

A photograph of a multi-story residential building with balconies and cars parked on the street. The building is light-colored with many windows and balconies. The sky is blue. In the foreground, there are several cars parked on the street. A construction crane is visible in the background.

GSW Luzern

Gemeinnützige Stiftung für
preisgünstigen Wohnraum Luzern

Jahresbericht 2017



Vorwort

Potentiale und Bedürfnisse erkennen



Der gesellschaftliche Wandel und das zunehmende Wohnungsangebot beeinflussen auch die Nachfrage nach Wohnungen der GSW Luzern. In den letzten Jahren ist eine abnehmende Nachfrage nach Kleinwohnungen feststellbar. Da rund ein Drittel unseres Bestandes Einzimmerwohnungen sind, müssen in den betroffenen Liegenschaften für die Zukunft neue Nutzungsformen geprüft werden. Dies erfolgt im Rahmen unserer im Jahre 2017 ausgelösten Zustandsanalysen sämtlicher GSW-Liegenschaften. Die Arbeiten dürften im Verlaufe des Jahres 2019 abgeschlossen sein.

Bei diesen Analysen geht es einerseits um den baulichen Zustand unserer Liegenschaften. Andererseits wollen wir damit auch ungenutzte Ausbaupotentiale für die Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum erkennen sowie im Rahmen unseres Stiftungszwecks alternative Nutzungsformen unserer Gebäude prüfen.

Parallel zu diesen Gebäudeanalysen führen wir Gespräche mit unseren Partnern, wie den Sozialen Diensten der Stadt Luzern, der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB), den Institutionen wie Jobdach, Traversa und dem Verein kirchliche Gassenarbeit, um vorausschauend die Bedürfnisse der nächsten Jahre abzuholen. Damit stellen wir sicher, dass unser Wohnungsangebot auch in der Zukunft den Erwartungen und Bedürfnissen unserer Mieter und unserer Partner entspricht.

In unserem Stiftungszweck ist festgehalten, dass die GSW Luzern die allgemeinen Ziele einer durchmischten Stadt mit vielfältigen Quartieren berücksichtigen soll. Im Rahmen dieser Zielsetzung streben wir in unseren Häusern einen gesunden Mietermix an. Dies gelingt uns aber noch nicht in allen Quartieren.

Insbesondere in den Liegenschaften an der Baselstrasse ist es nach wie vor schwierig, neue Familien anzusiedeln. Mit der im letzten Jahr abgeschlossenen Sanierung unserer Liegenschaften Baslerhof und Baselstrasse 93 sowie 99 haben wir einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung des Quartiers geleistet. Die Arbeiten für die Attraktivierung dieses Quartiers sind aber damit noch lange nicht abgeschlossen.

Ich danke dem Stiftungsrat und allen Mitarbeitenden der GSW Luzern für ihren engagierten und professionellen Einsatz. Ich freue mich auf die gemeinsame Umsetzung der geplanten Ideen und Projekte.

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

Bernhard Kobler, Stiftungsratspräsident

Veränderte Mieterbedürfnisse

4



Die GSW Luzern stellt günstigen Wohnraum in der Stadt Luzern zur Verfügung. Mieter sind in der Regel Menschen mit einem tiefen Einkommen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Dazu kommen Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt, zum Beispiel Sozialhilfeempfänger.

Dies hat Auswirkungen auf die Bestandespflege des Immobilienportefolles und auf Neuaquisitionen in der Stadt Luzern. Im Berichtsjahr lag der Fokus unserer Arbeit auf der Zustandsanalyse der zwanzig Liegen-

schaften mit insgesamt 365 Wohnungen. Damit gewinnen wir Klarheit für die Erstellung eines längerfristigen Finanzierungs- und Sanierungskonzeptes.

Für die Immobilienstrategie der GSW Luzern haben die Einflussfaktoren und Veränderungen am regionalen Immobilienmarkt nur eine untergeordnete Bedeutung. Trotzdem spüren wir durchaus Veränderungen, die wir sehr ernst nehmen. Denn unsere Mieterinnen und Mieter sind auch nach einer umfassenden Sanierung auf möglichst preisgünstige Wohnungen angewiesen.

Mietzins pro Wohnungstyp und Fluktuation

Anzahl Wohnungen	Typ Wohnung	Ø Mietzins 2017 CHF netto	Ø Mietzins 2016 CHF netto	Mieterwechsel 2017
108	1 bis 1,5 Zimmer	753	742	30
53	2 bis 2,5 Zimmer	861	859	8
129	3 bis 3,5 Zimmer	1081	1074	15
75	4 Zimmer und grösser	1208	1207	5

Wir stehen vor der Herausforderung, für Menschen mit teilweise eingeschränkter Wohnkompetenz eine «marktgerechte» Wohnung anbieten zu können. Einige unserer Liegenschaften stehen vor einem grosszyklischen Eingriff. Umso wichtiger ist es, bei künftigen Projekten die Bedürfnisse unserer Interessenten und Partnerorganisationen genau zu kennen, um Fehlentscheide zu vermeiden. Mehr dazu erfahren Sie im Schwerpunktthema ab Seite 8.

Wertvolles Netzwerk

Im vergangenen Jahr haben wir viele positive Signale von Seiten der Mieterschaft erhalten. Trotz einiger Sonderereignisse schätzten wir die Geduld, die Einsicht und das Verständnis bei den meisten Mietern sehr. Für ihre Toleranz auch in ausserordentlichen Situationen möchten wir ihnen recht herzlich danken.

Nicht immer ist aber der Umgang mit Menschen in schwierigen Lebenssituationen einfach. In wenigen Fällen eskalierte die Mietersituation und wir mussten fremde Hilfe anrufen. In solchen ausserordentlichen Situationen sehen wir es als unsere Aufgabe an, umgehend zu handeln. Wir suchten sofort den Kontakt mit der entsprechenden Mieterschaft, versuchten die Risiken abzuschätzen und vermieden wenn immer möglich Fremd- oder Eigengefährdungen. Bei der Bewältigung von heiklen Situationen durften wir oft auf die wertvolle Unterstützung und Begleitung durch folgende Institutionen zählen:

- | Soziale Dienste der Stadt Luzern
- | Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB)
- | Verein Jobdach
- | Traversa, Netzwerk für Menschen mit psychischer Erkrankung
- | Verein kirchliche Gassenarbeit
- | Feuerwehr und Polizei

Wie Stiftungsratspräsident Bernhard Kobler im Vorwort bereits erwähnte, ist die Vermietung von Kleinwohnungen schwieriger geworden. Die Fluktuation war im vergangenen Jahr entsprechend gross. Gemäss unserer Erfahrung begnügen sich nur noch Einzelpersonen mit sehr eingeschränkter Wohnkompetenz und entsprechender Betreuung mit einer Einzimmerwohnung. Dies wohl auch, weil der festgesetzte Mietzins bei wirtschaftlicher Sozialhilfe maximum 850 Franken betragen darf.

