

# Jahresbericht 2020





Das Mehrfamilienhaus an der Neustadtstrasse 4 wurde zweckmässig saniert. Neben dem Ersatz der Küchen (siehe Umschlag) sowie Heizung und Installationen wurde das Haus mit einem Lift im Treppenhaus und Balkonen im Innenhof ergänzt.

# Bedarfsgerechte Entwicklung



Die GSW Luzern zeichnet sich seit Jahren durch eine stete Geschäftsentwicklung aus. Die Stiftung ist solide finanziert und kann dank ihrer Ertragskraft die notwendigen Abschreibungen und Rückstellungen für bevorstehende Gebäudesanierungen vornehmen. Die gesunden finanziellen Verhältnisse ermöglichen uns, den Liegenschaftenbestand laufend zu unterhalten und nachhaltig für die künftigen Bedürfnisse weiter zu entwickeln.

Die gemeinnützige Stiftung verfolgt den Zweck, preisgünstigen Wohnraum in der Stadt Luzern zu beschaffen und zu vermitteln. Dabei sind insbesondere Zielgruppen zu berücksichtigen, welche spezifische Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt haben. Im Rahmen ihrer Tätigkeit soll die Stiftung zudem die allgemeinen Ziele einer durchmischten Stadt mit vielfältigen Quartieren unterstützen.

Bei den laufenden und noch bevorstehenden Gebäudesanierungen legen wir grossen Wert darauf, einerseits die notwendigen zeitgemässen Anpassungen, vorab auch im energetischen Bereich, vorzunehmen. Andererseits stellen wir auch inskünftig sicher, dass die Mietzinse der GSW Luzern innerhalb der Richtwerte der Sozialen Dienste der Stadt Luzern liegen. Für ein bedarfsgerechtes Angebot müssen wir einen angemessenen Wohnungsstandard an unterschiedlichen Standorten in der Stadt anbieten können. Im vorliegenden Jahresbericht gehen wir vertieft auf die sich verändernden Anforderungen an preisgünstige Wohnungen ein und zeigen auf, was unsere Herausforderungen im aktuellen Umfeld sind.

Zusammen mit dem Verein Jobdach haben wir die Vorbereitungen für das gemeinsame Projekt der neuen Notschlafstelle am Neuweg 3 weiter vorangetrieben. Aufgrund der grossen Bedeutung dieses Projektes für die Stadt Luzern und der Notwendigkeit, eine zukunftsfähige Lösung für den Weiterbestand der Notschlafstelle zu finden, stellen wir dieses Projekt auf der Seite 9 dieses Berichtes näher vor.

Ich danke dem Stiftungsrat sowie unserem Geschäftsführer Rolf Fischer und seinem Team herzlich für den grossen und engagierten Einsatz. Gemeinsam werden wir die anstehenden Herausforderungen meistern. Ich freue mich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit

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

Bernhard Kobler, Stiftungsratspräsident

Auf dem Umschlag des diesjährigen Jahresberichts zeigen wir die Teilsanierungen in den praktisch identischen Häusern an der Neustadtstrasse 4 und Mythenstrasse 8 in Luzern. Die Bilder zeigen die Situation vor und nach der Renovation der Küche sowie dem Lifteinbau im Treppenhaus.

# Nach langer Planung beginnt die Realisation

4



**Auch für die Geschäftsstelle der GSW Luzern war die Corona-Pandemie prägend. Abstand halten und Maskenpflicht in Innenräumen wurden zur Normalität. Die Sitzungen des Stiftungsrates und der Ausschüsse fanden virtuell statt. Zeitweise arbeiteten die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle im Home-Office. Der Kontakt zur Mieterschaft erfolgte mehrheitlich telefonisch. Trotzdem hielten wir den Geschäftsstellen-Schalter für die Anliegen der Mieterschaft immer offen.**

**Trotz der Einschränkungen konnten die Renovationsvorhaben wie geplant realisiert und die Planung für weitere Sanierungen und Projekte zügig vorangetrieben werden. Mit der Zunahme der renovierten Objekte sank erfreulicherweise der Aufwand für den ordentlichen Unterhalt. Bei noch nicht renovierten Altliegenschaften wurden nur die notwendigsten Kleinsanierungen im Umfang von rund 200 000 Franken vorgenommen, da bei ihnen in den nächsten Jahren umfassendere Renovationen geplant sind.**

Mit dem bewährten Team haben wir die Herausforderungen des vergangenen Geschäftsjahres erfolgreich gemeistert. Karin Saccardo, Reto Wernli und Tanja Weibel garantieren mit ihrer Fach- und Sozialkompetenz eine hohe Prozessqualität. Die Mieterschaft und die involvierten Dienste profitierten von schnellen und unkomplizierten Lösungen.

Auch Pia Baumeler, die für die Nebenräume in der Baselstrasse zuständig ist, schätzen wir als unverzichtbare Kraft. Sie löste viele «Waschküchenprobleme», bevor diese im Büro der GSW Luzern deeskaliert werden mussten. Pia Baumeler wurde 2021 offiziell pensioniert, arbeitet aber nach gegenseitiger Absprache noch mindestens ein Jahr weiter.

Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentlichen Vorkommnisse mit der Mieterschaft verzeichnet. Wir haben festgestellt, dass die allgemeine Verunsicherung durch die Pandemie tendenziell zu einem Rückgang der Mieterwechsel führte. Erfreulicherweise stellten wir bei unserer Mieterschaft keine erhöhten Aggressionen fest, obwohl die Menschen vermehrt zu Hause bleiben mussten. Den betroffenen Gewerbetreibenden haben wir einen Teil der Mietzinse erlassen.

Wegen der vielen Sanierungsmassnahmen führten wir im Berichtsjahr einige Mieterinformationen sowie viele Einzelgespräche durch.

Sempacherstrasse 32:  
14 Kündigungen mit Begleitung der Betroffenen

Umbau Neustadtstrasse 4:  
Umbau im bewohnten Zustand mit 6 Mietern

Für die betroffenen Mieterinnen und Mieter suchten wir nach Lösungen und begleiteten sie bei der Wohnungssuche.

Wir durften im Berichtsjahr erneut verschiedene Kaufangebote prüfen. Auf dem freien Markt in der Stadt Luzern Liegenschaften zu erwerben, erweist sich weiterhin als sehr schwierig. In ausnahmslos allen Fällen lag die Preisvorstellung ausserhalb unserer Möglichkeiten.

Auf politischer Ebene wird der gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt Luzern strukturiert vorangetrieben. Bestimmte Areale werden schon bald ausgeschrieben. Wir hoffen, dass die GSW Luzern das angestrebte Wachstum langfristig über diesen Weg realisieren kann. Dazu haben wir uns in den vorbereitenden Vergabeprozess eingebracht. Analog zu den anderen städtischen Baugenossenschaften haben wir die Bereitschaft via G-Net signalisiert, an verschiedenen Arealentwicklungen mitzuwirken.

