

Subventionsvertrag mit Leistungskomponenten (Entwurf)

zwischen

Stadt Luzern, vertreten durch das Offizium, Stadtpräsident Beat Züsli und Stadtschreiberin Michèle Bucher, Hirschengraben 17, 6002 Luzern

und

Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern), vertreten durch Stiftungsratspräsident Bernhard Kobler und Geschäftsführer Rolf Fischer, Rössligasse 14, Postfach 7353, 6000 Luzern

1 Rahmenbedingungen

1.1 Zweck

Diese öffentlich-rechtliche Vereinbarung regelt die Rechte und Pflichten der vorgenannten Partner in Bezug auf die zu erbringenden Leistungen und den finanziellen Beitrag.

1.2 Grundlagen

- Reglement über Beiträge zugunsten der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW-Luzern-Reglement; sRSL 7.2.3.1.1)
- Bericht und Antrag 15 vom 27. März 2024: «Städtische Wohnraumpolitik IV»

1.3 Funktion und Organisation der GSW Luzern

Die im Jahre 1984 gegründete GSW Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern) nimmt im Rahmen der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Stadt Luzern eine besondere Stellung ein. Sie stellt ihre derzeit 387 Wohnungen in 21 Liegenschaften in erster Linie Mieterinnen und Mietern zur Verfügung, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum eine Wohnung finden können. Die Liegenschaften liegen ausschliesslich in der Stadt Luzern. Die GSW Luzern bezweckt unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht die Beschaffung und Vermittlung von preisgünstigem Wohnraum. Dabei werden insbesondere Zielgruppen berücksichtigt, welche spezifische Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt haben. Die Stiftung kann Wohnhäuser und Wohnungen erstellen, erwerben, renovieren, veräussern, vermieten und mieten. Eine Weiterveräusserung ist grundsätzlich nur an gemeinnützige Dritte zulässig und darf keine spekulative Absicht beinhalten. Zur Erreichung des Zwecks kann die Stiftung mit Institutionen zusammenarbeiten, die ähnliche Ziele verfolgen. Bei einer Aufhebung der Stiftung fällt ein allfälliges Restvermögen an die Stadt Luzern und muss für den preisgünstigen Wohnungsbau verwendet werden.

2 Auftrag der GSW Luzern

2.1 Leistungsauftrag

Die GSW Luzern ist mit der Stadt Luzern in einem partnerschaftlichen Auftragsverhältnis verbunden. Die Stadt Luzern nutzt die GSW Luzern als Gefäss für die Umsetzung des politischen Auftrages, preisgünstige Wohnungen für Menschen mit Zugangsproblemen zu Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Mietzinse der GSW Luzern richten sich weitgehend nach den Bedürfnissen und Richtlinien der Sozialen Dienste der Stadt Luzern. Zu diesem Zweck besteht eine separate Leistungsvereinbarung zwischen der GSW Luzern und der Stadt Luzern, vertreten durch die Sozial- und Sicherheitsdirektion, letztmals am 27. November 2023 verlängert für die Jahre 2024 bis 2028. Insbesondere für Personen mit Suchtproblematik, mit psychischer Erkrankung, mit Verwahrlosungstendenzen, mit Betreibungen oder aus anderen Kulturkreisen ist es auf dem freien Wohnungsmarkt schwierig, finanziell angemessenen und der individuellen Situation angepassten Wohnraum zu finden und über längere Zeit aufrecht zu erhalten. Die Sozialen Dienste unterstützen diese Personengruppen bei der Wohnungssuche. Dazu sind die Sozialen Dienste auf niedrige Eintrittsbarrieren von Seiten der Liegenschaftsverwaltungen sowie auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Diesbezüglich hat sich die Zusammenarbeit mit der GSW Luzern bewährt. Für einen Betriebsbeitrag in der Höhe von Fr. 15'000.– verpflichtet sich die GSW Luzern,

