

# Jahresbericht 2022







Dank der Baubewilligung wird das Haus am Neuweg 3 komplett umgebaut und Platz für Kleinwohnungen sowie betreutes Wohnen/Notschlafstelle geschaffen.

# Ein Zuhause für Benachteiligte



Das Mieterspektrum der GSW Luzern ist breit. Das gemeinsame Merkmal unserer Mieterschaft ist der Umstand, dass es sich um Menschen handelt, welche einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt aufweisen und auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. Im diesjährigen Jahresbericht schenken wir den besonders schutzbedürftigen Menschen unserer Gesellschaft Beachtung. Dazu gehören auch jene Menschen, die keinen festen Wohnsitz haben und in der Notschlafstelle oder ähnlichen Einrichtungen übernachten. Obdachlosigkeit kann jeden treffen. Die Bekämpfung der Obdachlosigkeit war Gegenstand eines Ende letzten Jahres eingereichten Postulates an den Stadtrat Luzern. Der Anteil von Wohnungslosen oder Menschen in ungesicherten Wohnverhältnissen in der Stadt Luzern kann aktuell mit rund 25 bis 30 Personen beziffert werden.

Im Bereich der Obdachlosigkeit bei Menschen mit Wohnkompetenz und ohne gesundheitliche Einschränkungen besteht aus Sicht des Stadtrats kein zusätzlicher Handlungsbedarf. Dank der GSW Luzern und den städtischen Unterstützungsleistungen (wie beispielsweise Wohncoaching und Notwohnungen) sowie den Angeboten von Jobdach, Pension Zihlmatt und anderen privaten Einzelzimmerangeboten kann Obdachlosigkeit in der Stadt Luzern weitestgehend verhindert werden. Obdachlose Menschen wünschen sich aber neben einer Übernachtungsmöglichkeit auch Empathie und Akzeptanz sowie Möglichkeiten für den Aufenthalt am Tag. Hier spielt das Angebot des Treffpunkts Stutzegg eine wichtige Rolle. Dieser Treffpunkt wird vom Verein Hôtel Dieu in unserer Liegenschaft Baslerhof betrieben. Bei der Gruppe von obdachlosen Menschen ohne Wohnkompetenz und mit gesundheitlichen Einschränkungen oder Suchterkrankungen sieht der Stadtrat Handlungsbedarf. Hier gilt es auch für die GSW Luzern, neue Wege und Partnerschaften zu suchen.

Der Stiftungsrat der GSW Luzern hat sich im Berichtsjahr im Rahmen einer Klausur intensiv mit den Aufgaben der Stiftung und der strategischen Stossrichtung für die nächsten Jahre auseinandergesetzt. Mehr dazu erfahren sie im vorliegenden Jahresbericht. Die GSW Luzern darf einmal mehr ein solides Jahresergebnis ausweisen. Die Kosten sind im Griff und die Finanzierungs- und Eigenmittelstruktur sind gesund. Aufgrund der zahlreichen grossen baulichen Sanierungsprojekte, welche uns in den nächsten Jahren bevorstehen, werden wir aber den uns zur Verfügung stehenden Fonds der Stadt Luzern in Anspruch nehmen müssen. Mit den geplanten Sanierungen sichern wir nicht nur einen langfristig gesunden Immobilienbestand, sondern können durch Potenzialausschöpfungen auch zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Ich danke dem Stiftungsrat, dem Geschäftsführer Rolf Fischer und allen Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle für den grossen und professionellen Einsatz. Ich freue mich auf eine weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Bernhard Kobler, Stiftungsratspräsident

Auf dem Umschlag erhält die Leserschaft Einblick in die aktuelle Notschlafstelle in der GSW-Liegenschaft Gibraltarstrasse 29 in Luzern.



# Herausforderungen steigen

4



**Das Berichtsjahr 2022 hielt für das Team der Geschäftsstelle einige Herausforderungen bereit. Im Tagesgeschäft banden die vielen ordentlichen Mieterwechsel sowie 70 neue Mietverhältnisse, verursacht durch Sanierungen, viele Ressourcen. Es ereigneten sich nur wenige ausserordentliche Vorkommnisse mit der Mieterschaft, diese waren aber administrativ sehr aufwändig. Im Weiteren beeinflussen die Auswirkungen der Zinswende und die aktuelle Inflation sowohl die künftigen Mietzinse wie auch unsere geplanten Projekte. Dazu kommt eine Bauteuerung von aktuell zehn Pro-**

**zent. Wie die GSW Luzern diesen Preissteigerungen begegnen und trotzdem weiterhin günstigen Wohnraum anbieten kann, beschäftigt uns seit letztem Sommer.**

Die steigenden Preise, unter anderem auch die teurere Energie (Gas) im Jahr 2022, führte bereits zu höheren Nebenkosten für unsere Mieterschaft. Im Berichtsjahr haben in vielen Fällen die Akontozahlungen nicht ausgereicht, um die Kosten zu decken. Viele Mietende mussten hohe Nachzahlungen leisten. Über verschiedene Kommunikationswege haben wir die Mieterschaft über die Situation aufgeklärt und ihnen empfohlen, ihre Akontozahlungen freiwillig zu erhöhen.

Mehrfach hat die schweizerische Nationalbank im Jahr 2022 den Leitzinssatz angehoben. Damit sind auch die Hypothekarzinsätze rasant angestiegen. Mittelfristig werden wir mit deutlich höheren Zinsaufwendungen rechnen müssen. Die Budgets der GSW Luzern sind im Finanzplan bereits entsprechend angepasst. Diese Entwicklung wird auch zu einem Anstieg des Referenzzinssatzes führen und damit in den nächsten Jahren die Nettomieten verteuern.

Auch der Baupreisindex für Hochbauten ist markant angestiegen. Die geplanten Projekte in den nächsten Jahren werden mindestens zehn Prozent teurer als bisher veranschlagt. Die Auswirkungen auf den aktuellen, langfristigen Finanz- und Projektplan werden wir überdenken. Trotz der erschwerten Ausgangslage streben wir ein Wachstum beim Wohnungsangebot an. Denn wir sind überzeugt, dass die Nachfrage nach günstigem Wohnraum zunehmen wird.

Gegenüber unserer Mieterschaft werden wir allfällige Mietzinserhöhungen mit äusserster Vorsicht und gebührender Zurückhaltung vornehmen. Wir wissen, dass die Einkommen vieler Mietenden nicht proportional zur Teuerung ansteigen. Wie so oft, werden einkommensschwächere Mietparteien von den Auswirkungen härter betroffen sein als die Mittelschicht.

## Herausforderung Betreuen und Verwalten

Die Kernprozesse «Betreuen Mietverhältnisse» und «Verwalten von Wohnungen», ausgerichtet auf den Stiftungszweck, werden seit Jahren vom kompetenten GSW-Team unter der Führung von Karin Saccardo umgesetzt. Wir nehmen die Sorgen und Nöte der Mietenden sehr ernst und helfen nach Möglichkeit bei der Lösungsfindung. Wir kennen die Mieterschaft sehr gut und mussten im Berichtsjahr nur wenige ausserordentliche Ereignisse und Verstösse gegen die Hausordnung bearbeiten. Diese wenigen Ausnahmeeignisse binden jedoch sehr viele Ressourcen. Sie erfordern komplexere Bearbeitungen und verursachen nicht selten auch Leerstands- und Instandsetzungskosten.

