

# Jahresbericht 2021







Das Mehrfamilienhaus Englischgrusstrasse 4 wird die GSW Luzern voraussichtlich im Frühling 2022 im Baurecht von der Stadt Luzern übernehmen.



# Zeitgemäss und günstig Wohnen



Die GSW Luzern hat den Auftrag, in der Stadt Luzern preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Als Mieterinnen und Mieter stehen Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt im Vordergrund. Die besondere Herausforderung besteht darin, unserer Zielgruppe Wohnungen mit einem zeitgemässen Ausbaustandard und trotzdem günstigen Mietzinsen anzubieten.

Im vorliegenden Jahresbericht zeigen wir dies am Beispiel unserer neu sanierten Liegenschaft an der Baselstrasse 80 in Luzern auf. Das Ende des Jahres abgeschlossene Projekt erfüllt uns mit etwas Stolz und soll als Richtschnur für die geplanten Sanierungen unserer weiteren Liegenschaften dienen. Auf Seite 4 lesen Sie, wie es auch im aktuellen Umfeld möglich ist, Wohnungen mit einem zeitgemässen Ausbau und barrierefreien Zugang mitten in der Stadt zu attraktiven Preisen anzubieten.

Wir wollen den Wohnungsbestand langfristig auf 450 Wohnungen erhöhen. Dies ist aufgrund des geringen Marktangebotes und der begrenzten finanziellen Mittel der GSW Luzern ein sehr anspruchsvolles Ziel. Wir wollen dies erreichen durch das konsequente Ausnutzen von Ausbaupotenzialen bei bestehenden Liegenschaften, wie das Beispiel Baselstrasse 80 zeigt. Weiteres Wachstumspotenzial sehen wir ferner bei der bevorstehenden Abgabe von städtischen Grundstücken für den gemeinnützigen Wohnungsbau sowie durch den Kauf von neuen Liegenschaften. So stehen wir kurz vor dem Erwerb einer städtischen Liegenschaft mit zehn Wohnungen an der Englischgrussstrasse im Baurecht.

Für die geplanten Investitionen haben wir einen langfristigen Finanz- und Projektplan erarbeitet. Zur Absicherung dieser Pläne tätigen wir jährliche grössere Rückstellungen für Gross-Sanierungen. Rückhalt gibt uns aber auch der Fonds der Stadt Luzern sowie das aktuell günstige Zinsumfeld.

Bei unserem gemeinsamen Projekt mit dem Verein Jobdach für die Unterbringung der neuen Notschlafstelle am Neuweg 3 haben wir mit der Einreichung der Baueingabe für den Umbau im Spätherbst 2021 einen weiteren wichtigen Meilenstein erzielt. Trotz verschiedenen Informationsveranstaltungen und diversen Gesprächen mit der Nachbarschaft trifft das Projekt auf Widerstände im Quartier. Wir sind zuversichtlich, dass wir dieses, für die Stadt Luzern und für die von der Not betroffenen Menschen, wichtige Projekt innert nützlicher Frist realisieren können.

Ich danke dem Stiftungsrat sowie unserem Geschäftsführer Rolf Fischer und seinem Team herzlich für den grossen und engagierten Einsatz. Gemeinsam werden wir die spannenden Herausforderungen der Zukunft meistern.

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

Bernhard Kobler, Stiftungsratspräsident

Auf dem Umschlag erhält die Leserschaft Einblick in zwei sanierte Wohnungen im Mehrfamilien- und Geschäftshaus an der Baselstrasse 80.

# Zukunftsweisend entwickelt

4



**Für viele Menschen, darunter auch für die Mieterinnen und Mieter der GSW Luzern, wird das Berichtsjahr 2021 als Pandemie-Jahr mit vielen Unsicherheiten in Erinnerung bleiben. Der Begriff «positiv» stand in dieser Zeit für Angst, Isolation, unerwartete gesundheitliche Folgen, und war im Einzelfall mit sehr grossen Risiken behaftet.**

**Die GSW Luzern verbindet den Begriff «positiv», wie schon in den vergangenen Jahren, mit einem erfolgreichen Geschäftsjahr. So präsentieren wir Ihnen auch für das Berichtsjahr 2021**

**einen erfreulichen Geschäftsgang mit «positiven» Ergebnissen und wünschen Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, dass sie das Wort «positiv» in Zukunft wieder mit viel Zuversicht verbinden können.**

Wir stellen fest, dass in Luzern sehr viele neue Wohnungen entstehen. Diese Tendenz wird auch in den kommenden Jahren anhalten. Institutionen und Betreuungsdienste haben heute mehr Wahlfreiheit bei der Wohnungssuche für ihre Klienten, weil der Leerwohnungsbestand tendenziell zunimmt. Der GSW-Markt, bzw. die interessierte GSW-Mieterin / der interessierte GSW-Mieter, verlangt heute einen höheren Ausbaustandard der Wohnungen als noch vor Jahren. Dadurch kommen unsanierte oder sehr kleine Wohnungen künftig noch mehr unter Druck. Die Vermietung wird aufwendiger und die Wartelisten werden kleiner. Im langfristigen Finanz- und Projektplan beabsichtigt die GSW Luzern, in Zukunft weiterhin ältere Wohnungen zu erneuern und diese den Markt-Bedürfnissen anzupassen.

Bei allen Gross-Sanierungen achten wir darauf, dass die Mietzinse auch nach den Eingriffen tief gehalten werden können. Die Wohnungen sollen weiterhin Menschen mit Zugangsproblemen vorbehalten sein. Insbesondere für Haushalte mit tieferen Einkommen oder auch für Menschen, die auf wirtschaftliche Sozialhilfe angewiesen sind, muss der Wohnraum erhalten bleiben. Folgende Faktoren beeinflussen tiefe Mietzinse zugunsten der spezifischen Mieterschaft:

- Die Renditeaussichten werden so tief wie möglich definiert. Natürlich müssen die marktüblichen Finanzierungsparameter gegenüber Banken und Finanzinstituten eingehalten werden.
- Durch Abschreibungen und Auflösung von Rückstellungen wird der Nettobuchwert zum Start des Sanierungsprojektes so tief wie möglich gehalten.
- Im Gegenzug werden die direkten Abschreibungen der Sanierungskosten so hoch wie möglich angesetzt, um nach der Sanierung eine dennoch vernünftige Bruttorendite auszuweisen.
- Die Wohnungsgrössen werden den Bedürfnissen der GSW-Mieterschaft angepasst. Die Fläche der Wohnungen nach Sanierung ist teilweise kleiner als von Wohnungen im freien Markt. So kann eine komplett sanierte 2-Zimmerwohnung mit modernem Ausbaustandard, behindertengerechtem Bad, Lift und Balkon mit einer Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> unter 850 Franken pro Monat vermietet werden.

