



**Stadt
Lucern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Lucern
vom 30. Oktober 2002

B+A 52/2002

Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohn- raum (GSW)

Umfinanzierung / Eigenmittelausstattung

Änderung des Reglements für den Fonds

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
30. Januar 2003**

Übersicht

Als Beitrag zur Verbesserung der städtischen Wohnungsversorgung wurde 1984 die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) gegründet. 1991 wurde ihr Stiftungszweck stark erweitert. Ihre Hauptaufgabe wurde wie folgt umschrieben: Die Stiftung bezweckt unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht die Beschaffung und Vermittlung von preisgünstigem Wohnraum.

Die Stiftung hat bis heute 15 Liegenschaften erworben. Da die Stiftung nicht mit Eigenmitteln ausgestattet wurde, erfolgte die Restfinanzierung der Liegenschaftenkäufe durch Darlehen, welche dem GSW-Fonds entnommen wurden.

Diese Art der Finanzierung erwies sich als nicht zweckmässig. Der Stadtrat will daher die GSW mit Eigenmitteln ausstatten. Er beantragt dafür die Umwandlung der gewährten Darlehen in nichtrückzahlbare Beiträge (6,6 Mio. Franken) und die Gewährung eines einmaligen Beitrages in der Höhe von 1,1 Mio. Franken.

Im Weiteren sollen die von den Stimmberechtigten bewilligten, aber nicht beanspruchten Mittel im GSW-Fonds belassen werden. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Falle einer verschärften Wohnungsmarktlage die GSW bei neuen Liegenschaftsgeschäften zu unterstützen. Das bestehende Reglement soll daher den heutigen Verhältnissen angepasst werden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	4
2 Die bisherige Tätigkeit	6
3 Zukünftige Rolle	6
4 Finanzielle Beurteilung der Umfinanzierung	7
4.1 Grundlagen	7
4.2 Eigenmittelausstattung	8
5 Der Auftrag der GSW	9
6 Auswirkungen auf die Stadt	9
6.1 Weiterbestand des GSW-Fonds	9
6.2 Änderungen am Reglement für den GSW-Fonds	10
7 Antrag	10

Anhang

1. Kreditübersicht 10. Oktober 2002
2. Von der GSW verwaltete und genutzte Liegenschaften
3. Stiftungsrätinnen und Stiftungsräte

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

In den 80er-Jahren wollte die Stadt einen Beitrag zur Verbesserung der städtischen Wohnungsverorgung leisten, ohne selber auf dem Wohnungs- und Liegenschaftenmarkt aktiv zu werden. Zu diesem Zweck wurde als Gegenvorschlag zu einer Volksinitiative der Sozialdemokratischen Partei (welche die Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung verlangte) ein gemischtwirtschaftlicher Weg angestrebt (nämlich die Schaffung einer privatrechtlichen Stiftung mit verhältnismässig kleinem Gründungskapital). Zusammen mit einigen Baugenossenschaften sowie der Luzerner Kantonalbank wurde 1984 die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) geschaffen.

Die GSW hatte gemäss ihrem ersten Stiftungsstatut den Auftrag, Bauland und unüberbaute Grundstücke zu beschaffen und zu vermitteln, vorab für die im Stiftungsrat vertretenen Genossenschaften. Die Stiftung sollte nur ausnahmsweise Grundstücke erwerben. Sie wurde daher mit nur wenig Eigenkapital ausgestattet (Fr. 180'000.-). Daran hat die Stadt Fr. 50'000.- bezahlt. Für die Restfinanzierung von allenfalls selbst erworbenen bzw. zu erneuernden Liegenschaften, soweit diese Finanzierung nicht über die Luzerner Kantonalbank erfolgen kann, wurde bei der Stadt der GSW-Fonds geschaffen (1,5 Mio. Franken). Allerdings konnte die GSW in den folgenden Jahren lediglich zwei städtische Baurechtsgrundstücke an je eine Baugenossenschaft vermitteln.