### Langfristige Planung vorangetrieben

Die Geschäftsstelle und die beiden Kommissionen der GSW Luzern haben in den letzten Jahren eine detaillierte und langfristige Finanz- und Immobilienstrategie erarbeitet. Der Stiftungsrat genehmigte beide Strategien, die rollende Mehrjahresplanung sowie verschiedene Renovationsprojekte für die kommenden zwei Jahre. Entsprechend dem Stiftungszweck behielten wir stets das Ziel im Auge, bedürfnisgerechten und preisgünstigen Wohnraum zu erhalten bzw. zu schaffen.

### Sanierung Baselstrasse 80

Im Frühling 2020 wurde mit der Sanierung Baselstrasse 80 begonnen. Damit beauftragt wurden die Blaser Schütz Bau-realisation und Kostenplanung GmbH und das Architekturbüro Lussi + Partner AG. Durch einen Anbau und die Aufstockung des Dachgeschosses wird die Liegenschaft um insgesamt 500 m<sup>2</sup> Wohnraum auf total 1 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche erweitert. Aus 18 Altwohnungen entstehen so 34 attraktive Wohnungen im preisgünstigen Segment. Der Ausbaustandard ist modern, bedürfnisgerecht und von solider und langlebiger Qualität. Alle Wohnungen erhalten Liftzugang und einen Balkon.

Anzahl Wohnungen	Wohnungstyp	Ø Mietzins CHF netto
15	2 Zimmer	840.00
9	2½ Zimmer	1 000.00 bis 1 100.00
5	3½ Zimmer	1 250.00
5	4½ Zimmer	1 400.00

Da die baulichen Eingriffe sehr tiefgreifend sind, mussten wir 2018 den 18 bestehenden Mietparteien kündigen. Alle Betroffenen wurden begleitet, bis sie intern oder extern eine Nachfolgelösung gefunden hatten. Die Sanierung dauert bis Ende 2021. Die Umbaukosten belaufen sich auf total 9,5 Mio. Franken.

Bevor wir weitere Sanierungen an der Baselstrasse planen, warten wir die Vermietungserfolge der renovierten Wohnungen Baselstrasse 80 ab. Aus Erfahrung wissen wir, dass die Mikrolage das Potenzial an Interessenten erheblich einschränkt. Umso mehr sind wir gespannt, wie die GSW-Zielgruppe auf die renovierten Wohnungen reagiert.

### Sanierung Neustadtstrasse 4

Termingerecht konnte im Mai 2020 mit der Sanierung Neustadtstrasse 4 begonnen werden. Mit der Denkmalpflege und dem Bauamt wurden einvernehmliche Lösungen für den Lifteinbau und die Balkon-erweiterung gefunden. Die Firma Anliker realisierte den Umbau des Gebäudes und der zwölf Wohnungen auf Basis eines Totalunternehmervertrages im Gesamtwert von rund 2,9 Mio. Franken.

Die Sanierungsarbeiten waren im Oktober 2020 weitgehend abgeschlossen. Leider verzögerte sich der Balkonanbau aufgrund einer privatrechtlichen Auseinandersetzung erheblich. Im November 2020 konnten wir eine realisierungsfähige Variante vorlegen und so weitergehende Verzögerungen verhindern. Die Fertigstellung der Balkone ist deshalb erst auf April 2021 möglich.

Der Umbau wurde im bewohnten Zustand ausgeführt. Von insgesamt zwölf Mietparteien blieben sechs während der Bauzeit in ihren Wohnungen. Sechs Parteien empfanden die dargelegten Unannehmlichkeiten als zu gross und kündigten vor Baustart. Die Eingriffstiefe war sehr gross und für die verbliebene Mieterschaft an der Grenze des Erträglichen. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei den Mieterinnen und Mietern für ihre Geduld und Toleranz sowie bei den Mitarbeitenden der Firma Anliker für die kompetente Ausführung und die Rücksichtnahme während der gesamten Bauzeit. Die monatlichen Mietzinse der zwölf 3 ½ Zimmer Wohnungen betragen nach dem Umbau durchschnittlich ca. 1 400 Franken netto.

### Weitere Sanierungen in Vorbereitung

Die Immobilienstrategie sieht vor, dass nach und nach alle älteren Liegenschaften saniert werden. Für die Jahre 2021 und 2022 sind Renovationen der GSW-Immobilien an der Mythenstrasse, Sempacherstrasse und am Neuweg geplant. Für weitere Liegenschaften erstellen wir Zustandsanalysen und Machbarkeitsstudien.

### Sanierung Mythenstrasse 8

Das Haus an der Mythenstrasse 8 stammt aus derselben Epoche und ist praktisch baugleich wie die Liegenschaft an der Neustadtstrasse 4. Auch die notwendigen Renovationsarbeiten (neue Küche und Heizung, Ersatz Elektro- und Sanitär-Leitungen, Auffrischung Holzparkett, Malerarbeiten, Einbau Lift und Balkone) sind identisch. Der Stiftungsrat der GSW Luzern genehmigte im Herbst 2020 die Sanierung für rund 3 Mio. Franken.

Die Baueingabe erfolgte im November 2020, der Baustart ist auf Mai 2021 geplant. Der Umbau erfolgt in bewohntem Zustand. Seit zwei Jahren informieren wir die Mieterschaft kontinuierlich über die geplanten Arbeiten. Anhand des Bauverlaufes der Neustadtstrasse 4 konnten wir der Mieterschaft die bevorstehenden Unannehmlichkeiten aufzeigen. Diese sind aufgrund der Umtriebe während der Bauzeit sehr gross. Wir rechnen deshalb bis zum Baustart mit sechs Kündigungen. Die Mietzinse der zwölf 3 ½ Zimmer-Wohnungen betragen nach der Sanierung analog der Neustadtstrasse 4 durchschnittlich 1 400 Franken netto.

### Sanierung Sempacherstrasse 32

Im Frühling 2020 hat die GSW Luzern entschieden, die Sanierung Sempacherstrasse 32 voranzutreiben. Die Vorabklärungen zeigten, dass die geplante Eingriffstiefe der Renovation in unbewohntem Zustand erfolgen muss. Die Sanierung soll im Jahre 2022 ausgeführt werden.

Im Dezember 2020 luden wir die Mieterschaft zu einem Informationsaustausch ein. Gleichzeitig sprachen wir die Kündigung aller Mietverhältnisse aus. Während der Veranstaltung boten wir an der Neustadtstrasse 4 und an der Mythenstrasse 8 insgesamt zwölf sanierte Wohnungen als Nachfolgelösung an. Die Mieterinnen und Mieter zeigten sich sehr interessiert. Per März 2021 unterschrieben bereits sieben Mietparteien ihre neuen Mietverträge.

**Umbau Neuweg 3 / Zukunft der Notschlafstelle Luzern**

Die strategischen Ziele der Zusammenarbeit von GSW Luzern und Jobdach sind im Sonderthema dieses Jahresberichts auf Seite 9 dargelegt. Alle Beteiligten arbeiten intensiv an den bautechnischen Vorbereitungen, um den Betrieb einer Notschlafstelle und des «Wohnhuus» durch Jobdach am Neuweg 3 zu ermöglichen. Die notwendigen Bewilligungen fliessen in die geplante Baueingabe 2021 ein.

