

# Input der GSW Luzern zum 2. Controllingbericht der Wohnraumpolitik der Stadt Luzern

## 1. Auftrag und Positionierung der GSW Luzern

Die im Jahre 1985 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 ist mit der Stadt Luzern in einem partnerschaftlichen Auftragsverhältnis verbunden. Die Stadt Luzern nutzt die GSW als Gefäss für die Umsetzung des politischen Auftrages, preisgünstige Wohnungen für Menschen mit Zugangsproblemen zur Verfügung zu stellen. Die Mietzinse der GSW Luzern richten sich weitgehend nach den Bedürfnissen und Richtlinien der Sozialen Dienste der Stadt. Im Stiftungsrat stellt die Stadt drei von sieben Stiftungsräten und leistet den Hauptbeitrag zum Eigenkapital. Zudem stellt sie der Stiftung einen Fonds für den Erwerb und die Sanierung von Liegenschaften von derzeit CHF 4.3 Mio. zur Verfügung.

## 2. Rückblick 2019 – 2023

Im Rahmen des B+A 12/2013 wurde die wohnraumpolitische Massnahme «GSW als Partnerin stärken und Partnerschaft ausweiten» definiert. Im B+A 21/2019 wurde die Weiterführung dieser Massnahme festgelegt. Im Vordergrund standen die beiden Stossrichtungen Sanierung der Bestandesliegenschaften und Erhöhung des Wohnungsbestandes auf 450 Wohnungen bis ins Jahr 2026.

### 2.1. Sanierung der Bestandesliegenschaften

Seit dem Jahre 2016 hat die GSW Luzern eine jährlich rollende Investitions- und Finanzplanung für das gesamte Liegenschaften Portfolio aufgebaut. Der Planungshorizont beträgt zehn Jahre. Für den Grossteil der Liegenschaften wurden durch externe Fachexperten fundierte Zustandsanalysen erstellt, welche uns eine zuverlässige Beurteilung des Ressourcen- und Finanzbedarfs für den Werterhalt der Liegenschaften erlaubt.

Ein Grossteil unserer Liegenschaften wurde vor dem Jahre 1945 erbaut und ist sanierungsfällig. Entsprechend kostenintensiv ist die energetische und technische Ertüchtigung und die Einhaltung der heutigen Bauvorschriften. Zudem sind zahlreiche Liegenschaften im Bauinventar des Kantons Luzern als erhaltenswert oder schützenswert enthalten, was ebenfalls mit Mehrkosten verbunden ist. Die Stadt Luzern hat im Bereich der Gebäudesanierungen einen Vorbildcharakter. Diesen will die GSW Luzern mittragen.

Seit dem Jahre 2019 hat die GSW Luzern aus ihren selbst erarbeiteten Eigenmitteln folgende Liegenschaften saniert:

Liegenschaft	Investitionsvolumen
Baselstrasse 80	CHF 8.6 Mio.
Neustadtstrasse 4	CHF 3.2 Mio.
Mythenstrasse 8	CHF 3.2 Mio.
Sempacherstrasse 32	CHF 4.5 Mio.
<b>Total</b>	<b>CHF 19.5 Mio.</b>

Alle diese Liegenschaften waren im Bauinventar des Kantos Luzern als erhaltenswert eingestuft. Mit den erfolgten Sanierungen konnten die für das Erscheinungsbild der Stadt wertvollen Bauten nachhaltig saniert werden.

## **2.2. Erhöhung des Wohnungsbestandes**

Wachstumsziel der GSW Luzern war es bisher, über 450 Wohnungen zu verfügen. Im Zeitraum 2019 bis 2023 konnte der Wohnungsbestand um lediglich 22 Einheiten auf insgesamt 387 Wohnungen erhöht werden. Die Erhöhung ist auf die Potenzialausschöpfung in der Liegenschaft Baselstrasse 80 (+ 16 Wohnungen) sowie auf den Erwerb der Liegenschaft Englischgrussstrasse 4 (+ 6 Wohnungen) im Baurecht von der Stadt Luzern zurückzuführen. Der Erwerb weiterer Liegenschaften war in der Berichtsperiode trotz diverser Aktivitäten erfolglos.

