aller Liegenschaften von 49 240 400.00 Franken aus.

Die Position «Anlagen im Bau» mit einem Saldo von CHF 553 029.85 zeigt die aktivierten, angefangenen Arbeiten folgender Sanierungen:

Neustadtstrasse 4	CHF 121 030
Mythenstrasse 8	CHF 26 925
Neuweg 3	CHF 49 362
Baselstrasse 80	CHF 355 712

Bilanz: Passiven

Das kurzfristige Fremdkapital von 932 196.60 Franken beinhaltet insbesondere die vorausbezahlten Mietzinsen per Ende 2019 (Mieterverbindlichkeiten) von 266 187.10 Franken und die Amortisation der bestehenden Hypotheken (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten) von 476 500.00 Franken.

Die aktuell geplanten Sanierungen verursachten noch keine Neuverschuldung im Berichtsjahr. Somit beträgt der Saldo aller Hypothekarschulden 40 861 000.00 Franken.

Erstmals wurde im Berichtsjahr der Fonds der Stadt Luzern ausgewiesen (siehe Aktiven).

Im Berichtsjahr konnten weitere Rückstellungen im Umfang von 1 290 000.00 Franken gebildet werden. Neu beträgt der Saldo für Rückstellungen auf Gross-Sanierungen 3 142 000.00 Franken. Gemäss Finanzplan werden in den nächsten zwei Jahren Sanierungen (Baselstrasse 80 und Neuweg 3) im Wert von rund 11 Mio. Franken ausgelöst. Bereits im Berichtsjahr 2020 wie auch in den Folgejahren werden planmässig erhebliche Rückstellungen aufgelöst.

Das Stiftungskapital hat sich im Berichtsjahr um den Vorjahresgewinn und eine Einlage von 1,1 Mio. Franken erhöht. Die Einlage stammt aus dem Fonds der Stadt Luzern zur Mitfinanzierung einer Gross-Sanierung. Die GSW Luzern sanierte von 2015 bis Anfang 2017 die Liegenschaften Baselstrasse 93, 99 und den Baslerhof (Bernstrasse 2 / Baselstrasse 75) für insgesamt 11 Mio. Franken. Alle drei Objekte sind Liegenschaften, die 2014 von der Stadt im Baurecht übernommen wurden. Schon bei der Übernahme war klar, dass ein grosszyklischer Sanierungseingriff ansteht. In der Jahresrechnung 2017 wurden die Sanierung abgerechnet und insgesamt rund 4 Mio. Franken direkt abgeschrieben. Dem GSW-Zweck entsprechend liegen die Mietzinse auch nach der Sanierung immer noch unter den städtischen Richtlinien für wirtschaftliche Sozialhilfe. Gestützt auf das bestehende Fonds-Reglement beantragte die GSW Luzern die Mitfinanzierung in Form einer Eigenkapitaleinlage von 1,1 Mio. Franken. Im Januar 2019 stimmte der Stadtrat von Luzern dem Antrag zu. Nach der Einlage und dem Gewinnvortrag wird ein Stiftungskapital von 9 387 065.27 Franken ausgewiesen.

Erfolgsrechnung 2019

Grundsätzlich zeigt sich die Ertragskraft aufgeteilt auf Wohnungen, Parkplätze und Gewerberäume gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert. Aufgrund der Sanierungsmassnahmen werden Wohnungen nicht mehr vermietet, auch wenn die Mieterschaft vorzeitig auszieht. Die daraus resultierenden Leerstandskosten mindern den Liegenschaftsertrag von 4 503 050.44 Franken gegenüber dem Vorjahr um 145 755.71 Franken.

Leerstandskosten von 296 504 Franken verursacht durch Sanierungen pro Liegenschaft:

Neustadstrasse 4	ca. CHF 22 500
Neuweg 3	ca. CHF 115 400
Baselstrasse 80	ca. CHF 146 100
Lädelihof	ca. CHF 12 000

Auch in den kommenden Jahren werden die Leerstandskosten verursacht durch Sanierungsmassnahmen direkt der Erfolgsrechnung belastet und entsprechend ausgewiesen.