Das Erscheinungsbild der Gebäudehülle bleibt architektonisch weitgehend unverändert. Im Inneren des Gebäudes müssen verschiedene Bauteile angepasst werden. Der Ausbau des Erdgeschosses muss die spezifischen Voraussetzungen für den Betrieb der Notschlafstelle erfüllen. Mit einem zweiten Treppenhaus werden die sicherheitstechnischen Richtlinien erfüllt. Voraussichtlich werden die beiden Firmen Blaser Schütz Bau-realisation und Kostenplanung GmbH und das Architekturbüro Lussi + Partner AG mit dem Umbau beauftragt.

Die Mieterschaft wurde 2019 über die geplanten Veränderungen informiert. Das Wohnangebot der GSW Luzern wird in den oberen Stockwerken optimiert und damit den Bedürfnissen angepasst. Wir werden alle Vorkehrungen treffen, um den betroffenen Mieterinnen und Mietern eine Anschlusslösung zu bieten.

**Spitalstrasse 10, 12, 14**

Die Zustandsanalyse der Häuserzeile zeigte, dass einige wichtige Bauteile erneuert werden müssen. Die Dachhaut des Flachdaches weist undichte Stellen auf und vermehrt treten kleinere Wasserschäden auf. Die Lebensdauer der bestehenden Ölheizung und der Warmwasseraufbereitung ist erreicht. Um den heutigen Ansprüchen und den

gesetzlichen Bestimmungen gerecht zu werden, müssen diese sowie die Stromanschlüsse erneuert werden. Für eine bessere Vermarktung prüfen wir einen Lifteinbau. Entsprechend planen wir einen zeitgemässen Eingangsbereich. Die Sanierung ist auf 2023 vorgesehen, die exakten Baukosten können noch nicht beziffert werden.

**Danke für die gute Zusammenarbeit**

Ich bedanke mich bei allen Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr und freue mich auf die weitere Zusammenarbeit und auf neue Herausforderungen im Jahre 2021. Mein Dank gilt auch allen Mieterinnen und Mietern sowie den Baupartnern für die reibungslose Zusammenarbeit. Dem Stiftungsrat, den Kommissionsmitgliedern und insbesondere dem Präsidenten, Bernhard Kobler, danke ich für die stets weitsichtige Unterstützung und das Verständnis für die besonderen Anliegen der GSW Luzern.

Rolf Fischer, Geschäftsführer



Das Mehrfamilienhaus Baselstrasse 80 wird aktuell zweckmässig saniert und erweitert. Aus 18 Altwohnungen entstehen 34 attraktive Wohnungen im preisgünstigen Segment.

# Angebot der GSW Luzern: Was haben wir, was fehlt uns?

**In den vergangenen Jahren hat sich der Stiftungsrat intensiv mit der bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Immobilienbestandes befasst. Um die Defizite zu beheben, wurde eine längerfristige Immobilienstrategie entwickelt. Darin sind die nachfolgenden Überlegungen eingeflossen.**

Die GSW Luzern unterhält heute 20 Liegenschaften mit insgesamt 365 Wohnungen in der Stadt Luzern. Die jüngste Liegenschaft wurde im Jahre 1976 erbaut, das Gros der Gebäude stammt aus der Zeit zwischen 1897 und 1945. Knapp ein Drittel dieser Wohnungen entfallen auf Kleinstwohnungen mit 1 bis 1.5 Zimmern, lediglich 20 % der Wohnungen haben 4 Zimmer oder mehr. Der Ausbaustandard der Wohnungen ist einfach. In den älteren Häusern sind oftmals kein Lift und keine oder nur sehr kleine Balkone vorhanden. Viele unserer Häuser liegen im Quartier Baselstrasse/Bernstrasse und im Gebiet Neustadtstrasse. Insbesondere die Wohnungen an der Basel- und Bernstrasse sind bei Familien nicht beliebt und an diese Zielgruppe kaum vermietbar.

## «Wir müssen heute im Vergleich zu früher deutlich stärkere Vermarktungsanstrengungen unternehmen, um Leerstände zu vermeiden»

Bei der Festlegung der Mietzinse strebt die GSW Luzern an, innerhalb der Richtwerte der Sozialen Dienste der Stadt Luzern zu liegen. So beträgt beispielsweise der durchschnittliche Mietzins bei unseren 1 bis 1.5 Zimmer Wohnungen 768 Franken pro Monat und bei den 3 bis 3.5 Zimmer Wohnungen liegt er bei 1072 Franken pro Monat. Dies sind im Marktvergleich günstige Mietzinse.

### Bestehende Defizite

Aufgrund der absehbaren Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den nächsten Jahren fehlen uns insbesondere grössere und familienfreundliche Wohnungen. Ebenfalls fehlen bedarfsgerechte 2 bis 2.5 Zimmer Wohnungen, welche auch für ältere Personen geeignet sind. Der steigende Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung macht den Einbau von Personenliften

unabdingbar. Im Sinne eines guten Immobilienmix ist aus ökonomischen Gründen anzustreben, zusätzlich neuere Objekte ohne kurzfristigen Sanierungsbedarf im Portefeuille zu haben. Zudem sollten unsere Liegenschaften geografisch besser auf die verschiedenen Stadtquartiere verteilt sein.

### Massnahmen für die Zukunft

Zur Sicherstellung eines zeitgemässen und zielgruppengerechten Wohnungsangebotes für die nächsten Jahre hat die GSW Luzern folgende Massnahmen in die Wege geleitet:

Primäre Massnahme:

- Umfassende Sanierung der alten Liegenschaften. Dabei wird insbesondere darauf geachtet, dass sich die Wohnungen auch für ältere Menschen eignen. Das bedingt beispielsweise oftmals den Einbau eines Liftes. Wir streben barrierefreie Situationen an.

Die für die Sanierung der Liegenschaften notwendigen Mittel erarbeitet die GSW Luzern selbst.

Sekundäre Massnahme:

- Erwerb zusätzlicher Liegenschaften in neuen Quartieren zur Verbesserung der geographischen Diversifikation. Geprüft wird auch die Teilnahme bei der bevorstehenden Abgabe von städtischen Grundstücken für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Dabei suchen wir die Zusammenarbeit mit interessierten Wohnbaugenossenschaften.

Ziel ist es, in den nächsten Jahren im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der GSW Luzern ein bis zwei zusätzliche Objekte zu erwerben. Ein Teil der für den Kauf notwendigen Eigenmittel soll dabei aus dem Fonds der Stadt Luzern beantragt werden.

Mit diesen Massnahmen stellen wir sicher, dass die GSW Luzern auch in den nächsten Jahrzehnten zeitgemässe und dem Stiftungszweck entsprechende Wohnungen anbieten kann.

# Grenzen sozialräumlicher Durchmischung

**Die Wohnraumpolitik der Stadt Luzern hat zum Ziel, die sozialräumliche Durchmischung in allen Quartieren zu fördern. Mit der angestrebten Durchmischung sozial, demographisch und ökonomisch unterschiedlich gestellter Gruppen in den Quartieren soll einer räumlichen Absonderung von spezifischen Bevölkerungsgruppen (Segregation) entgegengewirkt werden. Dies trägt zur gesellschaftlichen Solidarität und zu lebendigen Quartieren bei. Gemäss einer Studie des Bundes wird die Wirkung der Durchmischung kontrovers diskutiert.**

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Charakteristika und Identitäten der Luzerner Stadtquartiere ist eine möglichst gute sozialräumliche Durchmischung anzustreben. Ein vielfältiges Wohnungsangebot in Bezug auf Grösse, Ausstattung, Preis und Eigentumsform ist das zentrale Instrument dafür. Die GSW Luzern hat dieses Gedankengut übernommen und im Stiftungszweck wie folgt festgehalten: Im Rahmen ihrer Tätigkeit soll die Stiftung die allgemeinen Ziele einer durchmischten Stadt mit vielfältigen Quartieren berücksichtigen.