Interessenten beziehungsweise Einzelpersonen mit nur leicht eingeschränkter oder normaler Wohnkompetenz wünschen sich eine Wohnung mit zwei oder mehr Zimmern. Es wurde deshalb zunehmend schwieriger und aufwendiger, die 66 Einzimmerwohnungen am Grimselweg 11 zu vermieten. Diese Wohnungen wurden seit mehr als 20 Jahren nicht renoviert und verfügen über einen sehr einfachen Ausbaustandard. Deshalb priorisieren wir diese Immobilie und erarbeiten in den Jahren 2018/2019 eine Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie.

Bei grösseren Wohnungen, die von zwei und mehr Personen belegt sind, war die Fluktuation mit zirka 20 Mieterwechseln eher gering. Bei diesen Mieterbewegungen waren vorwiegend persönliche Umstände ausschlaggebend. Innerhalb der meisten Liegenschaften konnten wir eine gute Durchmischung von Mietergruppen erreichen.

Die Immobilienbewirtschaftung

Im Berichtsjahr prüften wir verschiedene Kaufangebote von Mehrfamilienhäusern in der Stadt Luzern. Obwohl unsere Ansprüche an die Lage und den Ausbaustandard bescheiden sind, scheiterten die Abschlüsse primär an überhöhten Preisen. Gemäss unserer Strategie wollen wir den Wohnungsbestand vergrössern. Allerdings müssen die Objekte preislich unserem Gestaltungsspielraum gerecht werden. Nur so können wir weiterhin günstigen Wohnraum anbieten. Bei Bedarf prüfen wir in Zukunft auch das Zumieten von Liegenschaften von Drittanbietern.

Nicht nur der finanzielle, auch der administrative Aufwand für die Bewirtschaftung und den Unterhalt der Liegenschaften war 2017 relativ hoch. Neben vielen Mieterwechseln beschäftigten uns im Berichtsjahr auch immer wieder spezielle Ereignisse:

- | Wasserschaden: Umplatzierung der Mieterin für drei Monate, Sanierung organisieren, Umzug organisieren, Übergangswohnung einrichten, nach der Renovation Umzug zurück in die Wohnung organisieren.
- | Innerhalb eines Monats dreimaliger Feuersalarm in derselben Wohnung: Absprache mit Feuerwehr, Gefährdungsmeldung an KESB, Wiederherstellung der Wohnung. Erhöhte Wachsamkeit nach Rückkehr des Mieters nach seinem Klinikaufenthalt.

- | Gasexplosion in der Küche aufgrund von unsachgemässen Verhalten: Wiederherstellung der Küche innerhalb von 24 Stunden, da keine alternative Wohnung zur Verfügung stand.
- | Eskalierter Familienstreit: Absprache mit Institutionen; zum Wohl der Kinder wurden innerhalb einer Woche getrennte Wohnungsunterbringungen organisiert.
- | Akuter Nagerbefall der Strom-, Glasfaser- und Telefonkabel in einem Keller: Bekämpfung der Schädlinge während vier Wochen mittels professioneller Hilfe.
- | Wohnungsbefall mit Ungeziefer: Bei einigen Mietern Kakerlaken bekämpft, vier Mieter von Bettwanzen in ihren Kleinwohnungen befreit.

Ordentlicher Liegenschaftenaufwand

Die zwanzig Liegenschaften der GSW Luzern haben mehrheitlich einen technisch bescheidenen Standard. Auch die Wohnungen selbst verfügen grösstenteils über einen einfachen und zweckmässigen Innenausbau, meist älteren Datums. Das Berichtsjahr war geprägt von insgesamt 58 Mieterwechseln. Zudem mussten einige zum Teil geplante, aber auch ungeplante Reparaturen und Erneuerungsarbeiten ausgeführt werden. Insgesamt wurde für dringend notwendige Unterhaltsarbeiten in Liegenschaften 2017 rund 1,6 Millionen Franken aufgewendet.

5



Mehrfamilienhaus an der Baselstrasse 80

Ausserordentlicher Liegenschaftenaufwand

Um den günstigen Wohnraum langfristig zu erhalten, waren bei diversen älteren Liegenschaften Unterhaltsarbeiten notwendig. Im Berichtsjahr wurden folgende geplanten ausserordentliche Sanierungen durchgeführt:

Bei der Immobilie am **Grimselweg 11** musste die alte Ölheizung ersetzt werden. Eine Lösung mit alternativen Energien erwies sich an diesem Standort als ungeeignet. Deshalb wurde eine Gasheizung eingebaut. Zusammen mit der Heizung wurde auch die Warmwasseraufbereitungsanlage ersetzt. Die Heizung verbraucht im Sommer zirka 85 Kilowattstunden für die Aufbereitung des Warmwassers. Im Winter steigt der Bedarf auf zirka 350 Kilowattstunden, damit alle 83 Wohnungen mit Warmwasser und der nötigen Wärme versorgt sind. Die zwei alten Heizöl-Stahltanks von je 75'000 Litern Kapazität wurden fachmännisch zerlegt, ausgebaut und der Wiederverwertung zugeführt.

Gesamtinvestition: 194'000 Franken

Das Mehrfamilienhaus mit sechzig Kleinwohnungen am **Neuweg 3** bietet vielen Menschen mit eingeschränkter Wohnkompetenz ein Zuhause. Um die Sicherheit für alle Bewohner jederzeit zu gewährleisten, wurden die Sicherheitsstandards 2017 mit einem digitalen Zutrittssystem und Kameras wesentlich erhöht. Mit der neuen Hauseingangstüre und sechzig neuen, feuersicheren Wohnungsabschlussstüren werden auch die Brandschutznormen erfüllt.

Gesamtinvestition: 235'000 Franken

Im Mehrfamilienhaus mit elf Wohnungen an der **Neustadtstrasse 38** wurden die Treppenpodeste und die Stufen teilweise saniert, wo nötig aufgedoppelt und neu versiegelt. Das gesamte Treppenhaus erhielt einen neuen Farbanstrich und eine neue Beleuchtung. Die undichten farbigen Fenster wurden fachmännisch repariert. Eine umfassende Fenstersanierung kann erst in zirka fünf Jahren vorgenommen werden. Um die Fassade zu schützen, wurde zudem der gesamte Efeubewuchs im Innenhof entfernt.

Gesamtinvestition: 80'000 Franken

Für die Bewohner der Liegenschaften **Baselstrasse 91** und **Baselstrasse 93** mit insgesamt 22 Wohnungen wurde der Hinterhof neu gestaltet. Der neue Begegnungsort mit Rasenflächen, Plattenbelägen und einigen Sitzgelegenheiten wird von vielen Mietern geschätzt und bereits intensiv genutzt. 2018 wird die Anlage noch kinderfreundlicher gestaltet.

Gesamtinvestition: 20'000 Franken.

