



GSW Luzern

Gemeinnützige Stiftung für
preisgünstigen Wohnraum Luzern

Jahresbericht 2018

Neustadt-Quartier



Facettenreiche Mieterschaft



Bei der Vermietung ihrer Wohnungen hat die GSW Luzern insbesondere Zielgruppen zu berücksichtigen, welche spezifische Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt haben. Zudem soll die Stiftung die allgemeinen Ziele einer durchmischten Stadt mit vielfältigen Quartieren berücksichtigen. So steht es in den Statuten der GSW Luzern.

Im vorliegenden Jahresbericht geben wir unserer vielfältigen Mieterschaft ein Gesicht. Mit einigen ausgewählten Geschichten dokumentieren wir in eindrücklicher Weise die Bandbreite unserer Mieterschaft und die täglichen Herausforderungen unserer Geschäftsstelle.

Die Gründe für die Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt sind mannigfach. Auch ist die Unterscheidung von Menschen mit voller und solcher mit eingeschränkter Wohnkompetenz keine Schwarz-Weiss-Darstellung, sondern ein fließender Übergang. Dieser stellt hohe Anforderungen an unsere Mitarbeitenden.

Es ist wichtig, dass wir bei der Vermietung unserer Wohnungen stets sorgfältig abklären, ob unser Angebot optimal auf die Bedürfnisse unserer Mietinteressenten abgestimmt ist. Dies erfordert von unseren Mitarbeitenden viel Erfahrung und Fingerspitzengefühl.

Im Berichtsjahr hatten wir einen Wechsel im Stiftungsrat der GSW Luzern. Unser langjähriger Stiftungsrat Ruedi Meier ist an der Jahresversammlung 2018 zurückgetreten. Als Nachfolgerin und Vertreterin der allgemeinen baugenossenschaft Luzern abl wurde Marlise Egger Andermatt neu in den Stiftungsrat gewählt. Ruedi Meier hat in den letzten 16 Jahren die Entwicklung der GSW Luzern nachhaltig mitgeprägt. Ich danke ihm herzlich für sein grosses und wertvolles Engagement.

Ich danke auch den übrigen Mitgliedern des Stiftungsrats und allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle der GSW Luzern für ihren grossen Einsatz. Ich freue mich auf eine weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Bernhard Kobler, Stiftungsratspräsident

Langfristige Planung führte zu ersten Entscheidungen

4



Im Berichtsjahr haben wir die Zustandsanalysen und Machbarkeitsstudien für die zwanzig Liegenschaften weiter vorangetrieben. Die langfristigen Wohnbedürfnisse der spezifischen Mieterschaft flossen in die Studien ein. Im Frühjahr gab der Stiftungsrat grünes Licht für die Sanierung der Objekte an der Baselstrasse 80 und der Neustadtstrasse 4.

Beide Projekte lösen ein Investitionsvolumen von rund zehn Millionen Franken aus. Dank der restriktiven Ausgabenpolitik der letzten Jahre können die Eigenmittel für die Finan-

zierung aus der laufenden Rechnung bereitgestellt werden.

Im Rahmen der langfristigen Planung stellen wir fest, dass die GSW Luzern derzeit vorwiegend Liegenschaften bewirtschaftet, die von der Wohnungsgrösse her für Ein- bis Dreipersonenhaushalte geeignet sind.

Eine besondere Herausforderung ist es, bedürfnisgerechte Wohnungen für Haushalte mit Kindern anzubieten. Von insgesamt 365 Wohnungen verfügen nur 74 Wohnungen über vier oder mehr Zimmer. Obwohl die Strukturen dieser Wohnungen durchaus familienfreundlich gestaltet werden können, stehen folgende Faktoren einem familiengerechten Zuhause im Weg:

Lage:

- Liegenschaft liegt direkt an einer vielbefahrenen Strasse
- Schulweg mit vielen Strassenüberquerungen
- Fehlende Kindertagesstätte in der näheren Umgebung

Wohnung/Liegenschaft:

- Kein Lift, vielfach fehlende Balkone
- Keine geeigneten Abstellplätze für Velos und Kinderwagen
- Fehlender Spielplatz beziehungsweise wenig kinderfreundliche Umgebung
- Keine Begegnungsmöglichkeiten (zum Beispiel im Innenhof)

Im Rahmen der noch immer angestrebten Wachstumsstrategie und der langfristigen Sanierungsstrategie versuchen wir, die Bedürfnisse von Familien, wenn immer möglich, zu berücksichtigen.

Immobilienbewirtschaftung und Mieterbetreuung

Die Bewältigung des Kerngeschäfts, die Bewirtschaftung der bestehenden Wohnungen und die rund 65 Mieterwechsel (2017: 58 Mieterwechsel), beanspruchten wie gewohnt am meisten Ressourcen.

Verschiedene Spezialeinsätze forderten die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle. Am Neuweg 3, einer Liegenschaft mit 24 Zweizimmerwohnungen und 36 Einzimmerwohnungen, leben vor allem Einzelpersonen. Einige der Mietenden weisen ein langjähriges Suchtverhalten auf und werden von Institutionen unterstützt. Im Berichtsjahr hatten wir Mühe, die Hausordnung durchzusetzen und die Sicherheit zu gewährleisten. Einige Mieter haben die Wohnung unter anderem für den Drogenhandel missbraucht. Es kam zu verständlichen Reklamationen von Mietern im Haus und von Nachbarn. Aufgrund von nachweislich wiederholten Verstössen gegen die Hausordnung mussten wir insgesamt sieben Mietverhältnisse auflösen. Die Lage hat sich unterdessen wesentlich beruhigt. Bei der Bewältigung dieser schwierigen Situationen konnten wir wiederum auf die wertvolle Unterstützung und Begleitung von verschiedensten Institutionen zählen.

Neben den üblichen Bewirtschaftungsprozessen bemühen wir uns stets, die Anliegen der spezifischen GSW-Mieterschaft mit der nötigen Sozialkompetenz und im Sinne des Stiftungszweckes zu erfüllen.

Erste Gross-Sanierungen aufgegleist

Über die bevorstehenden Sanierungsmassnahmen und deren Konsequenzen haben wir die Mieterschaft der Objekte an der Baselstrasse 80, Neustadtstrasse 4 und Mythenstrasse 8 im Rahmen von separaten Mieterveranstaltungen informiert.

Sanierung / Mieterveranstaltung Baselstrasse 80

Im Juli 2018 mussten wir allen 18 Mietparteien per Ende März 2020 die Kündigung aussprechen. An der gleichzeitig angekündigten Informationsveranstaltung zeigten sich die Mieter wenig überrascht. Anlässlich der Zustandsanalysen hatten wir sie bei den Wohnungsbegehungen schon mündlich über die bevorstehende Gross-Sanierung informiert. Am Informationsabend haben die Mietenden Verständnis gezeigt, dass bei der nötigen Eingriffstiefe der Sanierung eine Kündigung unumgänglich ist.

