GSW Luzern

Gemeinnützige Stiftung für
preisgünstigen Wohnraum Luzern

Jahresbericht 2016

Luegisland Quartier

Mehrfamilienhaus an der Spitalstrasse 10, 12 und 14

Gut gerüstet in die Zukunft

Die Führungsgremien der GSW Luzern haben die letzten zwei Jahre genutzt, die Stiftung hinsichtlich Führung und Organisation neu auszurichten und fit für die Zukunft zu machen.

Nach dem Wechsel in der strategischen Führung im Vorjahr, übernahm per 1. Januar 2016 Rolf Fischer als neuer Geschäftsführer die operative Leitung der GSW Luzern. Ich danke an dieser Stelle meinem Vorgänger Dr. iur. Michael Gnekow und dem bisherigen Geschäftsführer Urs Brunner nochmals herzlich für ihre grosse Aufbauarbeit.

Der Stiftungsrat hat im Herbst 2015 entschieden, die heute gültigen Statuten und Reglemente zukunftstauglich zu überarbeiten. Das neue Regelwerk ist seit dem 1. Januar 2017 in Kraft. Ich gehe auf zwei Punkte kurz ein:

- GSW Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern – dies ist der neue, kürzere und prägnantere Name unserer Stiftung.
- Durch die zwei ständigen Ausschüsse Liegenschaften und Finanzen werden die Stiftungsratsmitglieder stärker in die Entscheidungsfindung eingebunden. Beide Ausschüsse bereiten ihre Geschäfte für den Stiftungsrat vor und stützen die Entscheide damit breiter ab. Die ersten Erfahrungen sind vielversprechend, eine erhöhte Dynamik ist im Stiftungsrat spürbar.

Die GSW Luzern unterhält derzeit 20 Liegenschaften mit über 365 Wohnungen. Die Mehrzahl unserer Liegenschaften sind älteren Datums. Zusammen mit externen Spezialisten wird 2017 für sämtliche Liegenschaften eine detaillierte Zustandsanalyse durchgeführt. Sie erlaubt uns, eine zuverlässige und langfristige Renovations- und Sanierungsplanung zu erstellen und schützt uns vor baulichen Überraschungen.

Wir wollen den Wohnungsbestand langfristig auf 450 Wohnungen ausbauen. Damit werden wir der stetig steigenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum gerecht. Allerdings gestaltet sich der Erwerb von Liegenschaften, welche von der Lage, der Nutzungsmöglichkeit und vom Preis her unseren Anforderungen entsprechen, zunehmend schwieriger. Wir werden daher in den nächsten Jahren neue Wege suchen, um an passende Objekte zu gelangen.

Ich danke dem Stiftungsrat und allen Mitarbeitenden der GSW Luzern für ihren grossen Einsatz und freue mich, auf eine spannende und erfolgreiche Zukunft.

Bernhard Kobler, Stiftungsratspräsident

Ein Jahr der Erneuerung

Das Jahr 2016 brachte für die GSW Luzern neben dem vielseitigen Tagesgeschäft einige Veränderungen mit sich. Per 1. Januar 2016 übernahm ich die Geschäftsführung. Zusammen mit dem im Jahr 2015 neu formierten Stiftungsrat wurde die Strategie neu ausgerichtet und die Organisation neu gestaltet. Die Anpassungen forderten die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle stark.

Herausforderungen wie die Mitarbeit an der Statutenrevision und der Unterhaltsstrategie sowie der Entscheid, per Ende 2016 die Bewirtschaftung der 80 Studentenzimmer für den Verein Studentisches Wohnen Luzern (StuWo) aufzugeben, haben mein erstes Jahr in der Geschäftsstelle geprägt. Daneben haben mich und mein Team die Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten stark gefordert.

Meinen erfolgreichen Start als Geschäftsführer verdanke ich nicht zuletzt der umsichtigen Vorbereitung und profunden Einführung durch meinen Vorgänger Urs Brunner.

Mit der Unterstützung des gesamten Teams haben wir 2016 die gesteckten Ziele erreicht. Dafür möchte ich den Mitarbeitenden ganz herzlich danken. Sie haben die neuen Herausforderungen und Prozesse aktiv unterstützt. Zusammen mit dem Stiftungsrat blicken wir mit Zuversicht auf die kommenden Jahre.