Bei der Projektrealisierung achten wir sehr auf einen unterhaltsarmen, robusten Innenausbau und wenn immer möglich auf energieeffiziente Komponenten, um auch die Heiz- und Nebenkosten so tief wie möglich zu halten.

## Herausforderungen der Geschäftsstelle im Berichtsjahr

Nebst all den abgeschlossenen und geplanten Bauprojekten haben sich die Prioritäten auf der Geschäftsstelle nicht verändert. Weiterhin setzen wir uns für die Anliegen der GSW-Mieterschaft im Sinne des Stiftungszweckes ein. Durch den engen Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern können wir im Bedarfsfall schnell reagieren.

Aufgrund der Pandemie stellten wir fest, dass finanzielle Notlagen von Mietern mit tieferen Einkommen zunahmen.

Während des Geschäftsjahres gab es nur wenige nennenswerte Verstösse gegen die Hausordnung. In zwei Fällen mussten wir nach mehrmaliger Verwarnung die Kündigung aussprechen, um den Hausfrieden nicht zu gefährden.

Es kommt immer wieder vor, dass Menschen den Alltag nicht mehr ohne fremde Hilfe meistern können. In zwei Fällen nahm die Verwahrlosung der Mieterin / des Mieters im Berichtsjahr derart zu, dass wir die KESB einschalten mussten. Diese handelte sehr schnell. Die Wiedereingliederung in den gewohnten Alltag scheiterte, beide Betroffenen werden nun im Heim betreut.

Den Mitarbeitenden der GSW Luzern gebührt ein grosses Dankeschön. Nebst den normalen Herausforderungen im Tagesgeschäft mit 42 ordentlichen Mieterwechseln verursachten die Erst- und Neuvermietungen von 27 Wohnungen nach Sanierung einen grossen Mehraufwand. Das Engagement aller Mitarbeitenden war nötig, um die zusätzlichen Aufgaben zu meistern. Glücklicherweise und dank der Einhaltung der Pandemie-Regeln blieben wir im Berichtsjahr weitestgehend verschont von krankheitsbedingten Personalausfällen.

Als Folge der vielen Projekte organisierten wir die Prozesse der Bewirtschaftung neu und passten die Verantwortlichkeiten an. Durch die verstärkte Prozessorientierung schufen wir die Basis für die fortschreitende Digitalisierung. Diese hält auch im Bereich der Haustechnik vermehrt Einzug. Die Schliesssysteme werden digital, Waschtank wird via Internet bezahlt, verbrauchsgesteuerte Wasser- und Wärmehäufiger werden via Funk und WLAN abgelesen. Diese Komponenten verursachen eine zusätzliche Komplexität der IT-Systeme. Umso wichtiger wird in Zukunft die richtige Partnerschaft im IT-Umfeld sein.

## **Arealentwicklung der Stadt als Chance für preisgünstigen Wohnraum**

Nach wie vor gehört es zu den strategischen Zielsetzungen, das Portfolio der GSW Luzern zu erweitern. Ein Wachstum durch Zukauf von Liegenschaften erweist sich jedoch als schwierig, wenn nicht sogar chancenlos. Die gehandelten Liegenschaften am freien Markt sind in aller Regel viel zu teuer.

Wir erachten es als Chance, bei der städtischen Arealentwicklung zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus mitzuwirken. Dank der Koordinationsunterstützung des G-net erhoffen wir uns einen Zugang zu den ausgeschriebenen und projektierten Arealen und bieten uns als Partner an. Wir verfolgen das Ziel, möglichst früh in der Projektphase mit den projektverantwortlichen Baugenossenschaften in Kontakt zu treten und unsere Interessenlage darzustellen.

## **Bauprojekte erfolgreich abgeschlossen, neue sind vorbereitet**

In den letzten zwei Jahren wurden drei Liegenschaften saniert (Baselstrasse 80, 35 Wohnungen / Neustadtstrasse 4, 12 Wohnungen / Mythenstrasse 8, 12 Wohnungen). Die modernisierten Wohnungen decken die unterschiedlichen Bedürfnisse der GSW-Zielmieterschaft wesentlich besser ab.

Nebst dem neuen Ausbaustandard der Wohnungen, sind insbesondere der Lifteinbau und die komfortableren Balkone wichtige Bauteile, welche dazu beitragen, den Ansprüchen der GSW-Mieterschaft besser gerecht zu werden. Natürlich ist uns bewusst, dass unsere Mieterschaft auch nach einer Sanierung weiterhin auf günstigen Wohnraum angewiesen ist.

Die Sempacherstrasse 32 wird im unbewohnten Zustand ab April 2022 saniert. Sieben von 14 Mietparteien nahmen unser Angebot an und zogen in die neusanierten Wohnungen an die Neustadtstrasse 4 oder an die Mythenstrasse 8. In der Folge konnten wir fünf Mietparteien die freiwerdenden Wohnungen als Zwischennutzung zur Verfügung stellen. Die Mietzinse der neu sanierten Wohnungen mussten moderat um ca. 110 Franken pro Monat angehoben werden. Der durchschnittliche Mietzins beträgt neu 1 410 Franken pro Monat für eine sanierte 3-Zimmerwohnung. Die Mietzinse Baselstrasse 80 nach der Sanierung entnehmen Sie dem Sonderthema.