An diesem Abend analysierten wir die Wohnbedürfnisse mit allen Mietparteien in Einzelgesprächen. Wir sagten ihnen zu, dass wir innerhalb der Kündigungsfrist nach Möglichkeit eine alternative GSW-Wohnung anbieten. Wir wiesen aber ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Garantie für eine Anschlusslösung abgeben können, und appellierten an ihre Eigenverantwortung bei der Wohnungssuche. Bis Ende 2018 haben wir für sechs Mietparteien eine Alternative gefunden.

Der Start der Totalsanierung ist auf Frühling 2020 geplant. Beauftragt sind die beiden Firmen Blaser-Schütz Baurealisation zusammen mit dem Architekturbüro Lussi und Partner AG. Das Gebäude wird seitlich erweitert und in der Höhe um ein Stockwerk ergänzt. Damit kann der preisgünstige Wohnraum um fast die

Hälfte auf total 1800 m² Nettowohnfläche erweitert werden. Gleichzeitig werden die gesamte Haustechnik und der Innenausbau der Wohnungen komplett erneuert. Der Wohnungsmix wird sich wesentlich verändern:

Übersicht veränderter Wohnungsbestand

Wohnungsbestand aktuell	Wohnungsbestand neu
5 Vierzimmer-Wohnungen	5 Vierzimmer-Wohnungen
13 Dreizimmer-Wohnungen	5 Dreizimmer-Wohnungen
	24 Zweizimmer-Wohnungen
18 Wohnungen	34 Wohnungen
Total 1250 m ² Wohnfläche	Total 1800 m ² Wohnfläche



Sanierung / Mieterveranstaltung Neustadtstrasse 4 und Mythenstrasse 8

Im August 2018 haben wir an separaten Veranstaltungen beide Hausgemeinschaften über die bevorstehenden Sanierungen orientiert. Nebst der Darstellung des GSW-Stiftungszweckes standen die zu sanierenden Bauteile und die daraus entstehenden Unannehmlichkeiten im Fokus.

- | Ersatz Etagen-Gasthermen durch Zentralheizung (Gas)
- | Neue Strangzonen (Wasser, Abwasser, Kamin) im Küchenbereich
- | Zentrale Warmwasseraufbereitung
- | Ersatz Küche, Elektroherd (bisher Gas)
- | Ersatz Elektroverteilung (Vorschriften)
- | Ersatz Haustüre und Wohnungsabschlusstüren (Brandschutz)
- | Sanfte Sanierung Treppenhaus
- | Ausbau Dachstock mit neuer Waschküche und angepasster Wärmedämmung
- | Lifteinbau
- | Balkonerweiterung (Bewilligung pendent)

Grundsätzlich zeigten die meisten Mieter Verständnis und Zustimmung für die Sanierung. Mit einem Lifteinbau waren jedoch viele nicht einverstanden. Die angezeigte moderate Mietzinserhöhung von 80 Franken bis 130 Franken löste kaum Diskussionen aus.

Der Eingriff im bewohnten Zustand erweist sich als relativ aufwendig. Zudem müssen Auflagen des Denkmalschutzes berücksichtigt werden. Der Stiftungsrat hat entschieden, vorerst nur das Haus Neustadtstrasse 4 zu sanieren.

Mit dem Ergebnis und den Erkenntnissen dieser Sanierung wird dann die Planung Mythenstrasse 8 detailliert und gegebenenfalls optimiert. Die Sanierung Neustadtstrasse 4 ist, in Abhängigkeit der Baubewilligung, auf die zweite Hälfte 2019 oder erste Hälfte 2020 vorgesehen. Beauftragt für die Realisierung ist die Firma Anliker.

Ordentlicher Liegenschaftsaufwand

In Anbetracht des einfachen Ausbaustandards der meisten Wohnungen und der eher alten Haustechnik haben wir auch im Berichtsjahr wieder relativ viele nicht planbare Reparaturen ausgeführt. Nur in seltenen Fällen verursachte eine Mietpartei den Schaden. Generell zeigt sich die Mieterschaft sehr kooperativ und verständnisvoll, auch gegenüber den Handwerkern. Bei den sanierten Liegenschaften Baslerhof, Baselstrasse 93 und Baselstrasse 99 sind die Kosten für den Unterhalt klar rückläufig. Verschonnt geblieben sind wir von grossen Schadensereignissen. Unter Einbezug der 65 Mieterwechsel haben wir für den ordentlichen Unterhalt der Liegenschaften im Berichtsjahr insgesamt 708 000 Franken aufgewendet (Vorjahr rund 1,06 Millionen Franken).

Ausserordentlicher Liegenschaftsaufwand

Im Berichtsjahr wurden einige kleinere Projekte realisiert:

- | Neue Heizung Bernstrasse 1 inkl. neuer Warmwasseraufbereitung
- | Entfeuchtung Mauerwerk Baslerhof
- | Machbarkeitsstudie Baselstrasse 80
- | Zustandsanalyse Lädelihof

Insgesamt konnte der gesamte Liegenschaftsaufwand gegenüber dem Vorjahr um zirka 600 000 Franken reduziert werden. Da wir beim Unterhalt zu Gunsten der grosszyklischen Sanierungen sehr defensiv agieren, ist die Jahresbetrachtung von eher untergeordneter Bedeutung. Der jährliche Aufwand kann in den kommenden Jahren je nach Situation wieder leicht ansteigen.

Geschäftsstelle organisatorisch gefestigt

Nach einigen Personalveränderungen in den letzten Jahren ist die Struktur der Geschäftsstelle nun stabil und für die Zukunft gerüstet. Nach der Einarbeitung von Reto Wernli (Eintritt per 3. 1. 2018) konnte die Stellvertretung über alle wichtigen Geschäftsprozesse verbessert werden. Die Konzeptanpassung bei der Hauswart-Dienstleistung über alle zwanzig Liegenschaften wirkt sich positiv aus. Die Mischung zwischen eigenen Hauswarten vor Ort im Angestelltenverhältnis und die Einbindung von externen Firmen im Bereich Facility-Management bewährt sich sehr.

Um die Prozesse zu optimieren, haben wir die Infrastruktur der Geschäftsstelle erweitert:

- | Neuer Server für die Ablage von Dokumenten
- | Cloud-Lösung für den externen Zugriff auf Daten und Dokumente
- | Neue IP-Telefonie, Ablösung ISDN-Telefonie
- | Anpassung der Stromversorgung: Nachrüstung der Hausverteilung gemäss neuen Normen

Ich bedanke mich bei allen Mitarbeitenden für ihren Einsatz und ihren Beitrag für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018. Beim Stiftungsrat, bei den Ausschuss-Mitgliedern und dem Stiftungsratspräsidenten Bernhard Kobler bedanke ich mich für das Vertrauen und ihr Verständnis für GSW-spezifische Probleme und die konstruktive Hilfestellung. Ich freue mich gemeinsam mit allen Beteiligten auf die kommenden Projekte.

Rolf Fischer, Geschäftsführer

Tribschen-Langensand-Quartier



Unsere Mieterschaft

8

Die GSW Luzern stellt seit 1984 preisgünstigen Wohnraum in der Stadt Luzern zur Verfügung. Derzeit verwaltet die Stiftung zwanzig Liegenschaften mit mehr als 360 Wohnungen sowie Geschäftsräumlichkeiten und Parkplätze. Alle Liegenschaften sind zwischen fünfzig und einhundertzwanzig Jahre alt. Sie sind mehrheitlich auf einem technisch bescheidenen Standard. Die Objekte verfügen grösstenteils über eine einfache und zweckmässige Infrastruktur.