1991 wurde nach einer ausführlichen Diskussion der Stiftungszweck der GSW stark ausgedehnt. Vorgesehen war, dass die GSW künftig selber Liegenschaften erwerben konnte (und nicht nur ausnahmsweise). Ihre Aufgaben wurden im Statut wie folgt neu umschrieben:

„Die Stiftung bezweckt unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht die Beschaffung und Vermittlung von preisgünstigem Wohnraum. Der Erwerb, der Bau oder die Renovation der Liegenschaften erfolgen entweder durch die angeschlossenen Baugenossenschaften oder durch die Stiftung selber.

Die Stiftung verfolgt im besonderen den Zweck, preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.

Die Stiftung bezweckt ferner neben der Verwaltung der eigenen Liegenschaften die allgemeine Beratung bei Mietproblemen sowie den Vollzug der städtischen Reglemente vom 5. Juli 1990 ‚für den Fonds zu Gunsten der GSW‘ bzw. ‚über die Förderung des Umzugs aus Gross- in Kleinwohnungen‘. Sie widmet sich der Wohnraumförderung und betreibt Öffentlichkeits- und Aufklärungsarbeit, insbesondere in Wohnfragen.“

Trotz Zweckausweitung wurde das Stiftungskapital nicht erhöht. Hingegen beschlossen die Stimmberechtigten der Stadt Luzern einen Kredit von 12 Mio. Franken für Massnahmen zur Wohnraumverbilligung (gestützt auf den B+A 23/1990). Dieser Kredit umfasste:

a. Kredit zu Gunsten der GSW	Fr. 7'500'000.–
b. Jährlicher Beitrag von Fr. 200'000.– an die Kosten einer zu schaffenden Geschäftsstelle der GSW	Fr. 2'000'000.–
c. Anschlussleistungen zum kantonalen Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung	Fr. 2'000'000.–
d. Beiträge zur Förderung der Umzugsbereitschaft von Mietern von grösseren in kleinere Wohnungen	Fr. 500'000.–
Total	Fr. 12'000'000.– =====

Mit den Mitteln gemäss lit. a wurde der GSW-Fonds auf 9 Mio. Franken aufgestockt. Damit sollte entsprechend der neuen, breiteren Zielsetzung die Restfinanzierung einer grösseren Zahl von Liegenschaftsgeschäften durch verzinsliche Darlehen möglich sein. Zudem wurden gemäss lit. b Betriebskostenbeiträge bewilligt, um die Tätigkeit der Geschäftsstelle der GSW zu finanzieren. Eine Übersicht dazu befindet sich in Anhang 1.

Für den Erwerb der verschiedenen Liegenschaften benötigte die GSW in der Folge jeweils nicht nur die Zustimmung des Stiftungsrates, sondern faktisch auch jene des Stadtrates. Dies deshalb, weil bei allen Erwerbsgeschäften ein Darlehen aus dem Fonds der Stadt zur Abdeckung der Eigenkapitallücke nötig war. Das Reglement für den Fonds zu Gunsten der GSW bildete die rechtliche Grundlage für die Finanzierung.

2 Die bisherige Tätigkeit

Auf der Basis des erweiterten Statuts wurden neun Kaufgeschäfte mit insgesamt 15 Liegenschaften getätigt. Die GSW besitzt dadurch heute 186 Wohnungen. In einigen weiteren Fällen hat die GSW auch Liegenschaften vermittelt. Sie hat erworbene Liegenschaften „sanft“ renoviert. Grössere Aufwendungen dafür betrafen die Liegenschaften Neustadtstrasse 4 und 38, Mythenstrasse 8 und Spitalstrasse 10, 12 und 14.

Für ihre Tätigkeit hat die GSW aus dem Fonds Darlehen erhalten (6,6 Mio. Franken). Diese wurden dem 9-Mio.-Fonds entnommen. Weil die Leistungen jedoch rückzahlbar und verzinslich sind, liegt der effektive Stand des GSW-Fonds heute bei 10,86 Mio. Franken. Verfügbar sind wegen den derzeit gewährten Darlehen jedoch nur 4,26 Mio. Franken (Stand 10.10.2002). Vgl. dazu Anhang 1.

