

Jahresbericht 2023





Einfach und zweckmässig präsentieren sich die typischen Kucheneinheiten nach einer Sanierung.

Preisgünstige Wohnungen werden zum Balanceakt



In diesem Jahr feiert die GSW Luzern ihr 40-jähriges Jubiläum. Sie hat sich in dieser Zeit zu einer anerkannten Institution entwickelt. Der Stiftungszweck ist geprägt durch einen klaren Fokus auf Menschen, welche einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben und auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. Geographisch beschränkt sie sich auf die Stadt Luzern. Heute verfügt die GSW Luzern über 21 Liegenschaften mit 387 Wohnungen. In den letzten Jahren konnte sie ihre Organisation weiter professionalisieren und verfügt über zuverlässige und aussagekräftige Planungsinstrumente. Die finanzielle Lage der Stiftung ist stabil und geordnet.

Die GSW Luzern ist mit der Stadt Luzern in einem partnerschaftlichen Auftragsverhältnis verbunden. Sie dient der Stadt als ein Gefäss für die Umsetzung des politischen Auftrags, preisgünstige Wohnungen für Menschen mit Zugangsproblemen zur Verfügung zu stellen. Die Erfüllung dieses Auftrages wird aber immer anspruchsvoller. Die veränderten Rahmenbedingungen im Zins- und Finanzierungsumfeld, die markanten Preissteigerungen im Baubereich, die verschärften Bauvorschriften und die Anforderungen der Denkmalpflege machen das Zurverfügungstellen von preisgünstigen Wohnungen zum Balanceakt. In unserem Schwerpunktthema in diesem Jahresbericht gehen wir etwas tiefer auf die aktuellen Herausforderungen ein.

Der Stiftungsrat der GSW Luzern hat sich im Berichtsjahr neben den laufenden Bauprojekten auch mit der Strategieumsetzung und der längerfristigen Nachfolgeplanung auf Stufe Geschäftsstelle und Stiftungsrat auseinandergesetzt. In den nächsten Jahren stehen altersbedingte Wechsel in der operativen und strategischen Geschäftsführung an. Durch eine zeitgerechte und gestaffelte Übertragung der Verantwortlichkeiten an neue Führungskräfte soll die jederzeitige Führungsfähigkeit sichergestellt werden.

Im Stiftungsrat hatten wir im Jahre 2023 zwei Wechsel zu verzeichnen: Zum einen ist für die Baugenossenschaft Reussbühl neu Fabrizio Laneve für den langjährigen Stiftungsrat Marcel Zosso im Stiftungsrat. Bei der allgemeinen baugenossenschaft Luzern abl folgt Marcel Budmiger auf die bisherige Stiftungsrätin Marlise Egger Andermatt. Ich bedanke mich bei den abtretenden Stiftungsratsmitgliedern herzlich für das engagierte Mitwirken in den letzten Jahren.

Ich danke den Mitgliedern des Stiftungsrats, dem Geschäftsführer Rolf Fischer und allen Mitarbeitenden für die sehr gute Arbeit und den vorbildlichen Einsatz. Die Zusammenarbeit mit dem bewährten Team macht mir sehr viel Spass.

Bernhard Kobler, Stiftungsratspräsident

Auf der Titelseite ist eine Illustration des neu geplanten Gebäudes an der Englischgrusstrasse 4 abgebildet. Auf der Rückseite des Jahresberichts ist das bestehende Gebäude zu sehen. Mit dem Ersatzneubau in moderner Holzbauweise werden fünf zusätzliche, neue Wohneinheiten im preisgünstigen Segment geschaffen.

Strategie umsetzen

4



Im Berichtsjahr war nicht nur die Geschäftsstelle der GSW Luzern gefordert. Auch die Mitglieder der beiden Ausschüsse Liegenschaften und Finanzen haben viele Entscheidungsgrundlagen erarbeitet. Diese wurden dem Stiftungsrat zur Vernehmlassung und Entscheidung vorgelegt. Nebst den ordentlichen Geschäften wie Budget, Jahresabschluss und Finanz- und Projektplanung werden an den Stiftungsratssitzungen jeweils im Frühling und Herbst die individuellen Anträge besprochen und die entsprechenden Entscheide gefällt. Die eingespielte Organisation und die

transparente Kommunikation vereinfachen die Umsetzung der Entscheidungen für die Geschäftsführung und das GSW-Team sehr.

Eine wesentliche Voraussetzung für die weitere Entwicklung des GSW-Portfolios sind die Bildung von gleichbleibend hohen Abschreibungen und Rückstellungen. Nebst der Mittelbeschaffung für die Finanzierung können so Projektkosten abgeschrieben werden, um weiterhin moderate Mietzinse entsprechend dem Stiftungszweck zu gewährleisten. Um die nötigen Abschreibungen zu ermöglichen, braucht es wiederum eine Minimalrendite, die nur erzielt werden kann, wenn die Mietzinse entsprechend gestaltet sind. In diesem Spannungsfeld und mit zunehmend schwieriger werdenden Rahmenbedingungen (Zinswende, Bauvorschriften, Bauteuerung) ist es umso wichtiger, die einzelnen Projekte auf der Basis einer klaren Finanz- und Projektstrategie umzusetzen.

Kranke Menschen und der Wohnungsmarkt

Nebst dem pragmatischen Aufbau und der Umsetzung der definierten Finanz- und Projektstrategie legt die GSW Luzern fest, für welches Mietersegment der Wohnraum entwickelt werden soll. Die Wohnung soll nicht nur preisgünstig sein, sondern teilweise auch die Bedürfnisse erfüllen, die Menschen mit Suchterkrankungen und/oder psychischen Erkrankungen haben. Im Kontakt mit der Mieterschaft stellen wir zunehmend fest, dass die Nachfrage nach Wohnungen in diesem spezifischen Segment steigt. Auch in Luzern nimmt die Anzahl von Menschen mit psychischen Erkrankungen zu. Diese Menschen sind teilweise nicht in der Lage, die Hausordnung einzuhalten und die allgemeinen Vertragsbedingungen eines Mietvertrages zu erfüllen. Meistens werden sie bereits von Institutionen unterstützt und begleitet (soziale Dienste, KESB, Jobdach, traversa usw.). Die teilweise fehlende Wohnkompetenz muss durch entsprechende Wohnbegleitung vor Ort unterstützt werden. Diese Anforderung ist in der Praxis nicht einfach umzusetzen. Einerseits muss für die Umsetzung eine geeignete Partnerorganisation gefunden werden. Andererseits muss der Mehraufwand einer Wohnbegleitung finanzierbar sein. Aus der Erfahrung und Umsetzung des Projektes Neuweg 3 wissen wir, dass dies trotz aller Schwierigkeiten möglich ist. Deshalb wird in einigen Planungsprojekten der GSW Luzern nicht nur die technische Machbarkeit, sondern auch die Machbarkeit einer Wohnbegleitung geprüft.