Bei den nachfolgenden Liegenschaften hat sich die GSW Luzern in der Berichtsperiode erfolglos am Verkaufsprozess beteiligt:

- Liegenschaften Dammstrasse, Lindenstrasse 34/36, Baselstrasse 81, Urnerhof 4, Würzenbachmatte, Baurechtsgrundstück Elisabethenheim, Moosmattstrasse 31, Grimselweg 3/5 und Neustadtstrasse 14. Die Liegenschaften sind im Besitz von verschiedenen Privatpersonen oder Firmen. Die GSW Luzern war jeweils als Wunschkäuferin bezeichnet worden. Die Preisvorstellungen lagen aber weit über unseren Möglichkeiten, weshalb es zu keinem Kaufabschluss kam.
- Zusammen mit der Stadt Luzern, Wohnen Schweiz und diversen Baugenossenschaften haben wir ein Kaufangebot für Erwerb eines Areals mit neun Mehrfamilienhäusern (110 Wohnungen) im Würzenbach an einen institutionellen Verkäufer abgegeben. Obwohl wir an die Grenze unserer Finanzierungsmöglichkeit gingen, lag unser Kaufangebot weit unter den Konkurrenzangeboten, weshalb wir nicht zum Abschluss kamen.
- Die Stadt Luzern bot uns verschiedene Liegenschaften an der Zürich- und Maihofstrasse im Baurecht an. Aufgrund des grossen Investitionsbedarfes der Liegenschaften haben wir letztlich auf eine Übernahme im Baurecht verzichtet.

Die GSW Luzern stellt mit ihren Erfahrungen der letzten Jahre kein Sonderfall dar. Den anderen Baugenossenschaften in der Stadt Luzern ist es ähnlich ergangen. Kaum einer Baugenossenschaft gelang es in den letzten Jahren, in der Stadt Luzern eine Liegenschaft auf dem freien Markt zu erwerben. Die Preise waren viel zu hoch, um langfristig günstige, gemeinnützige Wohnungen garantieren zu können.

## **3. Aktuelle Herausforderungen**

Die GSW Luzern hat in den letzten 10 Jahren erst zweimal Mittel aus dem Fonds beantragt und erhalten. Im Jahre 2014 wurde ein Beitrag von CHF 1.3 Mio. für den Kauf der Liegenschaft Grimselweg 11 und im Jahre 2019 ein weiterer Beitrag von CHF 1.1 Mio. an die Sanierung der Liegenschaften Baselstrasse/Baslerhof ausgeschüttet. Die übrigen Liegenschaftssanierungen haben wir aus selbst erarbeiteten Eigenmitteln finanziert.

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

- **Zinswende:** Die Hypothekarzinsen sind in den letzten Monaten deutlich angestiegen. Beim aktuellen Hypothekenbestand der GSW Luzern von rund CHF 50 Mio. ist bei einem Zinsanstieg von

1 Prozentpunkt mit jährlichen Finanzierungsmehrkosten von CHF 500'000 zu rechnen. Diese Kosten können grösstenteils nicht an die Mieterschaft weitergegeben werden. Andernfalls erfüllen wir die Anforderungen an die Mietzinse der Sozialen Dienste der Stadt nicht mehr. Entsprechend reduziert sich die künftige Cashflow Entwicklung.

- **Kapitalisierungssatz/Eigenmittelbedarf:** Mit der Zinswende ist der angewendete Kapitalisierungssatz der Banken gestiegen. Die GSW Luzern hat den Auftrag und das Ziel, nach Sanierungen weiterhin günstige Mietzinse anzubieten und entsprechend die Mietzinse nicht zu erhöhen. Damit steigt der von den Banken bei Finanzierungen geforderte Eigenmittelbedarf bei künftigen Sanierungsprojekten an. Wir rechnen daher in unserer Finanzplanung mit einem Anstieg des Eigenmittelbedarfs auf inskünftig rund 30 %.
- **Verschärfte Bauvorschriften/Anstieg Baupreisindex für Hochbauten:** Die erhöhten Anforderungen im energetischen und technischen Bereich sowie die Bauteuerung führen bei grosszyklischen Eingriffen und bei Neubauten zu markanten Mehrkosten. Diese können aus obgenannten Gründen grossmehrheitlich nicht an die Mieterschaft weitergegeben werden. Die GSW Luzern kann nicht günstiger bauen, als andere Bauherren. Weiterhin tiefe Mietzinsen sind daher nur möglich, wenn der Renditeanspruch so tief wie möglich definiert wird, wenn durch Abschreibungen und Auflösung von Rückstellungen der Nettobuchwert zum Start der Sanierungsprojekte so tief wie möglich gehalten und im Gegenzug die direkten Abschreibungen der Sanierungskosten so hoch wie möglich angesetzt werden, um nach der Sanierung dennoch eine vernünftige Bruttorendite auszuweisen. Dies bedingt, dass die GSW Luzern auch in Zukunft eine solide Ertragskraft und Eigenmittelsituation hat.
- **Bezahlbarer Wohnraum wird knapper und knapper:** Die aktuelle Wohnungsnot für Familien und Alleinstehende hat mit der Pandemie weiter zugenommen. Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Luzern lag im Jahr 2022 bei 0,88 %. Besonders Menschen mit einem erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt finden praktisch keinen bezahlbaren Wohnraum mehr in der Stadt Luzern. Gerade deshalb ist die GSW Luzern bestrebt, das brachliegende Potenzial ihrer Liegenschaften zu nutzen und die angestrebte Wachstumsstrategie umzusetzen und damit neue Wohneinheiten zu schaffen.