Die Immobilienbewirtschaftung

Bei der Sanierung der Immobilien an der Baselstrasse 93, 99 und dem Baslerhof (Bernstrasse 2, Baselstrasse 75) wurden insgesamt 35 Wohnungen erneuert, davon wurden 16 Wohnungen neu erstellt und vermietet. Diese Renovationsarbeiten belasteten die finanziellen Ressourcen stärker als geplant. Die unerwartet schlechte Bausubstanz der Häuser war kostentreibend und ressourcenbindend. Insbesondere das Holzwerk musste bei allen Immobilien zu grossen Teilen ersetzt werden. Mehr dazu lesen Sie im Sonderthema ab Seite 8.

Der Stiftungsrat der GSW Luzern hat beschlossen, für die kommenden Jahre einen rollierenden, langfristigen Finanz- und Projektplan zu erstellen. Die Umsetzung wird von ausgesuchten Partnern unterstützt.

Die nächsten zwei Jahre nutzen wir zur Konsolidierung. Wir werden die Projektpläne detailliert ausarbeiten und die nötigen Finanzierungsgrundlagen erarbeiten. Übergeordnetes Ziel bleibt immer eine zweckmässige und nachhaltige Erneuerung und damit auch die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum. Deshalb werden wir die anstehenden Projekte nach Machbarkeit und Dringlichkeit priorisieren.

Ordentlicher Unterhalt

Die 20 Liegenschaften der GSW Luzern sind mehrheitlich auf einem technisch bescheidenen Standard. Bei notwendigen Erneuerungen von Wasser- und Abwassersystemen, der Wärmeverteilungen und Warmwasseraufbereitungen sowie der Energie- und Schliess-Systeme resultieren daraus beträchtliche Kosten. Auch die Wohnungen selbst verfügen grösstenteils über einen einfachen und zweckmässigen Innenausbau, meist älteren Datums. Bei Mieterwechseln oder bei Erneuerungsarbeiten sind die Kosten in der Regel hoch. Wir rechnen deshalb auch 2017 mit einigen zum Teil geplanten aber auch ungeplanten Reparaturen und Erneuerungsarbeiten.

«Im Geschäftsjahr 2016 investierte die GSW Luzern CHF 983'000 in den ordentlichen Unterhalt der 20 Liegenschaften.»

Ausserordentlicher Liegenschaftenaufwand

Um den günstigen Wohnraum langfristig zu erhalten, waren bei diversen älteren Liegenschaften Unterhaltsarbeiten notwendig. Insgesamt wurden im Jahr 2016 für ausserordentliche Unterhaltsarbeiten CHF 531'184 investiert.

In der Liegenschaft am **Neuweg 3** sind die 60 Ein- und Zweizimmerwohnungen für Menschen mit einer psychischen Beeinträchtigung oder für Menschen mit einer Suchterkrankung reserviert. Um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten, musste die Haustechnik mit diversen Brandschutzmassnahmen ergänzt werden. Zudem wurde im 6-stöckigen Gebäude eine neue Liftanlage eingebaut. Für das Jahr 2017 ist ein neues Schliess-System geplant. Auch werden neue Wohnungsabschlusstüren eingebaut, die den neuesten Brandschutzvorschriften entsprechen.
Mit verschiedenen Institutionen suchen wir nach organisatorischen Lösungen, um die Mieterschaft in ihren alltäglichen Herausforderungen zu unterstützen.

Gesamtinvestition 2016: CHF 175'000
Budget 2017: CHF 220'000

Die Umgebung des Mehrfamilienhauses an der **Spitalstrasse 10, 12 und 14** zeigte dringenden Handlungsbedarf. Auf dem Gelände machte sich der tief verwurzelte und verbotene Japan-Knöterich breit. Dieser wurde erfolgreich bekämpft, wobei gleichzeitig die Sitzplätze vergrössert und mit Trennwänden abgeschirmt werden konnten. Das abfallende Gartengelände musste mit grossen Bruchsteinen und einer geeigneten Bepflanzung stabilisiert werden. Gleichzeitig wurde eine neue Liguster-Hecke zur Strasse als Sichtschutz gepflanzt.

Gesamtinvestition 2016: CHF 62'000

Im 6-stöckigen Mehrfamilienhaus am **Grimselweg 11** musste die Liftanlage ersetzt werden. Gleichzeitig wurde die Anlage verlängert, damit neu auch das oberste Stockwerk erschlossen ist. Im Rahmen dieser Erneuerungsarbeiten wurde das Treppenhaus mit einem neuen Farbanstrich aufgefrischt.