Organisation und Infrastruktur optimiert

Rund um die beiden Kernprozesse «Betreuen Mietverhältnisse» und «Verwalten von Wohnungen» gemäss Stiftungszweck wurden im Berichtsjahr weitere Prozesse detailliert, Arbeitsabläufe verbessert, Kompetenzen geregelt und das Unterschriftenreglement angepasst. Insbesondere die Prozesse «Finanz- und Rechnungswesen» und «Entwicklung Portfolio» wurden wesentlich erweitert und dem Ausschuss Finanzen zur Genehmigung vorgelegt. Die transparente Organisation führt zu aussagekräftigen und nachvollziehbaren Führungs- und Planungsinstrumenten.

Zur Unterstützung der organisatorischen Instrumente ist auch die technische Informatik erneuert worden. Die bisher interne Serverumgebung wurde an einen externen ICT-Partner ausgelagert und an die aktuellen Security-Standards angepasst. Auch die Clients wurden ersetzt und mit moderner Security-Software ausgerüstet.

Mit der neuen ICT-Umgebung ist die Voraussetzung geschaffen worden, die heutigen Prozesse verstärkt zu digitalisieren. Ein entsprechendes Projekt ist noch nicht definiert.

Status Bauprojekte

Sempacherstrasse 32, Sanierung 14 Wohnungen

Für 4,6 Mio. Franken wurde das erhaltenswerte Gebäude in unbewohntem Zustand umgebaut. Ab April 2023 konnten 14 neu sanierte Wohnungen wieder vermietet werden. Das Interesse an den Wohnungen war sehr gross.

Anz.	Wohnungstyp	Mietzins in CHF
6	2-1/2-ZW	1100 bis 1420
6	3-ZW	1250 bis 1490
2	4-ZW-Maisonette	individuell

Für zwei ausgebaute 4-Zimmer-Maisonettewohnungen mit grosser Dachterrasse sind die Mietzinse entsprechend höher. Dadurch konnte die Mietzinsgestaltung der zwölf kleineren Wohnungen auf vernünftigen Niveau gehalten werden.

Neuweg 3: Gesamtanierung Gebäude mit Notschlafstelle und betreutes Wohnen

Nach mehrjährigen umfangreichen Vorarbeiten und einer langwierigen Bereinigung der Einsprachen hat die GSW Luzern am 8. März 2023 die langersehnte rechtskräftige Baubewilligung erhalten. Der Stiftungsrat hat anschliessend an der Sitzung vom

5. Mai 2023 den Baukredit von 6,2 Mio. Franken inkl. Bauteuerungsrisiken bewilligt. Um die Dienste der Notschlafstelle und Obdach (betreutes Wohnen) für JOBDACH am Neuweg 3 zu realisieren, wird ein neues, normgerechtes Treppenhaus mit Lift (rollstuhlgängig) eingebaut. Das bestehende Treppenhaus wird von den GSW-Mieterschaft in den 24 verbleibenden Wohnungen in den Geschossen 4, 5 und 6 genutzt. Mit diesen architektonischen Eingriffen können die gesetzlichen Bestimmungen für die Unterbringung von suchterkrankten Menschen für JOBDACH erfüllt werden.

Der Baustart erfolgte im August 2023. Das Ende der Bauzeit ist auf April 2025 geplant.

Auf Antrag der GSW Luzern bewilligt der Stadtrat von Luzern nach Vorliegen der Bauabrechnung einen Sanierungsbeitrag von 1 Mio. Franken aus dem bestehenden Depotkonto zu Gunsten der GSW Luzern.

Nächste Projektmeilensteine 2024:

- Begleiten und detaillieren des Umbaus zusammen mit JOBDACH
- Information der Begleitgruppe zusammen mit der Stadt

Englischgrusstrasse 4: Ersatzneubau

Die GSW Luzern übernahm die Englischgrusstrasse 4 im Jahre 2022 im Baurecht von der Stadt Luzern. Am 6. Mai 2022 hat der Stiftungsrat dem beantragten Planungskredit bis und mit Baubewilligungsverfahren zugestimmt. Das Konzept mit elf Wohnungen (fünf zusätzliche Wohnungen; 2-ZW und 3-ZW) und den beiden Ateliers im EG wurde dem Stiftungsrat an der Herbstsitzung 2022 vorgestellt und von ihm genehmigt. Nach der Baueingabe vom 17. Oktober 2023 fand die öffentliche Auflage per 3. November 2023 statt. Sämtliche Mietverhältnisse wurden im Oktober 2023 per 30. September 2024 gekündigt. Eine Mieterveranstaltung fand am 21. November 2023 statt. Die GSW Luzern hat an der Veranstaltung allen Mieterinnen und Mietern alternative Wohnangebote versprochen.

Nächster Projektmeilenstein 2024:

- Baustart Herbst 2024

Projektentwicklung Grimselweg 11

Die GSW Luzern hat im Jahre 2014 das MFH Grimselweg 11 mit 83 Kleinwohnungen käuflich erworben. Das Gebäude wurde 1976 erbaut und seither grosszyklisch noch nie saniert. Der Innenausbau inklusive Küche und Bad ist 48 Jahre alt und wurde von den GSW-Ausschuss-Mitgliedern Liegenschaften als abgewohnt und dringend sanierungsbedürftig eingestuft.

An der Sitzung vom 5. Mai 2023 hat der Stiftungsrat die Ausarbeitung der Sanierung Grimselweg 11 bis und mit Bewilligungsverfahren und die daraus resultierenden Kosten genehmigt.

Der aktuell vorliegende Kostenvoranschlag ist sehr hoch. Die Finanzierung wird zu einer grossen Herausforderung, weil die Mietzinse der vorgesehenen 73 Kleinwohnungen nach Sanierung nicht wesentlich erhöht werden können. Auf Antrag der GSW Luzern stellt der Stadtrat von Luzern einen Sanierungsbeitrag von 2.8 Mio. Franken aus dem bestehenden Depotkonto zu Gunsten der GSW Luzern in Aussicht.

Aus diversen Gründen erfolgt die Sanierung in unbewohntem Zustand. Ohne ein Sozialkonzept kann die GSW Luzern das Objekt nicht entmieten. Intensiv wird nach einer Lösung zum Wohle der bestehenden Mieterschaft gesucht.

Nächste Projektmeilensteine 2024:

- Erstellen Sozialkonzept und Information der Betroffenen
- Baueingabe

Machbarkeitsstudie Lädelihof (3 Parzellen)

An der Sitzung vom 13. November 2023 hat der Stiftungsrat die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie Lädelihof und die daraus resultierenden Kosten genehmigt. Der Betrachtungs-Perimeter für die Machbarkeitsstudie umfasst drei Parzellen. Sie liegen unmittelbar neben dem sanierten Gebäude Baselstrasse 80. Die Gebäude sind sehr unterschiedlich strukturiert und relativ alt (80 Jahre und älter). Für alle drei Gebäude ist der grosszyklische Eingriff in den nächsten Jahren unbestritten. Dies bestätigen Zustandsanalysen. Zudem zeigt die Analyse auf Basis der neuen Bau- und Zonenordnung ein beträchtliches Wachstumspotenzial auf.