Dank dem gut organisierten Mahnwesen konnten die Debitorenverluste mit 10 662.58 Franken auf einem tiefen Niveau gehalten werden. Es zeigt sich in der Praxis, dass durch ein konsequentes Mahnwesen eventuelle finanzielle Engpässe bei den Mietern schneller aufgedeckt werden. Oft können so durch Gespräche und geeignete Massnahmen die Schwierigkeiten behoben werden. Nur in sehr seltenen Fällen muss aufgrund von Mietzinsausständen das Mietverhältnis aufgelöst werden.

Entsprechend dem Stiftungszweck ist die GSW Luzern weiterhin bestrebt, die Mietzinse auf einem ökonomisch vernünftigen, tiefen Niveau zu belassen.

Anzahl Wohnungen	Wohnungstyp	Ø Mietzins	Ø Mietzins
		2019 CHF netto	2018 CHF netto
108	1 bis 1½ Zimmer	768.00	759.00
53	2 bis 2½ Zimmer	881.00	873.00
130	3 bis 3½ Zimmer	1 072.00	1 080.00
74	4 Zimmer und grösser	1 229.00	1 227.00

In den letzten Jahren hat sich der Liegenschaftsaufwand bei rund 1 Mio. Franken eingependelt. Durch einige substanzerhaltende Massnahmen an älteren, unsanierten Häusern ist auch die Budget-Sicherheit gestiegen.

In der Erfolgsrechnung 2019 wird ein Liegenschaftsaufwand inkl. Kleinsanierungen von 1 119 498.91 Franken ausgewiesen. Die Unterhaltskosten für Liegenschaften betragen rund 25 % der Mietzinseinnahmen (durchschnittlicher Wert bei Rendite-Liegenschaften ca. 10 % bis 12 %).

Aufgrund des Alters und des Zustandes der Liegenschaften sowie der Mietzinsgestaltung der GSW Luzern kann dieser Wert nicht mit Branchenkennzahlen verglichen werden. Trotzdem werden die Unterhaltskosten sehr genau beobachtet. Tendenziell wird durch künftige Sanierungsmassnahmen eine Reduktion der Unterhaltskosten erwartet. Der Kapitalbedarf für die Sanierungen wird sich auf den erhöhten Abschreibungsbedarf und den steigenden Finanzaufwand auswirken.

Der Betriebsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr mit 519 353.70 Franken leicht gesunken (−3,2 %).

Analog den vergangenen Jahren widerspiegelt sich das positive Ergebnis in den vorgenommenen Abschreibungen und Rückstellungen von CHF 2 050 000. Aufgrund der Leerstandskosten bedingt durch Sanierungsmassnahmen und dem leicht höheren Liegenschaftsaufwand im Berichtsjahr reduzierten sich die Abschreibungen und Rückstellungen um 240 000 Franken gegenüber dem Vorjahr.

Abschreibungen und Veränderung der Rückstellungen	2019 in CHF	2018 in CHF
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	0	5 000
Abschreibungen Liegenschaften	760 000	760 000
Veränderung Rückstellungen für Grosssanierungen	1 290 000	1 530 000
Abschreibungen und Veränderung der Rückstellungen	2 050 000	2 295 000

Die Baurechtszinsen von 222 046 Franken entsprechen den Vorjahreswerten. Durch die kontinuierliche Amortisation von Hypotheken ist der Finanzaufwand im Berichtsjahr nochmals um rund 23 000 Franken auf 806 319.58 Franken gesunken.

Nach Abzug der Steuern weist die GSW Luzern einen Gewinn von 7 674.75 Franken aus.

Anhang

1. Firma, Rechtsform und Sitz der Stiftung

Die GSW Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern ist eine Stiftung gemäss Art. 80 ZGB mit Sitz in Luzern.

2. Rechnungslegungsgrundsätze

Die GSW nimmt ihre Rechnungslegung nach den Bestimmungen von Art. 957 ff OR vor.