Aus diesen Gründen wird im Finanz- und Projektplan ab dem Jahr 2027 für alle Projekte ein Fondsbezug von 10% eingerechnet.

#### 4. Ausblick 2024 – 2032

Basis für die Entwicklung des Liegenschaften Portfolios der GSW Luzern in den nächsten Jahren bildet der langfristige Investitions- und Projektplan (siehe Beilage 1).

Im Wesentlichen unterscheiden wir die Sanierungsstrategie und die Wachstumsstrategie:

##### **Sanierungsstrategie**

Die meisten Liegenschaften, die in der Vergangenheit von der Stadt Luzern übernommen wurden, galten schon bei der Übernahme als sanierungsbedürftig. Zudem sind 13 der insgesamt 21 GSW-Liegenschaften im Bauinventar des Kantons Luzern als erhaltenswert/schützenswert eingestuft. Aufgrund der Zustandsanalysen wissen wir, dass der Sanierungsbedarf immer noch sehr hoch ist. Für einige Liegenschaften sind der Investitionsbedarf und das Wachstumspotenzial noch nicht klar. Bei diesen Liegenschaften liegt noch keine Zustands- und Potenzialanalyse vor. Von den insgesamt aktuell

387 Wohnungen befinden sich 10 Liegenschaften mit 131 Wohnungen an der Baselstrasse. Für die Vermarktung von Wohnraum beurteilen wir die Mikrolage «Baselstrasse» immer noch als kritisch. Trotzdem wollen wir auch in Zukunft einen Beitrag leisten zur Entwicklung des Quartiers Basel- und Bernstrasse und planen dazu diverse Projekte mit zukunftsorientierten Nutzungskonzepten.

## Wachstumsstrategie

Die GSW Luzern hat das Ziel, bis ins Jahr 2032 den Wohnungsbestand auf 500 Wohnungen zu erhöhen (+ 112 Wohnungen), siehe Tabelle 1.

Dieses Wachstum soll mit folgenden Massnahmen erreicht werden:

- Ausnützung bestehender Potentiale in der Ausnützung bestehender Liegenschaften
- Umsetzung des Projektes Hintergopplismoos
- Teilnahme an der Arealentwicklung der Stadt Luzern
- Erwerb neuer Liegenschaften ad hoc

Aus nachfolgender Zusammenstellung ist das Wohnungswachstum pro Massnahme ersichtlich. Für die Massnahme «Erwerb neuer Liegenschaften ad hoc» ist keine konkrete Wachstumsprognose definiert, da diese Opportunitäten aus bisheriger Erfahrung nicht planbar sind. Nur bei einer Fondsaufstockung ist es realistisch, das aufgezeigte Wachstumspotential auch auszuschöpfen, die nötigen Cash-Reserven zu bilden und die von den Banken geforderten Eigenmittel bereitzustellen. Zudem muss die GSW Luzern für den Erwerb neuer Liegenschaften ad hoc über eine Cash-Reserve verfügen, da in solchen Fällen innert weniger Tage gehandelt werden muss.

Die mit unserer Sanierungs- und Wachstumsstrategie verbundenen Investitionen und die Entwicklung der relevanten Finanzierungsparameter präsentieren sich wie folgt:

Tabelle 1: Investitions-/Projektplan 2024 – 2032 (siehe auch Beilage)

Wachstum									
Status *1	Liegenschaft	Bauinventar *2	Investition Mio./CHF	Eigenmittel %	Eigenmittel Mio. CHF	Fondantrag Fondaufstockung	Status	Wohnungen IST	Wachstum
1	Grimselweg 11		14	50	7.0	2.8	beantragt	83	
2	Neuweg 3		5.4	28	1.5	1.1	beantragt	60	
3	Englischrussstrasse 4		5	25	1.3	0.5	10%	6	<b>5</b>
4	Gibraltarstrasse 29	E	5	33	1.7	0.5	10%	4	<b>2</b>
5	Spitalstrasse 10/12/14		2.6	80	2.1	0.26	10%	29	
6	Bernstrasse 2 / Baselstrasse 75 Basle	S	2	70	1.4	0.2	10%	16	
7	Lädelihof		13	28	3.6	1.3	10%	28	
7	Lädelistrasse 21		7	25	1.8	0.7	10%	8	
7	Baselstrasse 72	E	4	25	1.0	0.4	10%	3	<b>40</b>
8	Arealentwicklung		11	25	2.8	1.1	10%	0	<b>20</b>
9	Hintergopplismoos		20	25	5.0	2	10%	0	<b>45</b>
	TOTAL		89	32.6	29.0	10.86			<b>112</b>