Betrachtungsperimeter:

- Baselstrasse 72 (erhaltenswert) Parzelle Nr. 898, Gebäude Baujahr 1868, 220 m²
- Lädelihof (Baselstrasse 74/76, Lädelistr. 23), Parzelle Nr. 901, Gebäude Baujahr 1933, 1196 m²
- Lädelistrasse 21, Parzelle Nr. 1980, Gebäude Baujahr 1946, 275 m²

Der Fokus der Machbarkeit liegt auf Kleinwohnungen und/oder Studentenwohnungen. Mit dieser Ausrichtung und Neukonzeption des Areals möchte die GSW Luzern ein Angebot entwickeln, welches langfristig zum Wohnumfeld der Baselstrasse passt. Zudem soll ein Teil der Kleinwohnungen mit Wohnbegleitung für psychisch kranke Menschen angeboten werden. Die Ausarbeitung der Machbarkeit wird an zwei unabhängige Planungsbüros vergeben.

Nächste Projektmeilensteine 2024:

- Auftragsvergabe der Machbarkeit an zwei Partner im Frühling 2024
- Ergebnispräsentation an der Stiftungsratsitzung im Herbst 2024

Die Bewirtschaftung

Im diesjährigen Schwerpunktthema gibt Karin Saccardo, Leiterin der Bewirtschaftung, Einblick in die vielfältigen Tätigkeiten ihres Teams (Seite 9).

Die allgemeine Wohnungsknappheit in der Stadt Luzern ist weiterhin an der rückläufigen Anzahl Mieterwechsel bei der GSW Luzern spürbar. Nebst ordentlichen 33 Mieterwechseln bearbeitete das Bewirtschaftungsteam weitere 25 Mieterwechsel wegen laufender Sanierungsaktivitäten.

Mieterwechsel verursacht durch Sanierungsaktivitäten

Liegenschaft	Anzahl Mieterwechsel	Bewirtschaftungsaktivitäten / Mieterwechsel 2023
Sempacherstrasse 32	12	Neuvermietung nach Sanierung
Neuweg 3	11	Interne Umsiedelung wegen laufender Sanierungen
Englischgrossstrasse 4	2	Auszug wegen Ersatzneubau
TOTAL	25	Mieterwechsel

Danke für das Engagement

Ich danke dem Stiftungsrat, den Mitgliedern der Ausschüsse und dem Präsidenten Bernhard Kobler für die stets weitsichtige und konstruktive Zusammenarbeit.

Ein grosses Dankeschön geht auch an unsere externen Partner wie die Sozialen Dienste der Stadt Luzern, die KESB, Jobdach und traversa sowie viele weitere Organisationen, auf die wir bei der Betreuung der Mieterschaft zählen dürfen. Mein Dank gilt auch allen Mieterinnen und Mietern sowie den Baupartnern für die reibungslose Zusammenarbeit.

Auch dem Bewirtschaftungsteam gebührt ein herzliches Dankeschön für die offene Bereitschaft für Neues und den Einsatz im Berichtsjahr. Gemeinsam mit dem GSW-Team freue ich mich auf die kommenden Projekte und Herausforderungen.

Rolf Fischer, Geschäftsführer



Strategie und aktuelle Herausforderungen

Der Auftrag der GSW Luzern ist im Stiftungszweck klar umschrieben: Es sollen preisgünstige Wohnungen an Mieterinnen und Mieter zur Verfügung gestellt werden, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben. Eine allgemein gültige Definition, was preisgünstiges Wohnen bedeutet, gibt es nicht. Im Falle der GSW Luzern bedeutet es konkret, dass sich die Mietzinse der angebotenen Wohnungen weitgehend nach den Bedürfnissen und Richtlinien der Sozialen Dienste der Stadt Luzern richten.

In früheren Jahren konnte die GSW Luzern ihre Liegenschaftssanierungen weitgehend aus selbst erwirtschafteten Eigenmitteln finanzieren. Dies ist heute und auf absehbare Zeit kaum mehr möglich.

In jüngster Zeit haben sich einige Parameter deutlich verändert, weshalb die GSW Luzern in den nächsten Jahren auf eine verstärkte finanzielle Unterstützung durch die Stadt Luzern angewiesen ist. Im Vordergrund stehen folgende Entwicklungen:

- Zinswende:** Die Hypothekarzinsen sind seit Anfang des Jahres 2022 deutlich angestiegen. Ende des Jahres 2023 war zwar eine Entspannung an der Zinsfront zu verzeichnen, doch ist die weitere Zinsentwicklung derzeit noch unsicher. Beim aktuellen Hypothekenbestand der GSW Luzern von rund 50 Mio. Franken ist bei einem Zinsanstieg von einem Prozentpunkt mit erheblichen jährlichen Finanzierungsmehrkosten zu rechnen. Diese Kosten können grösstenteils nicht an die Mieterschaft weitergegeben werden. Andernfalls erfüllen wir die Anforderungen an die Mietzinse der Sozialen Dienste der Stadt nicht mehr. Entsprechend reduziert sich die künftige Cashflow-Entwicklung.
- Kapitalisierungssatz/Eigenmittelbedarf:** Mit der Zinswende ist der angewendete Kapitalisierungssatz der Banken gestiegen. Die GSW Luzern hat den Auftrag und das Ziel, nach Sanierungen weiterhin günstige Mietzinse anzubieten und entsprechend die Mietzinse nicht zu erhöhen. Damit steigt der von den Banken bei Finanzierungen geforderte Eigenmittelbedarf bei künftigen Sanierungsprojekten an. Wir rechnen daher in unserer Finanzplanung mit einem Anstieg des Eigenmittelbedarfs auf inskünftig rund 30 Prozent.
- Verschärfte Bauvorschriften/Anstieg Baupreisindex für Hochbauten:** Die erhöhten Anforderungen im energetischen und technischen Bereich sowie die starke Bau- teuerung führen bei grosszyklischen Eingriffen und bei Neubauten zu markanten Mehrkosten. Diese können aus den vorgenannten Gründen grossmehheitlich nicht an die Mieterschaft weitergegeben werden. Die GSW Luzern kann nicht günstiger bauen als andere Bauherren. Weiterhin tiefe Mietzinse sind daher nur möglich, wenn der Renditeanspruch so tief wie möglich definiert wird. So wird durch Abschreibungen und Auflösung von Rückstellungen der Nettobuchwert zum Start der Sanierungsprojekte so tief wie möglich gehalten. Im Gegenzug werden die direkten Abschreibungen der Sanierungskosten so hoch wie möglich angesetzt. Damit kann nach der Sanierung eine vernünftige Bruttorendite ausgewiesen werden. Dies bedingt, dass die GSW Luzern auch in Zukunft über eine solide Ertragskraft und über die notwendigen Eigenmittel verfügt.
- Bezahlbarer Wohnraum wird knapper und knapper:** Die aktuelle Wohnungsnot für Familien und Alleinstehende hat mit der Pandemie weiter zugenommen. Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Luzern lag per 30. Juni 2023 bei 1.14 Prozent. Besonders Menschen mit einem erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt finden praktisch keinen bezahlbaren Wohnraum mehr in der Stadt Luzern. Gerade deshalb ist die GSW Luzern bestrebt, das brachliegende Potenzial ihrer Liegenschaften zu nutzen, die angestrebte Wachstumsstrategie umzusetzen und damit neue Wohneinheiten zu schaffen.