Gesamtinvestitionen: CHF 220'000

An der Liegenschaft **Sempacherstrasse 32** wurde das Treppenhaus neu mit einer Beleuchtung versehen. In Zusammenhang mit der neuen Stromversorgung wurde das gesamte Treppenhaus sanft renoviert. Die Treppenstufen und Simse aus Holz wurden erneuert und die Wohnungsabschlusstüren und Fenster farblich neu gestaltet.

Gesamtinvestition: CHF 65'000

Mehrfamilienhaus Sempacherstrasse 32

55,1 Mio. CHF

Buchwert der verwalteten Liegenschaften
brutto im Jahr 2016

Fortsetzung Bericht des Geschäftsführers

Kontakt mit der Mieterschaft

In den Liegenschaften der GSW Luzern wohnen mehrheitlich Menschen mit einem tiefen Einkommen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Nur rund ein Drittel der Wohnungen wird von Sozialhilfeempfängern bewohnt. Bei der Besetzung der Wohnungen achten wir darauf, dass die Liegenschaft möglichst von unterschiedlichen Mietern genutzt wird. Dazu gehören Familien und Alleinerziehende mit bescheidenem Budget wie auch Sozialhilfeempfänger.

Wir pflegen mit den verschiedenen Mietern überwiegend ein sehr gutes Verhältnis. Die wenigen Reklamationen bezüglich Hausordnung oder Innenausbau sind in den meisten Fällen berechtigt. Bei der Problembewältigung zeigen sich die allermeisten Mieter sehr kooperativ.

Nicht immer aber ist der Umgang mit Menschen in schwierigen Lebenssituationen einfach. Es gab auch im Berichtsjahr Mieter, welche die Hausordnung über Gebühr strapazierten. In Fällen wo wir auch in Zusammenarbeit mit Institutionen die Lage nicht beruhigen konnten, mussten wir leider Kündigungen aussprechen. Insbesondere Mieter, die aus verschiedenen Gründen eine eingeschränkte Wohnkompetenz zeigten, verursachten durch ihr Verhalten einen relativ grossen Verwaltungsaufwand.

Bei der Bewältigung von schwierigen Situationen helfen uns verschiedene Institutionen. Dank der intensiven Zusammenarbeit gelingt es oft, die Mietsituation von Mietern mit eingeschränkter Wohnkompetenz wieder zu beruhigen. Wir danken an dieser Stelle den folgenden Organisationen für die konstruktive und engagierte Zusammenarbeit:

- Soziale Dienste der Stadt Luzern (SOD)
- Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB)
- Verein Jobdach
- Verein kirchliche Gassenarbeit
- Traversa, Netzwerk für Menschen mit psychischen Erkrankungen

Mietzins pro Wohnungstyp

Anzahl Wohnungen	Typ Wohnung	Ø Mietzins CHF
108	1 bis 1,5 Zimmer	742
53	2 bis 2,5 Zimmer	859
129	3 bis 3,5 Zimmer	1074
75	4 Zimmer und grösser	1207

1,51 Mio. CHF

wurden 2016 in den Unterhalt
der Immobilien investiert

Aufgaben und Abläufe neu strukturiert

Am 31. März 2016 trat der ehemalige Geschäftsführer Urs Brunner seinen verdienten Ruhestand an. Auf der Basis des neuen Organisationsreglements habe ich als neuer Geschäftsführer ab 1. Januar 2016 die Verantwortung für das operative Geschäft der GSW Luzern übernommen.

Im Frühling 2016 sind die Strukturen und das Reporting des Rechnungswesens an die neue Gesetzgebung angepasst und auf das Organisationsreglement abgestimmt worden.

Auf meinen Antrag hat der Stiftungsrat entschieden, die Verwaltung der Studentenzimmer für den Verein Studentisches Wohnen auf Ende 2016 zu kündigen. Der Präsident des Vereins, Urs Schmidiger, zeigte Verständnis für den Entscheid und hat das Mandat per 1. Januar 2017 der Stiftung JUWO übertragen. Damit können wir uns voll auf die Vermietung von preisgünstigem Wohnraum für Menschen mit bescheidenem Einkommen konzentrieren.

Um den neuen Herausforderungen in Zukunft gewachsen zu sein, haben wir die Immobilienprozesse neu strukturiert und den Mitarbeitenden entsprechend Verantwortung übertragen. Mit den neu definierten Prozessverantwortlichkeiten wird es in Zukunft möglich sein, mehr Ressourcen für Lösungsfindungen, Projektplanungen und Ausschreibungen einzusetzen.