Für die folgenden Objekte gibt es noch keine Planungsaktivitäten, die Zahlen sind geschätzt

10	Neustadtstrasse 38	E	3.9	35		0.39	10%	11	
10	Maihofstrasse 97/99		ev. Ersatzneubau					17	
10	Maihofstrasse 5		Spezialfall					8	
10	Bernstrasse 1	E	2	30		0.2	10%	8	
10	Baselstrasse 91	E	3	25		0.3	10%	10	
10	Bernstrasse 4 / Baselstrasse 77	E	ev. Ersatzneubau					2	

#### \*1 Projektstatus

1: Grimselweg 11: Projekt gestartet, Baueingabe Frühling 2024

2: Neuweg 3: Baubewilligung liegt vor, Baustart Oktober 2023

3: Englischgrussstrasse 4: Baueingabe September 2023, Baustart Herbst 2024

4: Gibraltarstrasse 29: Laufende Analyse der Liegenschaft im Jahre 2023 für Sanierung oder Ersatzneubau

5: Spitalstrasse 10/12/14: Teilsanierung geplant, Status Arealentwicklung MERBAG im Herbst 2023 abwarten bevor grosszyklische Sanierung projektiert wird

6: Baslerhof: Gebäude im 2015 saniert für ca. 3.8 Mio. Franken, jedoch ohne Wohnungssanierung. Wohnungssanierung in Planung

7: Lädelihof, L21 und B72: Zustandsanalysen in Arbeit. Vorgaben für Architektenwettbewerb Ende 2023 fertig, Wettbewerb 1. Hälfte 2024 (siehe Kapitel 5.4)

8: Hintergopplismoos: Projektentwicklung mit HOBA primär für Familienwohnungen (siehe Kapitel: 5.3 Projekt Hintergopplismoos)

9: Arealentwicklung: Teilprojekt primär für Familienwohnungen im Rahmen der künftigen Arealentwicklung (siehe Kapitel 5.2)

10: Anstehende Projekte ohne Planstatus und ohne detaillierte Zustandsanalysen

#### \*2 Bauinventar des Kantons Luzern

E: erhaltenswert

S: schützenswert

## 5. Voraussetzungen für die Umsetzung der Sanierungs- / und Wachstumsstrategie der GSW Luzern

Die aus dem Auftrag und dem Stiftungszweck abgeleitete Strategie der GSW Luzern kann nur umgesetzt werden, wenn folgende Rahmenbedingungen erfüllt sind:

- Zustimmung zum eingereichten Fondsbeitrag an den Stadtrat vom 30. Mai 2023
- Einbezug der GSW Luzern bei der Arealentwicklung
- Unterstützung der GSW Luzern und der Holzbaugenossenschaft Luzern beim Projekt Hintergopplismoos
- Fortführung der Massnahme 2 in der Wohnraumpolitik

### 5.1. Fondsbeitrag

Die GSW Luzern hat dem Stadtrat Luzern per 30. Mai 2023 den Antrag für einen Beitrag aus dem bestehenden Fonds für zwei aussergewöhnliche Sanierungsprojekte sowie einen Antrag auf Wiederaufstockung des städtischen GSW-Fonds gestellt.

#### Fondsbeitrag von CHF 1 Mio. für die Sanierung der Liegenschaft Neuweg 3

Nach über vierjähriger Vorbereitungs- und Planungszeit liegt nun die rechtskräftige Baubewilligung für ein soziales Projekt vor, welches für die Stadt Luzern von grosser Bedeutung ist. Am Neuweg 3 sollen für die vom Verein Jobdach betriebene Notschlafstelle und das betreute Wohnen («OBDACh») neue Räumlichkeiten geschaffen werden. Damit wird die Zukunft dieser für die Betreuung von suchtabhängigen Menschen wichtigen Dienstleistungen von Jobdach langfristig gesichert. Die GSW Luzern wird am Neuweg 3 selbst 23 Wohnungen für Menschen in labilen Situationen betreiben.

Die lange Vorbereitungszeit ist in erster Linie auf den grossen Widerstand einer Gruppe von Quartierbewohnern und entsprechenden Einsprachen zurückzuführen. Die GSW Luzern hat sich freiwillig für die Unterstützung dieses wichtigen Projektes einer anderen sozialen Institution eingesetzt und damit ressourcen- und geldmässig einen beträchtlichen Beitrag geleistet. Allein die damit verbundenen Leerstandskosten belaufen sich auf rund CHF 1 Mio. Die soziale und gesellschaftliche Bedeutung und Tragweite des Projektes sind von verschiedenen städtischen Diensten und auch vom Stadtrat unbestritten.