Bei der Vermietung werden mehrheitlich Personengruppen, deren Wohnkompetenz aus den verschiedensten Gründen leicht bis erheblich eingeschränkt ist, berücksichtigt. Die Grenzen sind allerdings fließend, denn die Lebensumstände der Mieterinnen und Mieter verändern sich im Laufe der Jahre. Bei der Besetzung der Wohnungen wird darauf geachtet, dass die Liegenschaft möglichst von unterschiedlichen Gruppen genutzt wird. Stellvertretend für die Mieterschaft werden auf den folgenden Seiten fünf verschiedene Mietparteien portraitiert.

Die GSW Luzern möchte keine Wohnghettos für Menschen mit eingeschränkter Wohn- und Sozialkompetenz schaffen. Deshalb wohnen auch Mietende mit Wohnkompetenz und normalem Zugang zum Wohnungsmarkt in den Liegenschaften. Das können Studenten, Paare, Pensionierte oder kinderreiche Familien sein. Sie verfügen zwar über ein schmales Budget, leben aber ohne finanzielle Unterstützung von Institutionen.

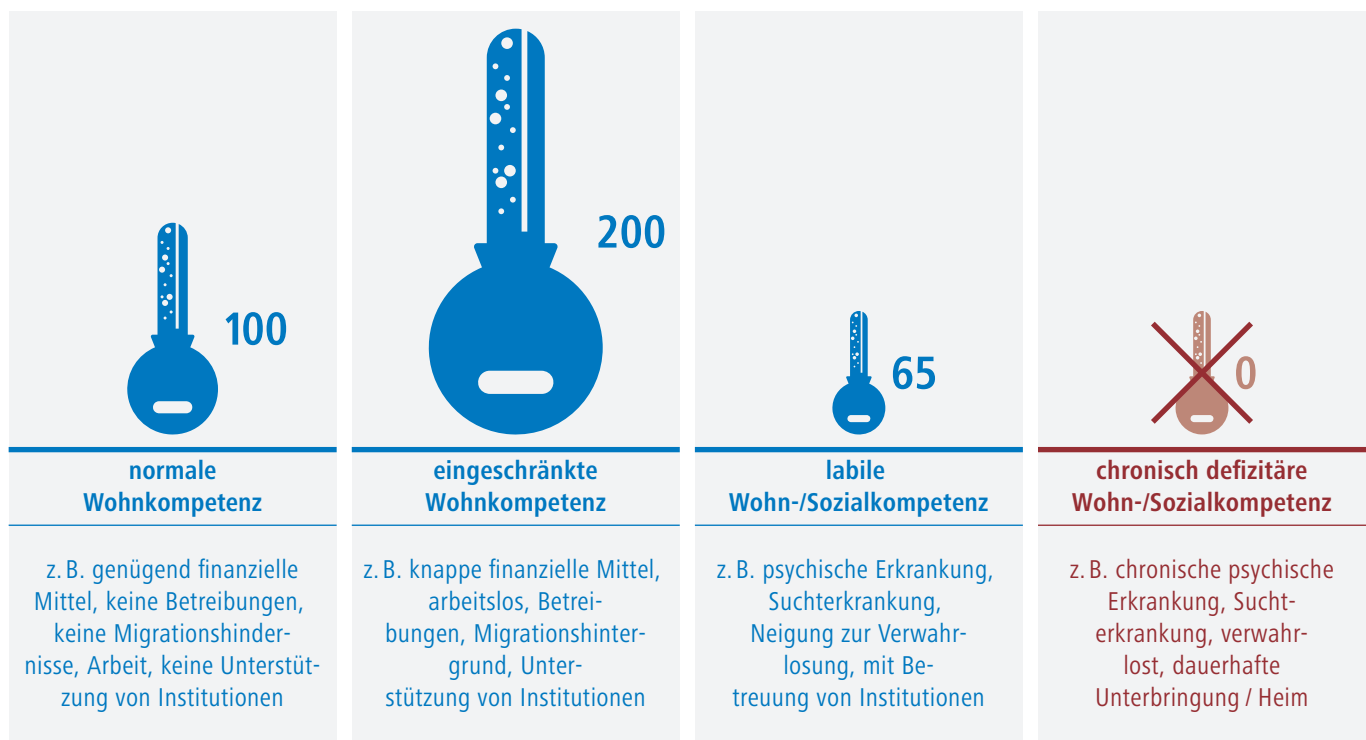
In der Stadt Luzern gibt es viele Wohnungssuchende, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben. Dazu gehören Familien, Alleinerziehende mit und ohne Arbeit und/oder Migrationshintergrund und Pensionierte. Einschränkend auf ihre Wohnkompetenz wirken die sehr knappen finanzielle Mittel und Betreuungseinträge. Viele

dieser Mietparteien erhalten Unterstützung, beispielsweise von der Arbeitslosenkasse, der Invalidenversicherung IV, der wirtschaftlichen Sozialhilfe der Stadt Luzern oder mit Ergänzungsleistungen zur tiefen AHV.

Einen sehr schwierigen Zugang zum Wohnungsmarkt in Luzern haben Menschen mit labiler Wohn- und Sozialkompetenz. Diese Mieter leben mit einer psychischen Erkrankung oder haben eine Suchtkrankheit überwunden. Sie werden in der Regel von Institutionen begleitet. Ihre finanziellen Mittel sind stark eingeschränkt.

Die Verwaltung der GSW Luzern verfügt über sehr viel Erfahrung mit Menschen in schwierigen Lebensumständen. Sie arbeitet bei der Begleitung der Mietenden oft eng mit sozialen Institutionen zusammen. Dennoch kann sie an Menschen mit chronisch defizitärer Wohn- und Sozialkompetenz keine Wohnungen vermieten. Um Fremd- und Eigengefährdung zu verhindern, müssen Menschen mit chronischer psychischer Erkrankung, einer latenten Suchtkrankheit oder Verwahrlosung in Institutionen mit Betreuung untergebracht werden.

 = Anzahl Mietverhältnisse



Eine bunte Gemeinschaft

Im Zwölffamilienhaus an der Mythenstrasse 8 in Luzern leben Menschen aus verschiedensten Kulturen und Lebenssituationen unter einem Dach. Sie alle schätzen die günstige Miete, die Nähe zum Bahnhof und den interessanten Angebotsmix an Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten im Neustadt-Quartier.

Hingegen machen sie Abstriche beim Wohnkomfort. Die Küchen und Bäder stammen aus den neunziger Jahren, der Platz ist rar. Die Holzböden knarren hörbar. Dach- und Kellergeschoss sind nicht isoliert. Das Warmwasser für Küche, Bad und die Heizung wird etagenweise über einen Durchlauferhitzer erzeugt. Die Rohre sind offen in den Räumen verlegt. Leider sind die Geräte in allen Stockwerken sehr störungsanfällig, wie die Hauswartin Rita Sestito berichtet: «Inzwischen kenne ich alle Mucken. Die meisten Störungen kann ich selbst regeln. Nur ab und zu braucht es den Fachmann. Leider sind Ersatzteile inzwischen rar. Wir hoffen, dass die Geräte bis zum geplanten Umbau noch halten.» Eine Gesamtanierung ist im Jahr 2021 vorgesehen. Wobei die GSW Luzern darauf bedacht ist, dass die Mietzinse erschwinglich bleiben.