Die Geschäftsstelle formiert sich

Seit zwei Jahren bin ich nun Geschäftsführer der GSW Luzern. Nach einigen Veränderungen in den Jahren 2016 und 2017 ist die Aufbauorganisation noch immer nicht ganz gefestigt. Wir lassen uns bewusst etwas Zeit und sind überzeugt, schon bald die richtige Personalstruktur gefunden zu haben. Die auf 2017 neu strukturierten Prozesse mit entsprechenden Verantwortlichkeiten haben sich im Berichtsjahr nach Feinjustierungen bestens bewährt.

Martina Saccardo hat nach einem einjährigen Praktikum die Prüfung zur Immobiliensachbearbeiterin im Sommer 2017 erfolgreich absolviert. Dazu gratulieren wir ihr ganz herzlich. Sie verliess uns wie geplant Ende November 2017. Auf ihrem beruflichen und privaten Weg wünschen wir ihr alles Gute und weiterhin viel Erfolg.

Als Nachfolger begrüsst wir am 3. Januar 2018 Reto Wernli. Er wird in einem 80-Prozent-Pensum die Immobilienbewirtschaftung der GSW Luzern unterstützen. Wir sind überzeugt, dass er seine Fach- und Sozialkompetenz erfolgreich einsetzen wird.

André Bieri, zuständig für die Hauswartung und Haustechnik in den Objekten an der Baselstrasse, hat im Dezember 2017 die Stelle gekündigt und verlässt die GSW Luzern per Ende März 2018. Wir danken ihm für seine wertvolle Mitarbeit und wünschen ihm für die berufliche und private Zukunft viel Erfolg. Die Hauswartung rund um die Baselstrasse organisieren wir neu.

Nach der Neuorganisation der Hauswartung an der Baselstrasse wird sich Pia Baumeler mit einem Pensum von 40 Prozent künftig primär um die Waschküchen, Trockenräume, Kellerräume und die Umgebung kümmern.

Tanja Weibel verwaltete bis Ende 2016 die rund achzig Studentenwohnungen für den Verein Stuwo. Seit 2017 arbeitet sie in einem 40-Prozent-Pensum für die zentrale Buchhaltung der GSW Luzern und unterstützt mich erfolgreich bei der Verwaltung der Liegenschaft Neuweg 3.

Für die Stabilität in der Immobilienbewirtschaftung ist weiterhin Karin Saccardo fachverantwortlich. Ihre langjährige Erfahrung in der GSW Luzern und mit der Mieterschaft, ihre Empathie und ihr grosses Engagement tragen wesentlich zum Erfolg und zu den reibungslosen Prozessabläufen bei.

Ich bedanke mich bei allen Mitarbeitenden für den grossen Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr und freue mich auf neue Herausforderungen im Jahre 2018.

Dem Stiftungsrat, den Kommissionsmitgliedern und insbesondere dem Stiftungsratspräsidenten, Bernhard Kobler, danke ich für die konstruktive und unterstützende Zusammenarbeit und freue mich gemeinsam mit ihnen auf weitere herausforderungsreiche GSW-Jahre.

Rolf Fischer, Geschäftsführer



Mehrfamilienhaus an der Neustadtstrasse 38

Langfristig sanieren und finanzieren

8

Der Immobilienbestand der GSW Luzern beinhaltet vor allem ältere Objekte. Deren Bausubstanz kann nicht mit der heutigen Bautechnik verglichen werden. Auch die Infrastrukturtechnik und der Ausbaustandard sind meist auf einem bescheidenen Niveau. Um Klarheit bezüglich Erneuerungsbedarf zu erhalten, wurde eine umfangreiche Zustandsanalyse aller Liegenschaften initiiert.

Der überwiegende Teil der zwanzig GSW-Liegenschaften stammt aus einer Zeit zwischen 1897 und 1945. Gemäss bisherigen Erkenntnissen sind die Grundmauern und die Aussenwände der meisten Objekte aus Bruchsteinmauerwerk oder Beton aus der Erstellungszeit. Die Deckenkonstruktionen sind teilweise ausbetoniert, oder als Balkenlagen ausgestaltet. Tragende Strukturen sind partiell mit Stahlträgern verstärkt. Die bescheidene Bausubstanz vieler Objekte sowie die Erfahrung aus den drei Sanierungen an der Baselstrasse gaben den Ausschlag, sämtliche Liegenschaften der GSW Luzern einer Zustandsanalyse zu unterziehen. Folgende Parameter sollen Aufschlüsse ermöglichen:

- Rahmenbedingungen, Gebäude-Eckwerte, Pläne
- Beurteilung nach Bauelementen mit Lebensdauerdarstellung
- Beurteilung nach Baustandards (Brand-, Lärm-, Schallschutz, Isolation, Dach, Heizung, Elektrik, Sanitäranlagen, Küche, Treppenhaus und Umgebung)
- Hauptrisiken des aktuellen Zustandes
- Kostenschätzung für die Erneuerung des Ist-Zustandes mit Prioritäten

Die Zustandsanalysen sollen eine langfristige strategische Sanierungsplanung mit der entsprechenden Finanzplanung ermöglichen. Optional sollen Erweiterungs- und Optimierungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Übersicht Liegenschaften-Portfolio

Liegenschaft	Baujahr	Anz. Whg.
Baselstrasse 93	1897	12
Baselstrasse 99	1897	10
Bernstrasse 4 / Baselstrasse 77	1898/1899	2
Sempacherstrasse 32	1905	14
Neustadtstrasse 38	1905	11
Mythenstrasse 8	1910	12
Neustadtstrasse 4	1910	12
Maihofstrasse 5	1923	8
Gibraltarstrasse 29	1923	4
Bernstrasse 1	1923	8
Baselstrasse 91	1923	10
Bernstrasse 2 / Baselstrasse 75	1923	16
Lädelihof / Baselstrasse 74/76	1933	28
Baselstrasse 80	1936	18
Maihofstrasse 97/99	1944	17
Lädelistrasse 21	1948	8
Baselstrasse 72	1951	3
Spitalstrasse 10/12/14	1962	29
Neuweg 3	1968	60
Grimselweg 11	1976	83

Analysieren und priorisieren

Technisch und energetisch wurden die meisten Objekte während der sehr langen Lebensdauer nicht erneuert. Im Rahmen der Machbarkeitsstudien werden daher auch Sondagen am Mauerwerk, an den Tragwerken und an den Holzelementen durchgeführt. Diese Untersuchungen geben Aufschluss über den wahren Zustand der Liegenschaften und schützen vor unliebsamen Überraschungen.

Die Sanitär- und Elektroanlagen, die Leitungssysteme und die Heizungen haben ihren Lebenszyklus meist schon überschritten und sind deshalb oft reparaturanfällig.