3. Anzahl Mitarbeitende

	2019	2018
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	3,1	3,1
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt (Hauswartungen)	1,0	1,0

4. Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

	CHF	CHF
Liegenschaften Buchwert netto	49 240 400	50 000 400
Grundpfänder		
zugunsten Luzerner Kantonalbank, Luzern	26 300 000	26 300 000
zugunsten EGW	22 400 000	22 400 000
zugunsten Wohnen Schweiz	2 400 000	2 400 000
zugunsten GSW Luzern (Eigentümerschuldbriefe)	2 000 000	2 000 000
Total Grundpfänder	51 100 000	51 100 000

5. Baurechtsverpflichtungen

Es bestehen folgende Baurechtsverpflichtungen:

Baurechtsverpflichtungen bis zum Jahr 2026	154 322	176 368
Baurechtsverpflichtungen bis zum Jahr 2064	9 000 000	9 200 000
Total Baurechtsverpflichtungen	9 154 322	9 376 368

6. Angaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten sind die Amortisationsverpflichtungen der Hypotheken ausgewiesen.

	2019	2018
Fonds der Stadt Luzern	4 252 260.70	0

Der Fonds zugunsten der GSW Luzern wurde bisher im Geschäftsbericht der Stadt Luzern ausgewiesen.

Mit der neuen Rechnungslegung nach HRM2 wurde entschieden, die Mittel auf ein Depotkonto lautend auf die GSW Luzern bei der Luzerner Kantonalbank zu übertragen. Als Folge wird der Fonds im Berichtsjahr in der Bilanz der GSW Luzern ausgewiesen. Ein Fondsbezug durch die GSW Luzern unterliegt weiterhin den Richtlinien des Fondreglements. Anträge der GSW Luzern müssen dem Stadtrat von Luzern zur Genehmigung vorgelegt werden.

Rückstellung für Gross-Sanierungen

Unter der Rückstellung für Gross-Sanierungen werden Rückstellungen für künftige grosse Sanierungsprojekte gebildet. Dies gilt insbesondere für die von der Stadt im Baurecht übernommenen Liegenschaften.

Bericht Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision
an den Stiftungsrat der

Balmer-Etienne AG
Kauffmannweg 4
6003 Luzern
Telefon +41 41 228 11 11

info@balmer-etienne.ch
balmer-etienne.ch

GSW Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern, Luzern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) Ihrer Stiftung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 17. März 2019 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Einheit vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstöße nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Luzern, 16. April 2020

Balmer-Etienne AG

Roland Furger
Zugelassener Revisionsexperte

Patrick Weber
Zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)