Ich danke dem Stiftungsrat, den Kommissionsmitgliedern und den Mitarbeitenden der GSW für die konstruktive Zusammenarbeit und freue mich auf ein weiteres GSW-Jahr.

Rolf Fischer, Geschäftsführer

Hirschmatt-Neustadt Quartier

Mehrfamilienhaus Neuweg 3

Drei Mehrfamilienhäuser nachhaltig erneuert

Der Spagat zwischen Wohnungssanierungen und erschwinglichen Mieten ist eine grosse Herausforderung für die GSW Luzern. Beispiele von Renovationen an der Baselstrasse aus dem Jahr 2016 zeigen, wie dies gelingen kann.

Sechs Jahre dauerte es von der Machbarkeitsstudie bis zur endgültigen Sanierung. Die Gebäude an der Baselstrasse 93 und 99 sowie das Eckhaus am Kreuzstutz, Baslerhof genannt, stehen für eine sorgfältige und nachhaltige Sanierung.

Neben der Organisation der Renovation beschäftigte die GSW Luzern eine weitere wichtige Frage: Was würde während der Sanierungszeit mit den Mietern geschehen?

Die Antworten auf diese Fragen beeinflussten sich gegenseitig. Dies zeigen die konkreten Beispiele der Sanierungen auf den nächsten Seiten.

Vieles war planbar, aber nicht alles voraussehbar: Der schlechte Zustand der Bausubstanz bei den beiden Gebäuden Baslerhof (Baselstrasse 75 / Bernstrasse 2) und Baselstrasse 93 überraschte alle. Oftmals mussten kurzfristig vor Ort Entscheidungen getroffen werden.

Eine weitere grosse Herausforderung stellt die Tiefe der Sanierungen dar. Die Erneuerungen der Wohnungen soll finanziell nur in kleinstem Masse an die Mietenden weitergegeben werden. Der Stiftungszweck der GSW, günstige Wohnungen für benachteiligte Menschen anzubieten, wäre ansonsten gefährdet. Die Erneuerung im Gebäudeinnern wurde – soweit es der Zustand des Tragwerks zuliess – so einfach und zweckmässig wie möglich ausgeführt. Damit gewährleistet die GSW Luzern weiterhin preisgünstigen Wohnraum.

Mieter-Mix entscheidend

Ob die Sanierungen als Erfolg angesehen werden können, zeigt sich nicht nur am Erscheinungsbild. Entscheidend für die GSW Luzern ist der Mieter-Mix, der möglichst ausgewogen sein soll. In den Gebäuden der Baselstrasse leben Patchwork-Familien mit tiefem Einkommen, Sozialhilfeempfänger, Studenten und Nicht-Unterstützte. Die unterschiedliche Mieterschaft ist ein Abbild unserer städtischen Gesellschaft. Dies entspricht dem Ziel der GSW Luzern, die auf eine grosse Nachfrage nach den entsprechenden Wohnungen zählen konnte.

Der Baslerhof hat nach der Renovierung sein historisches Erscheinungsbild – trotz der Totalsanierung des Dachstocks – beibehalten und wirkt frisch und modern.

Baslerhof Eingänge Baselstrasse 75 und Bernstrasse 2

Erbaut: 1898 / 1899
Umbauten / Renovationen: 1928 und 1945, ca. 1960 und 1989
Wohnungen: 5 × 2 Zimmer, 9 × 3 Zimmer
Gewerbliche Räume: 2 Ladenlokale
Architekt für Sanierungen 2016: blu Architektur GmbH, Luzern

Baslerhof (Eingänge Baselstrasse 75 und Bernstrasse 2)
Die GSW Luzern war bis vor zwei Jahren als Verwalter des Baslerhofs eingesetzt. Im Jahr 2015 übernahm sie das Gebäude mit seinen 14 Wohnungen im Baurecht von der Stadt, mit der Absicht den Baslerhof zu renovieren. Ein wichtiger Aspekt für die GSW Luzern: Die Mieterschaft im Baslerhof sollte während den Sanierungsarbeiten in den Wohnungen bleiben können. So beschlossen die Verantwortlichen, nur Dach und Fassade zu renovieren.

Die Gebäudehülle des 6-geschossigen Bauwerks am Kreuzstutz wurde denkmalgerecht saniert. Im Inneren wurden einzig die Aussentüren sowie die Fenster ersetzt. Gleichzeitig wurden im Dach- und Kellergeschoss die Sanitär- und Heizleitungen sowie die Elektroinstallationen erneuert. Dank sorgfältiger Planung konnten die Bewohner trotz der Bauarbeiten in ihren vier Wänden wohnen bleiben.