Vielorts fehlt es an einer kostensparenden Wärmedämmung von Dach und Wand. Auch die Fenster entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wärmedämmung und Lärmschutz. Zudem gilt es, den Brandschutz zum Beispiel mit neuen Abschlusstüren zu verbessern.

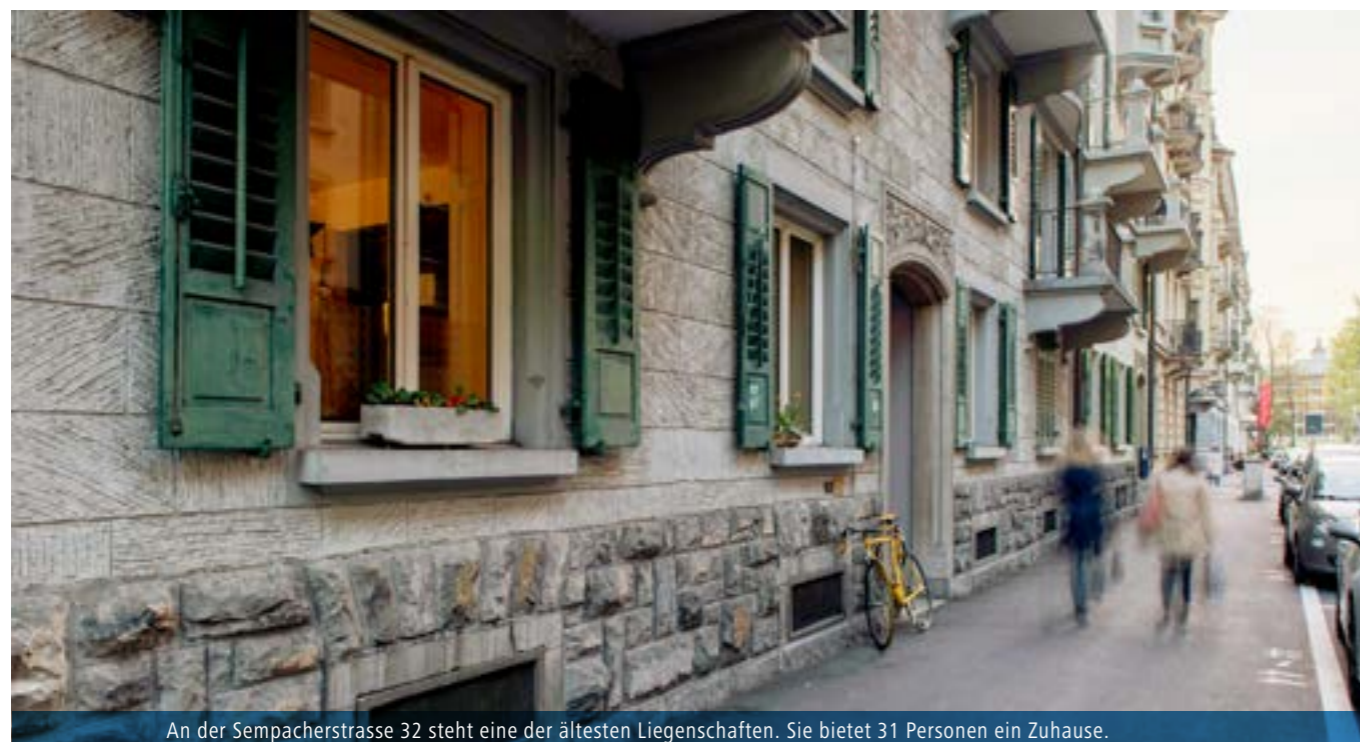
Im Innenausbau erfuhren viele Objekte im Verlaufe der Zeit Veränderungen. Der Ausbaustandard ist in der Regel sehr bescheiden und entspricht mehrheitlich nicht mehr dem heutigen Standard. Die veralteten Einrichtungen sind sehr unterhaltsintensiv.

Neue Nutzungsformen prüfen

In die Gesamtbetrachtung sollen auch die Bedürfnisse der Mieterschaft einfließen. Ob Familien mit schmalen Budget, Alleinerziehende, Pensionierte, Studenten oder Sozialhilfeempfänger – die Stiftung will ihnen weiterhin möglichst preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Dabei setzt sie auf Bewährtes, ist aber auch offen für Neues. Veränderungen in der Gesellschaft spiegeln sich schon immer auch in den Wohnformen wider. Mit Blick auf möglichst gut durchmischte Mieterschaften soll das Wohnangebot vertieft geprüft und wo möglich ergänzt oder umgestaltet werden. Denkbar ist die Schaffung von neuem Wohnraum zum Beispiel durch den Ausbau des Dachstocks. Möglich ist aber auch eine Zusammenlegung der immer weniger gefragten Einzimmerwohnungen. Ebenfalls geprüft wird die Schaffung neuer Wohnformen wie Angebote für grössere Wohngemeinschaften oder betreutes Wohnen. Stiftungsrat und Geschäftsleitung stehen in engem Kontakt mit verschiedensten sozialen Institutionen und klären die Bedürfnisse ihrer Klienten vertieft ab. Die gewonnen Erkenntnisse fliessen in die Planung ein.

Wo immer möglich werden die Sanierungsmassnahmen so geplant, dass die Mieter während den Umbauarbeiten die Wohnung nicht verlassen müssen. Trotz Mehraufwand und erschwerten Umständen für Mieter und Handwerker steht der Erhalt des Mietverhältnisses im Vordergrund. Wenn die Eingriffstiefe der Sanierung zu gross und eine Kündigung unumgänglich sein sollte, werden wir den Mietern den nötigen zeitlichen Vorlauf gewähren und wenn immer möglich für diese Zeit ein alternatives Wohnangebot unterbreiten.

9



An der Sempacherstrasse 32 steht eine der ältesten Liegenschaften. Sie bietet 31 Personen ein Zuhause.



Das jüngste Objekt am Grimselweg 11 verfügt über 80 Wohneinheiten, mehrheitlich Einzimmerwohnungen.

Finanzierung sichern

Parallel zur Sanierungsstrategie arbeiten Geschäftsstelle und Stiftungsrat an der langfristigen Finanzplanung. Die Renovations- und Erneuerungskosten beanspruchen Mittel, die die GSW Luzern nicht aus der laufenden Rechnung erbringen kann.

Die Verschuldungskapazität ist beschränkt, da weiterhin preisgünstiger Wohnraum für Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt angeboten wird.

Die Sanierungen werden priorisiert und mit Blick auf die finanziellen Möglichkeiten auf das Machbare beschränkt. Bei der Finanzierung ist die GSW Luzern auf die Unterstützung durch ihre bisherigen Partner angewiesen. Sie wird mit ihnen langfristig tragbare Finanzierungen aushandeln müssen.

In den Jahren 2016 und 2017 flossen viel Energie und Ressourcen in die langfristige Sanierungs- und Finanzplanung. Die GSW Luzern ist überzeugt, dass im Jahr 2018 erste Sanierungen projiziert und ab 2019 realisiert werden können.