### Studie zeigt Grenzen auf

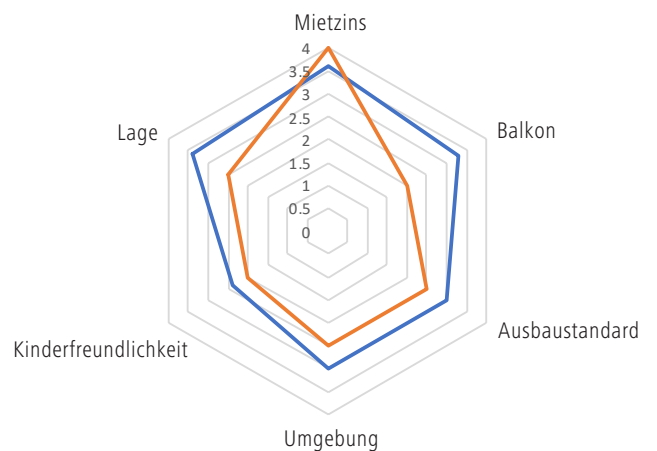
Wie verschiedene Bundesämter vor einigen Jahren in einer umfassenden Studie zum Thema «Soziale Durchmischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit» aufgezeigt haben, wird die Wirkung einer solchen sozialen Durchmischung in den Quartieren kontrovers diskutiert. Die Studie kommt aber klar zum Schluss, dass soziale Mischung in einer demokratischen Gesellschaft ein Thema bleiben muss. Reflexionen über das soziale Profil eines Gemeinwesens, den Einfluss der Stadt- und Quartierentwicklungspolitik auf dieses und auf die individuellen Wahlmöglichkeiten, zum Beispiel im Wohnungsmarkt, sind ein Muss. Auf der anderen Seite gilt es anzuerkennen, dass ein sozial durchmischtes Quartier allein keine Lösung für Armut, Ausgrenzung und Diskriminierung bietet. Sie vermag damit auch nicht die negativen Begleiterscheinungen sozio-ökonomisch segregierter Quartiere zu beseitigen.

Soziale Durchmischung ist eine Frage der Massstäblichkeit: Je grösser das Gebiet, desto heterogener, je kleiner der Perimeter, desto homogener ist die Bevölkerung bezüglich ihrer sozialen Merkmale. Je grossräumiger soziale Durchmischung angelegt ist, desto grösser ist auch die gesellschaftliche und politische Akzeptanz. Eine soziale Durchmischung innerhalb eines einzelnen Gebäudes anzustreben, stösst oft an Grenzen. Ob segregierte Gebiete am unteren Ende der sozialen Skala auch zu Orten der sozialen Ausgrenzung werden, entscheidet sich weit weniger an der Bevölkerungsstruktur, als an den Teilhabemöglichkeiten in den gesellschaftlichen Teilsystemen wie Schule, Bildung, Arbeit, Wohnen und Freizeit.

Die GSW Luzern trägt mit folgenden Massnahmen zur sozialräumlichen Durchmischung in der Stadt Luzern bei:

- Wir nehmen an unseren alten Gebäuden umfassende Sanierungen vor und steigern damit die Wohnqualität. Damit werden unsere Wohnungen zeitgemässer und zielgruppengerechter. Dabei achten wir darauf, dass sich die Mietpreise nur unwesentlich erhöhen und nicht die Gefahr besteht, dass der ärmere Teil der Bevölkerung, also unsere Zielgruppe, durch neue, wohlhabendere Mieter verdrängt wird (Gentrifizierung).
- Wir streben längerfristig ein geografisch möglichst diversifiziertes Immobilienportefeuille an. Der Fokus unserer Liegenschaften durch Neuerwerbungen/Neubauten soll ausserhalb des Quartiers Baselstrasse/Bernstrasse liegen. Die GSW Luzern beschränkt sich dabei wie bisher auf die Stadt Luzern.
- Wir streben eine Erhöhung der Anzahl Wohnungen für Familien mit Kindern in unserem Zielsegment an. Sei dies durch den Kauf oder den Bau neuer Liegenschaften oder durch Grundrissanpassungen bei Gross-Sanierungen bestehender Liegenschaften.

### Vergleich Ansprüche und aktuelles Angebot



- Wohnungsangebot GSW Luzern
- Anspruch der Mieterschaft

Die blaue Linie zeigt, was Mieterinnen und Mietern an einer Wohnung besonders wichtig ist (Quelle: Immo-Barometer 2018, NZZ/Wüest Partner). Die orange Linie zeigt die aktuellen Stärken und Schwächen des Wohnungsangebotes der GSW Luzern.

# Sicherung der Zukunft der Notschlafstelle Luzern

**Der Verein Jobdach betreibt die Notschlafstelle an der Gibraltarstrasse und das «Wohnhuus» an der Murbacherstrasse. In der Notschlafstelle finden obdachlose Menschen unbürokratisch und kurzfristig ein Bett für eine Nacht oder auch mehrere. Im «Wohnhuus» erhalten Menschen, die gesundheitlich gefährdet und sozial desintegriert sind, eine Wohnmöglichkeit. Dort werden sie individuell betreut und eignen sich lebensnotwendige Wohnkompetenzen an. Der Bedarf an diesen beiden Angeboten ist unbestritten. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil in der Erfüllung der sozialen Aufgaben der Stadt Luzern.**

Die beiden Liegenschaften an der Gibraltarstrasse und an der Murbacherstrasse sind baulich in einem schlechten Zustand. Sie genügen den heutigen betrieblichen Anforderungen nicht mehr. Seit 2015 haben der Verein Jobdach und die GSW Luzern verschiedene alternative Standorte eingehend geprüft. Die GSW-Liegenschaft am Neuweg 3 hat sich dabei als beste Lösung herausgestellt. An diesem Standort werden die räumlichen und betrieblichen Anforderungen für die Unterbringung der Notschlafstelle und des betreuten Wohnens sehr gut erfüllt. Auch die einfache Erreichbarkeit zu Fuss ist gegeben.

## **Der Stadtrat Luzern hat sich intensiv mit dem Projekt «Notschlafstelle und Wohnhuus am Neuweg 3» auseinandergesetzt. Er unterstützt die Umsetzung explizit.**

Die GSW Luzern und der Verein Jobdach haben ein gemeinsames Projekt gestartet, um künftig die Notschlafstelle und das «Wohnhuus» in der Liegenschaft am Neuweg 3 unterzubringen. Die GSW Luzern vermietet in diesem Haus aktuell 60 Kleinwohnungen an Menschen mit eingeschränkter Wohnkompetenz. Die Anzahl GSW-Mieterinnen und -Mieter reduziert sich entsprechend dem Platzbedarf von Jobdach. Für die GSW-Mieterschaft werden Anschlusslösungen gesucht. Insgesamt wird sich

die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner am Neuweg 3 nicht verändern.