Auf die abgeschlossenen Projekte hatte die Pandemie keine Auswirkungen. Alle drei Projekte konnten innerhalb des Kostenvoranschlags abgeschlossen werden. Vielen Dank für das grosse Engagement zu Gunsten der GSW Luzern an die beiden Planungsteams:

Sanierung Baselstrasse 80:

Architektur: Lussi + Partner AG, Kostenplanung und Ausführung: Blaser Schütz

Sanierung Neustadtstrasse 4 und Mythenstrasse 8:

Anliker AG Generalunternehmung

Beide Realisationspartner haben sich mit den Bedürfnissen der GSW Luzern auseinandergesetzt und den Stiftungszweck entsprechend umgesetzt. Die drei Projekte lösten Baukosten von rund 16 Mio. Franken aus. Weitestgehend konnten die Aufträge an einheimisches Gewerbe vergeben werden.

## **Sanieren wird anspruchsvoller**

Bei der Planung der neuen Projekte rechnen wir mit einigen Schwierigkeiten und Risiken. Wir stellten bereits im Berichtsjahr fest, dass für bestimmte Geräte die Lieferzeiten länger wurden. Diese Herausforderungen verstärken sich im Jahr 2022. Auch für Rohmaterialien und Halbfabrikate erwarten wir Lieferverzögerungen auf den Baustellen. Vermehrt bauen Unternehmer eine Teuerungsklausel in die Verträge ein. Es gilt, diese Klauseln exakt zu verhandeln, um die Budgets einhalten und die Projekte gemäss Kostenvoranschlägen abschliessen zu können.

## **Statusbericht der aktuellen Projekte**

### **Sanierung Neustadtstrasse 4**

- 12 3-Zimmerwohnungen per April 2021 fertiggestellt
- Sanierte Bauteile: Küche, Lift, Balkon, Heizung, Nebenräume mit Waschküche, allgemeine Dachterrasse, Sanitär (Wasser, Abwasser), Elektrizität, Bad nicht erneuert
- Vollvermietung ab April 2021
- Durchschnittlicher Mietzins: 1 410 Franken/Monat

### **Sanierung Mythenstrasse 8**

- 12 3-Zimmerwohnungen per Dezember 2021 fertiggestellt (Innenausbau von zwei Wohnungen bis März 2022)
- Sanierte Bauteile: Küche, Lift, Balkon, Heizung, Nebenräume mit Waschküche, allgemeine Dachterrasse, Treppenhaus, Sanitär (Wasser, Abwasser), Elektrizität, Bad nicht erneuert
- Vollvermietung ab April 2022
- Durchschnittlicher Mietzins: 1 410 Franken/Monat

### **Sanierung/Neubau Baselstrasse 80**

- 34 Wohnungen in diversen Grössen per Dezember 2021 fertiggestellt
- Komplettsanierung aller Bauteile: Küche, Bad, Zimmer, Lift, Balkon, Heizung, Nebenräume mit Waschküche, Treppenhaus, Sanitär (Wasser, Abwasser), Elektrizität
- Vermietung/Einzüge ab Februar 2022
- Mietzinse siehe Seite 7

### Sempacherstrasse 32

- Baueingabe erfolgte im Jahre 2021, wir erwarten die Baubewilligung im März 2022
- Geplanter Baustart April 2022
- Vorgesehene Sanierung der 14 Wohnungen im unbewohnten Zustand: Küche, Bad, Zimmer, Treppenhaus, Lift, Balkon, Heizung, Nebenräume mit Waschküche, Treppenhaus, Sanitär (Wasser, Abwasser), Elektrizität
- Wiedervermietung ab März 2023

### Projekt Neuweg 3

- Baueingabe erfolgte im Oktober 2021
- Unterbringung Notschlafstelle und betreutes Wohnen des Vereins Jobdach
- In den oberen Wohnungen entstehen für die GSW-Mieterschaft sanierte 1- und 2-Zimmerwohnungen
- Vorgesehene Sanierung im bewohnten Zustand: Zweites Treppenhaus mit Lift, Heizung, Nebenräume mit Waschküche, Dach, Sanitär (Wasser, Abwasser), Elektrizität. Die Wohnungen werden nach Bedarf instand gestellt.
- Baubewilligung und Baubeginn wegen Einsprachen noch ungewiss

### Projekt Spitalstrasse 10/12/14

- Keine generelle Wohnungserneuerung
- Vorgesehene Sanierung: Erneuerung Flachdach, Einbau Lift, neue Stromführung, Wohnungsabschlusstüren, Heizung, Eingangsbereich
- Geplante Baueingabe im Sommer 2022, Baubeginn noch unklar

### Projekt Englischgrussstrasse 4

- Übernahme der Liegenschaft im Baurecht von der Stadt Luzern
- Geplante Vertragsunterzeichnung im Frühling 2022
- Machbarkeitsstudie im Herbst 2021 für Ersatzneubau durch buan architekten

Im langfristigen Finanzplan sind weitere Sanierungen ab 2025/2026 vorgesehen. Insbesondere für die Liegenschaften Grimselweg 11 und Lädelihof wird auf Basis einer soliden Zustandsanalyse im Jahre 2022 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben und ein Nutzungskonzept erarbeitet.

### Danke für die Unterstützung

Ich danke dem Stiftungsrat, den Ausschussmitgliedern und dem Präsidenten Bernhard Kobler für das Vertrauen und die breite Unterstützung. Ein grosses Merci geht auch an unsere externen Partner wie den Sozialdienst 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.

Ich bedanke mich bei allen Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr und freue mich auf die weitere Zusammenarbeit und auf neue Herausforderungen im Jahre 2022.

Ich schätze es sehr, dass die besonderen Herausforderungen der GSW Luzern von allen Akteuren getragen werden.

Rolf Fischer, Geschäftsführer



Das Mehrfamilienhaus Mythenstrasse 8 (Mitte) wurde gemäss den heutigen Bedürfnissen saniert.