Seit 1984 lebt Frau Sestito in diesem Haus. Damals gab es noch in jedem Zimmer Holz- oder Ölöfen und die Fenster waren einfach verglast. Vorfenster schützten im Winter mehr schlecht als recht. 1990 übernahm die GSW Luzern die Immobilie von einer

Erbengemeinschaft. 1993 wurde das Haus sanft renoviert und die Durchlauferhitzer wurden installiert. Damals wechselte sie vom ersten in den fünften Stock. Ein gesundes Training, denn es gibt keinen Lift im Haus. Rita Sestito nimmt es gelassen: «Man gewöhnt sich ans Treppensteigen. Hier oben habe ich mehr Sonne und höre den Stadtlärm viel weniger. Und wir haben mehr Kontakt, denn so trifft man sich im Treppenhaus.»

«Wir haben generell ein gutes Einvernehmen untereinander. Es sind ja alles langjährige Mieterinnen und Mieter mit unterschiedlichsten Hintergründen. Einige haben schon zusammen Silvester gefeiert. Jeder hat etwas gekocht und um Mitternacht haben wir auf der Dachterrasse angestossen. Und als mein Sohn 2012 in sein Kanti-Austauschjahr nach Argentinien fuhr, haben sie eine spontane Abschiedsfeier mit Musik auf der Dachterrasse organisiert», erzählt die Alleinerziehende.

Den Kontakt zur Verwaltung erlebt Rita Sestito als sehr unkompliziert: «Wenn etwas ist, kann ich anrufen und Karin Saccardo oder Tanja Weibel reagieren rasch. Das Haus wird gut in Schuss gehalten. Bei Mieterwechsel werden die Räume fast immer frisch gestrichen. Trotzdem freuen wir uns alle auf den Umbau. Auch wenn dies mit Unannehmlichkeiten verbunden ist. Besonders auf das neue Warmwassersystem sowie die neue Küche mit Dampfzug, Auszugsschränken mit mehr Stauraum sind wir sehr gespannt.»



Treffpunkt Stutzegg

10

Rund siebzig Stammgäste besuchen den Treffpunkt Stutzegg regelmässig. Ab und zu kommen neue Gesichter dazu. Die meisten sind alleinstehend, haben kaum soziale Kontakte und leben in bescheidenen finanziellen Verhältnissen. Es ist ein Ort, an dem sie Gemeinschaft erfahren. Dazu gehören auch ein gemeinsames Abendessen und der Brunch am Sonntagmorgen. Die Konsumationspreise sind bewusst sehr tief angesetzt. Der Kaffee kostet seit 21 Jahren fünfzig Rappen. Die einfache warme Mahlzeit wird zu drei Franken angeboten.

Keiner fragt, was sie sind oder woher sie kommen. Sie können hier einfach Gast sein. Wer mag, spielt eine Runde Eile mit Weile, liest Zeitung oder macht bei einem Jass mit. Es herrscht ein direkter aber herzlicher Umgang. Zur positiven Atmosphäre tragen die wenigen klaren Regeln bei: keine Aggressionen oder Gewalttätigkeiten und kein Sexismus – auch Alkohol und Tabak sind absolut tabu.

Zum Treffpunkt Stutzegg gehören weitere Räume. Im «Raum der Stille» finden aufgewählte Gäste einen Rückzugsort. Er ist aber auch nützlich, wenn ein Gast das vertrauliche Gespräch sucht. Nebst dem Quartierwerkraum, in dem auf der Nähmaschine auch mal Kleider geflickt werden können, gibt es eine kleine Schreinerei. Die Gäste können unter Anleitung ein selbstgemachtes Präsent herstellen oder etwa auch mal ein Kleinmöbel reparieren. Im Atelier im ersten Stock entstanden unter Anleitung zweier Künstlerinnen schon Trickfilme, Bilder, Weihnachtsschmuck oder Geschenkkarten.

Im Treffpunkt erhalten die Gäste – als neues Angebot – auch Hilfe bei administrativen Problemen. Viele sind mit Anliegen von Ämtern, der Krankenkasse oder der Steuerbehörde überfordert.

Vor 21 Jahren suchten die Spitalschwester Sr. Hedy-Maria Weber, der Seelsorger Sepp Riedener und der Arbeiterpriester Josef Moser nach einem Ort als niederschweligen Treffpunkt für Menschen in schwierigen Lebenssituationen. Sie haben ihn in der Liegenschaft Baslerhof gefunden. Und weil die Ecke Basel-/Bernstrasse Stutzegg heisst, nannten sie ihn entsprechend Treffpunkt Stutzegg.

Heute werden die Gaststube sowie weitere Räume von einem fünfköpfigen Team geführt. Rund zwanzig Freiwillige unterstützen die Teammitglieder im Betrieb, beim Kochen und Begleiten der Gäste bei verschiedensten Aktivitäten. Der von den Initianten gegründete Verein Hôtel Dieu übernahm die Trägerschaft. Er beschafft die notwendigen finanziellen Mittel und übernimmt strategische Aufgaben. Der Vereinsvorstand ist dankbar, dass die GSW Luzern die Räume zu äusserst günstigen Konditionen vermietet. Damit erhalten Menschen einen Ort, an dem sie frischen Mut schöpfen und für ein paar Stunden ablegen können, was sie bedrängt.



Eine Hausgemeinschaft

Als Studenten sind Kathrin und Andreas Lancini vor zehn Jahren in die kleine Dachwohnung an der Neustadtstrasse 38 eingezogen. Sie hatten Glück, waren ihrer Vormieterin sympathisch und haben durch deren Vorschlag den Mietvertrag erhalten. Beide leben gerne in diesem Haus mit Charme mitten in der Stadt, schätzen die Nähe zum Bahnhof und das lebendige Quartier.

Heute wohnen sie mit ihren mittlerweile drei Töchtern in der Vierzimmerwohnung zwei Stockwerke tiefer. «Leider gibt es im Haus keine gleichaltrigen Kinder mehr, mit denen sie im Hof spielen können», erzählt die Heilpädagogin. «Für eine kurze Abwechslung für die Kinder im Freien schätze ich den Sandkasten und Nachbars Schaukel im Innenhof sehr. Wenn wir mehr Zeit haben, gehen wir auf den Spielplatz des nahen Schulhausareals Moosmatt. Weil uns ein Trocknungsraum fehlt, ist der Innenhof im Sommer praktisch, um die Wäsche zu trocknen. Die GSW Luzern hat zudem standardmässig Wäscheleinen zwischen den Balkonen gespannt, die wir nutzen können. Dann sieht es hier manchmal aus wie in Italien», sagt sie und lacht.