Neustadtstrasse 4

Erbaut: 1910
 Wohnungen: 12 x 3 Zimmer
 Verantwortlich für Machbarkeitsstudie: Anliker AG, Generalunternehmung

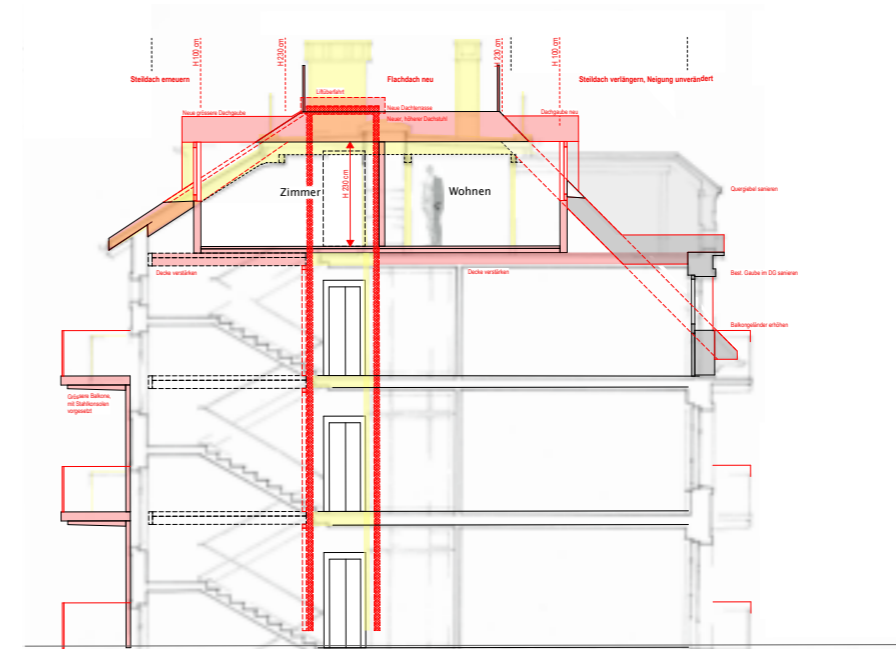
Dringender Handlungsbedarf

Aufgrund der Zustandsanalyse zeigte sich bei den Objekten an der Neustadtstrasse 4 (12 Wohnungen) und an der Mythenstrasse 8 (12 Wohnungen) dringender Handlungsbedarf. Da beide Liegenschaften aus demselben Jahr stammen und in der Bausubstanz identische Mängel aufweisen, wurde der Firma Anliker AG Generalunternehmung der Auftrag für die entsprechenden Machbarkeitsstudien erteilt.

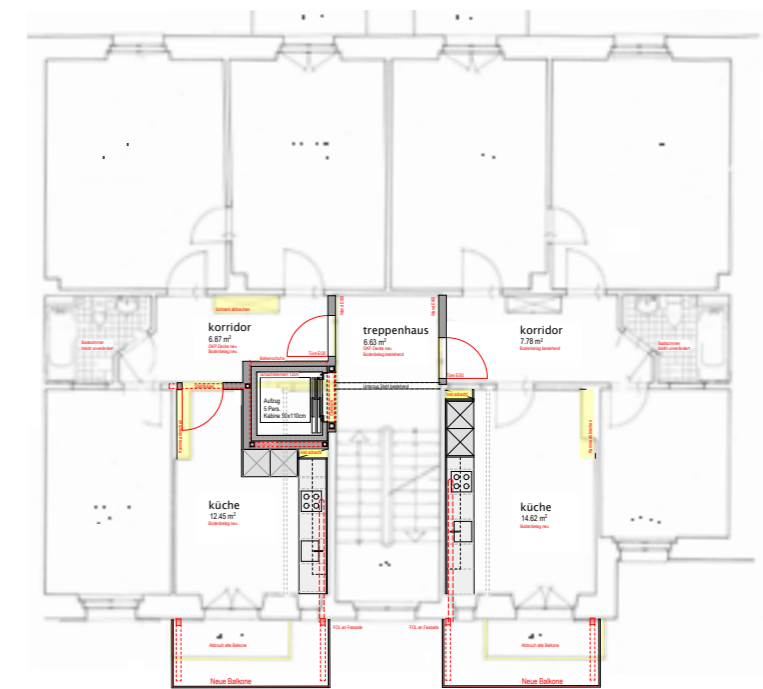
Die geplante Sanierung umfasst die Ablösung der bestehenden Etagenheizungen durch neue Zentralheizungen mit einer zentralen Warmwasseraufbereitung. Zudem sollen die Küchen, die aus den fünfziger Jahren stammen, ersetzt werden. Die Fenster werden ausgetauscht und neue Abschlusstüren eingebaut. Im Rahmen dieser Sanierungen werden auch sämtliche Steigleitungen sowie die Elektrik ersetzt.

Trotz des Kostendrucks sollen im Rahmen der Machbarkeitsstudie zusätzliche Optionen aufgezeigt werden:

- | Lifteinbau, um auch für ältere Menschen Wohnangebote zu schaffen
- | Ausbau der Dachgeschosse um neuen Wohnraum zu generieren
- | Grundrissveränderungen, wo sinnvoll und angezeigt
- | Ausbau- und Anbaumöglichkeiten gemäss aktueller Ausnutzungsziffer der Zonenplanordnung



Beim Mehrfamilienhaus an der Neustadtstrasse 4 aus dem Jahr 1923 wird im Rahmen der Machbarkeitsanalyse aufgezeigt, wie viel Wohnraum durch den Ausbau des Dachstocks dazu gewonnen werden kann.



Ebenfalls wird geprüft, wie sich der Einbau eines Lifts im sechsstöckigen Gebäude sowie eine Vergrößerung der Balkone an der Neustadtstrasse 4 realisieren liessen.

Mythenstrasse 8

Erbaut: 1910
Wohnungen: 12 x 3 Zimmer
Verantwortlich für Machbarkeitsstudie:
Anliker AG, Generalunternehmung

Schützenswertes erhalten

Das Mehrfamilienhaus an der Mythenstrasse 8 (12 Wohnungen) wird vom Kanton Luzern als schützenswert eingestuft und ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) gelistet. Die Stiftung ist nun gefordert, einen Mittelweg zwischen der Substanzerhaltung der Liegenschaft und der Optimierung des Wohnraumes zu finden.