Unter anderem gehören Todesfälle unter der Mieterschaft zu den Ausnahmeeignissen. Weil oftmals keine Nachkommen ermittelt werden können, muss die GSW Luzern die Wohnungsräumung organisieren und die damit verbundenen Kosten selber tragen. Zudem dauert es bis zur Feststellung der Tatsachen durch das Teilungsamt relativ lange, was zusätzliche Leerstandskosten verursacht. Wenn die verstorbene Person von Institutionen wie den sozialen Diensten betreut wurde, können oft einvernehmliche Lösungen für die Kostenteilung gefunden werden. In drei Fällen hat die Mieterschaft ohne Kündigung die Wohnung verlassen. Nach Recherche und mit Hilfe der Polizei gehen wir davon aus, dass die Personen ins Ausland verreist sind. In einigen Fällen war auch die KESB involviert.

Nebst den ordentlichen 48 Mieterwechseln verursachten die weiteren 70 Mieterwechsel wegen laufenden Sanierungsaktivitäten sehr viel Aufwand und haben das Team das ganze Berichtsjahr intensiv beschäftigt.

## Mieterwechsel verursacht durch Sanierungsaktivitäten

Liegenschaft	Anzahl	Bewirtschaftungsaktivitäten / Mieterwechsel 2022
Baselstrasse 80	34	Neuvermietung nach umfassender Sanierung Umplatzierungen
Sempacherstrasse 32	11	wegen bevorstehender Sanierung
Neuweg 3	10	Zwischennutzungen organisiert und Mietparteien umplatziert.
Mythenstrasse 8	7	Neuvermietung nach umfassender Sanierung.
Englischgrussstrasse 4	8	Übernahme der Liegenschaft im Baurecht mit neuen Mietverträgen
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>	<b>Mieterwechsel</b>

### Abgeschlossene Bauprojekte

Folgende Bauprojekte konnten in den letzten zwei Jahren abgeschlossen und im Berichtsjahr ordentlich in die Buchhaltung als aktive Liegenschaften integriert werden (siehe Finanzbericht):

#### Baselstrasse 80: 34 Wohnungen

Ø Mietzins pro Monat ohne Nebenkosten:

- 20 2-Zimmerwohnungen (865 Franken/Monat)
- 4 2-Zimmerattikawohnungen (1175 Franken/Monat)
- 10 3½- bis 4-Zimmerwohnungen, (1250 Franken/Monat)

#### Neustadtstrasse 4: 12 Wohnungen

Ø Mietzins pro Monat ohne NK:

- 12 3-Zimmerwohnungen (1 400 Franken/Monat)

#### Mythenstrasse 8: 12 Wohnungen

Ø Mietzins pro Monat ohne NK

- 12 3-Zimmerwohnungen (1 400 Franken/Monat)

### Laufende Bauprojekte

#### Sempacherstrasse 32: Sanierung 14 Wohnungen

Gesamtsanierungskosten 4,5 Mio. Franken

Die Wohnungen wurden im unbewohnten Zustand im Berichtsjahr 2022 umfangreich saniert. Eine Vermietung ist ab 1. April 2023 vorgesehen. Die Mietpreise der 12 Wohnungen (6 3-Zimmerwohnungen und 6 2½-Zimmerwohnungen) in den Regelgeschossen betragen zwischen 1 100 Franken und 1 470 Franken pro Monat (ohne Nebenkosten).

#### Neuweg 3: Gesamtsanierung Gebäude

Gesamtsanierungskosten ca. 6 Mio. Franken

Am Neuweg 3 ist vom Erdgeschoss bis zum 3. Stockwerk die Unterbringung der Notschlafstelle und das betreute Wohnen unter der Führung des Vereins Jobdach geplant. Im 4. bis zum 6. Stockwerk entstehen sanierte Kleinwohnungen für die GSW-Mieterschaft. Nach dem Umbau werden am Neuweg 3, wie in den vergangenen Jahren, ca. 60 Menschen wohnen. Nach der Baueingabe im Oktober 2021 mussten für das Bewilligungsverfahren im Berichtsjahr weitere Dokumente eingereicht werden. Die rechtskräftige Baubewilligung wurde am 8. März 2023 erteilt. Der Baustart ist auf Herbst 2023 vorgesehen.

#### Englischgrusstrasse 4: Ersatzneubau

Baukosten: Ca. 5 Mio. Franken

Per 1. Juli 2022 wurde die Liegenschaft im Baurecht von der Stadt Luzern übernommen. Im Baurechtsvertrag ist festgeschrieben, dass ein Ersatzneubau geplant und umgesetzt werden soll. An einer Mieterveranstaltung im Juni 2022 wurden alle Mieterinnen und Mieter über die neue Situation informiert.

Die GSW Luzern hat versprochen, mit einem Mindestvorlauf von einem Jahr die Kündigungen auszusprechen und der Mieterschaft nach Möglichkeit Alternativen anzubieten. Zusammen mit dem Architektenteam «buan» wird der Ersatzneubau geplant. Die Baueingabe ist per Mitte 2023 vorgesehen.

### Machbarkeitsstudien und Konzepte

Im langfristigen Projekt- und Finanzplan der GSW Luzern sind weitere Sanierungen/ Ersatzneubauten vorgesehen, für die im Berichtsjahr die Zustandsanalysen und Machbarkeitsstudien gestartet wurden.

### Objekte in Abklärung

Liegenschaft / Projekt	Anzahl betroffene Wohnungen
Spitalstrasse 10/12/14	29
Grimselweg 11	83
Lädelihof / Lädelistr. 23 / Baselstr. 74/76	28

### Aktuelles Portfolio

Mit der Sanierung des Mehrfamilienhauses an der Baselstr. 80 ist das Portfolio der GSW Luzern gewachsen. Nachfolgend eine Übersicht zum aktuellen Wohnungsbestand sowie zu den Durchschnittsmietzinsen.

### Wohnraumbestand per Ende 2022

Wohnungsgrösse	Anzahl	Ø Mietzins pro Monat ohne NK
1- 1½-Zimmerwohnung	116	785
2- 2½-Zimmerwohnung	77	937
3- 3½-Zimmerwohnung	122	1106
4- 4½-Zimmerwohnung	60	1207
5-Zimmerwohnung und grösser	11	1477
<b>TOTAL</b>	<b>386</b>	<b>1002</b>

### Strategie überprüft

Der Stiftungsrat hat zusammen mit dem Geschäftsführer am 6. Mai 2022 eine Klausurtagung durchgeführt. Dabei wurde intensiv über die zeitgemässe Umsetzung des Stiftungszweckes diskutiert und die Stossrichtung für die nächsten Jahre festgelegt. Mehr dazu finden Sie im Sonderthema auf Seite 7.

Die GSW Luzern wird auch in Zukunft keinen eigenen Betreuungsdienst für die Mieterschaft aufbauen. Je nach Einschränkungen bei der Mieterschaft zieht das GSW-Team entsprechende Partner wie die Sozialen Dienste der Stadt Luzern, Traversa, Jobdach, Spitex, KESB usw. bei. Immer mit dem Ziel, die Wohnkompetenz der betroffenen Mieterschaft zu stabilisieren und das Mietverhältnis so lange als möglich zu erhalten und zu garantieren.