- im Rahmen ihrer Möglichkeiten freierwerdende Wohnungen an Klientinnen und Klienten der Sozialen Dienste zu vermieten,
- den möglichen administrativen Mehraufwand, der durch die Vermietung an Klientinnen und Klienten der Sozialen Dienste entsteht, nicht auf den Mietzins zu überwälzen,
- die Klientinnen und Klienten der Sozialen Dienste korrekt und als vollwertige Mieterinnen und Mieter zu behandeln,
- in den einzelnen Liegenschaften nach Möglichkeit auf eine ausgewogene Mieterstruktur zu achten, damit Ghettobildung vorgebeugt werden kann,
- Kooperationen mit Fachinstitutionen zu prüfen, um zielgruppenspezifische Wohnangebote zu ermöglichen,
- eine reibungslose Kommunikation zwischen der GSW Luzern und den Sozialen Diensten durch entsprechende Gefässe zu gewährleisten.

Das bestehende Wohnungsangebot der GSW Luzern ist derweil beschränkt und kann die grosse Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum für Menschen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt in der Stadt Luzern nicht decken. Entsprechend soll es ausgebaut werden. Teile des Liegenschaftsbestandes sind ausserdem sanierungsbedürftig und sollen daher zu gegebener Zeit saniert werden. Der vorliegende Subventionsvertrag betrifft die Unterstützung der GSW Luzern zur Umsetzung ihrer Sanierungs- und Wachstumsstrategie.

2.2 Leistungsziele

Gemäss Bericht und Antrag (B+A) 15 vom 27. April 2024: «Städtische Wohnraumpolitik IV» tragen der Stadtrat und der Grosse Stadtrat die Strategie der GSW Luzern mit, welche folgende Ziele umfasst:

- Systematische, umfassende Sanierung des Liegenschaftsbestandes gemäss dem langfristigen Finanz- und Projektplan Liegenschaften
- Erhöhung des Wohnungsbestandes bis ins Jahr 2032 auf 500 Wohnungen (+ 113 Wohnungen) mit folgenden Massnahmen:
 - Ausnützung der Potenziale in bestehenden Liegenschaften
 - Umsetzung des Projektes Hintergopplismoos
 - Teilnahme an der Arealentwicklung der Stadt Luzern
 - Erwerb neuer Liegenschaften ad hoc

Die GSW Luzern arbeitet auf diese Ziele hin. Dabei berücksichtigt sie im Rahmen ihrer Tätigkeit die allgemeinen Ziele einer durchmischten Stadt mit vielfältigen Quartieren.

2.3 Zweckbindung

Die GSW Luzern verpflichtet sich, die von der Stadt Luzern gewährten Mittel nur für die in Kapitel 2 genannten Leistungen zu verwenden.

3 Leistungen der Stadt Luzern

3.1 Finanzielle Leistungen

Zur Unterstützung der Ziele der GSW Luzern bewilligte der Grosse Stadtrat mit B+A 15 vom 27. März 2024: «Städtische Wohnraumpolitik IV» einen Sonderkredit im Umfang von 6 Mio. Franken. Der Stadtrat gewährt der GSW Luzern auf Gesuch hin Beiträge für konkrete Projekte gemäss Reglement über Beiträge zugunsten der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW-Luzern-Reglement; sRSL 7.2.3.1.1). Dabei handelt es sich grundsätzlich um Projektbeiträge in Form von Investitionsbeiträgen. Mit den Beiträgen sollen unter anderem die Erstellung neuer und die Erneuerung bestehender Wohnungen gefördert werden.

Die Stadt Luzern gewährt der GSW Luzern Beiträge an den Erwerb von Liegenschaften, den Bau preisgünstiger Wohnungen oder die Erneuerung von Wohnungen. Die Beiträge sollen den Eigenfinanzierungsanteil sicherstellen und dürfen 25 % des Kaufpreises bzw. der Erneuerungskosten nicht übersteigen.

3.2 Voraussetzungen für finanzielle Leistungen

Vor Erwerb einer Liegenschaft und der Inanspruchnahme von Mitteln hat die GSW Luzern die Kaufofferte mit Finanzierungsmodell dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Der Stadtrat kann Einsicht in weitere Unterlagen verlangen, wie insbesondere in das Sanierungskonzept und das Betriebskonzept mit einer Darstellung der vorgesehenen Mietzinse und Mietzinszuschüsse. Der Stadtrat kann Beiträge für einen übersetzten Kaufpreis ablehnen. Die Anforderungen an die Ausrichtung von Beiträgen sind im Reglement geregelt. Es wird eine angemessene Eigenfinanzierung der GSW Luzern vorausgesetzt.