Derzeit arbeitet die Firma Anliker AG Generalunternehmung mit Hochdruck an einer Machbarkeitsstudie, die folgende Elemente umfasst: Ersatz der bestehenden Etagenheizungen durch neue Zentralheizungen mit einer zentralen Warmwasseraufbereitung. Einbau von einfachen, aber zeitgemässen Küchen, Erreichung verbesserter Lärmschutzwerte durch die Auswechslung der Fenster sowie Ersatz der Abschlusstüren, der Elektrik und Erneuerung der Steigleitungen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollen zusätzliche Optionen aufgezeigt werden:

- Lifteinbau, um auch für ältere Menschen Wohnangebote zu schaffen
- Ausbau des Dachgeschosses um neuen Wohnraum zu generieren
- Ausbau- und Anbaumöglichkeiten gemäss aktueller Ausnutzungsziffer der Zonenplanordnung

Lebenszyklus überschritten

Aufgrund der Zustandsanalyse durch die Firma Blaser Schütz, Baurealisation und Kostenplanung GmbH, wurde über das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1936 an der Baselstrasse 80 (18 Wohnungen, 1 Restaurant, 1 Ladenlokal) umgehend eine Machbarkeitsstudie erstellt.

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant ist Teil der östlichen Häuserzeile am Kreuzstutz. Es ist als erhaltenswert eingestuft und figuriert ebenfalls im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) der Schweiz.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde folgender Sanierungsbedarf eruiert: Festigung des Tragwerkes, Erneuerung Dach, Fassade, Fenster, Heizungs- und Lüftungsanlagen sowie der gesamten Elektrik. Erneuerung von Küchen und Bädern sowie Optimierung von Brand-, Schall- und Lärmschutz.

Aufgrund des gültigen Bau- und Zonenreglements der Stadt Luzern besteht bei diesem Wohn- und Geschäftshaus grosses Potential für eine Volumenerweiterung.

Baselstrasse 80

Erbaut: 1936
Wohnungen: 8 x 3 Zimmer, 10 x 4 Zimmer
Gewerbliche Räume: 1 Restaurant, 1 Ladenlokal
Verantwortlich für Machbarkeitsstudie:
Blaser Schütz, Baurealisation und Kostenplanung GmbH



In den Liegenschaften Neustadtstrasse 4 (12 Wohnungen) und Mythenstrasse 8 (12 Wohnungen) besteht dringender Handlungsbedarf. In beiden Objekten haben die bestehenden Etagenheizungen ihren Lebenszyklus überschritten. Es drohten teure Reparaturen.

Die Leitungen der Elektro- und Sanitäreanlagen in der Liegenschaft Baselstrasse 80 sind zirka 30 bis 40 Jahre alt und haben ihren Lebenszyklus erreicht. Im Zusammenhang mit der Gesamt-sanierung werden neue Steigzonen eingeplant.

Bilanz

	in CHF per 31. 12. 2017	in CHF per 31. 12. 2016
Aktiven		
Flüssige Mittel	1'370'339,16	988'542,29
Mietzinsguthaben	27'483,40	15'695,10
Forderungen Heiz- und Nebenkosten	68'073,60	84'105,69
Übrige kurzfristige Forderungen	3'932,65	12'600,00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'400,00	5'767,70
Umlaufvermögen	1'472'228,81	1'106'710,78
Liegenschaften	62'899'123,25	55'149'123,25
Kumulierte Abschreibungen auf Liegenschaften	-12'138'723,25	-11'500'723,25
Anlagen im Bau	0,00	10'129'328,55
Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	10'002,00	17'002,00
Finanzanlagen	5'000,00	5'000,00
Anlagevermögen	50'775'402,00	53'799'730,55
Total Aktiven	52'247'630,81	54'906'441,33
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	177'830,59	178'989,21
Mieterverbindlichkeiten	246'118,10	239'481,70
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	676'500,00	676'500,00
Passive Rechnungsabgrenzungen	44'651,65	120'834,50
Kurzfristiges Fremdkapital	1'145'100,34	1'215'805,41
Hypotheken, Darlehen	42'455'000,00	43'131'500,00
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	322'000,00	2'278'500,00
Übrige Rückstellungen	39'490,00	26'390,00
Langfristiges Fremdkapital	42'816'490,00	45'436'390,00
Stiftungskapital per 1. Januar	8'284'245,92	8'251'385,04
Jahresgewinn	1'794,55	2'860,88
Eigenkapital	8'286'040,47	8'254'245,92
Total Passiven	52'247'630,81	54'906'441,33

Erfolgsrechnung

	in CHF 2017		in CHF 2016	
Mietzinseinnahmen Wohnungen	4'275'079,20		4'197'103,70	
Mietzinseinnahmen Parkplätze	259'271,00		261'549,05	
Mietzinseinnahmen Gewerbe	311'175,20		325'085,60	
Leerstände	-192'699,15		-296'416,60	
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	-6'494,27		-46'285,88	
Liegenschaftsertrag	4'646'331,98	100,0%	4'441'035,87	100,0%
Ordentlicher Unterhalt	-1'055'809,04		-983'084,52	
Ausserordentlicher Unterhalt	-543'702,05		-531'184,00	
Sachversicherungen	-33'604,50		-43'681,50	
Liegenschaftsaufwand	-1'633'115,59	-35,0%	-1'557'950,02	-35,0%
Ergebnis vor Betriebsaufwand	3'013'216,39	65,0%	2'883'085,85	65,0%
Löhne Verwaltung	-261'828,88		-232'120,79	
Sozialversicherungen	-92'720,30		-83'625,90	
Übriger Personalaufwand	-20'249,80		-16'280,10	
Personalaufwand	-374'798,98	-8,1%	-332'026,79	-7,5%
Geschäfts- und Büroaufwand	-117'623,65		-78'851,70	
Revision, Stiftungsrat	-42'738,40		-53'752,25	
Übriger betrieblicher Aufwand	-160'362,05	-3,5%	132'603,95	-3,0%
Betriebsaufwand	-535'161,03	-11,6%	-464'630,74	-10,5%
Betriebsgewinn vor Abschreibungen, Veränderung Rückstellungen, Zinsen und Steuern	2'478'055,36	53,4%	2'418'455,11	54,5%
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	-7'000,00		-8'000,00	
Abschreibungen Liegenschaften	-638'000,00		-665'000,00	
A. o. Abschreibungen auf Gross-Sanierungen – Projekt Baselstrasse	-2'937'944,50		0,00	
Veränderung Rückstellungen für Gross-Sanierungen	1'956'500,00		-915'000,00	
Abschreibungen und Veränderung Rückstellungen	-1'626'444,50	-35,0%	-1'588'000,00	-35,8%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	851'610,86	18,4%	830'455,11	18,7%
Hypothekar- und Darlehenszinsen, Bankzinsen	-627'153,31		-605'247,73	
Baurechtszinsen	-222'143,00		-222'143,00	
Finanzaufwand	-849'296,31	-18,3%	-827'390,73	-18,6%
Jahresgewinn vor Steuern	2'314,55	0,1%	3'064,38	0,1%
Steuern	-520,00		-203,50	
Jahresgewinn nach Steuern	1'794,55	0,1%	2'860,88	0,1%

Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2017

Die Jahresrechnung 2017 der GSW Luzern bildet die Bestrebungen ab, für die künftigen Sanierungsvorhaben die nötigen Eigenmittel und die erforderlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds zu erwirtschaften. Die flüssigen Mittel sind im Berichtsjahr um 13,9 Prozent gewachsen. Davon können zirka 700'000 Franken als Eigenkapitaleinlage für künftige Finanzierungen von Projekten verwendet werden, ohne die Liquidität zu gefährden. Nebst den ordentlichen Abschreibungen auf Liegenschaften konnten wiederum Rückstellungen für Grossprojekte gebildet werden. Da auch 2018 keine grossen Investitionen geplant sind, sollten weitere Rücklagen für die grosszyklischen Sanierungen gebildet werden können.