Eine wichtige Erkenntnis der letzten Jahre, auch nach Rücksprache mit vielen Institutionen, ist folgende: Je grösser sich die Einschränkung eines Menschen bezogen auf die Wohnkompetenz darstellt, desto mehr führten er oder sie in der Gesellschaft ein isoliertes Leben in einem Einpersonenhaushalt. Dies hat einen wesentlichen Einfluss auf die Nutzungskonzepte künftiger Bauprojekte. Der Stiftungsrat hat ebenfalls erkannt, dass die GSW Luzern über zu wenig geeignete Familienwohnungen verfügt. Nicht nur die Wohnungen entsprechen tendenziell nicht der Nachfrage, sondern auch die Mikro- und Makrolage des bestehenden Angebots ist für Familien nicht optimal. Ein Pilotprojekt soll aufzeigen, wie die GSW Luzern mittelfristig ihr Portfolio an geeigneten Familienwohnungen erweitern kann.

**Danke für die gute Zusammenarbeit**

Die GSW Luzern arbeitet seit vielen Jahren eng mit verschiedenen sozialen Institutionen wie die Sozialen Dienste der Stadt Luzern, der KESB, Jobdach, Traversa, Spitex und weiteren Organisationen zusammen. Wir schätzen es sehr, dass wir bei der Betreuung unserer Mieterschaft in Notfällen rasch und unkompliziert auf diese Organisationen zugehen und sie um ihre Unterstützung bitten können.

Im Namen der GSW Luzern danke ich auch unseren Mieterinnen und Mietern für ihre Treue, ihre Kooperation und für ihre Toleranz gegenüber den Mitmieterinnen und Mietern. Ebenfalls bedanke ich mich bei unseren Baupartnern für die kompetente und termingerechte Ausführung – sei es bei Sanierungen und Instandstellungen oder bei der Realisation von grösseren Renovationen.

Nicht zuletzt möchte ich dem Stiftungsrat, den Mitgliedern der Ausschüsse und insbesondere dem Präsidenten Bernhard Kobler für die weitsichtige, kompetente Zusammenarbeit danken. Auch meinem Team gebührt ein herzliches Dankeschön für den grossen Einsatz im Berichtsjahr.

Rolf Fischer, Geschäftsführer



Am Grimselweg 11 lebt die GSW-Mieterschaft in 83 einfachen und zweckmässig eingerichtete Klein-Wohnungen.

# Die GSW Luzern fokussiert sich auf ihren Grundauftrag

**Das Ziel der städtischen Wohnraumpolitik ist es, allen Bevölkerungsgruppen der Stadt Luzern eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen. Die Wohnraumversorgung ist grundsätzlich Sache des freien Marktes. Im Bereich der Sicherung und Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Familien, ältere Personen und sozial benachteiligte Haushalte macht es aber Sinn, dass die Stadt Luzern unterstützend einwirkt. Dies erfolgt durch die gezielte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Hier spielt die GSW Luzern eine wichtige Rolle. Um auch Menschen ohne Wohnkompetenz Wohnraum zu ermöglichen, suchen wir den Kontakt zu Partnerorganisationen, die die Begleitung dieser Menschen gewährleisten könnten.**

Die im Jahre 1984 gegründete GSW Luzern nimmt im Rahmen der gemeinnützigen Wohnbauträger eine besondere Stellung ein. Sie stellt ihre rund 380 Wohnung in 21 Liegenschaften in erster Linie Mieterinnen und Mietern zur Verfügung, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum eine Wohnung finden können. Die Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt sind insbesondere auf folgende Sachverhalte zurückzuführen: finanzielle Probleme, Migrationshintergrund mit damit verbundenem Sprachhandicap, Suchtprobleme sowie psychische und physische Einschränkungen.

In Einklang mit der städtischen Wohnraumpolitik legt auch die GSW Luzern Wert darauf, in den einzelnen Liegenschaften eine Segregation zu verhindern und eine Durchmischung von Bewohnerinnen und Bewohnern mit unterschiedlichen sozialen, kulturellen und ethnischen Hintergründen zu erreichen.

Die Fokussierung der GSW Luzern auf die oben beschriebenen Mietersegmente lässt eine relativ klare Abgrenzung gegenüber den Mieterinnen und Mietern der klassischen Baugenossenschaften zu. Mieterinnen und Mieter, welche nicht über eine genügende Wohnkompetenz verfügen, also beispielsweise nicht in der Lage sind, eine Hausordnung

einzuhalten, benötigen eine zusätzliche Unterstützung in der Betreuung. Diese kann die GSW Luzern nicht selbst sicherstellen, sondern ist auf die Zusammenarbeit mit spezialisierten Institutionen angewiesen. Dazu gehören beispielsweise Jobdach, Traversa, KESB und die Spitex. Rund ein Drittel der Mieterschaft der GSW Luzern benötigt zudem eine Unterstützung durch die Sozialen Dienste der Stadt Luzern. Sie sind daher auch unsere wichtigste Partnerorganisation bei der Erfüllung unseres Auftrages.

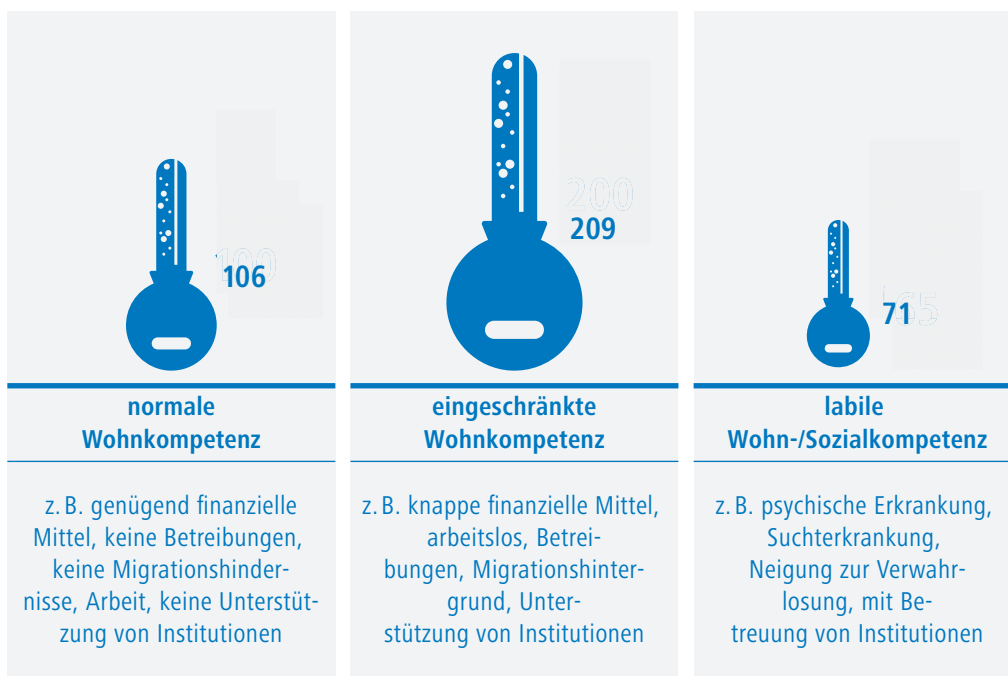
Die Stossrichtung der GSW Luzern für die nächsten Jahre kann wie folgt zusammengefasst werden:

Die Bedürfnisse und Richtlinien der Sozialen Dienste der Stadt Luzern sollen weiterhin erfüllt werden. Dazu gehört insbesondere die Einhaltung der maximalen Mietzinse für die Wohnungen auch nach erfolgter Gebäudesanierung.