# Ein Pilotprojekt realisiert

Die Liegenschaft an der Baselstrasse 80 liegt zwischen der Basler- und der Lädelistrasse in einer Häuserflucht gegen den Kreuzstutz hin. Sie kam in den 1960er Jahren zu Berühmtheit, weil dort die erste Pizza in Luzern angeboten wurde. Im Laufe des vergangenen Jahrhunderts wurde das Quartier immer multikultureller und bleibt bis heute ein Ort für Menschen aus aller Welt. Zahlreiche Lebensmittelgeschäfte, Lokale und Bars widerspiegeln diese Weltoffenheit.

Die GSW Luzern verfügt über einige Liegenschaften rund um den Kreisel Kreuzstutz. Viele dieser Bauten stammen aus den frühen 1900er Jahren und weisen heute einen erhöhten Sanierungsbedarf auf. Mit der Renovation der Wohn- und Geschäftsliegenschaft Baselstrasse 80 beschritt die GSW Luzern neue Wege.

**Die rege Nachfrage nach den sanierten Mietwohnungen an der Baselstrasse 80 beweist, dass wir unser Portfolio mit dem Konzept «zeitgemäss und günstig» in die richtige Richtung entwickeln.**

Für die Planung und Ausführung dieser Sanierung wurden Blaser Schütz Baurealisation und Kostenplanung GmbH in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Lussi + Partner AG, beide aus Luzern, beauftragt.

Im Jahr 2018 wurde die Mieterschaft an einer Informationsveranstaltung über die Gross-Sanierung und die notwendige Kündigung auf März 2020 informiert. Bei der Suche nach einer passenden Anschlusslösung wurde sie unterstützt, was sehr geschätzt wurde.

Die Gratwanderung zwischen günstiger Miete und attraktivem Wohnraum ist mit der Renovation ausgezeichnet gelungen. Die entstandenen Wohnungen überzeugen mit ihrem zeitgemässen Ausbau und ihrer kompakten Grösse. Die bestehende Bausubstanz wurde soweit möglich erhalten.

Um das Wohnungsangebot zu vergrössern und damit auch preisgünstigen Wohnraum erhalten zu können, wurde bei der Renovation das vorhandene Ausbaupotential voll ausgeschöpft.

## Wohnungsmix Baselstrasse 80

Wohnungstyp	Anzahl	Mietins pro Monat in CHF (exkl. Nebenkosten)
2-Zimmerwohnung	20	von 825 bis 960
2 ½-Zimmerwohnung	4	1 160
3 ½-Zimmerwohnung	5	1 200
4 ½-Zimmerwohnung	5	1 380



Einsicht in eine renovierte 2-Zimmerwohnung mit Küche und Wohnzimmer im Mehrfamilienhaus Baselstrasse 80.

# Zeitgemäss, günstig und nachhaltig

8

**Rund drei Jahre dauerte die Planungs- und Bauzeit für die Sanierung des Wohn- und Gewerbegebäudes an der Baselstrasse 80. Knapp 9,5 Millionen Franken wurden in das Gebäude investiert. Entstanden ist ein nachhaltiger Bau mit 34 neuwertigen Wohneinheiten. Ein Pilotprojekt, das für weitere sanierungsbedürftige Objekte der GSW Luzern richtungweisend sein wird.**

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie im Jahr 2016 ergab die Zustandsanalyse des sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses einen umfassenden Sanierungsbedarf. Die Vorgaben an die Planer waren klar. Gebaut werden sollte zeitgemäss und nachhaltig. Durch die Ausnützung des vorhandenen Ausbaupotenzials sollte die Nettowohnfläche um 500 m<sup>2</sup> vergrössert werden. Dank der 16 zusätzlichen Wohnungen bleiben die Mietzinse im preisgünstigen Segment.

Im Jahr 2019 wurde das Projekt der Stadtbaukommission Luzern und dem Denkmalschutz der Stadt Luzern vorgestellt und mit leichten Anpassungen genehmigt. Der Baustart erfolgte im Mai 2020 mit bewährten Baupartnern.

Die Gross-Sanierung umfasste sämtliche Bauteile: Das Tragwerk musste gefestigt, das Dach und die Fassade gedämmt und erneuert, die Fenster ausgewechselt, ein Ersatz für die Heizung gesucht und die gesamten Sanitär-Anlagen inklusive -leitungen

sowie die Elektrik komplett neu verlegt werden. Ein Lichtschacht in der Mitte des Gebäudes macht es möglich, dass sämtliche Zimmer aller Wohnungen über Tageslicht verfügen.

Im Innenausbau wurden Küchen und Bäder ausgewechselt sowie der Brand-, Schall- und Lärmschutz optimiert. Den barrierefreien Zugang zu allen Räumen ermöglicht die neue Liftanlage und wo nötig entsprechende Rampen. Für zusätzliche Sicherheit sorgt ein digitales Zutrittssystem.

Zur Ablösung der alten Gasheizung wurden verschiedene Varianten geprüft. Probebohrungen bestätigten, dass genügend Grundwasser vorhanden war. So entschied man sich für eine Grundwasserwärmepumpe, die durch eine Solaranlage auf dem Dach ergänzt wird. Eine Pfortnerloge wurde für eine allfällige weitere Nutzung eingeplant. Aktuell wird sie vom Hauswart genutzt.

Ende 2021 erfolgte die Bauabnahme und ab 1. Februar 2022 ziehen die Mieterinnen und Mieter in die 34 neuwertigen Wohnungen ein.



Alle Wohnungen im sanierten Mehrfamilienhaus Baselstrasse 80 verfügen über barrierefreie Badezimmer.



# Architekturexempel der Moderne

**Das grossformatige Wohn- und Geschäftshaus Baselstrasse 80 zeigt charakteristische Gestaltungselemente des Neuen Bauens. Das sechsgeschossige Gebäude wurde im Jahre 1936 von den bekannten Architekten Vogt und Vallaster erbaut. Es ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Der Denkmalschutz erachtet es als erhaltenswürdig.**

Beispiele für das Neue Bauen sind die abgerundeten Tür-  
gewände, die gewändellosen Fenster und die Loggien, die sich  
ausgezeichnet im bauzeitlichen Zustand erhalten haben. Das  
grosse Volumen mit den rhythmisch gestalteten Fassaden macht  
das Gebäude zu einem städtebaulich dominanten Bauwerk am  
Strassenzug vor dem Kreuzstutz.