Die beiden Treppenhäuser mit den historischen Treppen wurden erneuert bzw. den aktuellen Brandschutzanforderungen angepasst - inklusive neuer Wohnungstüren und einer neuen Schliessanlage.

Die Dachhaut inkl. Mansardendach und Lukarnen wurde zusammen mit den Spenglerarbeiten komplett erneuert und das Flachdach zum grössten Teil neu mit einem Holzrost und einem Geländer begehbar gestaltet

Neue Wohnungen sind entstanden

Durch die Dacherneuerung entstanden im Baslerhof vier neue Wohnungen. Der gute Ausbaustandard der Wohnungen lockt viele Interessenten an die Baselstrasse. Die Sanierungen helfen der GSW Luzern, eine gesunde Durchmischung im Mieter-Mix zu erreichen.

In der frei gewordenen Dachgeschossfläche konnten 2 neue Dachwohnungen realisiert werden – eine 2,5-Zimmer- und eine 3,5-Zimmer-Wohnung, wobei die grössere Wohnung mit einer Treppe und einem Dachausstieg über einen Zugang zur grosszügigen Dachterrasse verfügt. Der bereits ursprünglich vorhandene Lichthof, über den diverse Bäder und Nebenräume belichtet wurden, wurde bzgl. Brandschutz erneuert, mit einem Glasoblicht überdeckt und frisch gestrichen.

Im Dachgeschoss des Baslerhofs entstand neuer Wohnraum

Fortsetzung Schwerpunktthema Sanierung

Baselstrasse 99
Parallel zur Sanierung am Baslerhof wurde auch an der Baselstrasse 93 und 99 saniert. Beim Gebäude Nr. 99 mussten, analog zum Baslerhof, ebenfalls keine Kündigungen ausgesprochen werden. In allen Wohnungen sind Küche und Bad komplett ersetzt worden. Soweit möglich wurden die Bodenbeläge aus Holz restauriert. Sämtliche Sanitär- und Heizleitungen wurden neu verlegt.

Die Fassade wurde sanft saniert, und den Nachbarhäusern angepasst. Die neuen Fenster bieten den Mietern einen wesentlich besseren Lärmschutz. Die Renovation wurde in enger Zusammenarbeit mit den Mietenden terminiert.

Die erhaltene Haus- und Raumstruktur wurde übernommen. Bei der Renovation wurden die historisch überlieferten Materialien wieder aufgegriffen.

Gestützt auf restauratorische Befunde wurden die Oberflächen der Innenräume zweckmässig instand gestellt. Das Holzwerk wurde gegen die weissen Wände und Decken Grün-Grau gestrichen und damit vom ursprünglich erhaltenen Parkettboden abgesetzt.

Aussen ergänzen neue, in Oxyd-Rot gefasste und profilierte Holzfenster mit Oblicht den noch eindrücklichen Bauschmuck mit filigranen Balkongeländern.

Das neu renovierte Gebäude an der Baselstrasse 99 wurde im Februar 2017 von der Stadt Luzern zum Objekt des Monats gewählt.

Baselstrasse 99

Erbaut: 1897
Wohnungen: 6 × 3 Zimmer, 4 × 4 Zimmer
Gewerbliche Räume: 2 Ladenlokale
Architekt für Sanierungen 2016: HVDM Architects & Cityplanners, Luzern

Mehrfamilienhaus an der Baselstrasse 99

Fortsetzung Schwerpunktthema Sanierung

Baselstrasse 93
Die Häuserreihe an der Baselstrasse 91 bis 99 aus den Jahren 1897 bis 1899 wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt. Sie befindet sich in der Ortsbildschutzzone B und der mittel- bis langfristige Erhalt war der Ausgangspunkt für die Sanierung. An der Baselstrasse 93 musste aufgrund des kritischen Zustands der Böden alle zehn Wohnungen totalsaniert werden.

Zwei Jahre Kündigungsvorlauf
Aufgrund der notwendigen Arbeiten musste für die Mietenden nach Lösungen gesucht werden. Für vier Mietende konnte eine neue Lösung mit GSW-Wohnungen gefunden werden. Sechs Mietenden mussten sich, mit einen Kündigungsvorlauf von zwei Jahren, eine neue Wohnung suchen.