Wohnungsmix	Anzahl Wohnungen 2016	Mietzinse 2016/Mt. exkl. Nebenkosten	Anzahl Wohnungen 2023	Mietzinse 2023/Mt. exkl. Nebenkosten
1- bis 1-1/2-Zimmer-Wohnungen	98	742	117	790
2- bis 2-1/2-Zimmer-Wohnungen	63	859	78	947
3- bis 3-1/2-Zimmer-Wohnungen	129	1074	120	1108
4- bis 4-1/2-Zimmer-Wohnungen	61	1210	61	1255
5-Zimmer-Wohnungen und grösser	14	1350	11	1477
Total Wohnungen	365		387	

Fortsetzung Schwerpunktthema Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum

8

Die GSW Luzern hat für die Zeitperiode 2024 – 2032 eine Sanierungs- und Wachstumsstrategie formuliert.

Bei der **Sanierungsstrategie** geht es darum, den Liegenschaftsbestand energetisch und technisch zu ertüchtigen und die Einhaltung der heutigen Bauvorschriften sicherzustellen. Ein Grossteil der GSW-Liegenschaften wurde vor dem Jahr 1945 erbaut und ist sanierungsbedürftig. Zudem sind zahlreiche Liegenschaften im kantonalen Bauinventar als erhaltens- oder schützenswert eingestuft.

Seit dem Jahr 2019 hat die GSW Luzern aus selbst erwirtschafteten Eigenmitteln vier Liegenschaften mit einem Investitionsvolumen von 19.5 Mio. Franken saniert. Für die derzeit laufende respektive geplante Sanierung der Liegenschaften am Neuweg 3 und am Grimselweg 11 hat der Stadtrat Luzern auf Antrag Sanierungsbeiträge von insgesamt 3.8 Mio. Franken aus dem Depotkonto zu Gunsten der GSW Luzern gesprochen. Damit wird sichergestellt, dass bei diesen Liegenschaften auch inskünftig preisgünstige Wohnungen angeboten werden können.

In ihrer **Wachstumsstrategie** hat die GSW Luzern das Ziel formuliert, bis ins Jahr 2032 den Wohnungsbestand auf 500 Wohnungen zu erhöhen (+ 113 Wohnungen). Dieses Wachstum

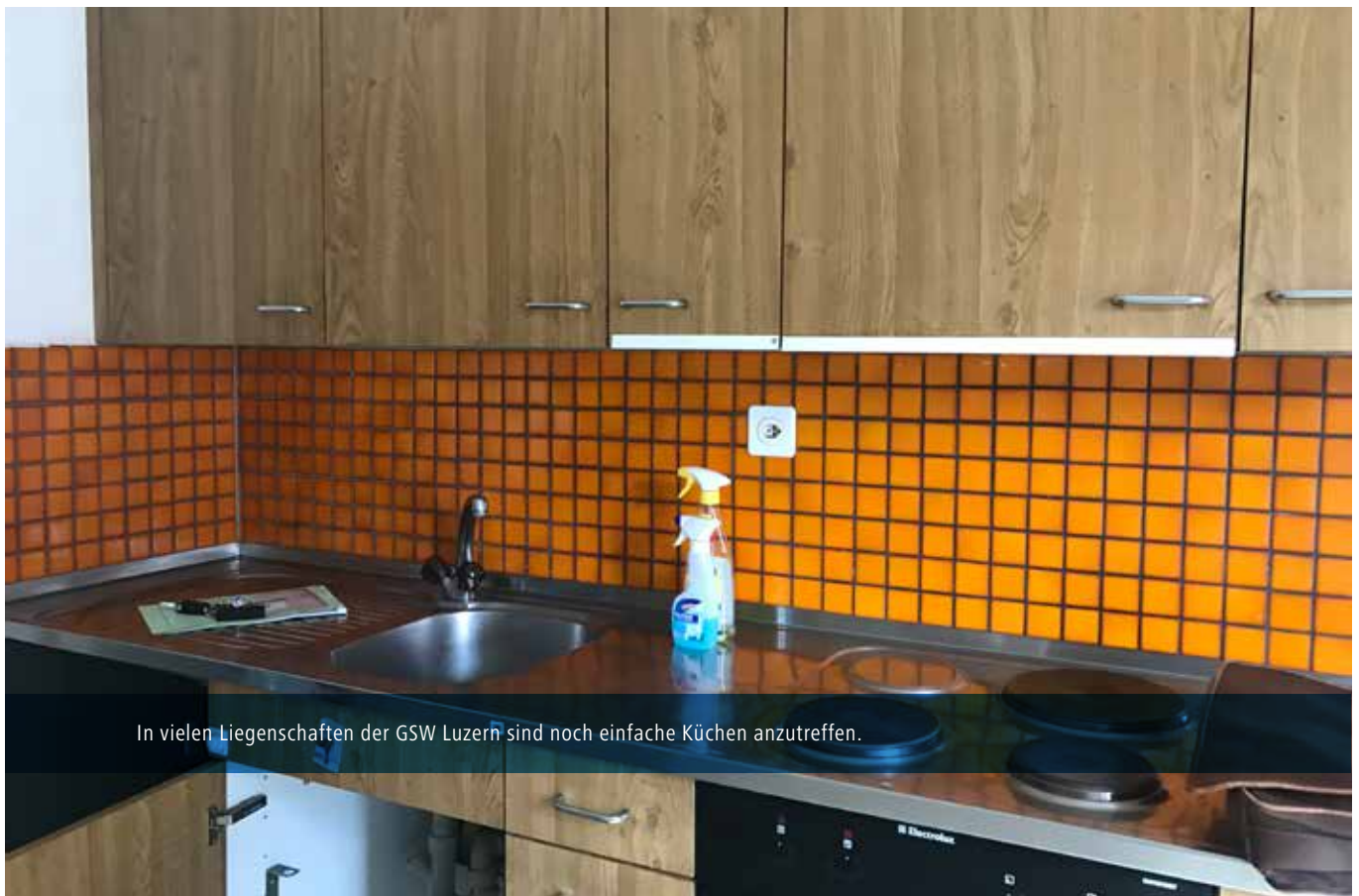
soll in erster Linie mit folgenden Massnahmen erreicht werden:

- Ausnützung der Potenziale in bestehenden Liegenschaften
- Umsetzung eines Neubauprojektes in Zusammenarbeit mit einer Baugenossenschaft
- Teilnahme an der Arealentwicklung der Stadt Luzern

Die Umsetzung dieser Wachstumsstrategie ist aber nur möglich, wenn die GSW Luzern auch inskünftig auf die finanzielle Unterstützung der Stadt Luzern zählen darf. Entsprechende Gespräche mit der Stadt sind im Gange. Bei der Ausnützung der Potenziale bei bestehenden Liegenschaften schenkt die GSW Luzern der damit verbundenen CO₂-Emission besondere Beachtung. Soweit möglich und sinnvoll sollen bestehende Bauten erhalten oder teilerhalten werden. Einen klimafreundlichen Ansatz stellt auch die Erstellung von Gebäuden in Holzbauweise dar.