Die GSW Luzern ist aktuell daran, die Finanzierungsmöglichkeiten mit Banken und weiteren Finanzierungspartner wie egw / Fonds de Roulement zu klären. Dabei hat sich gezeigt, dass der von uns verlangte Eigenmitteleinschuss rund 30 % der Gesamtkosten beträgt. Die Schere zwischen

angewendetem Kapitalisierungssatz und Richtlinien-konformen Mietzinsen wird auch in diesem Projekt den Eigenmittelbedarf auf über den bisher üblichen Satz von 25 % treiben.

Bei den Baukosten von 5.4 Mio. Franken (KV 2022) rechnen wir teuerungsbedingt mit Mehrkosten von rund 15 %. Sollten sich die Baukosten auf rund 6.2 Mio. Franken einpendeln, so würde der Fondsbezug von 1 Mio. Franken ca. 16 % der Gesamtkosten entsprechen. Der definitive KV liegt erst im Spätherbst 2023 vor. Der Eigenmittelbedarf, ungeachtet eines Fondsbezugs, liegt bei ca. 28 % bzw. 1.7 Mio. Franken ausgehend von 6.2 Mio. Franken Investitionskosten. Damit leistet die GSW Luzern auch unter Berücksichtigung des Fondsbeitrages mit einem selbst erarbeiteten Eigenmitteleinschuss von rund CHF 0.7 Mio. einen substantiellen Beitrag. Aufgrund dieser Parameter erachten wir den beantragten Betrag von CHF 1 Mio. aus dem Fonds für dieses aussergewöhnliche Projekt als gerechtfertigt.

### **Fondsbeitrag von CHF 2.8 Mio. für die Sanierung der Liegenschaft Grimselweg 11**

Auch beim zweiten Fondsantrag für die Liegenschaft Grimselweg 11 handelt es sich um einen Spezialfall. Die Liegenschaft wurde im Jahre 2014 für CHF 13 Mio. gekauft. Für den Kauf hat die Stadt Luzern einen Beitrag von 10 % (1,3 Mio. Franken) aus dem Fonds genehmigt. Basis für den Kaufpreis war die damalige Schätzung von Arlewo (damals Redinvest). In der Schätzung wurde explizit erwähnt, dass die Liegenschaft vor einem grosszyklischen Eingriff stünde. Die Liegenschaft wurde im Jahre 1976 erbaut und noch nie saniert. Wir wissen heute, dass ausser dem Rohbau alle 47-jährigen Bauteile (Stand 2023) ersetzt werden müssen. Weil bei der Analyse zudem diverse Schadstoffe gefunden wurden, muss das Gebäude im unbewohnten Zustand ertüchtigt werden. Dies hat zur Folge, dass den 80 bestehenden Mieterinnen und Mietern soweit möglich eine alternative Wohnung angeboten werden muss. Einzelne Kündigungen werden sich aber kaum vermeiden lassen. Bei der Mietzinsgestaltung nach Sanierung sollen weiterhin die Mietzinsrichtlinien der sozialen Dienste eingehalten werden. Mit einem Sozialplan versucht die GSW Luzern, Härtefälle zu vermeiden. Nach dem Umbau soll das gleiche Mietersegment mit den «gleichen» Mietzinsen wie bisher angesprochen werden: Alleinstehende Personen mit knappen finanziellen Mitteln, mitunter betreut von den sozialen Diensten und/oder dem Erwachsenenschutz. Auch IV-Bezüger mit knappen finanziellen Mitteln oder Working Poor gehören zur Klientel.

Die Sanierungskosten gemäss heutigem Planungsstand betragen rund CHF 14 Mio. Franken. Zusätzlich ist mit weiteren Kosten von rund CHF 1.8 Mio. für Leerstände und Aufwendungen für das Sozialkonzept zu rechnen.

Der Stiftungsrat der GSW Luzern ist sich bewusst, dass das Projekt schwierig zu finanzieren ist und der Eigenmittelbedarf überproportional hoch ausfallen wird. Bei den bisherigen Finanzprognosen gehen wir von einem Eigenmittelbedarf von CHF 6.85 Mio. Franken aus. Der hohe Eigenmittelbedarf liegt ursächlich im sehr hohen Kaufpreis, welcher für diese Liegenschaft bezahlt werden musste. Da es sich aber mit 80 Wohnungen um ein sehr grosses Objekt an guter Lage handelt und die Mieter und Mieterinnen dem Ziel-Mietersegment der GSW Luzern entsprechen, erachtet der Stiftungsrat die Sanierung als sinnvoll. Die Option eines möglichen Ersatzneubaus wird aus ökologischen Überlegungen nicht weiterverfolgt.