Die Erhaltung der Wohnkompetenz für unterstützungsbedürftige Mieterinnen und Mieter soll in Zusammenarbeit mit Dienstleistungspartnern weiter vorangetrieben werden.

Um Menschen ohne Wohnkompetenz eine Wohnung in einer GSW-Liegenschaft zu ermöglichen, sucht die GSW Luzern geeignete Partner. Das Ziel dieser Partnerschaften ist eine Win-Win-Situation. Die GSW Luzern stellt einen Teil einer Liegenschaft zur Verfügung. Und die Partnerorganisation stellt die enge Betreuung der Mieterschaft ohne Wohnkompetenz sicher. Der Wohnungsbestand soll mittelfristig auf 450 Wohnungen erhöht werden.

 = Anzahl Mietverhältnisse



# Gemeinschaft und Zugehörigkeit

8

**Der Treffpunkt Stutzegg an der Baselstrasse 75 in Luzern ist eine kleine soziale Einrichtung. Er ist eine Art Gasthaus, das seit 25 Jahren allen Menschen offensteht. Betrieben wird es vom Verein Hôtel Dieu. Die Angebote richten sich besonders an benachteiligte Menschen, die gesellschaftlich ausgegrenzt sind.**

«Das Gasthaus ist ein niederschwelliger Ort der Begegnung und Gastfreundschaft, der Benachteiligte und Bedrängte neuen Atem und frischen Mut schöpfen lassen möchte. Es wird nicht nach dem gefragt, was eine ist oder einer hat, sondern die Menschen werden als die angenommen, die sie sind, und ihre Alltagsleistung wird wertgeschätzt und gewürdigt.», erläutert die Präsidentin Jacqueline Keune das Konzept.

Dieser Ort ist für Luzern wichtig, denn neben bezahlbarem Wohnraum braucht es auch Tagesangebote für Menschen in schwierigen Lebenssituationen. Viele der Besucherinnen und Besucher im Treffpunkt Stutzegg müssen mit sehr bescheidenem Budget über die Runden kommen.

Der Verein Hôtel Dieu ist der GSW Luzern sehr dankbar, dass das Mietverhältnis seit dem ersten Tag unverändert besteht. Vier Teilzeitangestellte sowie eine Gruppe von rund 25 Freiwilligen sind für den Stutzegg-Betrieb verantwortlich. Seit dem ersten Tag finanziert sich der Treffpunkt ausschliesslich über Spenden.

Das Stutzegg-Team versteht seine Arbeit im Wesentlichen als Beziehungsarbeit. Die Gastgebenden sagen immer wieder, wie viel Ideelles sie durch ihre Arbeit geschenkt bekommen. Und die Gäste bedanken sich auch für die zusätzlichen Angebote: für den einfachen und günstigen Znacht, für den Besuch eines Konzerts, einer Ausstellung oder einen gemeinsamen Ausflug, den sie ohne Treffpunkt Stutzegg nicht hätten machen können.

Die Bedürfnisse der Gäste haben sich in den 25 Jahren nicht grundlegend verändert. Öffnungszeiten wurden angepasst, das Sonntagsfrühstück durch einen zeitlich später angesetzten Brunch ersetzt oder der Quartierwerkraum gemütlicher eingerichtet. Die grundlegendsten Bedürfnisse der Gäste sind dieselben geblieben: Einen Gastraum zu haben, in dem sie einfach sein dürfen und nichts machen müssen. An diesem Ort erwarten sie Menschen, die Zeit und ein offenes Ohr für sie haben. Und die sie in ihrer Würde bestärken, sodass sie sich selber als wertvolle und selbstbestimmte Menschen wahrnehmen können.

## Dringend gesucht

**Der Verein Kirchliche Gassenarbeit Luzern unterstützt sucht- und armutsbetroffene Menschen aus der gesamten Zentralschweiz. Das professionelle Dienstleistungsangebot umfasst den Schalter 20, die GasseChuchi, das Paradiesgässli, die aufsuchende Sozialarbeit, Drug Checking und die Seelsorge. Franziska Reist, Geschäftsleiterin, und Natalie Gloor, Betriebsleiterin Schalter 20, sehen Bedarf für mehr Wohnraum für Menschen in instabilen Verhältnissen**

**Woran scheitert es, wenn Menschen keinen Wohnraum finden?**

Franziska Reist: Aktuell gibt es kein Angebot für bedingungsloses Wohnen in der Region. Zudem gibt es generell nur wenige Verwaltungen und private Wohnungsbesitzer, die den Menschen eine Chance geben. Menschen mit einer Suchtthematik, mit chronischen Erkrankungen sowie psychischen Beeinträchtigungen sind von der Wohnungsteilnahme ausgeschlossen.

**Wie könnte ein Angebot für Menschen in instabilen Verhältnissen aussehen?**

Natalie Gloor: Eine eigene Wohnung gibt einen ersten Motivationschub, das Leben neu anzupacken. Denn ohne Wohnung ist die

Begründung eines Wohnsitzes nicht möglich, es kann keine Versicherung abgeschlossen oder ein Bankkonto eröffnet werden. Um die Wohnkompetenz dieser Menschen zu stärken, braucht es ein Netz von helfenden Fachleuten. Diese verfügen über Mediationskompetenzen, können Krisen rechtzeitig erkennen und bieten entsprechend Unterstützung an.

**Welche Voraussetzungen müssen erfüllt werden?**

Natalie Gloor: Menschen ohne Wohnmöglichkeit müssen eine Veränderung wollen. Wir beraten im Schalter 20 viele, welche seit langem auf Wohnungssuche sind. Fehlende Wohnkompetenzen, Krankheiten, Schulden und akute Krisen verhindern, dass diese Menschen auf dem gängigen Wohnungsmarkt eine Chance erhalten. Bei niederschweligen Angeboten gibt es Platzprobleme und Wartefristen. Sie brauchen diese Chance auf eigenen Wohnraum aber jetzt.

**Wie sehen Sie sich in der Verantwortung?**

Franziska Reist: Der Verein Kirchliche Gassenarbeit fokussiert sich auf die ambulante Beratung und Begleitung von Menschen mit Suchtthematiken. Dazu arbeiten wir auch in Fachgruppen von Stadt und Kanton Luzern mit. Wir vernetzen uns mit verschiedenen Fachstellen wie Jobdach, Traversa, den Sozialen Diensten Stadt Luzern, der psychiatrischen Spitex und weiteren Institutionen. So trägt jede Organisation ihren Teil zur Begleitung von Menschen in instabilen Verhältnissen bei, indem sie ihr Fachwissen gezielt einsetzt.