3.3 Weitere Leistungen

Die Stadt Luzern unterstützt die GSW Luzern beim Projekt Hintergopplismoos gemäss Absichtserklärung vom 27. März 2024 sowie im Rahmen der Arealentwicklung, wie dies im B+A 15 vom 27. März 2024: «Städtische Wohnraumpolitik III» vorgesehen ist.

4 Gewährung von Beiträgen

Die einzelnen Beiträge werden durch den Stadtrat bewilligt und in das jeweilige Budget aufgenommen.

5 Berichterstattung und Standortgespräch

Die Stadt Luzern ist im Stiftungsrat der GSW Luzern durch drei Mitglieder vertreten. Die GSW Luzern reicht der Stadt Luzern jährlich den Geschäftsbericht, die Jahresrechnung und den Bericht der Kontrollstelle nach Verabschiedung durch die zuständigen Organe ein. Deren Prüfung erfolgt im Rahmen des städtischen Beitragscontrollings.

Zudem findet zirka alle zwei Jahre ein Standortgespräch zwischen der Stadt (Dienstabteilung Stadtplanung) und den Stiftungsratsausschüssen Finanzen und Liegenschaften sowie dem Geschäftsführer der GSW Luzern statt. Die bisherigen Entwicklungen und zukünftigen Perspektiven zu den einzelnen Leistungszielen werden besprochen. Die Ergebnisse daraus sowie allfällige Empfehlungen für Korrekturmaßnahmen werden in einer gemeinsam unterzeichneten Aktennotiz festgehalten. Die Aktennotiz wird von den Stiftungsratsausschüssen dem gesamten Stiftungsrat der GSW Luzern zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Die Stadt kann zudem zu den Projekten, an welche sie Beiträge leistet, jederzeit zusätzliche Unterlagen einfordern. Ausserdem erfolgt ein Statusbericht zur Entwicklung des Liegenschafts- und Wohnungsbestandes der GSW Luzern im Rahmen des Controllings zur Wohnraumpolitik der Stadt (nächste Berichterstattung: 2029).

6 Dauer

Diese Vereinbarung wird auf die Dauer vom 1. Juli 2024 bis 31. Dezember 2032 abgeschlossen. Verhandlungen über die Verlängerung der Vereinbarung werden rechtzeitig vor Ablauf aufgenommen.

7 Budgetvorbehalt und Kürzungsmöglichkeiten

Die auf Gesuch hin gewährten Beiträge der Stadt Luzern stehen unter dem Vorbehalt des Vorliegens eines rechtskräftigen Budgets der Stadt Luzern.

Damit sich im Durchschnitt mehrerer Jahre ausgeglichene Rechnungsabschlüsse ergeben, können die einzelnen Investitionsbeiträge um maximal 10 % gekürzt werden. Der Subventionsvertrag ist diesfalls zu überprüfen (vgl. [Reglement über das Beitragsmanagement](#) Art. 16 Abs. 3 i.V.m. Art. 17 Abs. 2).

8 Instrumente bei Schlechterfüllung

Erfüllt die GSW Luzern den Subventionsvertrag nicht oder nur mangelhaft, kann die Stadt den Subventionsvertrag vorzeitig kündigen. Die Investitionsbeiträge sind nur für die erbrachten Leistungen geschuldet und können gegebenenfalls zurückgefordert werden.

Verwendet die GSW Luzern die Investitionsbeiträge nicht für den vereinbarten Zweck, kann die Stadt den Subventionsvertrag fristlos auflösen und die Investitionsbeiträge zurückfordern.

9 Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist die Stadt Luzern.

Diese Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt, ein Exemplar zuhanden jeder Partei

Luzern, [Datum]

GSW Luzern

Bernhard Kobler
Präsident

Rolf Fischer
Geschäftsführer

Stadt Luzern

Beat Züsli
Stadtpräsident

Michèle Bucher
Stadtschreiberin