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubelegung wird der Innenausbau in den unteren Geschossen an die Bedürfnisse von Jobdach angepasst. Gleichzeitig wird eine ohnehin notwendige Sanierung des Dachgeschosses und die Anpassung des Treppenhauses an die heutigen Bestimmungen vorgenommen. Die Baueingabe soll im Herbst 2021 erfolgen und der Bezug des neuen Standortes ist auf Ende 2022 vorgesehen.

### **Sicherheitskonzept für Aussenraum erstellt**

Der Stadtrat Luzern hat sich intensiv mit dem Projekt auseinandergesetzt und unterstützt die Umsetzung explizit. Damit unterstreicht er die Bedeutung dieses Vorhabens für die Zukunft der Notschlafstelle und das «Wohnhuus».

Die Ankündigung des geplanten Umzugs der Notschlafstelle und des «Wohnhuus» an den Neuweg 3 hat im Quartier erwartungsgemäss kritische Fragen rund um die Sicherheit für die Anwohnerinnen und Anwohner aufgeworfen. Um diesen verständlichen Unsicherheiten Rechnung zu tragen, haben die Verantwortlichen der GSW Luzern und von Jobdach mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der umliegenden Liegenschaften zwei Informationsveranstaltungen durchgeführt und in Zusammenarbeit mit dem Sicherheitsbeauftragten der Stadt Luzern ein Konzept für die Sicherheit im Aussenraum erstellt. Ein Kernelement dieses Sicherheitskonzeptes ist die Schaffung einer Begleitgruppe Sicherheit.

Die Anwohner sind eingeladen, in dieser Begleitgruppe unter der Leitung des Sicherheitsmanagers der Stadt Luzern mitzuwirken. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrungen mit der Notschlafstelle an der Gibraltarstrasse und den umfangreichen Vorbereitungsarbeiten am neuen Standort sind wir bezüglich der Gewährleistung der Sicherheit sehr zuversichtlich.

## Bilanz

10

<b>Bilanz</b>	in CHF per 31. 12. 2020	in CHF per 31. 12. 2019
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	3 550 544.37	4 587 074.49
Mietzinsguthaben	29 361.01	10 380.95
Forderungen Heiz- und Nebenkosten	-88 049.49	-22 310.67
Aktive Rechnungsabgrenzungen	53 762.55	2 400.00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3 545 618.44</b>	<b>4 577 544.77</b>
Finanzanlagen	5 000.00	5 000.00
Fonds Stadt Luzern	4 252 260.70	4 252 260.70
Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	2.00	2.00
Liegenschaften	62 899 123.25	62 899 123.25
Kumulierte Abschreibungen auf Liegenschaften	-14 418 723.25	-13 658 723.25
Anlagen im Bau	3 598 408.80	553 029.85
<b>Anlagevermögen</b>	<b>56 336 071.50</b>	<b>54 050 692.55</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>59 881 689.94</b>	<b>58 628 237.32</b>

	in CHF per 31. 12. 2020	in CHF per 31. 12. 2019
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49 644.05	99 219.45
Mieterverbindlichkeiten	290 331.90	266 187.10
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	397 500.00	476 500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	105 963.35	90 290.05
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>843 439.30</b>	<b>932 196.60</b>
Hypotheken, Darlehen	42 038 500.00	40 861 000.00
Fonds Stadt Luzern	4 252 260.70	4 252 260.70
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	3 292 000.00	3 142 000.00
Übrige Rückstellungen	43 713.40	46 040.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>49 626 474.10</b>	<b>48 301 300.70</b>
Stiftungskapital	9 394 740.02	9 387 065.27
Jahresgewinn	17 036.52	7 674.75
<b>Eigenkapital</b>	<b>9 411 776.54</b>	<b>9 394 740.02</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>59 881 689.94</b>	<b>58 628 237.32</b>

# Erfolgsrechnung 2020

11

	in CHF 2020		in CHF 2019	
Mietzinseinnahmen Wohnungen	4 341 311.40		4 325 467.15	
Mietzinseinnahmen Parkplätze	254 269.30		253 461.50	
Mietzinseinnahmen Gewerbe	308 767.20		306 269.20	
Leerstände	-113 035.65		-74 980.83	
Leerstände Sanierungen	-502 124.65		-296 504.00	
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	-31 082.58		-10 662.58	
<b>Liegenschaftsertrag</b>	<b>4 258 105.02</b>	100.0 %	<b>4 503 050.44</b>	100.0 %
Ordentlicher Unterhalt	-637 393.29		-785 162.41	
Kleinsanierungen	-199 096.15		-266 233.90	
Sachversicherungen	-59 430.95		-68 102.60	
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-895 920.39</b>	-21.0 %	<b>-1 119 498.91</b>	-24.9 %
<b>Ergebnis vor Betriebsaufwand</b>	<b>3 362 184.63</b>	79.0 %	<b>3 383 551.53</b>	75.1 %
Löhne Verwaltung	-302 644.40		-289 601.30	
Sozialversicherungen	-81 542.10		-74 640.05	
Übriger Personalaufwand	-13 854.55		-19 434.05	
<b>Personalaufwand</b>	<b>-398 041.05</b>	-9.3 %	<b>-383 675.40</b>	-8.5 %
Geschäfts- und Büroaufwand	-107 948.75		-101 610.15	
Revision, Stiftungsrat	-34 265.20		-34 068.15	
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-142 213.95</b>	-3.3 %	<b>-135 678.30</b>	-3.0 %
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-540 255.00</b>	-12.6 %	<b>-519 353.70</b>	-11.5 %
<b>Betriebsgewinn vor Abschreibungen, Veränderung Rückstellungen, Zinsen und Steuern</b>	<b>2 821 929.63</b>	66.4 %	<b>2 864 197.83</b>	63.6 %
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	0.00		0.00	
Abschreibungen Liegenschaften	-760 000.00		-760 000.00	
Veränderung Rückstellungen für Gross-Sanierungen	-150 000.00		-1 290 000.00	
A. o. Abschreibungen auf Gross-Sanierungen Projekt Neustadtstrasse 4	-1 100 000.00		0.00	
<b>Abschreibungen und Veränderung Rückstellungen</b>	<b>-2 010 000.00</b>	-47.2 %	<b>-2 050 000.00</b>	-45.5 %
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>811 929.63</b>	19.2 %	<b>814 197.83</b>	18.1 %
Hypothekar- und Darlehenszinsen, Bankzinsen	-572 643.56		-584 273.58	
Baurechtszinsen	-222 046.00		-222 046.00	
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-794 689.56</b>	-18.7 %	<b>-806 319.58</b>	-17.9 %
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>17 240.07</b>	0.5 %	<b>7 878.25</b>	0.2 %
Steuern	-203.55		-203.50	
<b>Jahresgewinn nach Steuern</b>	<b>17 036.52</b>	0.5 %	<b>7 674.75</b>	0.2 %

# Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2020

12

## Bilanz: Aktiven

Im Berichtsjahr haben sich die Rahmenbedingungen für die GSW Luzern trotz der Pandemie kaum verändert. Entsprechend kann im Jahr 2020 ein weiterer positiver Abschluss präsentiert werden.