Neben den baulichen Aspekten macht sich die GSW Luzern auch Gedanken zu künftigen Nutzungsmodellen der Liegenschaften. Derzeit wird in Zusammenarbeit mit Partnerinstitutionen der GSW Luzern geprüft, einen Teil der Wohnungen im Sinne des betreuten Wohnens für Menschen mit eingeschränkter Wohnkompetenz mit Wohnbegleitung zu reservieren.

Die GSW Luzern verfolgt in den nächsten Jahren eine anspruchsvolle Sanierungs- und Wachstumsstrategie. Damit soll sichergestellt werden, dass die Stiftung auch in den kommenden Jahren den erwarteten Beitrag zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums in der Stadt Luzern leisten kann.



In vielen Liegenschaften der GSW Luzern sind noch einfache Küchen anzutreffen.

Immobilienfachkenntnisse und Sozialkompetenz

Wer im Team der Immobilienbewirtschaftenden der GSW Luzern arbeitet, benötigt nicht nur das notwendige Immobilienfachwissen. Gefragt ist zudem Sozialkompetenz, Verständnis für Menschen, die in verschiedenen Lebenssituationen stecken und über unterschiedliche Wohnkompetenzen verfügen, alles gepaart mit Durchsetzungsvermögen. Im Gespräch erläutert Karin Saccardo, Leiterin Immobilien-Bewirtschaftung, mit welchen besonderen Aufgaben sie bei der Verwaltung der Wohnungen gefordert ist und wie die Mietenden von der Stiftung profitieren.

Was unterscheidet die GSW Luzern von anderen Immobiliengesellschaften?

Karin Saccardo: Ich denke, es ist die soziale Komponente, die bei uns den Ausschlag gibt. Wir stellen gemäss unserem Auftrag preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung. Da ist das Spektrum der Mieterschaft sehr breit. Viele Personen geraten unverschuldet in eine schwierige Lebenssituation: Jemand wird arbeitslos oder länger krank, die Unterstützung zwischen IV und Sozialamt ist nicht geklärt, ein Paar mit Kindern trennt sich oder es gibt nur eine kleine Altersrente. Viele Gründe können zu finanziellen Engpässen führen. Wir bieten Hand zu guten Regelungen, aber wir sind keine Sozialarbeitenden.

Unser Team ist wie in jeder professionellen Immobilienverwaltung verantwortlich für die gesamte Bewirtschaftung der Liegenschaften. Dazu gehören der Vermietungsprozess, Selektion der Mieterschaft, Sanierung von Wohnungen, Instandhaltung der Liegenschaften, Mieter- und Liegenschaftsbuchhaltung sowie Heiz- und Nebenkostenabrechnungen.

An wen vermieten Sie Wohnungen?

KS: Der Hauptteil der Wohnungen wird von Menschen mit einem erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt bewohnt. Sie verfügen nur über knappe finanzielle Mittel, sind möglicherweise arbeitslos, haben Betreibungen, sind Migrantinnen oder Migranten oder werden vielleicht von Institutionen wie der IV oder Sozialen Institutionen unterstützt. Die zweite Gruppe sind psychisch- oder suchtkranke Menschen mit einer labilen Wohn- und Sozialkompetenz, die eine Betreuung durch entsprechende Institutionen benötigen. Eine dritte Gruppe bilden Personen mit genügend finanziellen Mitteln, ohne Betreibungen oder Migrationshintergrund und ohne Unterstützungsbedarf.

Beim Besichtigungstermin lernen wir die Interessierten in einem Gespräch möglichst gut kennen. Bereits bei der Anmeldung werden diverse zusätzliche Informationen bezüglich ihrer Bedürftigkeit und finanziellen Lage eingefordert. Zudem treffen wir je nach Fall vertiefende Abklärungen bei den Sozialen Diensten, beim Erwachsenenschutz, bei traversa, der IV, der Pro Senectute oder bei der Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen. Natürlich immer mit Einverständnis der Interessierten. Wir arbeiten eng mit den Institutionen zusammen.

Gibt es häufig Wohnungswechsel?

KS: Wie überall gibt es bei Kleinwohnungen (1- bis 2-Zimmer) öfters einen Wohnungswechsel. Bei den grösseren Wohnungen ab drei Zimmern gibt es kaum Wechsel. Wir hören immer wieder, dass unsere Mieterschaft die GSW Luzern sehr schätzt. Wir würden gut zu den Liegenschaften schauen und nähmen sie als Mieterschaft ernst. Nach einem Mieterwechsel wird je nach Situation die Wohnung saniert und wieder instand gestellt, bevor sie neu vermietet wird. Unsere Mieterinnen und Mieter wissen, dass wir Ihnen bei Problemen unkompliziert Hand zu Lösungen bieten.

Bei welchen Themen gibt es die grössten Diskussionen?

KS: Da gibt es keine grossen Unterschiede zu anderen Miethäusern. Konflikte in der Waschküche und Nachtruhestörung sind oftmals ein Thema. Zuerst sprechen wir jeweils mit den Parteien und versuchen zu schlichten und eine Lösung für alle zu finden. Wenn mündlich keine Einigung gefunden wird, geht es den normalen gesetzlichen Weg. Zuerst wird eine schriftliche Abmahnung zugestellt. Bei Uneinsichtigkeit und wiederholten erfolglosen Schlichtungsversuchen kann es aber auch zum Schutz der übrigen Mieterschaft zur Kündigung kommen. Wir werden bei der Lösungsfindung oft von den Hausabwarten unterstützt, weil sie die Mieterschaft vor Ort besser kennen.

Wie haben Sie das Problem der steigenden Nebenkosten angepackt?

KS: Bereits 2022 wurde allen Mieterinnen und Mietern eine freiwillige Erhöhung der Akonto-Zahlungen vorgeschlagen. Viele nahmen den Vorschlag an und haben heute keine Zahlungsprobleme. Mittlerweile sind die Nebenkosten vor allem aufgrund der Preiserhöhungen bei Strom, Gas und Heizöl um 30 bis 40 Prozent gestiegen. Die hohen Kosten haben jene Mieterinnen und Mieter in Bedrängnis gebracht, die keine Erhöhung der Akonto-Zahlung wollten. Mit ihnen haben wir Ratenzahlungen vereinbart, verbunden mit einer zwingenden Anhebung der monatlichen Akonto-Zahlungen für die Nebenkosten.

Wie gehen Sie bei der Auswahl der Mieterschaft vor?