Jahresrechnung 2019



Baselstr. 72
MFH mit 3 Wohnungen



Spitalstr. 10+12+14
MFH mit 29 Wohnungen



Maihofstr. 5
MFH mit 8 Wohnungen



Maihofstr.
MFH mit 17 Wohnungen

Bernstr. 4, Baselstr. 77
MFH mit 2 Wohnungen

Baselstr. 80
MFH mit 18 Wohnungen

Lädelistr. 21
MFH mit 8 Wohnungen

Lädelihof:
Baselstr. 74+76,
Lädelistr. 23
MFH mit 28 Wohnungen



Baselstr. 99
MFH mit 10 Wohnungen



Baselstr. 91+93
MFH mit 22 Wohnungen



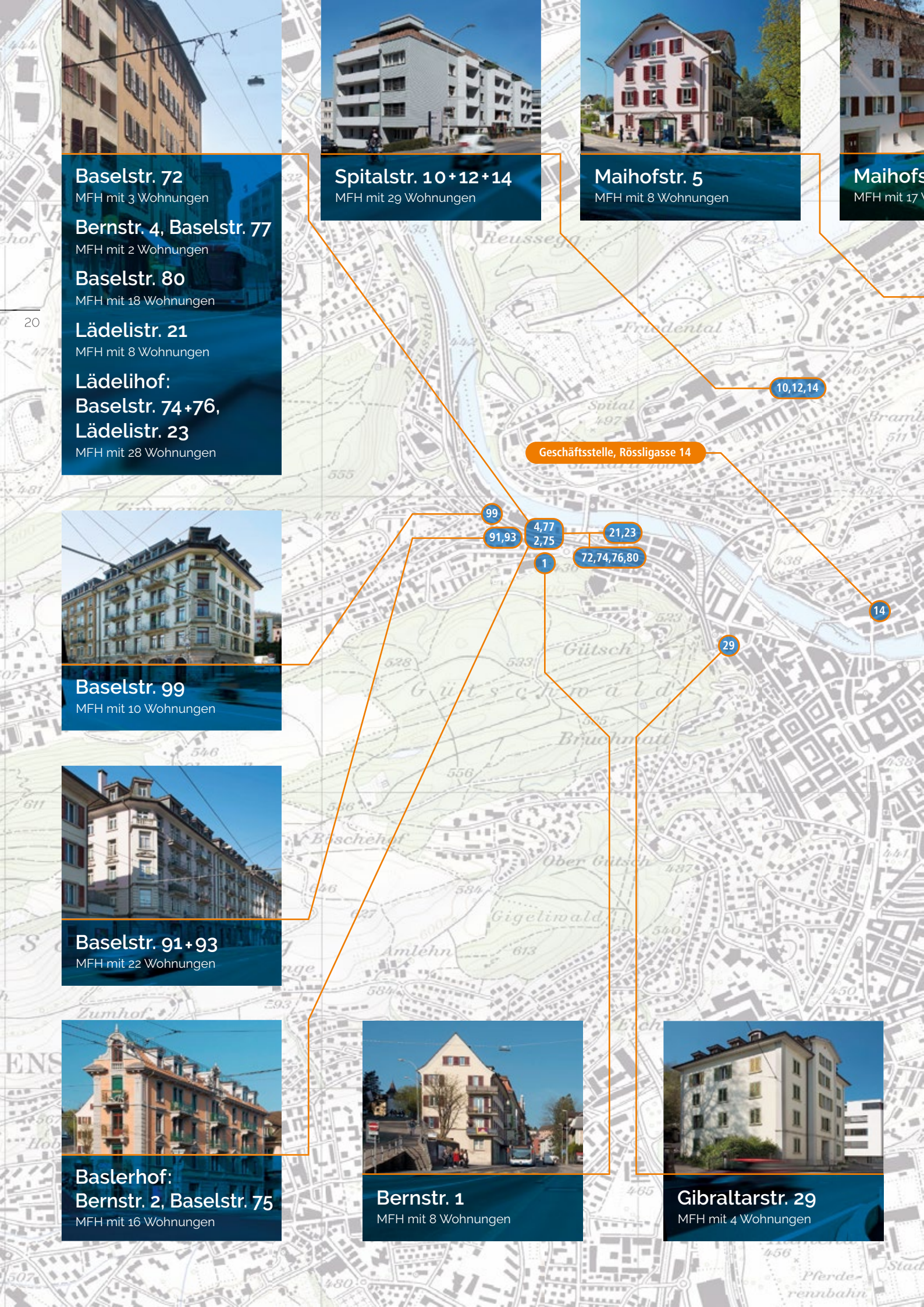
Baslerhof:
Bernstr. 2, Baselstr. 75
MFH mit 16 Wohnungen