Die Liegenschaft an der Neustadtstrasse 38 ist eines der Häuser der GSW Luzern, die baulich in einem guten Zustand sind. Trotz Altbau-Standard mit Küche und Bad aus den 1970er-Jahren liegen die Mietzinse im oberen Bereich der GSW Luzern. Sie sind

vergleichbar mit denjenigen von Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Luzern. Im Jahr 2016 wurde das Treppenhaus saniert. «Das hat das Haus eindeutig aufgewertet. Vorher wirkte es schmutzellig», meint Kathrin Lancini-Sennhauser. Dennoch sei es mit den Steinböden und den undichten Fenstern und Wohnungstüren im Winter zugig.

«Im Haus leben meist berufstätige Leute, die den Kontakt zueinander gerne pflegen», erläutert die dreifache Mutter und erzählt: «Weil uns allen viel an diesem Haus liegt, organisierten wir vor der Renovation jährlich einen gemeinsamen Putztag mit anschliessendem Grillabend. Danach sah es wieder sauber und freundlich aus. Heute reinige ich im Auftrag der GSW Luzern das Treppenhaus wöchentlich. Es gibt einen gemeinsamen Haus-Chat, der sporadisch genutzt wird. Das ist praktisch, wenn man dringend etwas zum Kochen ausleihen muss. Wir haben keine fixe Waschküchenordnung. Wenn die Maschine frei ist, kann gewaschen werden – und das funktioniert bestens.» Mit drei Kleinkindern können Kathrin und Andreas Lancini-Sennhauser noch in der Vierzimmerwohnung mit 83 m² bleiben. Längerfristig werden sie sich nach einer Fünfzimmerwohnung umsehen. Wer weiss, vielleicht haben sie Glück und können in eine der raren grösseren Wohnungen der GSW Luzern wechseln.



Wohnung als Chance

12

Die gemeinsame Tochter hat das Leben von Beatrice M. und Peter R. (Namen geändert) verändert. Kennen gelernt haben sich die beiden im Haus an der Baselstrasse 99. In diesem Haus leben sie nach diversen Stationen heute in einer Dreizimmerwohnung. Beide haben eine wechselvolle Suchterkrankung mit vielen Hochs und Tiefs hinter sich. Sie haben sich aber immer wieder zurückgekämpft.

Die Wohnung ist gemütlich eingerichtet. Überall sind Bilder, Poster und Postkarten aufgehängt. Da und dort liegt Kinderspielzeug herum. Das grösste Zimmer ist für die achtjährige Tochter reserviert. Beatrice M. erläutert: «Sie lebt unter der Woche im Kinderheim Titlisblick. An den meisten Wochenenden und in den Ferien ist sie bei uns. Nur manchmal ist sie bei einer Partnerfamilie. Mit der Partnerfamilie konnte sie schon im Hasliberg in einen Skikurs und hat beim Skirennen den ersten Rang erreicht. Sie war auch mit der Partnerfamilie letztes Jahr in Italien in den Ferien. Das können wir unserer Tochter mit unserem bescheidenen Einkommen natürlich nicht bieten.» Und sie berichtet weiter: «Manchmal ist sie von Schule, Turnunterricht und ‹Ufzgi› so gestresst, dass sie einfach nur chillen will. Wir gehen aber oft gemeinsam spazieren, fahren mit dem Velo der Reuss entlang oder sind im Sommer mit dem Gummiboot auf dem See». Beatrice M., früher Wettkampfschwimmerin, geht heute noch gerne im See baden. Die Ufeschütti ist auch ein praktischer Brätliplatz für die Familie. Denn an der Baselstrasse 99 gibt es keinen Innenhof, den sie fürs abendliche Grillen nutzen können.

Peter R. erzählt: «Seit elf Jahren nehmen wir keine Drogen mehr. Wir leben beide von der IV und von Ergänzungsleistungen. Eine geeignete Arbeit zu finden, ist fast unmöglich. Auch wenn wir beide heute nicht mehr in den Kreisen verkehren. Aufgrund unserer Vergangenheit vertraut uns kein Arbeitgeber. Dank der GSW Luzern, die uns diese

Wohnung anvertraut hat, sind wir in einer stabilen Lebenssituation. Dafür sind wir der Stiftung sehr dankbar.»

Bei der GSW Luzern sind sie bereits langjährige Mieter, in verschiedenen Immobilien. Ihre gemeinsame Wohnung an der Baselstrasse 91 gaben sie aufgrund einer Beziehungskrise auf. Peter R. zog an den Neuweg 3 in Luzern. Die Tochter fand im Kinderheim Titlisblick Unterschlupf. Nach drei Monaten zog Beatrice M. wieder zu ihm. Die Zweizimmerwohnung war jedoch zu klein, um die Richtlinien der Aufenthaltsbewilligung für die Tochter einzuhalten. Sie mussten ein separates Zimmer für ihre Tochter vorweisen, damit die Kleine wieder regelmässig übers Wochenende bei den Eltern sein konnte. Mit dem Umzug an die Baselstrasse 99 konnte die GSW Luzern den Eltern ihr Glück zurückbringen.

Sie sind froh darüber, dass ihnen die GSW Luzern diese neue Chance gegeben hat. Denn, welcher andere Vermieter in Luzern würde uns mit unserer Vergangenheit aufnehmen?«, meint Peter R. «Da müssten wir wohl in einer Pension leben und wären schnell wieder auf der Gasse.»



Traversa – Begleitetes Wohnen

Bereits seit Anfang 1990 arbeitet der Verein Traversa erfolgreich mit der GSW Luzern zusammen. Das Netzwerk Traversa für Menschen mit einer psychischen Erkrankung bietet unter anderem begleitetes Wohnen an. In Wohnungen der GSW Luzern am Grimselweg 11 und Neuweg 3 in Luzern werden Personen ambulant begleitet. Auch mit weiteren Partnern bestehen Zusammenarbeiten.

«Für die mehrheitlich alleinstehenden Menschen sind vor allem Kleinwohnungen mit zwei Zimmern erwünscht. So behalten sie bei unseren regelmässigen Besuchen ihre Privatsphäre und müssen uns nicht im Schlafzimmer empfangen. Idealerweise liegen die Wohnungen zentral in der Stadt – nahe von ÖV-Stationen und Einkaufsmöglichkeiten. Schön wäre auch ein Balkon und für Ältere ein Lift», erläutert Fachbereichsleiterin Cornelia von Wyl den Idealwohnungstyp.

Anton Aschwanden, stellvertretender Geschäftsleiter und Bereichsleiter ambulante Angebote ergänzt: «Die Suche nach geeigneten Wohnungen, die Menschen mit einer psychischen Erkrankung auch eine gewisse Anonymität bieten, ist nicht einfach. Zudem gibt es Vermieter, die ihre Wohnung nicht an Menschen mit einer psychischen Erkrankung vermieten wollen. Die meisten leben von der IV oder von der Sozialhilfe. Ihr Mietbudget ist beschränkt: 1100 Franken inklusive Nebenkosten, wenn Ergän-

zungsleistungen bezogen werden. Und bei wirtschaftlicher Sozialhilfe durch die Stadt Luzern werden 850 Franken plus Nebenkosten bewilligt. Neubauwohnungen kommen damit nicht in Frage. Die Mietzinse der GSW-Wohnungen liegen alle innerhalb dieser Bereiche.»