## Finanzierung Grimselweg 11

Finanzparameter	Einheit	Grimselweg 11
Kapitalisierungssatz Banken gemäss Absprache	%	4.5
Angestrebte Mietzinseinnahmen pro Jahr nach Sanierung	CHF	975'000.0
<b>Nettobuchwert nach Sanierung (Bank kapitalisiert)</b>	CHF	<b>21'666'666.7</b>
Finanzbedarf TOTAL Sanierung	CHF	14'000'000.0
Fianzierung aktuell vor Sanierung	CHF	9'100'000.0
TOTAL Finanzierungsbedarf (Sanierung und IST)	CHF	23'100'000.0
Max. Finanzierung Bank 75% vom Nettobuchert nach Sanierung	75	16'250'000.0
<b>Delta Finanzierung / Eigenmittel</b>		<b>6'850'000.0</b>
Fondantrag		2'800'000.0
Eigenmittelbedarf		4'050'000.0

Den beantragten Fondsbeitrag von CHF 2.8 Mio. (entspricht 20 % der Sanierungskosten) erachten wir als angemessen. Der gesamte Eigenmittelbedarf gemäss heutiger Berechnung beträgt rund CHF 6.68 Mio. oder annähernd 50 % der Sanierungskosten. Die GSW Luzern steuert mit einem Anteil von CHF 4.05 Mio. rund 60 % des Eigenmittelbedarfs aus selbst erarbeiteten Mitteln bei. Aufgrund dieser Parameter erachten wir den beantragten Fondsbeitrag von CHF 2.8 Mio. als begründet und gerechtfertigt.

Falls der Fondsantrag nicht bewilligt werden kann, ist die geplante Sanierung für die GSW nicht machbar. In diesem Falle müsste der Verkauf der Liegenschaft Grimselweg 11 in Betracht gezogen werden.

Falls die Stadt einem Fondbezug von 20% oder mehr für das Projekt Grimselweg 11 nicht zustimmen kann, wäre eine Reduktion auf 15% möglich unter der Voraussetzung, dass für die Projekte Englischgrusstrasse, Spitalstrasse und Baslerhof Fondsbeiträge von 10% gesprochen werden.

### Wiederaufstockung des GSW-Fonds um CHF 6 Mio. Franken

Der städtische Fonds zu Gunsten der GSW Luzern beträgt per heute rund CHF 4.3 Mio. Bei Bewilligung der Anträge für die beiden aussergewöhnlichen Sanierungsprojekte wird sich der Saldo auf CHF 0.5 Mio. reduzieren. Mit der beantragten Fondsaufstockung soll die Umsetzung der Sanierungs- und Wachstumsstrategie der GSW Luzern gemäss Punkt 5 auch in den nächsten Jahren sichergestellt werden. Die Sanierungs- und Wachstumsstrategie entspricht dem Auftrag der GSW Luzern gemäss der Massnahme 2 «GSW als Partnerin stärken und Partnerschaft ausweiten» gemäss dem 1. Controllingbericht zur Städtischen Wohnraumpolitik III vom 3. Juli 2019 (StB 437). Die detaillierte Herleitung des Mittelbedarfs aus dem städtischen Fonds ist aus dem beigelegten Dokument «Langfristiger Finanz-/Projektplan Liegenschaften GSW» ersichtlich. Aus dieser Darstellung ist ersichtlich, dass der in den nächsten Jahren notwendige Eigenmittelbedarf zu rund 60% aus selbst erarbeiteten Mitteln finanziert wird. Wir erlauben uns auch den Hinweis, dass ein Ersatz der Fondsaufstockung durch Darlehen oder Bürgschaften den für das Wachstum notwendigen Cash-Bedarf nicht sicherstellen könnte.

Wenn die Wiederaufstockung des Fonds nicht oder nur teilweise bewilligt wird, hat dies folgende Auswirkungen:

- Die geplante Wachstumsstrategie mit dem Ziel, den Wohnungsbestand bis ins Jahr 2032 auf 500 Wohnungen zu erhöhen (siehe Tabelle 1), könnte nicht umgesetzt werden. Damit würde die GSW Luzern ihren Auftrag nicht mehr vollumfänglich erfüllen und keinen wesentlichen

Beitrag mehr leisten zur Erfüllung des Auftrages der Stadt Luzern, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis ins Jahr 2037 auf 16% zu erhöhen.