Den Darlehenszinsen standen jeweils Betriebskostenbeiträge gegenüber: So musste die GSW beispielsweise im Jahr 2000 der Stadt Fr. 250'000.– als Darlehenszins bezahlen. Sie erhielt hingegen von der Stadt für ihre gesamte Geschäftstätigkeit Beiträge in der Höhe von Fr. 140'000.–. Für Betriebskostenbeiträge stand ein Kredit von 2 Mio. Franken zur Verfügung. Davon sind bis heute 1,86 Mio. Franken konsumiert, 0,21 Mio. Franken wurden über den Fonds finanziert.

Der Liegenschaftserwerb der GSW fiel in eine Phase der Mietzins- und Bodenpreishausse. Da die Liegenschaftspreise in der Mitte der 90er-Jahre nicht stagnierten, sondern zusammenfielen, war die GSW plötzlich (gleich wie andere Bauträger, die in dieser Phase tätig waren) mit Wohnungen am Markt, die nicht kostendeckend vermietet werden konnten. Diese antizyklische Erwerbspolitik erwies sich als teuer, weil die GSW genau zu jenem Zeitpunkt auf dem Markt aktiv war (und sein sollte), als die Liegenschaften hohe Preise hatten. Entsprechend der Marktentwicklung musste die GSW Wertberichtigungen vornehmen.

Um die Geschäftsstelle mit einem genügend grossen Portefeuille zu versehen, hat die GSW mit Vertrag vom 25. März 1994 resp. Nutzungsvereinbarung vom 19. November 1997 sieben städtische Liegenschaften (mit 58 Wohnungen) zur Nutzung übernommen. Die erworbenen und zur Nutzung übernommenen Liegenschaften sind im Anhang 2 aufgeführt.

3 Zukünftige Rolle

Der Stadtrat setzte mit StB 1486 vom 13. Dezember 2000 eine Arbeitsgruppe ein, welche die wohnungspolitische Rolle der GSW zu überprüfen hatte. Diese kam mit Schlussbericht vom 20. Februar 2002 zu folgenden Schlüssen:

- Die wohnungsmarktpolitische Situation in der Stadt hat sich gegenüber den früheren 90er-Jahren verbessert. Die GSW kann sich daher im Wesentlichen auf die Verwaltung

ihrer und der von der Stadt übertragenen Liegenschaften beschränken. Aktivitäten zwecks Erwerb weiterer Liegenschaften sind heute nicht nötig (die Leerwohnungsziffer lag im Juni 2001 bei 1,4 %).

- Die Art der Finanzierung hat sich als nicht zweckmässig erwiesen. Insbesondere bleiben bei einer Restfinanzierung von Liegenschaften durch städtische, rückzahlbare Kredite die effektiven Eigenmittel der GSW praktisch auf Null (Stiftungskapital). Dies wurde auch im Stiftungsrat GSW verschiedentlich kritisiert. Bedingt durch die im Reglement vorgesehene Verzinsung der Restfinanzierung standen der GSW zudem hohe Restfinanzierungskosten an, welche seit einiger Zeit sogar höher waren als die Betriebskostenbeiträge für die Geschäftsstelle. Eine direkte Ausstattung mit Eigenmitteln ist daher vorzuziehen. Dafür können auf diese Weise die Betriebskostenbeiträge entfallen.
- Die bisher nicht beanspruchten Mittel sollen im GSW-Fonds verbleiben. Ergäbe sich nämlich aufgrund einer veränderten Wohnungsmarktlage für die GSW neuer Handlungsbedarf, so könnte ihr dafür eine Restfinanzierung zur Verfügung gestellt werden. Beim Stadtrat wären dafür die Mittel zu beantragen. Bereits als Wohnbauhilfe verbuchte Mittel können auf diese Weise zweckgebunden bleiben.

Diese von der Arbeitsgruppe vorgeschlagene Strategie stellt eine nachträgliche Finanzierung früherer Anliegen dar, weil die Investitionsdarlehen in A-fonds-perdu-Beiträge umgewandelt werden (Umfinanzierung). Diese Umfinanzierung beeinflusst die Laufende Rechnung aber nicht mehr, da die nötigen Gelder bereits als Investitionskredit verbucht sind.

Diese Strategie stellt zudem eine Verselbstständigung der GSW dar, weil die bestehende finanzielle Abhängigkeit für das bestehende Portefeuille aufgehoben wird. Die GSW wird zu einer selbstständigen, gemeinnützigen Organisation in Sachen Wohnraumversorgung. Gerade auch deshalb wird es abgelehnt, dass die GSW in Zukunft für die Stadt Liegenschaften treuhänderisch erwirbt.