# Wohnraum unterstützt soziale Integration

**Der Verein Jobdach engagiert sich seit der Gründung im Jahre 1996 im Kanton Luzern in der Überlebenshilfe im Bereich Wohnen, Arbeiten und Beschäftigung. Er arbeitet mit Leistungsaufträgen des ZISG (Zweckverband für institutionelle Sozialhilfe und Gesundheitsförderung), und wird durch die öffentliche Hand unterstützt. Für obdachlose Menschen wird die Notschlafstelle in der GSW-Liegenschaft an der Gibraltarstrasse 29 betrieben. Im «Obdach – Betreutes Wohnen» erhalten Menschen, die gesundheitlich gefährdet und sozial desintegriert sind, eine Wohnmöglichkeit. Diese beiden Angebote werden nach dem Umbau der GSW-Liegenschaft am Neuweg 3 angeboten.**

Seit fünf Jahren beschäftigt sich die jetzige Geschäftsleiterin des Vereins Jobdach, Annamarie Käch, mit der Realisierung des bedarfsgerechten Wohnangebots am Neuweg 3 in Luzern. Dieses hat zum Ziel, dass die Klientinnen und Klienten eine möglichst grosse Eigenverantwortung erlangen und lernen, ihre Wohn- und Sozialkompetenzen auszubauen. Das Angebot beinhaltet eine Begleitung mit Bezugspersonensystem und Betreuung rund um die Uhr. In der Notschlafstelle finden obdachlose Menschen schnell und unkompliziert ein Bett, ein Dach über dem Kopf, Wärme und Heimat. Falls etwas frei ist, erhalten sie einen Wohnplatz in einem der Studios oder in einer der Wohnungen. Aber es sind nicht genügend Plätze vorhanden, und die Wartelisten sind lang. Gerade ein Daheim in den eigenen vier Wänden ist wichtig, damit die betroffenen Menschen eine Chance zur Stabilisierung und Gesundheit erhalten.

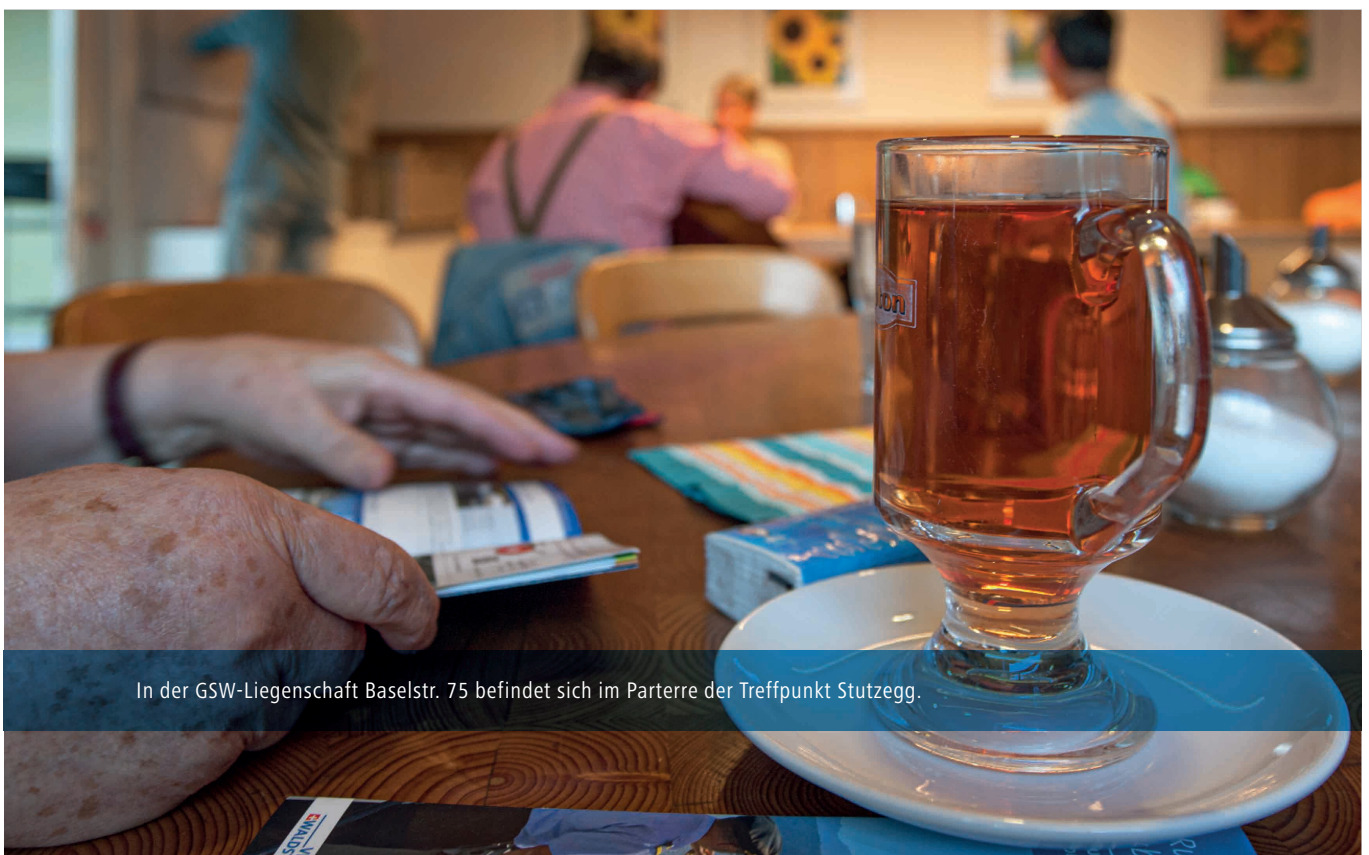
Menschen in schwierigen Lebenssituationen brauchen oft ein Übungsfeld, um vergessene oder nie vorhandene Wohn- und Sozialkompetenzen wieder oder neu zu erlernen. Dies ist nötig, damit sie nicht immer wieder den Wohnraum verlieren und erneut

obdachlos werden. Die Betreuung und Begleitung hilft den Menschen in ihrer Alltagsbewältigung und trägt zur Stabilisierung, Resozialisierung und Integration bei.

Es ist wichtig, die geeignete Wohnform und die angemessene Betreuung sorgfältig mit den interessierten Klientinnen und Klienten sowie den betreffenden Institutionen zu klären. Denn nicht alle sind aufgrund der aktuellen Lebenssituation in der Lage, in einer eigenen Wohnung zu leben und die geltende Hausordnung einzuhalten.

Im Sozialraum Luzern wird der Austausch auf verschiedenen Ebenen und zwischen den Institutionen der Schadensminderung sowie den einweisenden Stellen aktiv gepflegt. Dazu gehören auch regelmässige Treffen mit weiteren Institutionen wie Lups, Traversa, Akzente, Sozialdienste und Dienstleistern weiterer Angebote.

Das Betreuungsteam der verschiedenen Angebote besteht aus Sozialarbeitenden mit Diplom auf Tertiär-Stufe, Sozialpädagoginnen in Ausbildung, Fachpersonal Betreuung mit EFZ sowie Mitarbeitenden mit und ohne Weiterbildung in Pflegehilfe. In ihrem Arbeitsalltag bringen sie hohe fachliche, soziale und menschliche Kompetenzen ein.



In der GSW-Liegenschaft Baselstr. 75 befindet sich im Parterre der Treffpunkt Stutzegg.