Bilanz 2017

Im Berichtsjahr wurde die Gross-Sanierung der drei Objekte an der Baselstrasse abgerechnet. Abbildung 1 zeigt die aktivierten sowie die abgeschriebenen Werte pro Liegenschaft und den daraus resultierenden Liegenschaftswert netto von Franken 50'760'400,00. Durch den ausserordentlichen Abschreibungsbedarf von total Franken 2'937'944,50 auf die drei Objekte und ordentlichen Abschreibungen auf Liegenschaften von Franken 638'000,00 ist der Wert der Liegenschaften netto um Franken 3'017'328,55 auf Franken 50'760'400,00 gesunken. In der Folge reduzierte sich auch die Bilanzsumme 2017 mit Franken 52'247'630,81 um Franken 2'658'810,52.

Durch die grossen Abschreibungstransaktionen hat sich der Saldo Rückstellungen für Gross-Sanierungen auf 322'000 Franken reduziert. Abbildung 2 zeigt den Saldo-Nachweis der Rückstellungen für Gross-Sanierungen per 31. 12. 2017.

Der Abschreibungsbedarf für das Projekt Baselstrasse ist bezogen auf die Kosten für die Substanzerhaltung aller drei Liegenschaften sehr hoch. Diese Kosten konnten nur geringfügig auf die Mietzinsen abgewälzt werden. Bei der Liegenschaft Baslerhof ist der Abschreibungsbedarf ausserordentlich hoch, da im Wesentlichen nur die Gebäudehülle und das Dach nicht aber die Wohnungen der Regelgeschosse saniert wurden.

In Anbetracht der hohen Investitionen an den Objekten an der Baselstrasse von rund 11 Millionen Franken und der künftig geplanten Sanierungen entschied der Stiftungsrat an der Sitzung vom 9. November 2017, aus dem städtischen Fonds zu Gunsten der GSW Luzern den Betrag von 1'100'000 Franken zu beantragen.

Unter Berücksichtigung der Amortisationen auf Hypotheken von 676'500 Franken (siehe kurzfristige Verbindlichkeiten) sank der Saldo aller Hypotheken per 31. 12. 2017 auf einen Betrag von CHF 42'455'000.

Durch die Einlage der Baugenossenschaft Matt und der Baugenossenschaft Reussbühl von je 15'000 Franken stieg das Dotationskapital um 30'000 Franken auf 250'000 Franken. Nach der Gewinnverbuchung 2016 von Franken 2'860,88 zeigt das Eigenkapital per 31. 12. 2017 einen Saldo von CHF 8'284'245,92. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 15,8 Prozent bezogen auf die Bilanzsumme.

Erfolgsrechnung 2017

Die Ertragskraft ist im Wesentlichen mit dem Vorjahr vergleichbar. Nach der Sanierung der drei Objekte an der Baselstrasse wirkte sich die Vollvermietung im Berichtsjahr positiv aus. Die Mietzinseinnahmen der Wohnungen wuchsen aufgrund der Wiedervermietung Baselstrasse Franken 4'275'079,20 (+ 1,1 Prozent). Die Leerstände konnten um rund 100'000 Franken gegenüber dem Vorjahr reduziert werden. Durch ein konsequentes Mahnwesen wurden die Debitorenverluste minimiert. Der Liegenschaftsertrag stieg auf Franken 4'646'331,98 (+ 4,6 Prozent).

Gemessen am Wohnungsbestand war der ordentliche Liegenschaftsaufwand von Franken 1'055'809,04 im Berichtsjahr 2017 hoch. Einerseits verursachen die zum Teil schlechten Allgemeinzustände der Liegenschaften einen Mehraufwand. Andererseits zeichnet sich ein Anstieg bei den Mieterwechseln ab. Im Berichtsjahr 2017 erhöhten sich die Unterhaltskosten aufgrund der 58 Mieterwechsel um zirka 100'000 Franken.

Der ausserordentliche Aufwand von Franken 543'702,05 beinhaltete Kleinprojekte (siehe Abbildung 3), welche direkt abgeschrieben wurden.

Die GSW Luzern verfolgt weiterhin die Strategie, bei allen Liegenschaften nur den dringenden Unterhalt auszulösen. Die grösseren Sanierungsmassnahmen fliessen in den langfristigen Projekt- und Finanzplan ein. Damit wird die Cash-Situation für künftige Finanzierungen verbessert.

Nebst den erwähnten ordentlichen Abschreibungen auf Liegenschaften führte der hohe Abschreibungsbedarf der drei Objekte Baselstrasse zu einer Netto-Entnahme aus Rückstellungen von 1'956'500 Franken. Trotzdem zeigt der Saldo aller Abschreibungen und Veränderung Rückstellungen mit Franken 1'626'444,50 (3,2 Prozent vom Nettobuchwert) ein sehr erfreuliches Jahresergebnis.

Die Erhöhung der Hypothekarschuld von rund 4 Millionen Franken im 2016 wirkte sich 2017 auch leicht auf den Finanzaufwand aus. Die Baurechtszinsen entsprachen den Vorjahreswerten. Der gesamte Finanzaufwand betrug im Berichtsjahr Franken 849'296,31. Aufgrund der Neuverschuldung im Jahre 2016 stieg er im Berichtsjahr um rund 22'000 Franken an.