- Die von der GSW Luzern erarbeiteten Eigenmittel aus der laufenden Rechnung würden durch die in den nächsten Jahren notwendigen Sanierungen vollumfänglich aufgebraucht. Da die aufgezeigten steigenden Sanierungs- und Finanzierungskosten nicht auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden können, müsste der Sanierungszeitplan zeitlich ausgedehnt werden. Da sich einige der GSW-Liegenschaften bereits heute in einem schlechten baulichen Zustand befinden, wäre mit einem Anstieg des ordentlichen Liegenschaftenunterhaltes zu rechnen. Bei einer Abwälzung der steigenden Kosten auf die Mieterschaft wäre der Auftrag der GSW Luzern in Frage gestellt.
- Die Eigenkapitalquote der GSW Luzern würde auf unter 20% sinken. Eine Eigenkapitalquote unter 20% könnten die Banken als kritische Grösse bei der Vergabe von Krediten und bei der Beurteilung unserer Bonität bei der Berechnung der Zinsmarge für unsere Kredite betrachten.

## **5.2 Projekt Lädelihof mit Lädelistrasse 21 und Baselstrasse 72**

Der Stiftungsrat ist informiert, dass bei der Projektentwicklung «Lädelihof» der Betrachtungsperimeter um die beiden Liegenschaften Lädelistrasse 21 und Baselstrasse 72 erweitert wird. Für alle drei Liegenschaften besteht grosszyklischer Handlungsbedarf. Weil das Areal gemäss BZO ein grosses Wachstumspotenzial hat (siehe Tabelle 1), wird auch ein Ersatzneubau oder Teilersatz geprüft. Die Zustandsanalyse «Lädelihof» ist abgeschlossen. Die Analysen der beiden Liegenschaften Baselstrasse 72 und Lädelistrasse 21 liegen Ende 2023 vor. Für die Weiterentwicklung des Areals ist im Jahre 2024 ein Architekturwettbewerb geplant. Die bisherige Kostenschätzung/Volumenberechnung im langfristigen Finanz- und Investitionsplan von 13 Mio. Franken beschränkt sich auf den Lädelihof. Für die anderen beiden Liegenschaften liegen noch keine Schätzungen vor. Das Gesamtprojekt über alle drei Liegenschaften mit einem grob geschätzten Finanzbedarf von ca. 24 Mio. Franken ist im langfristigen Finanz- und Projektplan enthalten.

Das Nutzungskonzept beinhaltet primär Kleinwohnungen (2-ZW ca. 47 m<sup>2</sup>) für Einzelpersonen. Im Konzept ist vorgesehen einen Teil der Wohnungen für Menschen mit eingeschränkter Wohnkompetenz mit Wohnbegleitung zu reservieren. Auch eine Teilnutzung für Studentinnen und Studenten ist denkbar. Für einen grossen Teil der Wohnungen versuchen wir die Mietzinsrichtlinien der sozialen Dienste zu erfüllen.

## **5.3 Arealentwicklung**

Der GSW Luzern fehlen insbesondere grössere und familienfreundliche Wohnungen sowie bedarfsgerechte 2 bis 2.5-Zimmerwohnungen, welche auch für ältere Menschen geeignet sind. Ferner ist im Sinne eines guten Immobilienmix aus ökonomischen Gründen anzustreben, zusätzlich neuere Objekte ohne kurzfristigen Sanierungsbedarf im Portefeuille zu haben. Zudem sollten unsere Liegenschaften geografisch besser auf die verschiedenen Stadtquartiere verteilt sein. Daher ist die GSW Luzern im Rahmen der bevorstehenden Arealentwicklungen sehr interessiert, wie in den Ausschreibungen vorgesehen, für Menschen mit Zugangsproblemen Wohnungen zu entwickeln. Wir sehen es als Chance innerhalb der Areale insbesondere unser Angebot an geeigneten Familienwohnungen zu erweitern. Es wäre nicht sinnvoll, wenn wir im Alleingang ein Projekt erarbeiten würden. Vielmehr sind wir interessiert an einer möglichen Partnerschaft mit einer oder mehreren anderen Baugenossenschaften. Ein geeigneter Türöffner könnte für die GSW Luzern sein, wenn die Stadt bei der Abgabe von Arealen für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein Bewertungskriterium aufnehmen würde, das die Schaffung eines Angebots für Menschen mit



Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt beinhaltet. Eine Projektbeteiligung in den nächsten 10 Jahren ohne Fondsaufstockung wäre aus finanzieller Sicht, wie oben dargestellt, kaum möglich.

Eingeplant in die Wachstumsstrategie der nächsten 10 Jahre sind 20 Wohnungen, primär Familienwohnungen, für insgesamt ca. 11 Mio. Franken.