# Bilanz

	in CHF per 31. 12. 2022	in CHF per 31. 12. 2021
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	3 665 914.45	2 028 917.76
Mietzinsguthaben	22 418.50	11 974.34
Forderungen Heiz- und Nebenkosten	-80 067.93	-85 046.20
Aktive Rechnungsabgrenzungen	18 827.53	47 280.40
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3 627 092.55</b>	<b>2 003 126.30</b>
Finanzanlagen	5 000.00	5 000.00
Fonds Stadt Luzern	4 254 084.15	4 252 260.70
Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	2.00	2.00
Liegenschaften	72 609 123.25	64 839 123.25
Kumulierte Abschreibungen auf Liegenschaften	-16 038 723.25	-15 178 723.25
Anlagen im Bau	3 349 759.80	8 400 835.75
<b>Anlagevermögen</b>	<b>64 179 245.95</b>	<b>62 318 498.45</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>67 806 338.50</b>	<b>64 321 624.75</b>

	in CHF per 31. 12. 2022	in CHF per 31. 12. 2021
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0.00	23 960.80
Mietverbindlichkeiten	290 610.75	265 438.48
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	507 000.00	358 500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	71 328.95	74 867.45
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>868 939.70</b>	<b>722 766.73</b>
Hypotheken, Darlehen	51 399 500.00	47 295 000.00
Fonds Stadt Luzern	4 254 084.15	4 252 260.70
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	1 842 000.00	2 622 000.00
Übrige Rückstellungen	0.00	0.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>57 495 584.15</b>	<b>54 169 260.70</b>
Stiftungskapital	9 429 597.32	9 411 776.54
Jahresgewinn	12 217.33	17 820.78
<b>Eigenkapital</b>	<b>9 441 814.65</b>	<b>9 429 597.32</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>67 806 338.50</b>	<b>64 321 624.75</b>

# Erfolgsrechnung 2022

	in CHF 2022		in CHF 2021	
Mietzinseinnahmen Wohnungen	4 514 256.10		4 277 498.30	
Mietzinseinnahmen Parkplätze	244 855.35		247 993.65	
Mietzinseinnahmen Gewerbe	278 979.20		304 327.20	
Leerstände	-125 087.24		-88 740.17	
Leerstände Sanierungen	-614 955.64		-633 184.25	
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	-20 340.84		4 905.01	
<b>Liegenschaftsertrag</b>	<b>4 277 706.93</b>	<b>100.0 %</b>	<b>4 112 799.74</b>	<b>100.0 %</b>
Ordentlicher Unterhalt	-347 755.19		-448 715.39	
Kleinsanierungen	-300 909.45		-203 308.00	
Sachversicherungen	-70 059.60		-70 396.20	
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-718 724.24</b>	<b>-16.8 %</b>	<b>-722 419.59</b>	<b>-17.6 %</b>
<b>Ergebnis vor Betriebsaufwand</b>	<b>3 558 982.69</b>	<b>83.2 %</b>	<b>3 390 380.15</b>	<b>82.4 %</b>
Löhne Verwaltung	-308 714.55		-300 837.25	
Sozialversicherungen	-85 272.05		-90 667.85	
Übriger Personalaufwand	-14 917.10		-14 102.70	
<b>Personalaufwand</b>	<b>-408 903.70</b>	<b>-9.6 %</b>	<b>-405 607.80</b>	<b>-9.9 %</b>
Geschäfts- und Büroaufwand	-103 423.05		-95 735.45	
Revision, Stiftungsrat	-36 464.10		-35 015.20	
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-139 887.15</b>	<b>-3.3 %</b>	<b>-130 750.65</b>	<b>-3.2 %</b>
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-548 790.85</b>	<b>-12.9 %</b>	<b>-536 358.45</b>	<b>-13.1 %</b>
<b>Betriebsgewinn vor Abschreibungen, Veränderung Rückstellungen, Zinsen und Steuern</b>	<b>3 010 191.84</b>	<b>70.3 %</b>	<b>2 854 021.70</b>	<b>69.3 %</b>
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	0.00		0.00	
Abschreibungen Liegenschaften	-860 000.00		-760 000.00	
Veränderung Rückstellungen für Gross-Sanierungen	780 000.00		670 000.00	
A. o. Abschreibungen auf Gross-Sanierungen	-2 100 000.00		-2 000 000.00	
<b>Abschreibungen und Veränderung Rückstellungen</b>	<b>-2 180 000.00</b>	<b>-51 %</b>	<b>-2 090 000.00</b>	<b>-50.8 %</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>830 191.84</b>	<b>19.3 %</b>	<b>764 021.70</b>	<b>18.5 %</b>
Hypothekar- und Darlehenszinsen, Bankzinsen	-584 493.86		-523 931.82	
Baurechtszinsen	-233 282.60		-222 065.60	
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-817 776.46</b>	<b>-19.1 %</b>	<b>-745 997.42</b>	<b>-18.1 %</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>12 415.38</b>	<b>0.2 %</b>	<b>18 024.28</b>	<b>0.5 %</b>
Steuern	-198.05		-203.50	
<b>Jahresgewinn nach Steuern</b>	<b>12 217.33</b>	<b>0.2 %</b>	<b>17 820.78</b>	<b>0.5 %</b>



# Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2022

12

Die GSW Luzern verfolgte bisher die Strategie, die Eigenmittel für künftige Sanierungen/Neubauten zu erwirtschaften und gleichzeitig tiefe Mietzinse zu garantieren. Dies wird in Zukunft schwieriger zu realisieren sein. Die Zinswende wird uns in Zukunft zunehmend beschäftigen, hat aber auf die vorliegende Jahresrechnung noch keinen wesentlichen Einfluss. Nachfolgend die wichtigsten Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung 2022.

## Bilanz: Aktiven Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen ist im Berichtsjahr 2022 um rund 1,6 Mio. Franken auf 3 627 092.55 angewachsen. Der Stichtag 31.12., bezogen auf das Umlaufvermögen, ist eine Momentaufnahme und sagt wenig aus über die tatsächliche Liquidität. Neben den flüssigen Mitteln von 3 665 914.45 Franken bestehen freie Kreditlimiten von 3.6 Mio. Franken.

## Anlagevermögen

Das Anlagevermögen stieg im Berichtsjahr insgesamt um 1 860 747.50 Franken auf 64 179 245.95 Franken. Dieser Vermögenszuwachs wurde durch Aufwertung der Immobilien infolge Sanierungen und durch weitere laufende Sanierungsaktivitäten ausgelöst (siehe Tabelle «abgeschlossene Sanierungen» und Tabelle «Anlagen im Bau»).

Abgeschlossene Sanierungen 2022	Betrag in CHF
Baselstrasse 80: Total Sanierungskosten	8 650 000.–
Davon in den Jahren 2020 bis 2021 ausserordentlich abgeschrieben	-2 000 000.–
Davon im Berichtsjahr 2022 ausserordentlich abgeschrieben	-1 000 000.–
Aktivierter Betrag im Berichtsjahr 2022	<b>5 650 000.–</b>
Mythenstrasse 8: Total Sanierungskosten	3 220 000.–
davon abgeschrieben im Berichtsjahr 2022	-1 100 000.–
Aktivierter Betrag im Berichtsjahr 2022	<b>2 120 000.–</b>
<b>Total aktivierte Beträge Liegenschaften</b>	<b>7 770 000.–</b>

Nach Abschluss der beiden Sanierungen Baselstrasse 80 und Mythenstrasse 8 beinhaltet der Kontobereich Anlagen im Bau die aufgelaufenen Kosten folgender Projekte:

Anlagen im Bau	Betrag in CHF
Sanierung: Sempacherstrasse 32	2 549 301.80
Sanierung: Spitalstrasse 10/12/14	310 000.00
Sanierung: Neuweg 3	438 850.45
Ersatzneubau: Englischgrussstrasse 4	27 704.75
Sanierung: Gibraltarstrasse 29	23 902.80
<b>Total Anlagen im Bau</b>	<b>3 349 759.80</b>

Nach den ordentlichen Abschreibungen von 860 000 Franken weisen wir im Berichtsjahr einen Nettobuchwert von 56 570 400.00 Franken ohne Anlagen im Bau aus, siehe Tabelle «Abschreibungen und Veränderung der Rückstellungen» bei Erläuterungen zur Erfolgsrechnung.