Die Stadt ist im Stiftungsrat mit zwei Personen der Stadtverwaltung und einem externen Vertreter (Dr. M. Gnekow) vertreten (siehe Anhang 3).

4 Finanzielle Beurteilung der Umfinanzierung

4.1 Grundlagen

Die erworbenen Liegenschaften kosteten 29 Mio. Franken. Nach Aufrechnung der Renovationskosten (7 Mio. Franken) und einer Wertberichtigung (3,7 Mio. Franken) betrug der Anlagewert Ende 2001 (Realwert) 32,3 Mio. Franken.

Geht man von einem Bruttoertrag von 2,33 Mio. Franken aus (2001), so ergibt sich bei einem Kapitalisierungssatz von 7,5 % ein Ertragswert von 31,1 Mio. Franken, bei 7 % ein solcher von 33,3 Mio. Franken, bei 6,5 % ein Ertragswert von 35,8 Mio. Franken.

Bei einem Bruttoertrag von 2,33 Mio. Franken und einem Anlagewert von 32,3 Mio. Franken ergibt sich eine Rendite von 7,1 %. Die aus heutiger Sicht hoch erscheinende Rendite muss allerdings relativiert werden, da aus dem Bruttoertrag auch für die Restfinanzierung Zinsen zu zahlen sind und es sich um ältere Liegenschaften handelt.

Bei der LUKB bestanden Ende 2001 Hypothekendarlehen im Umfang von 25,5 Mio. Franken. Aus dem GSW-Fonds hat die Stadt Darlehen in der Höhe von 6,6 Mio. Franken gewährt. Aufgenommen hat die GSW somit 32,1 Mio. Franken. Die Fremdfinanzierung macht somit etwa 98 % des Anlagewertes aus. Die Verschuldung bei der LUKB beträgt etwa 79 % des Anlagewertes.

4.2 Eigenmittelausstattung

Der Stadtrat ist der Meinung, dass es nicht zweckmässig ist, die Eigenmittelausstattung der GSW lediglich auf die städtischen Darlehen zu beschränken (6,6 Mio. Franken). Damit wäre zwar die von der LUKB empfohlene Amortisation bei der GSW erreicht. Wegen der einseitigen Struktur der Liegenschaften und dem Wegfall städtischer Leistungen (Betriebskostenbeiträge) wäre eine maximale Fremdkapitalbelastung von etwa 75 % zweckmässiger. Zudem führt die GSW auch weiterhin den Vollzug der früheren WEG-Geschäfte ohne Entgelt durch. Der Stadtrat befürwortet daher eine Eigenmittelausstattung von 7,7 Mio. Franken. Dafür ist eine Umwandlung aller gewährten Darlehen in Beiträge (6,6 Mio. Franken) und eine Entnahme aus dem Fonds (1,1 Mio. Franken) nötig.

Eine weiter gehende Eigenmittelausstattung, z. B. im Ausmass aller noch verfügbaren Fondsmittel (10,86 Mio. Franken), wäre für die GSW ein Risikopolster und Chance für selbstständige zukünftige Geschäfte. Der Einsatz der vom Volk bewilligten Mittel wäre so auch sachgerecht. Trotzdem soll darauf verzichtet werden, denn vorhandene Fondsmittel rechtfertigen noch nicht eine Ausgabe. Da im Moment kein zusätzlicher Liegenschaftenerwerb vorgesehen ist, wäre damit auch die Unterstützung pro Wohnung zu gross. Die restlichen 3,16 Mio. Franken sollen daher im Fonds belassen werden und bei Bedarf auch für neue Massnahmen zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum verwendet werden.