Bernstr. 1
MFH mit 8 Wohnungen



Gibraltarstr. 29
MFH mit 4 Wohnungen



Geschäftsstelle, Rössligasse 14

10,12,14

99

4,77
91,93
2,75

1

21,23

72,74,76,80

14

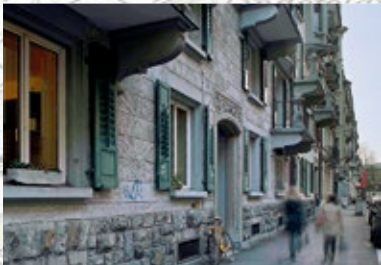
29



Str. 97+99
Wohnungen

GSW Luzern

Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern



Sempacherstr. 32
MFH mit 14 Wohnungen



Neustadtstr. 4
MFH mit 12 Wohnungen



Mythenstr. 8
MFH mit 12 Wohnungen



Neustadtstr. 38
MFH mit 11 Wohnungen



Grimselweg 11
MFH mit 83 Wohnungen



Neuweg 3
MFH mit 60 Wohnungen

Organisation der GSW Luzern

Der Stiftungsrat im Jahr 2019

- | Bernhard Kobler, Stadt Luzern (ausserhalb Stadtverwaltung)
Präsident, Leitung Ausschuss Liegenschaften, Mitglied Ausschuss Finanzen
- | Florian Flohr, Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL
Vizepräsident
- | Beat Hodel, Luzerner Kantonalbank
Leitung Ausschuss Finanzen
- | Walter Brun, Stadt Luzern
Mitglied Ausschuss Liegenschaften
- | Markus Mächler, SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern
Mitglied Ausschuss Liegenschaften
- | Peter Lustenberger, Baugenossenschaft Pro familia Luzern
Mitglied Ausschuss Finanzen
- | Daniel Burri, Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen Luzern
- | Markus Helfenstein, Baugenossenschaft Matt Luzern
- | Marlise Egger Andermatt, allgemeine baugenossenschaft luzern abl
- | Martin Merki, Stadtrat Luzern
- | Reto Stocker, WOGENO Luzern Genossenschaft
- | Marcel Zosso, Baugenossenschaft Reussbühl

Der Stiftungsrat hat im Jahr 2019 zwei Sitzungen durchgeführt. Die Geschäfte wurden von den beiden Stiftungsratsausschüssen Liegenschaften und Finanzen vorbereitet und dem Stiftungsrat zur Entscheidung vorgelegt. Dazu hielten beide Ausschüsse je zwei Sitzungen ab.

Stiftungszweck

Die «GSW Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern» wurde 1985 gegründet. Sie bezweckt unter Ausschluss jeglicher spekulativer Absicht die Beschaffung und Vermittlung von preisgünstigem Wohnraum. Dabei sind insbesondere Mieter zu berücksichtigen, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben.

Das Team der Geschäftsstelle

In der Geschäftsstelle der GSW Luzern an der Rössligasse 14 in Luzern bewirtschaften vier Mitarbeitende (310 Stellenprozente) insgesamt über 365 Wohnungen und 34 gewerbliche Räume. Sie sind auch für die Organisation der Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten zuständig. Zudem unterstützen sie den Stiftungsrat bei seiner Arbeit.

Im Facility Management bringen objektbezogen Pia Baumeler und weitere sechs Hauswarte ihr technisches Verständnis und handwerkliches Geschick für den Unterhalt und die Bewirtschaftung der Gebäude und Anlagen ein.



Von Links nach Rechts:

- Tanja Weibel, Immobilien-Sachbearbeiterin
- Pia Baumeler, Facility Management
- Karin Saccardo, Immobilienbewirtschafterin eidg. FA
- Rolf Fischer, Geschäftsführer
- Reto Wernli, Immobilienbewirtschafter eidg. FA

Impressum

Herausgeber: GSW Luzern


Redaktion: Rolf Fischer, GSW Luzern

Konzept/Text: KommunikationsWerkstatt GmbH, Luzern

Grafik: Patrick Bucher, Ley Druck GmbH, Luzern

Druck/Druckweiterverarbeitung: Ley Druck GmbH, Luzern

Auflage: 300 Exemplare

An aerial photograph of a Swiss town, likely Lucerne, situated on a lake. The town is densely packed with buildings, and a large railway station is visible on the right. The lake is filled with boats, and the surrounding landscape is lush green with rolling hills and mountains in the distance. The sky is clear and blue.

GSW Gemeinnützige Stiftung
für preisgünstigen Wohnraum Luzern
Rössligasse 14
Postfach 7353
6000 Luzern 7
Tel. 041 410 81 21
info@gsw-luzern.ch
www.gsw-luzern.ch

Schalterzeiten:
Montag bis Freitag 8 bis 11.45 Uhr

Bürozeiten:
Montag bis Freitag 8 bis 12 Uhr
13 bis 17 Uhr