Der Fonds zu Gunsten der GSW Luzern weist im Berichtsjahr einen Saldo von 4 254 084.15 Franken aus. Der Fonds wurde im Berichtsjahr nicht beansprucht. Der Zuwachs von 1 823.45 Franken ist auf die Zinsgutschrift per 31.12.2022 zurückzuführen.

## Bilanz: Passiven Kurzfristiges Fremdkapital

Die Mieterverbindlichkeiten (vorausbezahlte Mietzinse) von 290 610.75 Franken und auch die passiven Rechnungsabgrenzungen von 71 328.95 Franken zeigen sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert. Durch die Neuverschuldung steigt auch die Amortisation von Hypotheken um 148 000 Franken auf 507 000 Franken, siehe Bilanz «Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten».

## Langfristiges Fremdkapital

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Berichtsjahr um 3 326 323.45 Franken auf 57 495 584.15. Die laufenden und abgeschlossenen Sanierungen führen zu einer Neuverschuldung von netto 4 104 500 Franken. Insgesamt erhöhte sich die Fremdverschuldung durch Hypotheken und Darlehen auf total 51 399 500 Franken. Aufgrund der ausserordentlich vorgenommenen Abschreibungen hat sich der Saldo «Rückstellungen für Gross-Sanierungen» um netto 780 000 Franken auf 1 842 000 Franken reduziert, siehe Tabelle «Abschreibungen und Veränderung der Rückstellungen» bei Erläuterungen zur Erfolgsrechnung.

## Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich im Berichtsjahr um den Gewinnvortrag erhöht und liegt per Ende 2022 bei 9 441 814.65 Franken.

## Erfolgsrechnung 2022

### Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag, aufgeteilt auf Wohnungen, Parkplätze und Gewerberäume, ist im Berichtsjahr aus folgenden Gründen um 164 907.19 Franken auf 4 277 706.93 angestiegen:

- Ab Februar 2022 haben wir die sanierten Wohnungen an der Baselstrasse 80 den neuen Mieterinnen und Mietern übergeben.
- Per 1. Juli 2022 konnte die Liegenschaft Englischgrussstrasse 4 im Baurecht von der Stadt Luzern übernommen werden.

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

Liegenschaft in Sanierung	Leerstand in CHF
Neustadtstrasse 4	10 806.64
Mythenstrasse 8	15 417.00
Sempacherstrasse 32	190 241.75
Spitalstrasse 10/12/14	21 078.25
Neuweg 3	330 460.35
Baselstrasse 80 neu	46 951.65
<b>Total Leerstände Sanierungen</b>	<b>614 955.64</b>

Der ordentliche Leerstand ist im Berichtsjahr mit 125 087.24 Franken um 36 347.07 Franken höher ausgefallen als im Vorjahr. Mehrere Wohnungen mussten nach Auszug langjähriger Mieterinnen und Mieter am Grimselweg 11 und an der Baselstrasse grundsanieren werden. Zudem verursacht die geringe Nachfrage an der Baselstrasse (ausgenommen Baselstrasse 80) bei Wiedervermietungen immer wieder Leerstände bis eine neue Mieterschaft gefunden ist.

Weiterhin bewährt sich das gute organisierte Mahnwesen. Die Debitorenverluste sind gegenüber dem Vorjahr zwar um ca. 16 000 Franken auf 20 340.84 angestiegen. Wir erkennen aber keine steigende Tendenz von Debitorenverlusten. Die Differenz ist auf wenige Einzelfälle zurückzuführen. Die Praxis zeigt auf, dass durch ein konsequentes Mahnwesen eventuelle finanzielle Engpässe bei der Mieterschaft frühzeitig aufgedeckt werden. Mit Einzelgesprächen und den gemeinsam vereinbarten Massnahmen können die Schwierigkeiten normalerweise behoben werden.

### Liegenschaftsaufwand

Nach diversen sanierten Liegenschaften und mehreren substanz-erhaltenden Massnahmen in unsanierte Liegenschaften pendelt sich der Aufwand auf einem vernünftigen Niveau von ca. 17% des Liegenschaftsertrages bei rund 720 000 Franken ein.

### Betriebsaufwand

Auch im Berichtsjahr bewältigten wir den gesamten Betrieb der GSW Luzern mit 310 Stellenprozent. Der Personalaufwand ist mit 408 903.70 Franken mit dem Vorjahr vergleichbar. Verursacht durch steigende Kosten im IT-Bereich, ist der Geschäfts- und Büraufwand um ca. 8 000 Franken auf 103 423.05 Franken angewachsen.

### Abschreibungen und Veränderung Rückstellungen

Analog den vergangenen Jahren zeigt sich das positive Ergebnis in den vorgenommenen Abschreibungen und Rückstellungen. Trotz hohen Leerstandskosten pendelt sich die Gesamtsumme für Rückstellungen und Abschreibungen jährlich bei rund 2,1 Mio. Franken bzw. ca. 51% des Liegenschaftsertrages ein. Die Tabelle «Abschreibungen und Rückstellungen» weist detailliert die vorgenommenen Abschreibungen im Berichtsjahr 2022 aus. Die ausserordentlichen Abschreibungen nach Fertigstellung der Sanierungen Baselstrasse 80 und Mythenstrasse 8 von 2 100 000 Franken führen zu einer Auflösung von Rückstellungen auf Gross-Sanierungen von 780 000 Franken.

Abschreibungen und Veränderung der Rückstellungen	2022 in CHF	2021 in CHF
Abschreibungen Liegenschaften	860 000	760 000
Veränderung Rückstellungen für Gross-Sanierungen	-780 000	-670 000
A. o. Abschreibungen auf Gross-Sanierungen		
Baselstrasse 80	1 000 000	2 000 000
Mythenstrasse 8	1 100 000	
<b>Total Abschreibungen und Veränderungen Rückstellungen</b>	<b>2 180 000</b>	<b>2 090 000</b>

### Finanzaufwand

Der Anstieg der Nettoverschuldung von 4 104 500 Franken führt in der Folge zum Anstieg der Hypothekar- und Darlehenszinsen im Berichtsjahr von 60 562.04 Franken auf neu total 584 493.86 Franken. Bereits im Berichtsjahr beinhaltet der Anstieg auch die ersten Auswirkungen der Zinswende. Beim Abschluss der letzten Kreditverträge im Jahre 2021 war der Zinsanstieg bereits merklich zu spüren.

Die Baurechtszinsen haben sich gegenüber dem Vorjahr prinzipiell nicht verändert. Der Anstieg von 11 217 Franken ist auf die von der Stadt übernommene Liegenschaft Englischgrussstrasse 4 per 1.7.2022 zurückzuführen. Wir planen in den kommenden Jahren mit einem kontinuierlichen Anstieg des Finanzaufwandes. Bereits im Jahr 2023 wird der Zinsdienst auf über 20% des Liegenschaftsertrages steigen. Im Jahre 2023 rechnen wir auch mit einem Anstieg des Referenzzinssatzes ausgehend von aktuell 1.25%. Im Budget 2023 sind aber keine Mietzinsanpassungen vorgesehen.