KS: Freie Wohnungen sind selten bei der GSW Luzern. Vor jeder Ausschreibung schauen wir, ob sich auf der Warteliste jemand befindet, die oder der zur bestehenden Mieterschaft passt. Falls das nicht der Fall ist, wird die Wohnung ausgeschrieben. Von Mietinteressenten verlangen wir sehr detaillierte Unterlagen zu ihren finanziellen Verhältnissen. Entscheidend ist aber das persönliche Gespräch, bei dem wir uns einen Eindruck zu den Mietinteressierten verschaffen. Die Vergabe der Wohnung erfolgt in jedem Fall nach dem Vieraugenprinzip.

Ab und zu spielt aber auch der Zufall. So traf eine Anfrage der Sozialen Dienste der Stadt Luzern ein. Eine berufstätige alleinerziehende Frau mit zwei Töchtern in Ausbildung wohne nach Wohnungsverlust in einer Notwohnung. Aufgrund ihres Betreibungsregisterauszugs habe sie keine Chance auf dem Wohnungsmarkt. Per Zufall wäre nächstens eine 4-Zimmer-Wohnung ausgeschrieben worden, die nach einem Auszug der Vormieterschaft renoviert wurde. Die Alleinerziehende war überglücklich, dass sie mit ihren Töchtern so rasche eine dauerhafte und bezahlbare Wohnung in Luzern gefunden hat.

Interview: Beatrice Suter

Bilanz

10

	in CHF per 31. 12. 2023	in CHF per 31. 12. 2022
Aktiven		
Flüssige Mittel	2 189 061.65	3 665 914.45
Mietzinsguthaben	43 508.25	22 418.50
Forderungen Heiz- und Nebenkosten	-144 429.68	-80 067.93
Aktive Rechnungsabgrenzungen	44 057.23	18 827.53
Umlaufvermögen	2 132 197.45	3 627 092.55
Finanzanlagen	5 000.00	5 000.00
Depotkonto Stadt Luzern	4 262 413.98	4 254 084.15
Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	15 002.00	2.00
Liegenschaften	75 959 123.25	72 609 123.25
Kumulierte Abschreibungen auf Liegenschaften	-16 938 723.25	-16 038 723.25
Anlagen im Bau	2 173 286.30	3 349 759.80
Anlagevermögen	65 476 102.28	64 179 245.95
Total Aktiven	67 608 299.73	67 806 338.50

	in CHF per 31. 12. 2023	in CHF per 31. 12. 2022
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	143 948.60	0.00
Mieterverbindlichkeiten	289 023.15	290 610.75
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	507 000.00	507 000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	115 460.68	71 328.95
Kurzfristiges Fremdkapital	1 055 432.43	868 939.70
Hypotheken, Darlehen	50 892 500.00	51 399 500.00
Depotkonto Stadt Luzern	4 262 413.98	4 254 084.15
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	1 942 000.00	1 842 000.00
Übrige Rückstellungen	0.00	0.00
Langfristiges Fremdkapital	57 096 913.98	57 495 584.15
Stiftungskapital	9 441 814.65	9 429 597.32
Jahresgewinn	14 138.67	12 217.33
Eigenkapital	9 455 953.32	9 441 814.65
Total Passiven	67 608 299.73	67 806 338.50

Erfolgsrechnung 2023

	in CHF 2023		in CHF 2022	
Mietzinseinnahmen Wohnungen	4 664 015.25		4 514 256.10	
Mietzinseinnahmen Parkplätze	244 334.00		244 855.35	
Mietzinseinnahmen Gewerbe	320 971.20		278 979.20	
Leerstände	-99 651.65		-125 087.24	
Leerstände Sanierungen	-559 540.72		-614 955.64	
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	2 466.83		-20 340.84	
Liegenschaftsertrag	4 572 594.91	100.0 %	4 277 706.93	100.0 %
Ordentlicher Unterhalt	-384 374.78		-347 755.19	
Kleinsanierungen	-266 342.15		-300 909.45	
Sachversicherungen	-65 917.80		-70 059.60	
Liegenschaftsaufwand	-716 634.73	-15.7 %	-718 724.24	-16.8 %
Ergebnis vor Betriebsaufwand	3 855 960.18	84.3 %	3 558 982.69	83.2 %
Löhne Verwaltung	-307 960.40		-308 714.55	
Sozialversicherungen	-89 852.80		-85 272.05	
übriger Personalaufwand	-14 303.90		-14 917.10	
Personalaufwand	-412 117.10	-9.0 %	-408 903.70	-9.6 %
Geschäfts- und Büroaufwand	-121 090.05		-103 423.05	
Revision, Stiftungsrat	-34 857.30		-36 464.10	
übriger betrieblicher Aufwand	-155 947.35	-3.4 %	-139 887.15	-3.3 %
Betriebsaufwand	-568 064.45	-12.4 %	-548 790.85	-12.9 %
Betriebsgewinn vor Abschreibungen, Veränderung Rückstellungen, Zinsen und Steuern	3 287 895.73	71.9 %	3 010 191.84	70.3 %
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	0.00		0.00	
Abschreibungen Liegenschaften	-900 000.00		-860 000.00	
Veränderung Rückstellungen für Gross-Sanierungen	-100 000.00		780 000.00	
A. o. Abschreibungen auf Gross-Sanierungen	-1 300 000.00		-2 100 000.00	
Abschreibungen und Veränderung Rückstellungen	-2 300 000.00	-50.3 %	-2 180 000.00	-51.0 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	987 895.73	21.6 %	830 191.84	19.3 %
Hypothekar- und Darlehenszinsen, Bankzinsen	-724 214.51		-584 493.86	
Baurechtszinsen	-249 347.30		-233 282.60	
Finanzaufwand	-973 561.81	-21.3 %	-817 776.46	-19.1 %
Jahresgewinn vor Steuern	14 333.92	0.3 %	12 415.38	0.2 %
Steuern	-195.25		-198.05	
Jahresgewinn nach Steuern	14 138.67	0.3 %	12 217.33	0.2 %

Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2023

12

Das Bundesamt für Wohnungswesen erhöhte im Zuge der steigenden Hypothekenzinsen im Jahr 2023 den Referenzzinssatz in zwei Schritten von 1,25 Prozent auf 1,75 Prozent. Die GSW Luzern beschloss trotz steigender Zinskosten, vorläufig auf eine Anpassung der Mietzinse auf Basis des Referenzzinssatzes zu verzichten, um die Budgets der Mieterschaft zu schonen.

Unabhängig von der Art der Fremdfinanzierung ist in den nächsten Jahren mit einem Anstieg der Kapitalkosten zu rechnen. Denn die zeitversetzt auslaufenden Kreditverträge müssen voraussichtlich zu höheren Konditionen erneuert werden. Dies erschwert die Finanzierung der geplanten Renovationen gemäss Investitionsplanung von ca. 20 Mio. Franken mit einer Eigenmittelabdeckung von durchschnittlich 30 Prozent.

Die Zinsentwicklung hat auf die vorliegende Jahresrechnung 2023 noch keinen wesentlichen Einfluss.