Die GSW Luzern verfolgt weiterhin das Ziel, die notwendigen Eigenmittel zu erwirtschaften, um Einlagen in den Erneuerungsfonds für geplante Sanierungen zu tätigen.

Der langfristige Finanzierungsplan und die rollende Sanierungsplanung standen im Berichtsjahr erstmalig auf dem Prüfstand. Für die beiden Sanierungsprojekte Baselstrasse 80 und Neustadtstrasse 4 mussten die Eigenmittel aufgebracht und die Finanzierung geregelt werden. In einer Grobkostenrechnung hatte die GSW Luzern für beide Objekte die künftigen Mietzinse so tief wie möglich angesetzt. Gleichzeitig musste die ökonomische Realität des Kapitalmarktes berücksichtigt werden. Beide Projekte konnten gemäss Plankennzahlen ohne Probleme finanziert werden. Diese Abschlüsse geben der GSW Luzern Planungssicherheit für die künftigen Projekte.

Finanzierung	Anzahl Wohnungen	Investition in CHF	Kredit in CHF	Eigenmittel in CHF
Neustadtstrasse 4	12	2 875 000	2 375 000	500 000
Baselstrasse 80	34	9 500 000	7 000 000	2 500 000

Die flüssigen Mittel sind mit 3 550 544.37 Franken rund eine Million tiefer als im Vorjahr. Sie entsprechen einer vorsichtigen Liquiditätsplanung, unter Berücksichtigung der laufenden Sanierungskosten.

Der Fonds zu Gunsten der GSW Luzern wurde bis 31.12.2018 im Geschäftsbericht der Stadt Luzern aufgeführt. Seit 2019 wird der Fonds als Folge einer Rechnungslegungsänderung der Stadt Luzern im Geschäftsbericht der GSW Luzern ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurde der Fonds nicht beansprucht und weist einen Saldo von 4 252 260.70 Franken aus.

Im Berichtsjahr wurden aufgrund der laufenden Sanierungen die Buchwerte der Liegenschaften noch nicht angepasst. In der Folge entspricht der Bruttobuchwert mit 62 899 123.25 Franken dem Vorjahressaldo. Wie im Vorjahr, wurden 2020 ordentliche Abschreibungen im Gesamtwert von 760 000 Franken vorgenommen. Entsprechend wird im Berichtsjahr 2020 ein Nettobuchwert von 48 480 400.00 Franken ausgewiesen.

Sämtliche durch Sanierungen aufgelaufene Kosten sind in der Position Anlagen im Bau mit einem Saldo von 3 598 408.80 Franken ausgewiesen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Anlagen im Bau / laufende Sanierungen	Investition in CHF
<b>Finanzierung</b>	
Neustadtstrasse 4: aufgelaufene Kosten brutto	2 738 787.85
davon im Berichtsjahr ausserordentlich abgeschrieben	<u>-1 100 000.00</u>
Sanierung Neustadtstrasse 4: aufgelaufene Kosten netto	1 638 787.85
Sanierung Mythenstrasse 8	26 925.00
Sanierung Neuweg 3	103 739.25
Sanierung Baselstrasse 80	1 828 956.70
<b>Summe Anlagen im Bau</b>	<b>3 598 408.80</b>

## Bilanz: Passiven

Im Berichtsjahr lag das kurzfristige Fremdkapital von 843 439.30 Franken rund 90 000 Franken unter dem letztjährigen Wert. Gesunkenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen standen gestiegene Mieterverbindlichkeiten (vorausbezahlte Mietzinse) gegenüber. Die Differenz ist vor allem auf gesunkene kurzfristige Verbindlichkeiten (-16,6 %) durch die reduzierte Amortisation von bestehenden Hypotheken zurückzuführen.

Das langfristige Fremdkapital von 49 626 474.10 Franken erhöhte sich im Berichtsjahr um rund 1,325 Mio. Franken. Dies ist eine Folge der aktuellen Sanierungen, die einen Nettoanstieg der Hypothekarverschuldung um 1 177 500.00 Franken auf total 42 038 500 Franken auslösten. Sämtliche künftigen Sanierungen sind solide finanziert, werden aber zu einem erheblichen Anstieg der Nettoverschuldung führen.

Der Saldo der Rückstellungen für Gross-Sanierungen ist im Berichtsjahr um netto 150 000 Franken auf 3 292 000 Franken angewachsen. In der laufenden Rechnung 2020 konnten zudem Rückstellungen für Gross-Sanierungen im Umfang von brutto 1 250 000 Franken gebildet werden. Gleichzeitig wurde mit ausserordentlichen Abschreibungen von 1 100 000 Franken die Sanierung Neustadtstrasse 4 entlastet. Somit konnten netto 150 000 Franken Rückstellungen für Gross-Sanierungen gebildet werden.

Mit dem ausgewiesenen Saldo von 3 292 000 Franken für Rückstellungen für Gross-Sanierungen ist die GSW Luzern in der Lage, auch für die Sanierungen der kommenden Jahre die nötigen ausserordentlichen Abschreibungen vorzunehmen.

Das Eigenkapital hat sich im Berichtsjahr nur leicht erhöht und liegt bei 9 411 776.54 Franken.

### Erfolgsrechnung 2020

Im Berichtsjahr verzeichnete die GSW Luzern einen Rückgang bei den Mieterwechseln. Mit den COVID-betroffenen Gewerbetreibenden, die bei der GSW Luzern Geschäftsräume gemietet haben, konnten einvernehmliche Lösungen gefunden werden. Diese temporären Mietzinsreduktionen beeinflussen die Erfolgsrechnung nicht merklich. Bei grösstenteils gleichbleibenden Mietzinsen hat sich die Ertragskraft im Berichtsjahr kaum verändert. So ist der Mietzins ertrag brutto (Wohnungen, Gewerbe, Parkplätze) mit 4 904 347.90 Franken unwesentlich über dem Vorjahr. Durch die Sanierungstätigkeiten sind die Leerstandskosten erwartungsgemäss gegenüber dem Vorjahr nochmals auf total 502 124.65 Franken angestiegen. Übersicht Leerstandskosten Berichtsjahr 2020:

Immobilie	Leerstandskosten 2020 in CHF
Neustadtstrasse 4	ca. 70 000
Mythenstrasse 8	ca. 5 000
Neuweg 3	ca. 162 000
Baselstrasse 80	ca. 262 000
Lädelihof	ca. 3 000

Auch in den kommenden Jahren werden die Leerstandskosten, welche durch Sanierungen verursacht werden, direkt der Erfolgsrechnung belastet. Aufgrund der Mindereinnahmen sank der Liegenschaftsertrag im Berichtsjahr um 245 000 Franken bzw. -5,4% auf 4 258 105.02 Franken. Bei allen Aktivitäten und Sanierungen ist die GSW Luzern bestrebt, die Mietzinse entsprechend dem Stiftungszweck auf einem ökonomisch vernünftigen, tiefen Niveau zu belassen. Die durchschnittlichen Mietzinse liegen weiterhin unter den Mietzinsen, welche die Stadt in Fällen von wirtschaftlicher Sozialhilfe anwendet. Tendenziell sind aber der Ausbaustandard und die Bauqualität der GSW-Liegenschaften einfach. Bei neu sanierten Liegenschaften können die Mietzinse in Einzelfällen über der Mietzinsbandbreite für Menschen mit wirtschaftlicher Sozialhilfe liegen. In Ausnahmefällen kann die GSW Luzern den Mietzins zu Gunsten von Bedürftigen senken und damit Härtefälle vermeiden.