Struktur des Gebäudes wurde respektiert
In allen Stockwerken und auch im Dachgeschoss mussten die Bodenkonstruktionen und die Bodenbeläge ersetzt werden. Die Raumanordnung der Wohnungen wurde beibehalten. Der Innenausbau (Küche, Bad), die Fenster und die Haustechnik wurden analog Baselstrasse 99 einfach und zweckmässig erneuert.

Mit den Sanierungsarbeiten entstanden auch in diesem Mehrfamilienhaus zwei neue und moderne 1-Zimmer Wohnungen. Wie am Baslerhof lockten auch hier die neuen Wohnungen viele Interessenten an, was schliesslich zu einer guten Durchmischung beitrug.

Baselstrasse 93

Erbaut: 1897
Wohnungen: 5 × 3 Zimmer, 5 × 4 Zimmer, 2 × 1 Zimmer
Gewerbliche Räume: 1 Werkstatt
Architekt für Sanierungen 2016: HVDM Architects & Cityplanners, Luzern

Mehrfamilienhaus an der Baselstrasse 93 (zweites Haus in der Häuserreihe)

Bilanz

	in CHF per 31.12.2016	in CHF per 31.12.2015
Aktiven		
Flüssige Mittel	**988’542,29**	611’321,47
Mietzinsguthaben	**15’695,10**	51’450,05
Forderungen Heiz- und Nebenkosten	**84’105,69**	69’342,95
Übrige kurzfristige Forderungen	**12’600,00**	19’670,00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	**5’767,70**	8’593,70
Umlaufvermögen	**1’106’710,78**	760’378,17
Liegenschaften	**55’149’123,25**	55’149’123,25
Kumulierte Abschreibungen auf Liegenschaften	**–11’500’723,25**	–10’835’723,25
Anlagen im Bau	**10’129’328,55**	4’256’547,27
Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	**17’002,00**	25’002,00
Finanzanlagen	**5’000,00**	5’000,00
Anlagevermögen	**53’799’730,55**	48’599’949,27
Total Aktiven	**54’906’441,33**	49’360’327,44

	in CHF per 31.12.2016	in CHF per 31.12.2015
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**178’989,21**	128’779,30
Mieterverbindlichkeiten	**239’481,70**	286’201,55
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**676’500,00**	126’500,00
Passive Rechnungsabgrenzungen	**120’834,50**	57’656,55
Kurzfristiges Fremdkapital	**1’215’805,41**	599’137,40
Hypotheken, Darlehen	**43’131’500,00**	39’123’000,00
Rückstellungen für Grosssanierungen	**2’278’500,00**	1’363’500,00
Übrige Rückstellungen	**26’390,00**	23’305,00
Langfristiges Fremdkapital	**45’436’390,00**	40’509’805,00
Stiftungskapital 1. Januar	**8’251’385,04**	8’245’252,76
Jahresgewinn	**2’860,88**	6’132,28
Eigenkapital	**8’254’245,92**	8’251’385,04
Total Passiven	**54’906’441,33**	49’360’327,44

Erfolgsrechung

	in CHF 2016		in CHF 2015	
Mietzinseinnahmen Wohnungen	**4’197’103,70**		4’134’920,55	
Mietzinseinnahmen Parkplätze	**261’549,05**		261’320,00	
Mietzinseinnahmen Gewerbe	**325’085,60**		339’026,60	
Leerstände	**–296’416,60**		–237’907,20	
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	**–46’285,88**		–60’291,56	
Liegenschaftsertrag	**4’441’035,87**	100,0%	4’437’068,39	100,0%
Ordentlicher Unterhalt	**–983’084,52**		–1’017’534,31	
Ausserordentlicher Unterhalt	**–531’184,00**		–1’089’282,75	
Sachversicherungen	**–43’681,50**		–43’733,00	
Liegenschaftssteuern	**0,00**		0,00	
Liegenschaftsaufwand	**–1’557’950,02**	–35,0%	–2’150’550,06	–48,5%
Ergebnis vor Betriebsaufwand	**2’883’085,85**	65,0%	2’286’518,33	51,5%
Löhne Verwaltung	**–232’120,79**		–194’367,10	
Sozialversicherungen	**–83’625,90**		–67’909,25	
Übriger Personalaufwand	**–16’280,10**		–34’261,30	
Personalaufwand	**–332’026,79**	–7,5%	–296’537,65	–6,7%
Geschäfts- und Büroaufwand	**–78’851,70**		–111’713,00	
Revision, Stiftungsrat	**–53’752,25**		–55’640,95	
Übriger betrieblicher Aufwand	**–132’603,95**	–3,0%	–167’353,95	–3,8%
Betriebsaufwand	**–464’630,74**	–10,5%	–463’891,60	–10,5%
Betriebsgewinn vor Abschreibungen, Veränderung Rückstellungen, Zinsen und Steuern	**2’418’455,11**	54,5%	1’822’626,73	41,0%
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen	**–8’000,00**		–8’848,25	
Abschreibungen Liegenschaften	**–665’000,00**		–23’000,00	
Veränderung Rückstellungen für Grosssanierungen	**–915’000.00**		–733’500,00	
Abschreibungen und Veränderung Rückstellungen	**–1’588’000,00**	–35,8%	–765’348,25	–17,2%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**830’455,11**	18,7%	1’057’278,48	23.8%
Hypothekar- und Darlehenszinsen, Bankzinsen	**–605’247,73**		–828’383,20	
Baurechtszinsen, Nutzungsgebühren	**–222’143,00**		–222’143,00	
Finanzaufwand	**–827’390,73**	–18,6%	–1’050’526,20	–23,7%
Jahresgewinn vor Steuern	**3’064,38**	0,1%	6’752,28	0,1%
Steuern	**–203,50**		–620,00	
Jahresgewinn nach Steuern	**2’860,88**	0,1%	6’132,28	0,1%

Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2016

Die Finanzsituation wurde im Berichtsjahr von den Bau- und Sanierungstätigkeiten an der Baselstrasse 93, 99 und am Baslerhof (Baselstrasse 75 / Bernstrasse 2) geprägt. Für die Gesamterneuerung der drei Liegenschaften investierte die GSW Luzern rund 11 Mio. Franken. Die unerwartet schlechte Bausubstanz der Gebäudehülle verursachte erhebliche Mehrkosten. Die solide Ertragssituation ermöglicht auch künftig die notwendigen Abschreibungen und Rückstellungen vorzunehmen.

Bilanz 2016: Aktiven
Die Bilanzsumme stieg im Berichtsjahr um rund CHF 5,5 Mio. auf CHF 54'906'441. Das Umlaufvermögen, bzw. die flüssigen Mittel, sind um CHF 377'000 höher als im Vorjahr. In Anbetracht des hohen Investitionsbedarfes bei den Immobilien an der Baslerstrasse wurden andere Erneuerungsarbeiten zurück gestellt.
Das Anlagevermögen hat per 31.12.2016 um CHF 5,2 Mio. zugenommen. Die Position «Anlagen im Bau» beinhaltet die Investitionszunahme der erwähnten Sanierungen an der Baslerstrasse im Wert von CHF 5,9 Mio. Nach den ordentlichen Abschreibungen auf Liegenschaften im Berichtsjahr von CHF 665'000 ist der kumulierte Saldo der Abschreibungen auf CHF 11'500'723 angewachsen.

Bilanz 2016: Passiven
Das kurzfristige Fremdkapital stieg im Berichtsjahr um 103 %. Die Differenz ist im Wesentlichen auf die Position «kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten» mit CHF 550'000 zurück zu führen. Diese beinhaltet die erhöhte Amortisation auf Hypotheken im Folgejahr.
Das langfristige Fremdkapital stieg um rund CHF 4,9 Mio. Einerseits ist die Hypothekarverschuldung durch den Finanzbedarf der Sanierungen um CHF 4,0 Mio. angewachsen. Andererseits wurden im Berichtsjahr weitere CHF 915'000 Rückstellungen für Grosssanierungen gebildet.

Erfolgsrechnung 2016
Der Liegenschaftsertrag hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert. Die Kosten für Leerstände von CHF 296'416 im Berichtsjahr wurden primär durch den Umbau der Wohnungen an der Baslerstrasse verursacht. Diese Mietzinsausfälle wurden im Berichtsjahr bewusst der Jahresrechnung belastet, um die Bauabrechnung zu schonen.
Der Liegenschaftsaufwand ist im Berichtsjahr mit CHF 1'557'950 um rund 600'000 tiefer ausgefallen als im Vorjahr.
Um die Liquidität nicht unnötig zu belasten, wurden geplante Aufwendungen von rund CHF 420'000 für Unterhalt und Kleinsanierungen im Berichtsjahr nicht realisiert. Die Rückstellungen für Grosssanierungen wurden entsprechend erhöht.

Der Gesamte Betriebsaufwand von CHF 464'630 zeigt sich stabil.