Bilanz: Aktiven

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen ist im Berichtsjahr um rund 1,5 Mio. Franken auf 2'132'197.45 Franken gesunken. Trotz mehrerer laufender Projekte konnten die Kosten ohne Neuverschuldung aus der laufenden Rechnung gedeckt werden. Das Bauprojekt Neuweg 3 ist durch vereinbarte Finanzierungen gesichert.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen stieg im Berichtsjahr insgesamt um ca. 1,3 Mio. Franken auf 65'476'102.28 Franken. Der Vermögenszuwachs wurde durch Aufwertung der Immobilie Sempacherstrasse 32 und durch weitere laufende Sanierungsaktivitäten ausgelöst

Abgeschlossene Sanierungen 2023	Betrag in CHF
Sempacherstrasse 32: Total Sanierungskosten	4 650 000.00
davon im Berichtsjahr 2023 ausserordentlich abgeschrieben	-1 300 000.00
Aktivierter Betrag im Berichtsjahr 2023	3 350 000.00
Total aktivierte Beträge Liegenschaften	3 350 000.00

Im Berichtsjahr beinhaltet der Kontobereich «Anlagen im Bau» folgende Projekte:

Anlagen im Bau	Betrag in CHF
Sanierung/Projektierung: Spitalstrasse 10/12/14	385 634.55
Sanierung/Realisierung: Neuweg 3	909 576.50
Machbarkeit/Projektierung: Grimselweg 11	393 246.85
Ausbau Gewerberäume: Baselstrasse 80	216 764.15
Ersatzneubau: Englischgrussstrasse 4	194 566.85
Machbarkeit/Projektierung: Baselstrasse 72	16 375.95
Sanierung/Projektierung: Gibraltarstrasse 29	57 121.45
Total Anlagen im Bau	2 173 286.30

Nach ordentlichen Abschreibungen von 900'000 Franken wird im Berichtsjahr ein Nettobuchwert von 59 020 400.00 Franken ohne Anlagen im Bau ausgewiesen. Das Depotkonto der Stadt Luzern zu Gunsten der GSW Luzern weist einen Saldo von 4'262 413.98 Franken aus. Er wurde im Berichtsjahr nicht beansprucht. Der Zuwachs von 8 329.83 Franken ist auf die Zinsgutschrift zurückzuführen.

Bilanz: Passiven

Langfristiges Fremdkapital

Die Kosten für die Projekte «Anlagen im Bau» wurden im Berichtsjahr über die laufende Rechnung abgedeckt. Das Konto «Hypotheken und Darlehen» fällt aufgrund des Amortisationsbetrags von 507'000 Franken tiefer aus als im Vorjahr. Trotz der ausserordentlich vorgenommenen Abschreibung Sempacherstrasse 32 von 1,3 Mio. Franken konnte der Saldo «Rückstellungen für Gross-Sanierungen» um weitere 100 000 Franken auf 1 942'000 Franken geäufnet werden.

Stiftungskapital

Das Stiftungskapital hat sich im Berichtsjahr um den Gewinnvortrag des Vorjahres von 12'217.33 Franken erhöht und liegt per Ende 2023 bei 9'441 814.65 Franken.

Erfolgsrechnung 2023

Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag von 4'572'594.91 Franken ist gegenüber dem Vorjahr um 294'887.98 Franken angestiegen. Die Mehreinnahmen sind ausschliesslich auf die reduzierten Leerstände und die Vollvermietung nach Sanierungen zurückzuführen und nicht auf Mietzinserhöhungen.

Die Leerstandskosten, verursacht durch Sanierungen, sind gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Auch in den nächsten Jahren verursachen die geplanten Sanierungen erhebliche Leerstandskosten. Sofern länger dauernde Leerstände vor Baubeginn entstehen, wird eine Zwischennutzung angestrebt.

Liegenschaften in Sanierung	Leerstand in CHF
Sempacherstrasse 32	82 838.82
Neuweg 3	424 933.15
Baselstrasse 80 / Gewerbe	33 600.00
Englischrussstrasse 4	1 660.00
Bernstrasse 4 / Baselstrasse 77	16 508.75
Total Leerstandskosten	559 540.72

Liegenschaftsaufwand

Der Liegenschaftsaufwand kann durch die intensive Sanierungstätigkeit immer präziser budgetiert werden. Ereignisse in der Bewirtschaftung mit grossen Kostenfolgen sind rückläufig.

Betriebsaufwand

Innerhalb des erfahrenen GSW-Teams gab es keine Personalwechsel und der Personalbestand war mit 310 Stellenprozent im Jahr 2023 unverändert. Die Gesamte IT-Infrastruktur wurde im Berichtsjahr für 35'000 Franken ersetzt und ausgelagert. Damit wurde die IT-Sicherheit wesentlich erhöht. In den kommenden Jahren wird die digitalisierte Prozessführung und die Dokumentenablage vorangetrieben.

Abschreibungen und Veränderung Rückstellungen

Im Berichtsjahr wurden rund 50 Prozent des Liegenschaftsertrags bzw. 2'300'000 Franken für Abschreibungen und Rückstellungen verwendet. Trotz der ausserordentlichen Abschreibungen nach Fertigstellung der Sanierungen Sempacherstrasse 32 von 1'300'000 Franken konnten weitere 100'000 Franken Rückstellungen für Gross-Sanierungen gebildet werden.

Abschreibungen und Veränderung der Rückstellungen	2023 in CHF	2022 in CHF
Abschreibungen Liegenschaften	900 000	860 000
Veränderung Rückstellungen für Gross-Sanierungen	100 000	-780 000
A. o. Abschreibungen auf Gross-Sanierungen		
Sempacherstrasse 32	1 300 000	
Baselstrasse 80		1 000 000
Mythenstrasse 8		1 000 000
Total Abschreibungen und Veränderungen Rückstellungen	2 300 000	2 180 000

Finanzaufwand

Der gesamte Zinsaufwand von 973'561.81 Franken inkl. Baurecht stieg im Berichtsjahr auf über 20 Prozent des Liegenschaftsertrags, obwohl sich die Nettoverschuldung im Berichtsjahr nicht erhöhte. Bei Abschluss von neuen und der Erneuerung auslaufender Kreditverträge führten die höheren Zinssätze zu einem Anstieg des Finanzaufwands. Zudem wirkte sich der Anstieg der Nettoverschuldung von 4 104'500 Franken per Juli 2022 im Berichtsjahr mit der ganzjährigen Verzinsung aus. Der Anstieg der Baurechtszinsen von 16'064.70 Franken auf 249'347.30 ist einerseits auf die von der Stadt übernommene Liegenschaft Englischrussstrasse 4 per 1.7.2022 zurückzuführen. Andererseits sind gemäss Vereinbarungen in den Bauverträgen einige Zinsrechnungen indexbedingt erhöht worden.

Die GSW Luzern budgetiert gemäss Investitionsstrategie in den kommenden Jahren mit einem kontinuierlichen Anstieg des Finanzaufwandes, obwohl sich eine gewisse Erholung der Zinsprogression abzeichnet.