5 Der Auftrag der GSW

Eine Umfinanzierung und Verselbstständigung der GSW basiert demnach auf verschiedenen Grundlagen:

- a. Die GSW verwaltet und erneuert ihre 15 Liegenschaften auf eigene Rechnung. Dank Umfinanzierung erhält sie Eigenmittel in der Höhe von 7,7 Mio. Franken. Die Fremdverschuldung kann somit auf etwa 75 % des Anlagewertes reduziert werden.
- b. Die GSW verwaltet im Weiteren auftragsmässig die Wohnungen der Stadt, welche der GSW 1994 zur Nutzung übertragen wurden. Der kleine Unterhalt liegt bei der GSW, während der grosse Unterhalt weiterhin bei der Stadt bleibt. Die Mieterträge gehen an die GSW. Dafür geht eine Ablieferung an die Stadt. Die Ablieferung bemisst sich wie bisher am Buchwert (6,5 %) und berücksichtigt den Hypothekenzinssatz bzw. den Landesindex der Konsumentenpreise (zu 40 %). Die bestehende Nutzungsvereinbarung ist unverändert weiterzuführen. Zwar ist der Ablieferungssatz von 6,5 % beim Zustand der Liegenschaften vielleicht etwas hoch. Mit der nun vorgeschlagenen Eigenmittelausstattung verfügt die GSW jedoch über ein Potenzial, das aus heutiger Sicht keine Anpassung des Satzes nötig macht.
- c. Der bestehende Leistungsauftrag zum Begleiteten Wohnen soll weitergeführt werden. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen bewegt sich dieser in der Grössenordnung von Fr. 15'000.–.
- d. Weiter gehende Leistungen, seien sie zu Gunsten der Stadt oder Dritter, sind Sache der GSW:
 - Leistungen im Zusammenhang mit Wohnraumförderung oder Vermittlung sind durch das bestehende Statut abgedeckt.
 - Leistungen im Zusammenhang mit Stadtplanung oder weiter gehende Verwaltungstätigkeiten für Dritte bedingen eine Revision des Statuts, welche der Stiftungsrat beschliessen müsste.Solche Leistungen müssten gegen Entgelt erfolgen und liegen ausserhalb dieser Umfinanzierung.

6 Auswirkungen auf die Stadt

6.1 Weiterbestand des GSW-Fonds

Die im Fonds verbliebenen Mittel sollten weiterhin für die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus zur Verfügung stehen. Sollte sich erweisen, dass die Wohnungsmarktverhältnisse eine Ausweitung des Liegenschaftenportefeuilles der GSW ratsam machen, so können

die verbleibenden Mittel zweckentsprechend durch Beiträge an die Restfinanzierung eingesetzt werden.

6.2 Änderungen am Reglement für den GSW-Fonds

Die reduzierte städtische Wohnraumpolitik, die neue Strategie sowie die bevorstehende Aufhebung des Bundesgesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (WEG) erlauben es, das bestehende Reglement für den Fonds zu Gunsten der GSW vom 5. Juli 1990 wesentlich zu reduzieren. Ein Teil der Bestimmungen ist nicht mehr nötig (z. B. jene über die Betriebskostenbeiträge). Andere Bestimmungen sind durch eingegangene Verpflichtungen sichergestellt bzw. über Budgetkredite zu finanzieren (z. B. WEG-Anschlussleistungen, siehe auch Anhang 1).

Die wesentlichen Änderungen betreffen nur Art. 4, wo der Wechsel von der Darlehens- zur Beitragshilfe bzw. von der allgemeinen zur bedingten Förderung umschrieben wird. Art. 1–3 (Allgemeines) und Art. 5 (Voraussetzungen) bleiben unverändert, die übrigen Artikel werden aufgehoben.

7 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, für die Äufnung des betriebsnotwendigen Eigenkapitals der GSW die bestehenden Darlehen im Umfang von 6,6 Mio Franken in Beiträge umzuwandeln und einen einmaligen Beitrag von 1,1 Mio. Franken zu gewähren. Die Umfinanzierung geht zu Lasten des Fonds GSW.

Im Weiteren beantragt der Stadtrat, das Reglement für den Fonds zu Gunsten der GSW zu ändern.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 30. Oktober 2002

Urs W. Studer
Stadtpräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 52/2002 vom 30. Oktober 2002 betreffend

Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW)

- **Umfinanzierung / Eigenmittelausstattung**
- **Änderung des Reglements für den Fonds,**

gestützt auf den Bericht der Spezialkommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2, Art. 28 Abs. 1, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 Ziff. 2 lit. a und Art. 69 lit. a Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

A.

1.