«Zum Glück arbeiten wir mit diversen Partnern wie mit der GSW Luzern seit Jahren erfolgreich zusammen», wirft Cornelia von Wyl ein und meint weiter: «Diese Vermieter haben Verständnis für die Situation von Menschen mit einer psychischen Erkrankung. Wir begleiten 132 Personen aus der Stadt und der Agglomeration auf dem Weg, ihr Leben möglichst eigenverantwortlich zu führen. Dazu besuchen wir sie wöchentlich oder alle vierzehn Tage und unterstützen sie mit Hilfe zur Selbsthilfe. Durch die eigene Wohnung erwerben oder verbessern sie ihre Sozial- und Wohnkompetenz. Zudem sind sie gefordert, sich ein stützendes soziales Netz aufzubauen. Nicht immer läuft alles reibungslos. Es ist schon vorgekommen, dass wir in schwierigen Situationen gemeinsam mit der GSW Luzern nach Lösungen gesucht und diese gefunden haben. Da sind wir deren Verständnis gegenüber Menschen mit einer psychischen Erkrankung sehr dankbar.»



Bilanz

14

Bilanz	in CHF per 31. 12. 2018	in CHF per 31. 12. 2017
Aktiven		
Flüssige Mittel	2 506 023.76	1 370 339.16
Mietzinsguthaben	25 856.88	27 483.40
Forderungen Heiz- und Nebenkosten	5 333.88	68 073.60
Übrige kurzfristige Forderungen	0.00	3 932.65
Aktive Rechnungsabgrenzungen	58 017.85	2 400.00
Umlaufvermögen	2 595 232.37	1 472 228.81
Liegenschaften	62 899 123.25	62 899 123.25
Kumulierte Abschreibungen auf Liegenschaften	-12 898 723.25	-12 138 723.25
Anlagen im Bau	0.00	0.00
Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	5 002.00	10 002.00
Finanzanlagen	5 000.00	5 000.00
Anlagevermögen	50 010 402.00	50 775 402.00
Total Aktiven	52 605 634.37	52 247 630.81

	in CHF per 31. 12. 2018	in CHF per 31. 12. 2017
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86 475.35	177 830.59
Mieterverbindlichkeiten	269 745.10	246 118.10
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	676 500.00	676 500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	50 308.65	44 651.65
Kurzfristiges Fremdkapital	1 083 029.10	1 145 100.34
Hypotheken, Darlehen	41 337 500.00	42 455 000.00
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	1 852 000.00	322 000.00
Übrige Rückstellungen	46 040.00	39 490.00
Langfristiges Fremdkapital	43 235 540.00	42 816 490.00
Stiftungskapital per 1. Januar	8 286 040.47	8 284 245.92
Jahresgewinn	1 024.80	1 794.55
Eigenkapital	8 287 065.27	8 286 040.47
Total Passiven	52 605 634.37	52 247 630.81

Erfolgsrechnung

	in CHF 2018		in CHF 2017	
Mietzinseinnahmen Wohnungen	4 311 255.40		4 275 079.20	
Mietzinseinnahmen Parkplätze	251 766.00		259 271.00	
Mietzinseinnahmen Gewerbe	300 997.20		311 175.20	
Leerstände	-197 181.77		-192 699.15	
Debitorenverluste / Veränderung Delkreder	-18 030.68		-6 494.27	
Liegenschaftsertrag	4 648 806.15	100%	4 646 331.98	100,0%
Ordentlicher Unterhalt	-708 141.89		-1 055 809.04	
Ausserordentlicher Unterhalt	-231 038.10		-543 702.05	
Sachversicherungen	-46 873.55		-33 604.50	
Liegenschaftsaufwand	-986 053.54	-21,1%	-1 633 115.59	-35,0%
Ergebnis vor Betriebsaufwand	3 662 752.61	78,9%	3 013 216.39	65,0%
Löhne Verwaltung	-288 954.75		-261 828.88	
Sozialversicherungen	-97 631.40		-92 720.30	
Übriger Personalaufwand	-15 150.05		-20 249.80	
Personalaufwand	-401 736.20	-8,6%	-374 798.98	-8,1%
Geschäfts- und Büroaufwand	-92 999.30		-117 623.65	
Revision, Stiftungsrat	-41 794.85		-42 738.40	
Übriger betrieblicher Aufwand	-134 794.15	-2,9%	-160 362.05	-3,5%
Betriebsaufwand	-536 530.35	-11,5%	-535 161.03	-11,6%
Betriebsgewinn vor Abschreibungen, Veränderung Rückstellungen, Zinsen und Steuern	3 126 222.26	67,4%	2 478 055.36	53,4%
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	-5 000.00		-7 000.00	
Abschreibungen Liegenschaften	-760 000.00		-638 000.00	
A. o. Abschreibungen auf Gross-Sanierungen – Projekt Baselstrasse			-2 937 944.50	
Veränderung Rückstellungen für Gross-Sanierungen	-1 530 000.00		1 956 500.00	
Abschreibungen und Veränderung Rückstellungen	-2 295 000.00	-49,4%	-1 626 444.50	-35,0%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	831 222.26	18%	851 610.86	18,4%
Hypothekar- und Darlehenszinsen, Bankzinsen	-607 947.96		-627 153.31	
Baurechtszinsen	-222 046.00		-222 143.00	
Finanzaufwand	-829 993.96	-17,9%	-849 296.31	-18,3%
Jahresgewinn vor Steuern	1 228.30	0,1%	2 314.55	0,1%
Steuern	-203.50		-520.00	
Jahresgewinn nach Steuern	1 024.80	0,1%	1 794.55	0,1%

Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2018

16

Bilanz: Aktiven

Wie in den vergangenen Jahren ist es uns auch im Geschäftsjahr 2018 gelungen, für die künftigen Sanierungsvorhaben die nötigen Eigenmittel und die erforderlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds zu erwirtschaften.

Entsprechend sind die flüssigen Mittel im Berichtsjahr um Franken 1135 684.60 auf Franken 2 506 023.76 gewachsen. Davon können zirka 1 600 000 Franken als Eigenkapitaleinlage für künftige Finanzierungen von Projekten verwendet werden, ohne die Liquidität zu gefährden.

Da wir im Berichtsjahr keine Investitionen in Liegenschaften getätigt haben, liegt der Liegenschaftswert brutto unverändert bei Franken 62 899 123.25.

Nach den ordentlichen Abschreibungen auf den Nettobuchwert der Liegenschaften von 1,5% beziehungsweise 760 000 Franken sind die kumulierten Abschreibungen im Berichtsjahr auf 12 898 723.25 Franken angewachsen. Daraus resultiert ein neuer Liegenschaftswert netto von 50 000 400 Franken.

Bilanz: Passiven

Das kurzfristige Fremdkapital von Franken 1 083 029.10 beinhaltet insbesondere die Amortisation der bestehenden Hypotheken (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten) von 676 500 Franken.