Das realisierte Umbauprojekt belässt die Fassade zur Basel-  
strasse weitgehend im ursprünglichen Zustand. Die Erweiterung  
auf Seite Lädlistrasse füllt den Rücksprung der Obergeschosse  
und stärkt damit die Strassenflucht.

Angestrebt wurde eine intelligente Verdichtung, die sich selbst-  
verständlich zwischen die beiden Nachbargebäude einfügt.  
Weiterer zusätzlicher Wohnraum wurde durch den Aufbau eines  
Attikageschosses realisiert. Weiterhin bestehen grosse Erd-  
geschossflächen, welche auf eine attraktive Nutzung, wie es sie  
früher gab, warten.

Der Ausdruck der neuen Fassade spielt gezielt mit dem Bestand.  
Die Klappläden und die axial übereinander angeordneten  
Fenster, die das Fassadenbild heute stark prägen, wurden in der  
Erweiterung aufgenommen und neu interpretiert. Das be-  
stehende Treppenhaus wurde erhalten und farblich auf den  
Originalzustand zurückgeführt. Damit wird der Geist der  
Moderne der 1930er Jahre gewahrt und die Wohn- und Ge-  
schäftseinheiten sind praktisch, schnörkellos und funktional.

Der Umbau war anspruchsvoll. Der Standard der Wohnungen  
musste an die heutigen Bauvorschriften und Komfortansprüche  
angepasst werden. Und dies, ohne den Charme der bestehenden  
Architektur zu beeinträchtigen. So wurde das schöne Treppen-  
haus mit einer neuen Lifanlage diskret ergänzt. Die Weiter-  
verwendung der bestehenden Bausubstanz wie auch die Umrüstung  
des Heizungssystems stehen im besten Sinne für Nachhaltigkeit.

Mit dem Umbau und der Erweiterung investiert die GSW Luzern  
nicht nur in ihre Liegenschaft. Sie trägt damit auch aktiv zur Auf-  
wertung des Quartiers bei.



Hell und freundlich präsentieren sich die renovierten Wohnungen im Mehrfamilienhaus Baselstrasse 80.

## Bilanz

10

	in CHF per 31. 12. 2021	in CHF per 31. 12. 2020
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	2 028 917.76	3 550 544.37
Mietzinsguthaben	11 974.34	29 361.01
Forderungen Heiz- und Nebenkosten	-85 046.20	-88 049.49
Aktive Rechnungsabgrenzungen	47 280.40	53 762.55
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2 003 126.30</b>	<b>3 545 618.44</b>
Finanzanlagen	5 000.00	5 000.00
Fonds Stadt Luzern	4 252 260.70	4 252 260.70
Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	2.00	2.00
Liegenschaften	64 839 123.25	62 899 123.25
Kumulierte Abschreibungen auf Liegenschaften	-15 178 723.25	-14 418 723.25
Anlagen im Bau	8 400 835.75	3 598 408.80
<b>Anlagevermögen</b>	<b>62 318 498.45</b>	<b>56 336 071.50</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>64 321 624.75</b>	<b>59 881 689.94</b>

	in CHF per 31. 12. 2021	in CHF per 31. 12. 2020
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23 960.80	49 644.05
Mietverbindlichkeiten	265 438.48	290 331.90
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	358 500.00	397 500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	74 867.45	105 963.35
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>722 766.73</b>	<b>843 439.30</b>
Hypotheken, Darlehen	47 295 000.00	42 038 500.00
Fonds Stadt Luzern	4 252 260.70	4 252 260.70
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	2 622 000.00	3 292 000.00
Übrige Rückstellungen	0.00	43 713.40
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>54 169 260.70</b>	<b>49 626 474.10</b>
Stiftungskapital	9 411 776.54	9 394 740.02
Jahresgewinn	17 820.78	17 036.52
<b>Eigenkapital</b>	<b>9 429 597.32</b>	<b>9 411 776.54</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>64 321 624.75</b>	<b>59 881 689.94</b>



# Erfolgsrechnung 2021

	in CHF 2021		in CHF 2020	
Mietzinseinnahmen Wohnungen	4'277'498.30		4'341'311.40	
Mietzinseinnahmen Parkplätze	247'993.65		254'269.30	
Mietzinseinnahmen Gewerbe	304'327.20		308'767.20	
Leerstände	-88'740.17		-113'035.65	
Leerstände Sanierungen	-633'184.25		-502'124.65	
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	4'905.01		-31'082.58	
<b>Liegenschaftsertrag</b>	<b>4'112'799.74</b>	<b>100.0 %</b>	<b>4'258'105.02</b>	<b>100.0 %</b>
Ordentlicher Unterhalt	-448'715.39		-637'393.29	
Kleinsanierungen	-203'308.00		-199'096.15	
Sachversicherungen	-70'396.20		-59'430.95	
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-722'419.59</b>	<b>-17.6 %</b>	<b>-895'920.39</b>	<b>-21.0 %</b>
<b>Ergebnis vor Betriebsaufwand</b>	<b>3'390'380.15</b>	<b>82.4 %</b>	<b>3'362'184.63</b>	<b>79.0 %</b>
Löhne Verwaltung	-300'837.25		-302'644.40	
Sozialversicherungen	-90'667.85		-81'542.10	
Übriger Personalaufwand	-14'102.70		-13'854.55	
<b>Personalaufwand</b>	<b>-405'607.80</b>	<b>-9.9 %</b>	<b>-398'041.05</b>	<b>-9.3 %</b>
Geschäfts- und Büroaufwand	-95'735.45		-107'948.75	
Revision, Stiftungsrat	-35'015.20		-34'265.20	
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-130'750.65</b>	<b>-3.2 %</b>	<b>-142'213.95</b>	<b>-3.3 %</b>
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-536'358.45</b>	<b>-13.1 %</b>	<b>-540'255.00</b>	<b>-12.6 %</b>
<b>Betriebsgewinn vor Abschreibungen, Veränderung Rückstellungen, Zinsen und Steuern</b>	<b>2'854'021.70</b>	<b>69.3 %</b>	<b>2'821'929.63</b>	<b>66.4 %</b>
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	0.00		0.00	
Abschreibungen Liegenschaften	-760'000.00		-760'000.00	
Veränderung Rückstellungen für Gross-Sanierungen	670'000.00		-150'000.00	
A. o. Abschreibungen auf Gross-Sanierungen	-2'000'000.00		-1'100'000.00	
<b>Abschreibungen und Veränderung Rückstellungen</b>	<b>-2'090'000.00</b>	<b>-50.8 %</b>	<b>-2'010'000.00</b>	<b>-47.2 %</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>764'021.70</b>	<b>18.5 %</b>	<b>811'929.63</b>	<b>19.2 %</b>
Hypothekar- und Darlehenszinsen, Bankzinsen	-523'931.82		-572'643.56	
Baurechtszinsen	-222'065.60		-222'046.00	
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-745'997.42</b>	<b>-18.1 %</b>	<b>-794'689.56</b>	<b>-18.7 %</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>18'024.28</b>	<b>0.4 %</b>	<b>17'240.07</b>	<b>0.5 %</b>
Steuern	-203.50		-203.55	
<b>Jahresgewinn nach Steuern</b>	<b>17'820.78</b>	<b>0.4 %</b>	<b>17'036.52</b>	<b>0.5 %</b>

# Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2021

12

## Bilanz: Aktiven

Weder die Pandemie noch andere Faktoren haben den Immobilienmarkt im Wirkungsgebiet der GSW Luzern im Jahre 2021 negativ beeinflusst. Dank der umsichtigen und langfristigen Planung weist das Geschäftsjahr 2021 wiederum einen positiven Abschluss auf.

Um weiterhin günstigen Wohnraum für die spezifische Mieterschaft der GSW Luzern zu erhalten, muss der Bestand an älteren Wohnungen kontinuierlich erneuert werden. Diese Gross-Sanierungen sind auch notwendig, um sie den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter sowie des Marktes anzugleichen.

Die GSW Luzern plant denn auch in ihrem langfristigen Finanz- und Projektplan eine kontinuierliche Erwirtschaftung von Eigenmitteln, um jährlich die notwendigen Einlagen in Rückstellungen für Gross-Sanierungen tätigen zu können.

## Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen sank im Berichtsjahr um 43,5 Prozent. Auslöser waren eine Reduktion der flüssigen Mittel um 1 521 626.61 Franken auf 2 028 917.76 Franken. Diese wurden vor allem für die laufenden Rechnungen der Gross-Sanierungen aufgewendet. Die weiteren Positionen veränderten sich nur unwesentlich.

Der Eigenmittelbedarf und der Fremdkapitalbedarf für die weiteren, geplanten Gross-Sanierungen sind mit Kreditverträgen abgesichert. Die dafür jährlich notwendigen Eigenmittel werden im langfristigen Finanz- und Projektplan berücksichtigt.

## Anlagevermögen

Das Anlagevermögen stieg im Berichtsjahr insgesamt um 10,6 Prozent an. Dieser Vermögenszuwachs wurde durch Aufwertung der Immobilien, die aktuell umfassend saniert werden (siehe Tabelle «Anlagen im Bau/laufende Sanierungen»), ausgelöst.

Der Brutto-Buchwert aller Liegenschaften von 64 839 123.25 Franken erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,94 Mio. Franken. Nach Abschluss der Sanierung des Objektes Neustadtstrasse 4 wurden von den gesamten Baukosten von 3,04 Mio. Franken im Jahr 2020 bereits 1,1 Mio. Franken abgeschrieben und im Berichtsjahr 1,94 Mio. Franken aktiviert. Die kumulierten Abschreibungen sind auf 15 178 723.25 Franken angewachsen. Dies nach ordentlichen Abschreibungen von 760 000 Franken.

Daraus resultiert ein Nettobuchwert aller Liegenschaften ohne Anlagen im Bau von 49 660 400.00 Franken. Der Nettobuchwert beinhaltet neben den Wohnungen alle Gewerberäume, die Parkplätze und Einstellhallenplätze. Der theoretische durchschnittliche Wohnungswert basierend auf dem Nettobuchwert beträgt ca. 136 000 Franken (Nettobuchwert 49 660 400 Franken / 365 Whg.),

Aus dieser Kennzahl lässt sich schliessen, dass das Portfolio der GSW Luzern vorsichtig bewertet ist.

Die Position Anlagen im Bau von 8 400 835.75 Franken wuchs netto gegenüber dem Vorjahr um 4 802 426.95 Franken an. Dieser Anstieg ist auf die laufenden Baukosten des Objekts Baselstrasse 80 zurück zu führen.

Anlagen im Bau / laufende Sanierungen	Investition in CHF
<b>Finanzierung</b>	
Baselstrasse 80: aufgelaufene Kosten brutto	7 546 120.00
davon im Berichtsjahr ausserordentlich abgeschrieben	-2 000 000.00
Sanierung Baselstrasse 80: aufgel. Kosten netto	5 546 120.00
Sanierung Mythenstrasse 8	2 482 613.70
Sanierung Neuweg 3	284 638.15
Sanierung Spitalstrasse 10/12/14	87 463.90
<b>Summe Anlagen im Bau</b>	<b>8 400 835.75</b>

## Bilanz: Passiven

### Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital sank im Berichtsjahr um 14,3 Prozent auf 722 766.73 Franken. Die Ursachen liegen besonders bei zwei Positionen. Einerseits sanken die vorausbezahlten Mietzinse im Jahr 2021 auf 265 438.48 Franken. Andererseits reduzierten sich die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten durch die Amortisation einer bestehenden Hypothek auf 358 500 Franken.

### Langfristiges Fremdkapital

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Berichtsjahr um 4 542 786.60 Franken auf 54 169 260.70 Franken. Dieser Anstieg ist auf Gross-Sanierungen von drei Objekten und die damit ausgelösten Baukosten zurückzuführen.

Wie bereits im Jahresbericht 2020 festgehalten, werden alle Sanierungen solide finanziert. Da weitere Gross-Sanierungen anstehen, wird die Nettoverschuldung weiter ansteigen.