Anzahl Wohnungen	Wohnungstyp	Ø Mietzins 2020 CHF netto	Ø Mietzins 2019 CHF netto
108	1 bis 1½ Zimmer	770.00	768.00
53	2 bis 2½ Zimmer	880.00	881.00
130	3 bis 3½ Zimmer	1 085.00	1 072.00
74	4 Zimmer und grösser	1 230.00	1 229.00

Aktuell sind mehrere Sanierungsprojekte in Gang, weitere sind geplant. Die GSW Luzern ist bestrebt, den Liegenschaftsaufwand zu Gunsten dieser grosszyklischen Eingriffe nach Möglichkeit zu reduzieren. Deshalb konnte der Liegenschaftsaufwand im Berichtsjahr nochmals um rund 225 000 Franken auf 895 920.39 Franken gesenkt werden.

Der Betriebsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr leicht auf 540 255.00 Franken gestiegen. Die Rückstellungen, bzw. die Abgrenzungen für Ferien und Überstunden stiegen leicht, können aber im laufenden Geschäftsjahr wieder abgebaut werden. Zudem wurden einige Erneuerungen im IT-Bereich notwendig, damit die Mitarbeitenden der GSW Luzern aus dem Home-Office arbeiten konnten.

Das positive Betriebsergebnis erlaubt es der GSW Luzern erneut, die geplanten Abschreibungen vorzunehmen und Rückstellungen zu bilden.

Abschreibungen und Veränderung der Rückstellungen	2020 in CHF	2019 in CHF
Ordentliche Abschreibungen Liegenschaften	760 000	760 000
Veränderung Rückstellungen für Gross-Sanierungen	150 000	1 290 000
A. o. Abschreibungen auf Gross-Sanierungen		
Projekt Neustadtstrasse 4	1 100 000	0
<b>Abschreibungen und Veränderung der Rückstellungen</b>	<b>2 010 000</b>	<b>2 050 000</b>

Treiber der positiven Finanzsituation der GSW Luzern bleibt unter anderem die günstige Zinssituation am Kapitalmarkt. Bei leicht steigender Hypothekarverschuldung konnte der Finanzaufwand trotzdem um ca. 12 000 Franken auf 794 689.56 Franken reduziert werden.

Nach Abzug der Steuern weist die GSW Luzern einen Gewinn von 17 036.52 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 Luzern nimmt ihre Rechnungslegung nach den Bestimmungen von Art. 957 ff OR vor.

3. Anzahl Mitarbeitende	2020	2019
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, ohne Anlagen im Bau	48 480 400	49 240 400
Grundpfänder		
zugunsten Luzerner Kantonalbank, Luzern	34 300 000	26 300 000
zugunsten EGW	20 400 000	20 400 000
zugunsten Wohnen Schweiz	2 400 000	2 400 000
zugunsten GSW Luzern (Eigentümerschuldbriefe)	2 000 000	2 000 000
<b>Total Grundpfänder</b>	<b>59 100 000</b>	<b>51 100 000</b>

## 5. Baurechtsverpflichtungen

Es bestehen folgende Baurechtsverpflichtungen:

Baurechtsverpflichtungen bis zum Jahr 2026	132 276	154 322
Baurechtsverpflichtungen bis zum Jahr 2064	8 800 000	9 000 000
<b>Total Baurechtsverpflichtungen</b>	<b>8 932 276</b>	<b>9 154 322</b>

## 6. Angaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung

**Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten** 379 500 476 500

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

**Hypotheken Darlehen / langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten** 42 038 500 40 861 000

Die Langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt, werden die langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten (Hypotheken, Darlehen) als langfristige Finanzierungen betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten abgebildet.

**Fonds der Stadt Luzern** 4 252 260.70 4 252 260.70

Der Fonds zu Gunsten der GSW Luzern wurde bis 31.12.2018 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 seit Berichtsjahr 2019 in der Bilanz der GSW Luzern ausgewiesen. Ein Fondsbezug durch die GSW Luzern unterliegt den Richtlinien des Fondsreglements. Anträge der GSW Luzern müssen dem Stadtrat von Luzern zur Genehmigung vorgelegt werden.

**Rückstellung für Gross-Sanierungen** 3 292 000 3 142 000

Unter der Rückstellung für Gross-Sanierungen werden Rückstellungen für künftige grosse Sanierungsprojekte gebildet. Dies gilt insbesondere für die von der Stadt Luzern 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](mailto:info@balmer-etienne.ch)  
[balmer-etienne.ch](http://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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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, 21. Mai 2021  
pa/ff

**Balmer-Etienne AG**

Roland Furger  
Zugelassener Revisionsexperte

Patrick Weber  
Zugelassener Revisionsexperte  
(leitender Revisor)