Im Berichtsjahr wurden folgende Rückstellungen und Abschreibungen vorgenommen:
- Abschreibungen auf Liegenschaften:
  1,5% vom Nettobuchwert ohne Anlagen im Bau CHF 665'000
- Rückstellungen für Gross-Sanierungen:
  1.0 % vom Nettobuchwert inkl. Anlagen im Bau CHF 915'000

Trotz der Zunahme der Hypothekarschulden um netto 4,0 Mio. konnte durch vorteilhafte Neuabschlüsse der Finanzaufwand um rund CHF 220'000 auf CHF 605'247 reduziert werden. Die Aufwendungen für die Baurechtszinsen entsprechen den Vorjahreswerten.

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	**2016**	**2015**
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	2,9	2,2
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt (Hauswartungen)	2,0	2,0

4. Grundpfänder zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	**CHF**	**CHF**
zugunsten Luzerner Kantonalbank, Luzern	26'300'000	25'200'000
zugunsten EGW Stadt Luzern	22'400'000	22'400'000
zugunsten Wohnen Schweiz	2'400'000	2'400'000
Total Grundpfänder	**51'100'000**	**50'000'000**

5. Angaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung

Anlagen im Bau
Unter Anlagen im Bau sind die Grosssanierungen der im Baurecht von der Stadt Luzern erworbenen Liegenschaften Baselstrasse 93, Baselstrasse 99 und Baselstrasse 75 / Bernstrasse 2 aktiviert.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
Unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten sind die Amortisationsverpflichtungen im Jahr 2017 der Hypotheken ausgewiesen.

Rückstellung für Grosssanierungen
Unter der Rückstellung für Grosssanierungen werden Rückstellungen für künftige grosse Sanierungsprojekte, insbesondere für die von der Stadt im Baurecht übernommenen Liegenschaften, gebildet.

Bericht der 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 Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern für das am 31. Dezember 2016 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Luzern, 10. April 2017 HZ/wy

Die Revisionsstelle:

ZÜSLI TREUHAND AG

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

Beilage: Jahresrechnung 2016 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)

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

Mehrfamilienhaus Neustadtstrasse 38

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

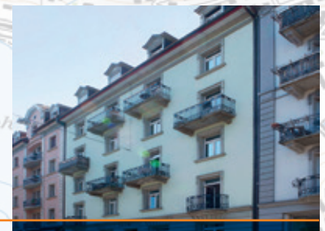
Maihofstr. 97+99
MFH mit 17 Wohnungen

Maihofstr. 5
MFH mit 8 Wohnungen

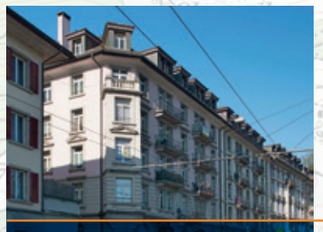
Spitalstr. 10+12+14
MFH mit 29 Wohnungen

Sempacherstr. 32
MFH mit 14 Wohnungen

Baselstr. 99
MFH mit 10 Wohnungen



Neustadtstr. 4
MFH mit 12 Wohnungen



Baselstr. 91+93
MFH mit 22 Wohnungen

Mythenstr. 8
MFH mit 12 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

Geschäftsstelle, Rössligasse 14

97,99
5
10,12,14
14
99
91,93
4,77
2,75
1
21,23
72,74,76,80
29
32
4
8
3
11
38

Organisation der GSW Luzern

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.

Der Stiftungsrat

- **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 2016 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 drei Sitzungen ab.

Das Team der Geschäftsstelle

In der Geschäftsstelle der GSW Luzern an der Rössligasse 14 in Luzern bewirtschaften die sechs Mitarbeitenden 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 weitere sechs Hauswarte ihr technisches Verständnis und handwerkliches Geschick für den Unterhalt und die Bewirtschaftung der Gebäude und Anlagen ein.

Das Team von GSW-Luzern freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Von Links nach Rechts:

- **Karin Saccardo**, Eidg. dipl. Immobilien-Bewirtschafterin
- **Tanja Weibel**, Immobilien-Sachbearbeiterin
- **Pia Baumeler**, Facility Management
- **Rolf Fischer**, Geschäftsführer
- **Andre Bieri**, Facility Management
- **Martina Saccardo**, Immobilien-Sachbearbeiterin

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
08.00 Uhr bis 11.45 Uhr

Bürozeiten:
Montag bis Freitag
08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
13.00 Uhr bis 17 Uhr

www.kommunikationswerkstatt.ch