Jahresgewinn 2023

Nach Abzug der Steuern weist die GSW Luzern einen Gewinn von 14'138.67 Franken per Ende 2023 aus. Dieser Betrag wird dem Stiftungskapital zugewiesen.

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	2023	2022
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	59 020 400	56 570 400
Grundpfänder		
zugunsten Luzerner Kantonalbank, Luzern	36 300 000	31 800 000
zugunsten EGW	15 900 000	20 400 000
zugunsten Wohnen Schweiz	2 400 000	2 400 000
zugunsten Migrosbank	3 700 000	3 700 000
zugunsten GSW (Eigentümerschuldbriefe)	2 000 000	2 000 000
Total Grundpfänder	60 300 000	60 300 000

5. Baurechtsverpflichtungen

Es bestehen folgende Baurechtsverpflichtungen:

Baurechtsverpflichtung bis zum Jahr 2026 / Maihofstrasse 5	66 197	88 262
Baurechtsverpflichtungen bis zum Jahr 2064 / Div. Liegenschaften	8 481 330	8 442 294
Baurechtsverpflichtung bis zum Jahr 2101 / Englischgrusstrasse 4	1 592 760	1 692 180
Total Baurechtsverpflichtungen	10 140 287	10 222 736

6. Angaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	507 000	507 000
--	----------------	----------------

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

Hypotheken Darlehen / langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	50 892 500	51 399 500
---	-------------------	-------------------

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

Depotkonto der Stadt Luzern	4 262 413.98	4 254 084.15
------------------------------------	---------------------	---------------------

Ein Depotbezug durch die GSW Luzern unterliegt den Richtlinien des Reglements. Anträge der GSW Luzern müssen dem Stadtrat von Luzern zur Genehmigung vorgelegt werden.

Rückstellung für Gross-Sanierungen	1 942 000.00	1 842 000.00
---	---------------------	---------------------

Unter der Rückstellung für Gross-Sanierungen werden Rückstellungen für künftige grosse Sanierungsprojekte gebildet.

Stiftungskapital	9 441 814.65	9 429 597.32
Dotationskapital	250 000	250 000
zusätzliches Grundkapital	8 823 000	8 823 000
Gewinnvortrag	368 815	356 597



5: Neustadtstr. 38
MFH mit 11 Wohnungen



4: Neustadtstr. 4
MFH mit 12 Wohnungen



3: Neuweg
MFH mit 60



6: Mythenstr. 8
MFH mit 12 Wohnungen



16: Baselstr. 99
MFH mit 10 Wohnungen



7: Maihofstr. 5
MFH mit 8 Wohnungen



17: Baselstrasse 80
MFH mit 34 Wohnungen



8: Maihofstr. 97+99
MFH mit 17 Wohnungen



9: Grimselweg 11
MFH mit 83 Wohnungen



10: Gibralt
MFH mit 4



3
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**
MFH mit 18 Wohnungen



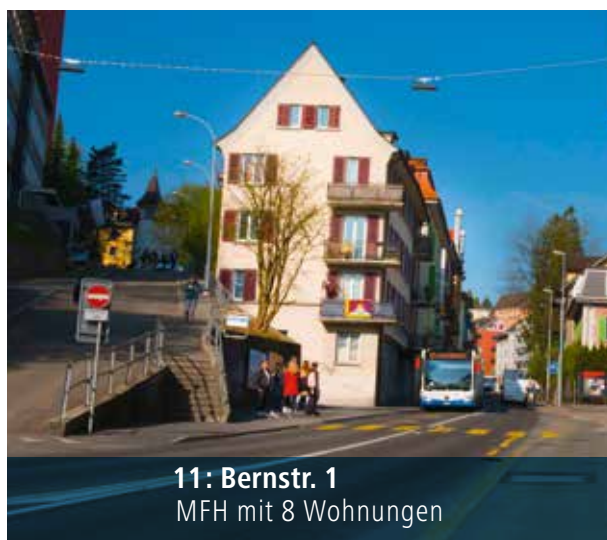
18: Lädelihof: Lädelistr. 23, Baselstr. 74+76
MFH mit 28 Wohnungen



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



arstr. 29
Wohnungen



11: Bernstr. 1
MFH mit 8 Wohnungen



12: Englischgrussstrasse 4
MFH mit 6 Wohnungen

Organisation der GSW Luzern

Der Stiftungsrat im Jahr 2023

- | 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
- | Marcel Budmiger, allgemeine baugenossenschaft luzern abl
- | Martin Merki, Stadtrat Luzern
- | Reto Stocker, WOGENO Luzern Genossenschaft
- | Fabrizio Laneve, Baugenossenschaft Reussbühl

Geschäfte der Ausschüsse und des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat führte im Berichtsjahr zwei ordentliche Sitzungen durch. Die Geschäfte wurden von den beiden Stiftungsratsausschüssen Liegenschaften und Finanzen sorgfältig vorbereitet und dokumentiert und dem Stiftungsrat zur Entscheidung vorgelegt. Dazu hielten beide Ausschüsse je zwei Sitzungen ab.

Stiftungszweck

Die «GSW Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern» wurde 1984 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.

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle, Balmer-Etienne AG, Luzern, führte eine eingeschränkte Revision nach Schweizer Standard durch. Die Revisionsstelle wird jährlich gewählt.

Aufsichtsbehörde der Stiftung

Stadtrat von Luzern

Das Team der Geschäftsstelle

In der Geschäftsstelle der GSW Luzern an der Rössligasse 14 in Luzern bewirtschaften vier Mitarbeitende (310 Stellenprozent) insgesamt aktuell 387 Wohnungen und 34 gewerbliche Räume. Das Team ist auch für die Organisation der Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten zuständig. Zudem unterstützen sie den Stiftungsrat bei seiner Arbeit. Im Facility Management bringen sechs Hauswarte ihr technisches Verständnis und handwerkliches Geschick für den Unterhalt und die Bewirtschaftung der Gebäude und Anlagen ein.



Impressum

Herausgeber: GSW Luzern
Redaktion: Bernhard Kobler, Rolf Fischer, GSW Luzern
Konzept/Text: KommunikationsWerkstatt GmbH, Luzern
Grafik: Lukas Gantner, Ley Druck GmbH, Luzern
Fotos: Manuela Jans-Koch, GSW Luzern
Druck/Druckweiterverarbeitung: Ley Druck GmbH, Luzern
Auflage: 230 Exemplare

Von Links nach Rechts:

- Rolf Fischer, Geschäftsführer
- Tanja Weibel, Immobilien-Sachbearbeiterin
- Karin Saccardo, Immobilienbewirtschaftlerin eidg. FA
- Reto Wernli, Immobilienbewirtschaftler eidg. FA



GSW Gemeinnützige Stiftung
für preisgünstigen Wohnraum Luzern
Rössligasse 14
6004 Luzern
Tel. 041 410 81 21
info@gsw-luzern.ch
www.gsw-luzern.ch

Schalterzeiten:
Montag bis Freitag
8 Uhr bis 11.45 Uhr

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