### Jahresgewinn 2022

Nach Abzug der Steuern wird per Ende 2022 einen Gewinn von 12 217.33 Franken ausgewiesen. Dieser Betrag wird dem Stiftungskapital der GSW Luzern 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	2022	2021
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	56 570 400	49 660 400
Grundpfänder		
zugunsten Luzerner Kantonalbank, Luzern	31 800 000	31 800 000
zugunsten EGW	20 400 000	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
<b>Total Grundpfänder</b>	<b>60 300 000</b>	<b>60 300 000</b>

## 5. Baurechtsverpflichtungen

Es bestehen folgende Baurechtsverpflichtungen:

Baurechtsverpflichtung bis zum Jahr 2026 / Maihofstrasse 5	88 262	110 325
Baurechtsverpflichtungen bis zum Jahr 2064 / Div. Liegenschaften	8 442 294	8 600 000
Baurechtsverpflichtung bis zum Jahr 2101 / Englischgrusstrasse 4	1 692 180	
<b>Total Baurechtsverpflichtungen</b>	<b>10 222 736</b>	<b>8 710 325</b>

## 6. Angaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung

<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>507 000</b>	<b>358 500</b>
--	----------------	----------------

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

<b>Hypotheken Darlehen / langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>51 399 500</b>	<b>47 295 000</b>
---	-------------------	-------------------

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.

<b>Fonds der Stadt Luzern</b>	<b>4 254 084.15</b>	<b>4 252 260.70</b>
-------------------------------	---------------------	---------------------

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 ab Berichtsjahr 2019 in der Bilanz der GSW Luzern ausgewiesen. Ein Fondsbezug durch die GSW Luzern unterliegt den Richtlinien des Fondreglements. Anträge der GSW Luzern müssen dem Stadtrat von Luzern zur Genehmigung vorgelegt werden.

<b>Rückstellung für Gross-Sanierungen</b>	<b>1 842 000.00</b>	<b>2 622 000.00</b>
---	---------------------	---------------------

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



## 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 im Jahresbericht auf den Seiten 10, 11 und 14 dargestellte Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) Ihrer Stiftung für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Luzern, 12. Mai 2023

pw/f

#### Balmer-Etienne AG



Roland Furger  
Zugelassener Revisionsexperte

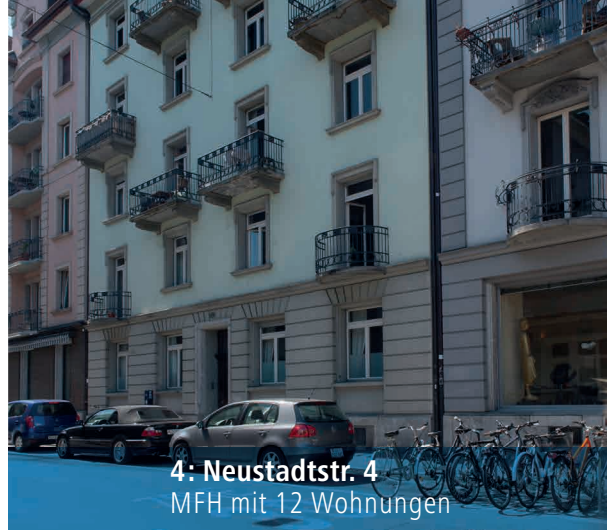


Patrick Weber  
Zugelassener Revisionsexperte  
(leitender Revisor)





**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



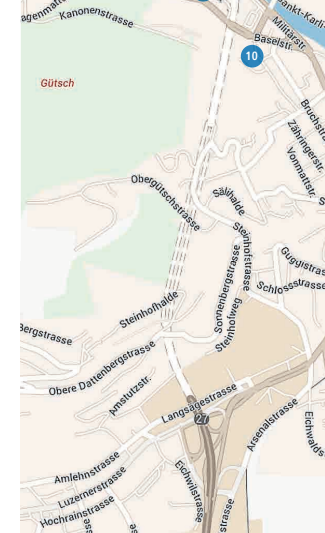
**16: Baselstr. 99**  
MFH mit 10 Wohnungen



**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: Gibraltar**  
MFH mit 4





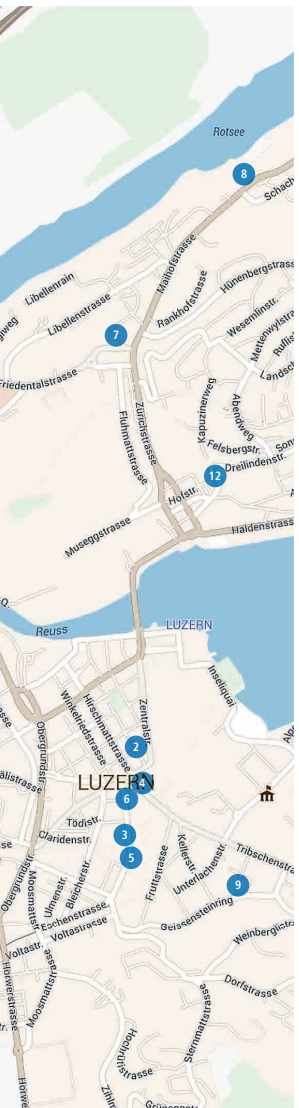
**3**  
Wohnungen



**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



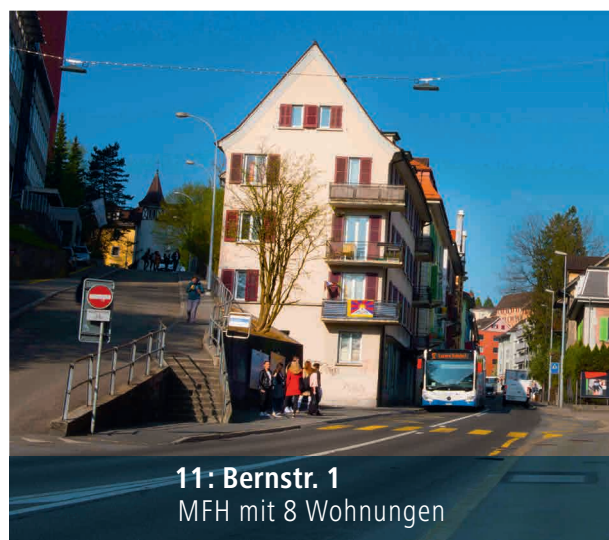
**18: Lädelihof: Lädelistr. 23, Baselstr. 74+76**  
MFH mit 28 Wohnungen



**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 5 Wohnungen



# Organisation der GSW Luzern

## Der Stiftungsrat im Jahr 2022

- | 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

## 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. Um der strategischen Diskussionen mehr Raum zu geben, führte der Stiftungsrat am 6. Mai 2022 eine Klausurtagung durch.

## 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 erschwerten 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

Zentralschweizerische BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA), Luzern

# Das Team der Geschäftsstelle

In der Geschäftsstelle der GSW Luzern an der Rössligasse 14 in Luzern bewirtschaften vier Mitarbeitende (310 Stellenprozente) insgesamt aktuell 386 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.

19



## Impressum

Herausgeber: GSW Luzern

Redaktion: Bernhard Kobler, Rolf Fischer, GSW Luzern

Konzept/Text: KommunikationsWerkstatt GmbH, Luzern

Grafik: Lou Pless, Ley Druck GmbH, Luzern

Fotos: Sibylle Kathriner, Manuela Jans-Koch

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