Zudem wurde im Berichtsjahr eine auslaufende Hypothek von 441 000 Franken nicht erneuert sondern zurückbezahlt. Mit diesen Massnahmen konnte die Hypothekarschuld um 1 117 500 Franken gesenkt werden.

Dank der restriktiven und zurückhaltenden Ausgabenpolitik für den Liegenschaftsunterhalt zugunsten der langfristigen Sanierungsaktivitäten konnten weitere Rückstellungen für Grosssanierungen von 1 530 000 Franken gebildet werden. Neu beträgt der Saldo für Rückstellungen auf Gross-Sanierungen 1 852 000 Franken.

Das Stiftungskapital der GSW Luzern ist um den Vorjahresgewinn von Franken 1 794.55 auf Franken 8 286 040.47 angewachsen.

Erfolgsrechnung

Die Ertragskraft zeigt sich im Wesentlichen unverändert gegenüber dem Vorjahr. Verursacht durch 65 Mieterwechsel mit entsprechenden Folgekosten, für die Instandstellung der Wohnungen sind auch die Mietzinse der betroffenen Objekte leicht angehoben worden. Die Mietzinseinnahmen der Wohnungen sind im Jahr 2018 dadurch leicht auf Franken 4 311 255.40 angestiegen.

Unser oberstes Ziel bleibt gemäss Stiftungszweck, die Mietzinse auf einem ökonomisch vernünftigen und tiefen Niveau zu belassen.

Von den total ausgewiesenen Leerstands-Kosten von Franken 197 181.77 entfallen rund 100 000 Franken auf die beiden Objekte Baselstrasse 80 und Neuweg 3. Diese wurden durch die geplanten Sanierungen verursacht.

Durch Zwischennutzungen von Gewerbeflächen in den Liegenschaften Baselstrasse 80, Lädelihof und Neuweg 3, sind die Mietzinsen von Gewerberäumen und Parkplätzen leicht gesunken.

In den letzten Jahren waren wir stets bestrebt, nebst Wohnungsanierungen bei Mieterwechsel vor allem substanzerhaltende Massnahmen an den Liegenschaften vorzunehmen. Zu Gunsten einer langfristigen Sanierungsstrategie haben wir im Berichtsjahr keine Teilsanierungen realisiert. So ist im Berichtsjahr der Liegenschaftsaufwand mit Franken 986 053.54 erstmalig unter eine Million Franken gesunken.

Insgesamt widerspiegelt sich deshalb das positive Ergebnis in den vorgenommenen Abschreibungen und Rückstellungen von total 2 295 000 Franken.

Der Betriebsaufwand 2018 liegt bei Franken 536 530.35 und damit auf Vorjahreshöhe. Die Personalkosten sind durch Personalveränderungen im Berichtsjahr um zirka 27 000 Franken gestiegen. Im gleichen Rahmen ist der übrige betriebliche Aufwand gesunken.

Die Baurechtszinsen von 222 046 Franken entsprechen den Vorjahreswerten. Durch die Amortisation und Rückzahlung von Hypotheken im Wert von total 1 117 500 Franken ist der Finanzaufwand im Berichtsjahr nochmals um rund 20 000 Franken auf Franken 829 993.96 gesunken.

Anzahl Wohnungen	Wohnungstyp	Ø Mietzins 2018 CHF netto	Ø Mietzins 2017 CHF netto
108	1 bis 1½ Zimmer	759.00	753.00
53	2 bis 2½ Zimmer	873.00	861.00
130	3 bis 3½ Zimmer	1 080.00	1 081.00
74	4 Zimmer und grösser	1 227.00	1 208.00

Abschreibungen und Veränderung der Rückstellungen

2018
in CHF

Abschreibungen Fahrzeuge	5 000.00
Abschreibungen Liegenschaften	760 000.00
Veränderung Rückstellungen für Grosssanierungen	1 530 000.00
Abschreibungen und Veränderung der Rückstellungen	2 295 000.00

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

	2018	2017
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	3,1	3,1
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt (Hauswartungen)	1,0	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. Dies gilt insbesondere für die von der Stadt im Baurecht übernommenen Liegenschaften.

Bericht Revisionsstelle

ZÜSLI TREUHAND AG

RIGISTRASSE 36 · CH-6006 LUZERN · TELEFON 041-410 15 55 · TELEFAX 041-410 85 60 · E-MAIL: info@zuesli.ch · www.zuesli.ch

REVISIONEN · BUCHFÜHRUNGEN · STEUERN · WILLENSVOLLSTRECKUNGEN
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 2018 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.

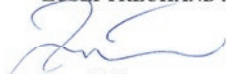
Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen 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. März 2019 HZ/wy

Die Revisionsstelle:

ZÜSLI TREUHAND AG



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

Beilage: Jahresrechnung 2018 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)



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



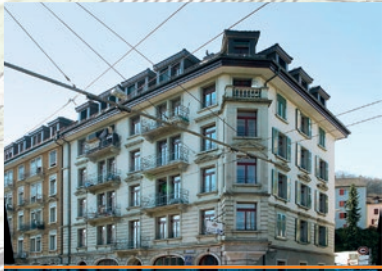
Spitalstr. 10+12+14
MFH mit 29 Wohnungen