#### **5.4 Projekt Hintergopplismoos**

Die GSW Luzern hat die einmalige Gelegenheit, zusammen mit der Gemeinnützigen Holzbaugenossenschaft Luzern (HOBA), im Hintergopplismoos eine neue Wohnsiedlung zu erstellen. Die beiden gemeinnützigen Organisationen beabsichtigen, gemeinsam ein Projekt für preisgünstigen Wohnraum zu entwickeln. Das Zielsegment sind Familien mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt. Dieses Projekt würde uns helfen, unser Manko an Familienwohnungen zu reduzieren. Nach heutiger Grobschätzung könnten wir mit diesem Projekt 45 Wohnungen für rund CHF 20 Mio. realisieren. Die Realisierung ist ab dem Jahre 2030 geplant.

Voraussetzung für ein Gelingen dieses Projektes ist, dass der bestehende Baurechtsvertrag der HOBA, insbesondere die spezielle Regelung zur Berechnung des Baurechtzinses, bis mindestens ins Jahr 2048 weitergeführt werden kann sowie der Antrag auf Wiederaufstockung des städtischen GSW-Fonds bewilligt wird.

#### **5.5 Städtische Wohnraumpolitik**

Im ersten Controllingbericht zur Städtischen Wohnraumpolitik (B+A 21/2019) wurde die Weiterführung der Massnahme «M2 GSW als Partnerin stärken und Partnerschaft ausweiten» entschieden. Die GSW Luzern ist interessiert, dass diese Massnahme mit angepasster Zielformulierung weitergeführt wird.

Unter der Massnahme «M1 Verstärkte Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern» im gleichen Bericht wurde ein Projekt zur Verstärkung der Zusammenarbeit zwischen G-net und GSW Luzern thematisiert. Nach mehreren Besprechungen zwischen G-net und der GSW Luzern ist klar geworden, dass das G-net kein Projektpartner der GSW Luzern sein kann. Das G-net hat weder die Ressourcen noch die Entscheidungskompetenzen, um gemeinsame Projekte zu realisieren. Jederzeit bietet aber das G-net bzw. der Ausschuss des G-net der GSW Luzern seine Dienste und Kernkompetenzen in der Vermittlung und Kommunikation zwischen Baugenossenschaften an. Die GSW Luzern wird bei künftigen Projekten zusammen mit anderen Baugenossenschaften in erster Linie den direkten Kontakt zu jenen Baugenossenschaften suchen, die im Stiftungsrat der GSW Luzern vertreten sind. Zudem ist im Stiftungsrat der GSW Luzern auch die Mehrheit des G-net Ausschusses vertreten.

Die besprochenen Projektansätze sind folgende:

- Vermittlung von Familienwohnungen:  
Pilotprojekt Vermittlung von Familienwohnungen durch die GSW Luzern innerhalb der im G-net vertretenen Genossenschaften oder auch Drittanbietern im Auftrag der sozialen Dienste.
- Arealentwicklung:  
Projektbeteiligungen und Projektmitarbeit zwischen interessierten Baugenossenschaften des G-net und der GSW Luzern bei künftigen Arealentwicklungen.

## 6 Fazit

Die GSW Luzern hat in den letzten Jahren ihre Organisation professionalisiert und verfügt heute über zuverlässige und aussagekräftige Planungsinstrumente. In den letzten Jahren konnte die formulierte Sanierungsstrategie erfolgreich umgesetzt werden. Die Mehrheit der dafür notwendigen Eigenmittel hat die Stiftung selbst erarbeitet. Das angestrebte Wachstum konnte bisher aber nicht im gewünschten Ausmass erreicht werden. Die GSW Luzern hat zusammen mit vielen anderen Baugenossenschaften der Stadt Luzern im freien Markt keine Liegenschaftskäufe tätigen können. Die Preise waren viel zu hoch, um langfristig günstigen Wohnraum zu garantieren.

Die GSW Luzern verfolgt in den nächsten Jahren eine anspruchsvolle Sanierungs- und Wachstumsstrategie. Damit soll sichergestellt werden, dass die GSW Luzern den von ihr erwarteten Beitrag zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums in der Stadt Luzern leisten kann. Dies ist aber nur möglich, wenn die GSW Luzern auch weiterhin auf die Unterstützung der Stadt Luzern zählen kann. Dazu zählt insbesondere

- die Zustimmung zu den gestellten Anträgen für Beiträge aus dem städtischen Fonds und die Bereitstellung von weiteren Geldmitteln für die nächsten Jahre.
- die Unterstützung der GSW Luzern beim Projekt Hintergopplismoos und bei der Arealentwicklung.

24. August 2023/BK/RF

### Beilagen

1. Langfristiger Finanz-/Projektplan der GSW Luzern (Stand August 2023)
2. Übersicht Liegenschaftenbestand/Wohnungsbestand der GSW Luzern (Stand August 2023)