Saldo Nachweis Rückstellungen 2017 (Abbildung 2)

	Veränderung in CHF
Saldo Rückstellungen für Gross-Sanierungen per 31. 12. 2016	2'278'500,00
Abschreibung Baselstrasse 93 / Auflösung Rückstellungen	-821'832,77
Abschreibung Baselstrasse 99 / Auflösung Rückstellungen	-106'070,67
Abschreibung Baslerhof / Auflösung Rückstellungen	-2'010'041,06
Total Abschreibungen Baselstrasse	-2'937'944,50
Bildung Rückstellungen 2017	981'444,50
Netto-Entnahme aus Rückstellungen 2017	-1'956'500,00
Saldo Rückstellungen für Gross-Sanierungen per 31. 12. 2017	322'000,00

Veränderung Liegenschaftswerte 2017 (Abbildung 1)

	in CHF Veränderungen 2017	in CHF per 31. 12. 2016
Liegenschaften Buchwert brutto 2016		55'149'123,25
Kumulierte Abschreibungen auf Liegenschaften 2016		-11'500'723,25
Liegenschaften Buchwert (ohne Anlagen im Bau) 2016		43'648'400,00
Anlagen im Bau 2016 (Baselstrasse)		10'129'328,55
Liegenschaften Buchwert netto per 31. 12. 2016		53'777'728,55
Zunahme Anlagen in Bau 2017 (Baselstrasse)	558'615,95	
Anlagen in Bau per 31. 12. 2017	10'687'944,50	
davon Aktivierung Baselstrasse 93	-3'200'000,00	
davon Aktivierung Baselstrasse 99	-2'350'000,00	
davon Aktivierung Baslerhof	-2'200'000,00	
A.o. Abschreibung Baselstrasse 93 / Auflösung Rückstellungen	-821'832,77	
A.o. Abschreibung Baselstrasse 99 / Auflösung Rückstellungen	-106'070,67	
A. o. Abschreibung Baslerhof / Auflösung Rückstellungen	-2'010'041,06	
Saldo Anlagen im Bau nach Aktivierungen/Abschreibungen per 31. 12. 2017	0,00	
Abschreibungen auf Liegenschaften 2017	-638'000,00	
Total Aktivierungen Baselstrasse aus Anlagen im Bau	7'750'000,00	
Liegenschaften Buchwert netto per 31. 12. 2017	50'760'400,00	

Ausserordentlicher Unterhalt 2017 (Abbildung 3)

	Wert CHF 2017
Neuweg 3: Neue Wohnungsabschlusstüren, Fertigstellung Haus	234'170,40
Grimselweg 11: Neue Gasheizung	193'501,95
Neustadtstrasse 38: Sanierung Treppenhaus, inklusive Beleuchtung	77'878,95
Baselstrasse 93: Umgebung	19'395,35
Diverse Liegenschaften: Zustandsanalyse/Machbarkeitsstudien	18'755,40
Total ausserordentlicher Unterhalt	543'702,05

Anhang

1. Firma, Rechtsform und Sitz der Stiftung

Die GSW Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern ist eine Stiftung gemäss Art. 80 ff ZGB mit Sitz in Luzern.

2. Rechnungslegungsgrundsätze

Die GSW nimmt ihre Rechnungslegung nach den Bestimmungen von Art. 957 ff OR vor.

3. Anzahl Mitarbeitende

	2017	2016
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	3,1	2,9
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt (Hauswartungen)	2,0	2,0

4. Grundpfänder zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

	CHF	CHF
zugunsten Luzerner Kantonalbank, Luzern	26'300'000	26'300'000
zugunsten EGW	22'400'000	22'400'000
zugunsten Wohnen Schweiz	2'400'000	2'400'000

Total Grundpfänder 51'100'000 51'100'000

5. Angaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten sind die Amortisationsverpflichtungen im Jahr 2018 der Hypotheken ausgewiesen.

Rückstellung für Gross-Sanierungen

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

Bericht Revisionsstelle

ZÜSLI TREUHAND AG
WOLFGANG 36 · CH-6000 LUZERN · TELEFON 041 410 10 00 · TELEFAX 041 410 81 00 · E-MAIL zue@zue.ch · WWW.ZUE.CH
 REVISIONEN · BUCHFÜHRUNGEN · STEUERN · WÄRDHOCHRECHNUNGEN
 TREUHANDFUNKTIONEN · FINANZ UND BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE BERATUNGEN

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION
 an den Stiftungsrat der
GSW GEMEINNÜTZIGE STIFTUNG FÜR PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM LUZERN

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der GSW Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern für das am 31. Dezember 2017 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 beim geprüften Unternehmen 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, 17. April 2018 HZ/wy

Die Revisionsstelle:
ZÜSLI TREUHAND AG

 Hans Züsi
 lic. iur. / lic. oec. HSG
 Zugelassener Revisionsexperte

Beilage: Jahresrechnung 2017 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)

Mitglied von EXPERTSuisse · Membre d'EXPERTSuisse · Member of EXPERTSuisse

Baselstr. 72
MFH mit 3 Wohnungen

Bernstr. 4, Baselstr. 77
MFH mit 2 Wohnungen

Baselstr. 80
MFH mit 18 Wohnungen

Lädelistr. 21
MFH mit 8 Wohnungen

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

Spitalstr. 10+12+14
MFH mit 29 Wohnungen

Maihofstr. 5
MFH mit 8 Wohnungen

Maihofstr. 97+99
MFH mit 17 Wohnungen

Baselstr. 99
MFH mit 10 Wohnungen

Baselstr. 91+93
MFH mit 22 Wohnungen

**Baslerhof:
Bernstr. 2, Baselstr. 75**
MFH mit 16 Wohnungen

Bernstr. 1
MFH mit 8 Wohnungen

Gibraltarstr. 29
MFH mit 4 Wohnungen

Neustadtstr. 38
MFH mit 11 Wohnungen

Grimselweg 11
MFH mit 83 Wohnungen

Neuweg 3
MFH mit 60 Wohnungen

Sempacherstr. 32
MFH mit 14 Wohnungen

Neustadtstr. 4
MFH mit 12 Wohnungen

Mythenstr. 8
MFH mit 12 Wohnungen

Geschäftsstelle, Rössligasse 14

99
91,93
4,77
2,75
1
21,23
72,74,76,80

10,12,14

5

97,99

14

29

32

4

8

3

11

38

Organisation der GSW Luzern

Der Stiftungsrat im Jahr 2017

- | **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 Sternmatt-Tribschen Luzern
- | **Markus Helfenstein**, Baugenossenschaft Matt Luzern
- | **Ruedi Meier**, allgemeine baugenossenschaft luzern abl
- | **Martin Merki**, Stadtrat Luzern
- | **Reto Stocker**, WOGENO Luzern Genossenschaft
- | **Marcel Zosso**, Baugenossenschaft Reussbühl

Der Stiftungsrat hat im Jahr 2017 zwei Sitzungen durchgeführt. 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 Mieter zu berücksichtigen, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben.

Das Team der Geschäftsstelle

In der Geschäftsstelle der GSW Luzern an der Rössligasse 14 in Luzern bewirtschaften vier Mitarbeitende (300 Stellenprozent) 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:

- | **Karin Saccardo**, Eidg. dipl. Immobilien-Bewirtschafterin
- | **Reto Wehrli**, Immobilien-Sachbearbeiter
- | **Pia Baumeler**, Facility Management
- | **Tanja Weibel**, Immobilien-Sachbearbeiterin
- | **Rolf Fischer**, Geschäftsführer



GSW Gemeinnützige Stiftung
für preisgünstigen Wohnraum
Luzern
Rössligasse 14
Postfach 7353
6000 Luzern 7
Tel. 041 410 81 21
info@gsw-luzern.ch
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