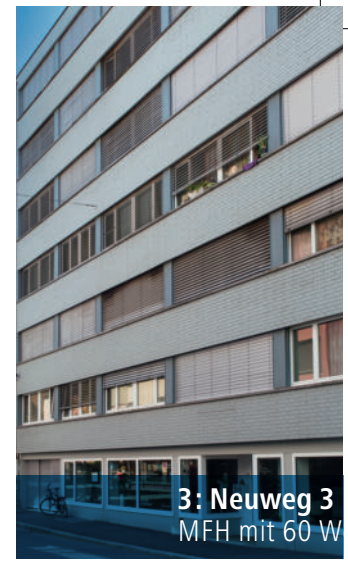
Jahresrechnung 2020



**5: Neustadtstr. 38**  
MFH mit 11 Wohnungen



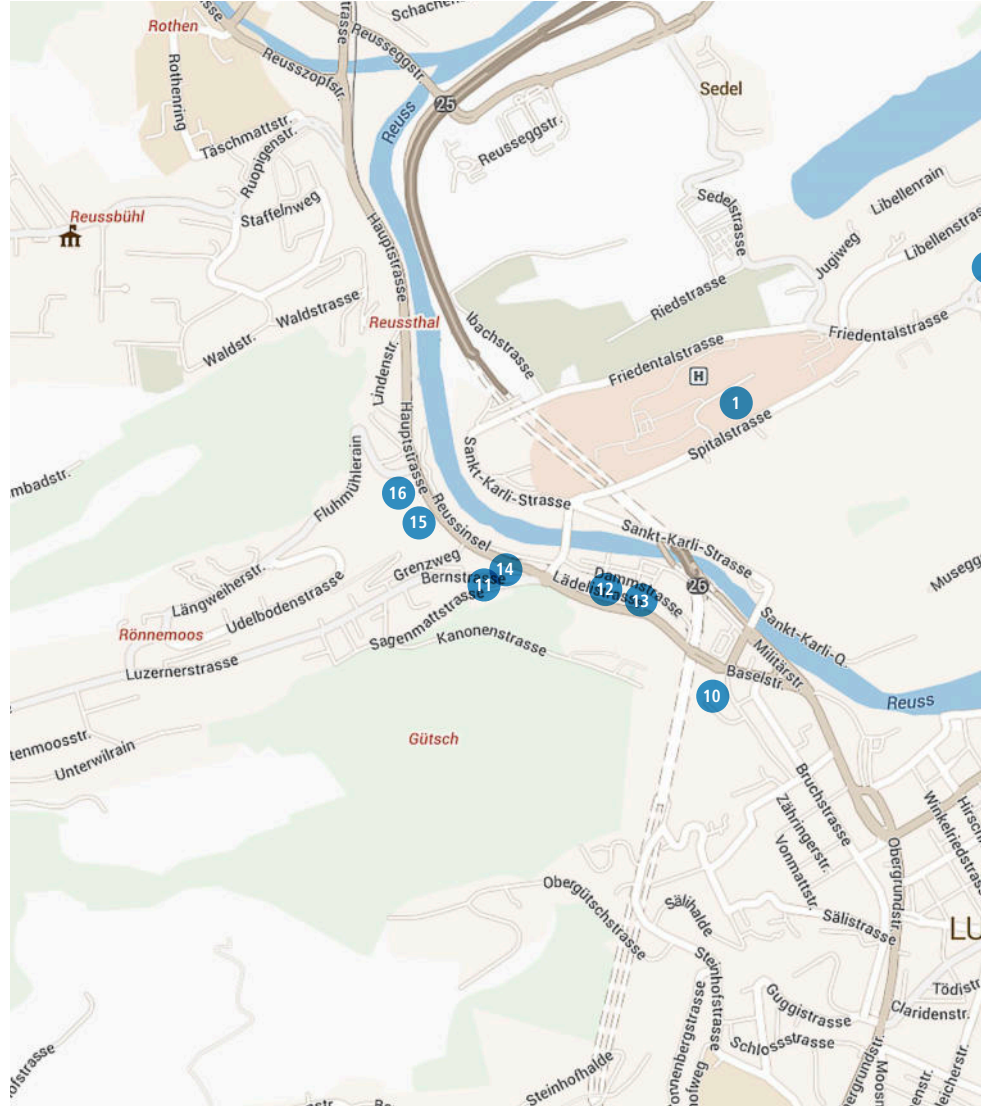
**4: Neustadtstr. 4**  
MFH mit 12 Wohnungen



**3: Neuweg 3**  
MFH mit 60 W



**6: Mythenstr. 8**  
MFH mit 12 Wohnungen



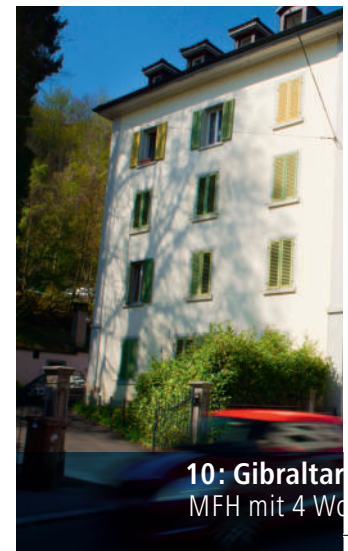
**7: Maihofstr. 5**  
MFH mit 8 Wohnungen



**8: Maihofstr. 97+99**  
MFH mit 17 Wohnungen



**9: Grimselweg 3**  
MFH mit 83 Wohnungen



**10: Gibraltar**  
MFH mit 4 W



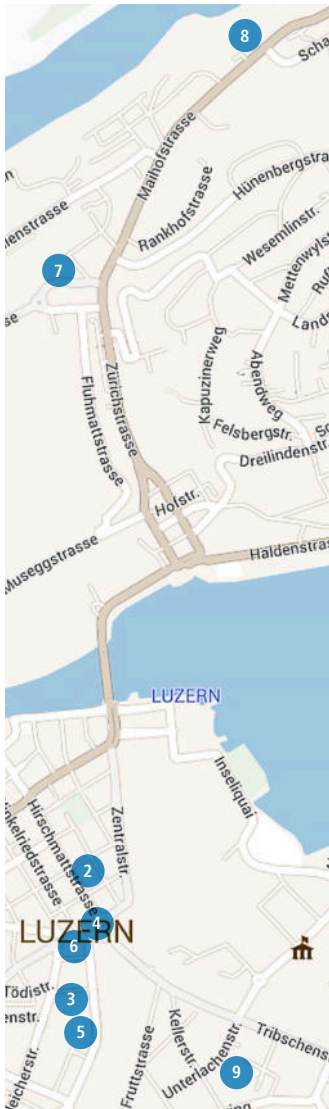
**3:**  
10 Wohnungen



**2:** Sempacherstr. 32  
MFH mit 14 Wohnungen



**1:** Spitalstr. 10+12+14  
MFH mit 29 Wohnungen



**15:** Baselstr. 91+93  
MFH mit 22 Wohnungen



**14:** Baslerhof:  
Bernstr. 2, Baselstr. 75 sowie  
Bernstr. 4 und Baselstr. 77



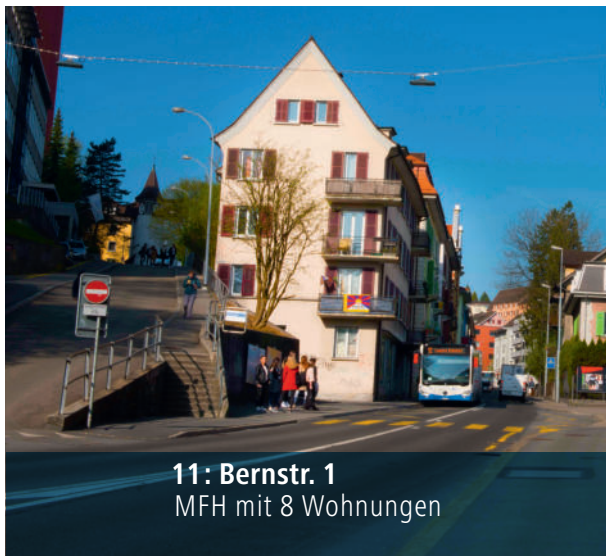
**16:** Baselstr. 99  
MFH mit 10 Wohnungen



**13:** Baselstr. 72, Lädelistr. 21  
MFH mit 3 bzw. 8 Wohnungen



**4:** Lärchenstr. 29  
4 Wohnungen



**11:** Bernstr. 1  
MFH mit 8 Wohnungen



**12:** Baselstr. 80, Lädelihof:  
Baselstr. 74+76 sowie Lädelistr. 23

# Organisation der GSW Luzern

## Der Stiftungsrat im Jahr 2020

- | 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 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 2020 zwei Sitzungen online 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 online 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 Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen, die einen erschweren 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.

19

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: Bernhard Kobler, Rolf Fischer, GSW Luzern

Konzept/Text: KommunikationsWerkstatt GmbH, Luzern

Grafik: Emilia Ordoñez, Ley Druck GmbH, Luzern

Druck/Druckweiterverarbeitung: Ley Druck GmbH, Luzern

Auflage: 250 Exemplare



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