Maihofstr. 5
MFH mit 8 Wohnungen



Maihofstr.
MFH mit 17 Wohnungen



Baselstr. 99
MFH mit 10 Wohnungen



Baselstr. 91+93
MFH mit 22 Wohnungen



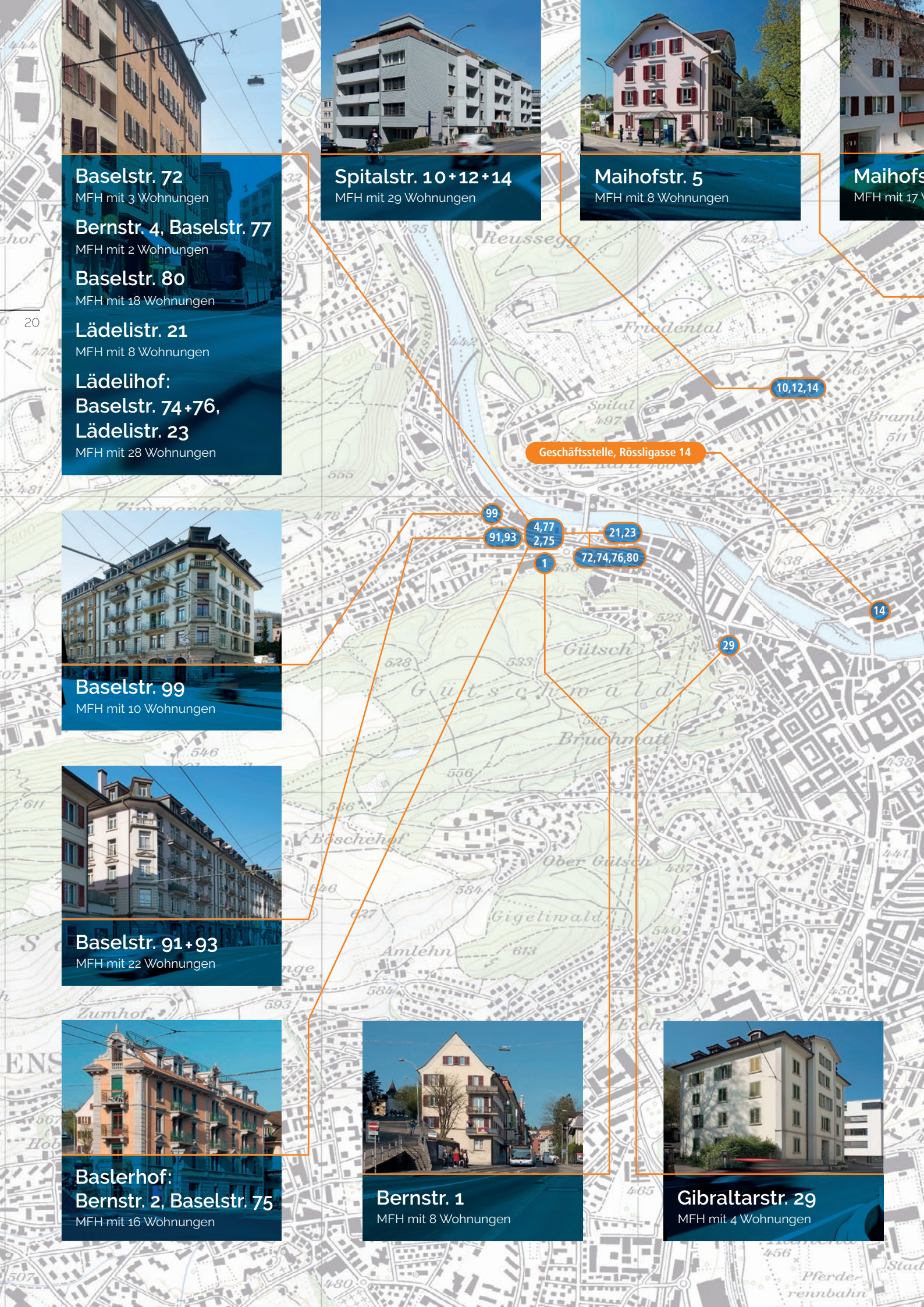
**Baslerhof:
Bernstr. 2, Baselstr. 75**
MFH mit 16 Wohnungen



Bernstr. 1
MFH mit 8 Wohnungen



Gibraltarstr. 29
MFH mit 4 Wohnungen

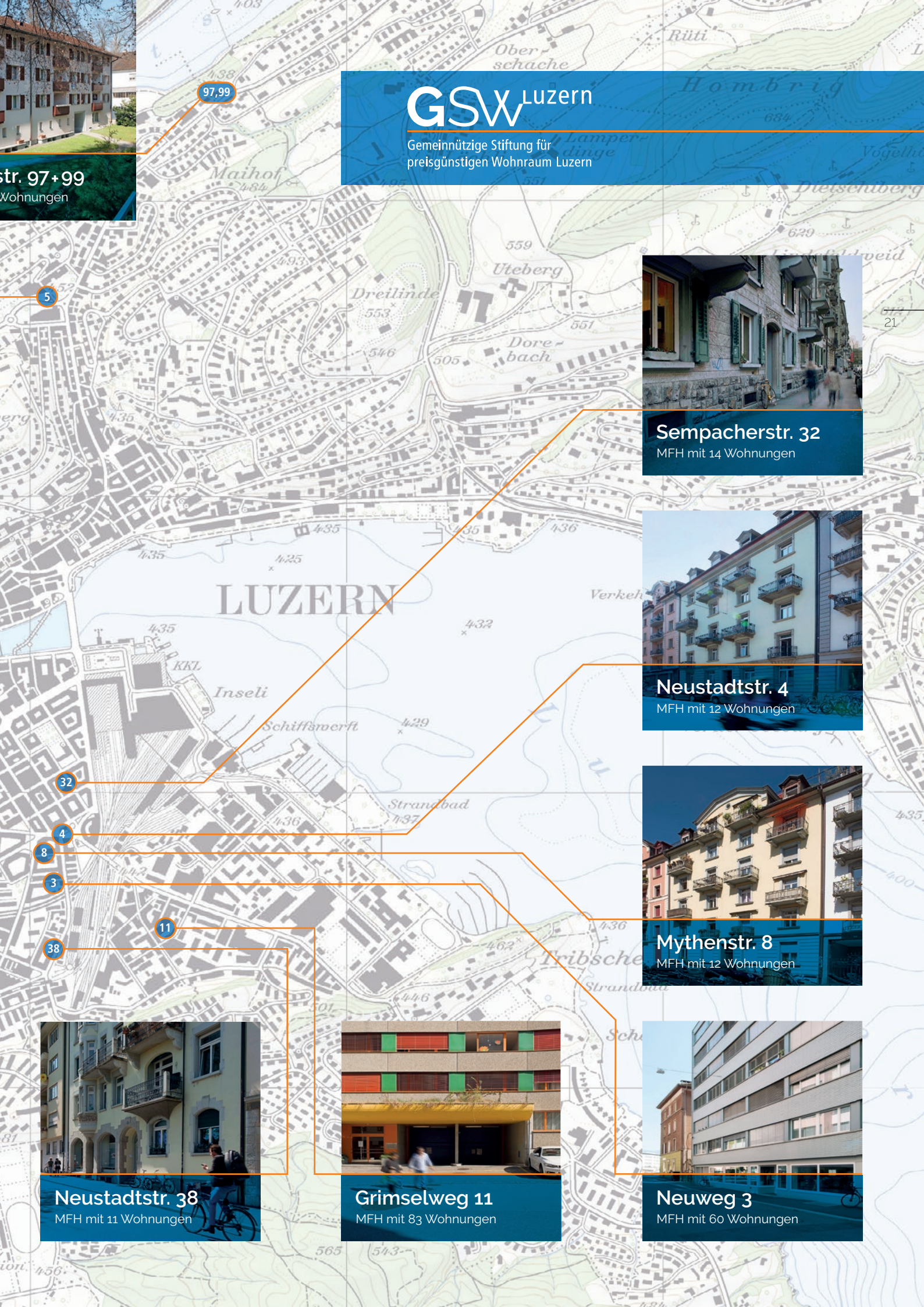




Sempacherstr. 97+99
Wohnungen

GSW Luzern

Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern



Sempacherstr. 32
MFH mit 14 Wohnungen



Neustadtstr. 4
MFH mit 12 Wohnungen



Mythenstr. 8
MFH mit 12 Wohnungen



Neustadtstr. 38
MFH mit 11 Wohnungen



Grimselweg 11
MFH mit 83 Wohnungen



Neuweg 3
MFH mit 60 Wohnungen

Organisation der GSW Luzern

Der Stiftungsrat im Jahr 2018

- | **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
(bis 3. Mai 2018)
- | **Marlise Egger Andermatt**, allgemeine baugenossenschaft luzern abl
(ab 3. Mai 2018)
- | **Martin Merki**, Stadtrat Luzern
- | **Reto Stocker**, WOGENO Luzern Genossenschaft
- | **Marcel Zosso**, Baugenossenschaft Reussbühl

Der Stiftungsrat hat im Jahr 2018 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 (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:

- | **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