Obwohl für die Gross-Sanierungen (Tabelle Anlagen im Bau) im Berichtsjahr Mittel aus der laufenden Rechnung verwendet wurden, stieg die Netto-Verschuldung unter Hypotheken und Darlehen im Berichtsjahr um 5 256 500.00 Franken auf 47,295 Mio. Franken.

Wie in den Aktiven wird der Fonds Stadt Luzern auch in den Passiven mit 4 252 260.70 Franken ausgewiesen.

Den Rückstellungen für Gross-Sanierungen wurde im Berichtsjahr 2021 670 000 Franken für Abschreibungen entnommen. Damit sanken die Rückstellungen für Gross-Sanierungen im Berichtsjahr auf 2 622 000 Franken (- 20,4 %).

Das Eigenkapital hat sich um den Gewinn des Berichtsjahres von CHF 17 820.78 erhöht und liegt per Ende 2021 bei 9 429 597.32 Franken.



## Erfolgsrechnung 2021

Die Ertragskraft der GSW Luzern aufgeteilt auf Wohnungen, Parkplätze und Gewerberäume präsentiert sich gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert. Die zusätzlichen Wohnungen aus dem Objekt Baselstrasse 80 werden erst im Berichtsjahr 2022 erfolgswirksam.

## Liegenschaftsertrag

Um Leerstände aufgrund der verschiedenen Sanierungsmassnahmen möglichst zu reduzieren, wurden wo immer möglich Wohnungen und Parkplätze zur Zwischennutzung günstiger vermietet. Die neue Wohnungsstruktur der Baselstrasse 80 hat bereits einen Einfluss auf die Jahresrechnung 2021. Sie wurde im Berichtsjahr auf die Situation nach der Sanierung umgestellt. Da eine Vermietung der renovierten Wohnungen erst ab Februar 2022 möglich war, führte dies in der buchhalterischen Darstellung zu Mindereinnahmen bei den Mietzinsen der Wohnungen für das Berichtsjahr.

Weiterhin ist die Zahlungsmoral der Mieterinnen und Mieter erfreulich und der Debitorenverlust von 4 905.01 Franken kaum erwähnenswert. Durch die diversen Gross-Sanierungen stiegen die Leerstandskosten gegenüber dem Vorjahr nochmals um 131 059.60 Franken auf 633 184.25 Franken. Einer der Gründe waren unerwartete Meinungswechsel der Mieterinnen und Mieter. Geplant waren die beiden Gross-Sanierungen der Objekte Mythenstrasse 8 und Neustadtstrasse 4 im bewohnten Zustand. Trotz sorgfältiger Abklärungen nahmen plötzlich viele Mieterinnen und Mieter die Unannehmlichkeiten nicht auf sich und zogen aus.

Immobilie	Leerstandskosten 2021 in CHF
Neustadtstrasse 4	29 379.10
Mythenstrasse 8	70 548.00
Sempacherstrasse 32	10 240.00
Spitalstrasse 10/12/14	13 258.40
Neuweg 3	225 850.75
Baselstrasse 80	278 388.00
Diverse Wohnungen saniert	5 520.00

Auch in den kommenden Jahren werden die Leerstandskosten verursacht durch weitere Gross-Sanierungen in ähnlichem Rahmen ausfallen. Dem Stiftungszweck entsprechend ist die GSW Luzern weiterhin bestrebt, die Mietzine nach den Sanierungen auf einem ökonomisch vernünftigen und tiefen Niveau zu belassen. Im Bericht des Geschäftsführers und auch im Sonderthema zur Gross-Sanierung des Objektes Baselstrasse 80 werden die Mietzine nach Sanierung entsprechend ausgewiesen.

Nach Abzug aller Leerstandskosten Sanierungen wird im Berichtsjahr 2021 ein Liegenschaftsertrag von 4 112 799.74 Franken (-3,4 % gegenüber Vorjahr) ausgewiesen.

## Liegenschaftsaufwand

Wie aufgrund der bereits realisierten Gross-Sanierungen erwartet, sinkt der Liegenschaftsaufwand kontinuierlich (-19,4 % gegenüber Vorjahr). Einerseits wurden in den letzten Jahren die unsanierten Bestandsliegenschaften mit Kleinsanierungen stabilisiert. Andererseits trugen die ersten sanierten Liegenschaften zum rückläufigen Aufwand bei. Mit 722 419.59 Franken konnte im Berichtsjahr der tiefste Liegenschaftsaufwand der letzten zehn Jahre ausgewiesen werden. Diese Entwicklung wird sich weiter fortsetzen, entsprechend werden die Budgetzahlen angepasst.

## Betriebsaufwand

Der gesamte Betriebsaufwand von 536 358.45 Franken war praktisch identisch gegenüber Vorjahr (-0,7 %) und beinhaltete keine besonderen Vorkommnisse.

## Abschreibungen und Veränderungen Rückstellungen

Das positive Ergebnis 2021 der GSW Luzern widerspiegelt sich in den vorgenommenen Abschreibungen und Rückstellungen. Die ordentlichen Abschreibungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 760 000 Franken, was 1,5 Prozent des Liegenschaftswerts netto entspricht. Mit den Positionen Veränderungen Rückstellungen für Gross-Sanierungen und ausserordentliche Abschreibungen für das Objekt Baselstrasse 80 wuchsen die Abschreibungen und Rückstellungen im Berichtsjahr auf 2 090 000 Franken (siehe Tabelle). Von den gesamten Sanierungskosten von 9,5 Mio. Franken für das Objekt Baselstrasse 80 werden in den Jahren 2021 und 2022 total 3,0 Mio. Franken ausserordentlich abgeschrieben. Die erste Tranche von 2,0 Mio. Franken erfolgte im Berichtsjahr 2021. Die zweite Tranche von 1,0 Mio. Franken wird nach Abschluss der Sanierung im Jahre 2022 ausserordentlich abgeschrieben. Dies führte im Berichtsjahr zu einer Veränderung der Rückstellungen von 670 000 Franken.

Abschreibungen und Veränderung der Rückstellungen	2021 in CHF	2020 in CHF
Ordentliche Abschreibungen Liegenschaften	760 000	760 000
Veränderung Rückstellungen für Gross-Sanierungen	-670 000	150 000
A. o. Abschreibungen auf Gross-Sanierungen		
Projekt Neustadtstrasse 4		1 100 000
Projekt Baselstrasse 80	2 000 000	
<b>Total</b>	<b>2 090 000</b>	<b>2 010 000</b>

## Finanzaufwand

Die Hypothekar- und Darlehenszinsen von 523 931.82 Franken sanken gegenüber dem Vorjahr um 48 711.74 Franken, obwohl die Netto-Verschuldung im Berichtsjahr um 5 256 500 Franken anstieg. Die Gründe liegen beim aktuell tiefen Zinsniveau im Hypothekarmarkt. Per Januar 2021 liefen Kreditverträge im Umfang von rund 2,5 Mio. Franken aus. Diese wurden im Rahmen der Finanzierung für die Gross-Sanierungen der Objekte Neustadtstrasse 4 und Baselstrasse 80 durch Kredite mit vorteilhafteren Konditionen ersetzt. Zudem musste der Kredit für die Baselstrasse 80 von 6,0 Mio. Franken erst im vierten Quartal 2021 beansprucht werden. Die Baurechtszinsen veränderten sich mit 222 065.60 Franken gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich.

## Jahresgewinn 2021

Nach Abzug der Steuern weist die GSW Luzern per Ende 2021 einen Gewinn von 17 820.78 Franken aus. Dieser 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	2021	2020
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	49 660 400	48 480 400
Grundpfänder		
zugunsten Luzerner Kantonalbank, Luzern	31 800 000	34 300 000
zugunsten EGW	20 400 000	20 400 000
zugunsten Wohnen Schweiz	2 400 000	2 400 000
zugunsten Migrosbank	3 700 000	0
zugunsten GSW Luzern (Eigentümerschuldbriefe)	2 000 000	2 000 000
<b>Total Grundpfänder</b>	<b>60 300 000</b>	<b>59 100 000</b>

## 5. Baurechtsverpflichtungen

Es bestehen folgende Baurechtsverpflichtungen:

Baurechtsverpflichtungen bis zum Jahr 2026	110 325	132 276
Baurechtsverpflichtungen bis zum Jahr 2064	8 600 000	8 800 000
<b>Total Baurechtsverpflichtungen</b>	<b>8 710 325</b>	<b>8 932 276</b>

## 6. Angaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung

### Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten 358 500 379 500

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

### Hypotheken Darlehen / langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten 47 295 000 42 038 500

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

### Fonds der Stadt Luzern 4 252 260.70 4 252 260.70

Der Fonds zu Gunsten der GSW Luzern wurde bis 31.12.2018 im Geschäftsbericht der Stadt Luzern ausgewiesen. Mit der neuen Rechnungslegung nach HRM2 wurde entschieden, die Mittel auf ein Depotkonto lautend auf die GSW Luzern bei der Luzerner Kantonalbank zu übertragen. Als Folge wird der Fonds seit Berichtsjahr 2019 in der Bilanz der GSW Luzern ausgewiesen. Ein Fondsbezug durch die GSW Luzern unterliegt den Richtlinien des Fondsreglements. Anträge der GSW Luzern müssen dem Stadtrat von Luzern zur Genehmigung vorgelegt werden.

### Rückstellung für Gross-Sanierungen 2 622 000 3 292 000

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



# Bericht Revisionsstelle

**Balmer  
Etienne**

## Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision  
an den Stiftungsrat der

**Balmer-Etienne AG**  
Kauffmannweg 4  
6003 Luzern  
Telefon +41 41 228 11 11  
  
info@balmer-etienne.ch  
balmer-etienne.ch

GSW Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum  
Luzern, Luzern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) Ihrer Stiftung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Luzern, 23. Mai 2022  
pw/f

**Balmer-Etienne AG**



Roland Furger  
Zugelassener Revisionsexperte



Patrick Weber  
Zugelassener Revisionsexperte  
(leitender Revisor)

Jahresrechnung 2021





**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



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



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



**9: Grimselweg 11**  
MFH mit 83 Wohnungen



**10: Gibraltar**  
MFH mit 4 V





**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



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



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



**Arstr. 29**  
Wohnungen



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



**12: Baselstr. 80 (helles Gebäude), Lädelihof:**  
Baselstr. 74+76 sowie Lädelistr. 23



# Organisation der GSW Luzern

## Der Stiftungsrat im Jahr 2021

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

Der Stiftungsrat führte im Jahr 2021 zwei Sitzungen durch. Die Geschäfte wurden von den beiden Stiftungsratsausschüssen Liegenschaften und Finanzen vorbereitet und dem Stiftungsrat zur Entscheidung vorgelegt. Dazu hielten beide Ausschüsse je zwei Sitzungen ab.

## Stiftungszweck

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

# Das Team der Geschäftsstelle

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

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




Von Links nach Rechts:

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

## Impressum

Herausgeber: GSW Luzern  
Redaktion: Bernhard Kobler, Rolf Fischer, GSW Luzern, und Thomas Lussi, Architekt Lussi+Partner AG, Luzern  
Konzept/Text: KommunikationsWerkstatt GmbH, Luzern  
Grafik: Emilia Ordoñez, Ley Druck GmbH, Luzern  
Fotos: Sibylle Kathriner, Manuela Jans-Koch, Franz Rindlisbacher  
Druck/Druckweiterverarbeitung: Ley Druck GmbH, Luzern  
Auflage: 230 Exemplare





GSW Gemeinnützige Stiftung  
für preisgünstigen Wohnraum Luzern  
Rössligasse 14  
Postfach  
6000 Luzern 7  
Tel. 041 410 81 21  
[info@gsw-luzern.ch](mailto:info@gsw-luzern.ch)  
[www.gsw-luzern.ch](http://www.gsw-luzern.ch)

Schalterzeiten:  
Montag bis Freitag  
8 bis 11.45 Uhr

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