Für die Äufnung des betriebsnotwendigen Eigenkapitals der GSW werden

- die bestehenden Darlehen im Umfang von 6,6 Mio. Franken in Beiträge umgewandelt und
- ein einmaliger Beitrag von 1,1 Mio. Franken gewährt.

Die Umfinanzierung geht zu Lasten des Fonds GSW.

2.

Das Reglement für den Fonds zu Gunsten der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) vom 5. Juli 1990 wird wie folgt geändert:

Reglement über den Fonds zu Gunsten der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW-Reglement)

II. Förderung des Liegenschaftenerwerbs, des Baus und der Erneuerung von Mietwohnungen

Art. 4 Beiträge zur Finanzierung

¹ Die Stadt gewährt der GSW aus dem Fonds Beiträge an den Erwerb von Liegenschaften, den Bau preisgünstiger Wohnungen oder die Erneuerung von Wohnungen.

² Die Beiträge werden an Vorhaben gewährt, die nach In-Kraft-Treten dieses Reglements getätigt wurden, und sofern dies aufgrund der Wohnungsmarktlage zweckmässig ist.

³ Die Beiträge sollen den Eigenfinanzierungsanteil sicherstellen und dürfen 25 % des Kaufpreises bzw. der Erneuerungskosten nicht übersteigen.

Art. 6–16

Werden aufgehoben.

3.

Die Änderung gemäss Ziff. A.2 tritt am 1. Mai 2003 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

B.

Der Beschluss gemäss lit. A unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 30. Januar 2003

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Ruedi Schmidig
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Anhang 1: Kreditübersicht 10. Oktober 2002

	Jahr	Kredit	beansprucht	verfügbar
Stiftungseinlage	1984	Fr. 50'000.–	Fr. 50'000.–	–
Darlehen an die Stiftung	1984	Fr. 50'000.–	n. e.	n. e.
Kredit zu Gunsten des GSW-Fonds	1984 1990	als Investitionskredit verbucht Fr. 1'500'000.– Fr. 7'500'000.– Fr. 9'000'000.–	Fr. 4'738'000.– ⁴	Fr. 4'262'000.– ¹
Kredit für Anschluss- leistungen WEG (sofern nicht gebun- den)	1990	als Budgetkredit vorgesehen ² Fr. 2'000'000.–	n. e.	n. e.
Förderung von Umzügen ³	1990	Fr. 500'000.–	Fr. 90'000.–	–
Kredit an die Kosten einer Geschäftsstelle	1990	Fr. 2'000'000.–	Fr. 1'860'000.–	Fr. 140'000.–
Total		Fr. 13'600'000.–		

n. e. = nicht erhoben

¹ Finanziert über den GSW-Fonds wurden auch die rückzahlbaren Darlehen (6,6 Mio. Franken), ein Teil des Betriebskostenbeitrages (1999–2001: Fr. 210 000.–) und Zusatzverbilligungen „WEG“. Berücksichtigt man auch die rückzahlbaren Darlehen, so beträgt der Stand des GSW-Fonds 10,862 Mio. Franken.

² Für jedes Jahr sind die nötigen Jahreskredite zu budgetieren.

³ Heute aufgehoben.

⁴ Nettobeitrag. Brutto wurden 7,69 Mio. beansprucht, weil Zinsen in der Höhe von 2,95 Mio. eingegangen sind.

Anhang 2: Von der GSW verwaltete und genutzte Liegenschaften¹

Liegenschaft	Kaufdatum oder übernahme	Gebäudever- sicherungswert	Wohnungsgrössen/ Zimmer								Woh- nungen total	Laden- lokale	Büro	Werk- statt	Lager	Sep. Man- sarde/ Zimmer	Schup- pen	Gewerbl.+ übr. Räume total	Park- platz	Miet- objekte Total
			1	2	2,5	3	3,5	4	5	6+										
GSW-eigene Liegenschaften																				
Mythenstr. 8	21.06.90	2'138'000.00				12					12								12	
Neustadtstr. 4	21.06.90	2'172'000.00				12					12								12	
Neustadtstr. 38	11.09.91	2'099'000.00			1	6		4			11		1				1		13	
Neuweg 3	15.03.91	5'200'000.00	36	24							60	2	1				3	45	111	
Sempacherstr. 32	17.12.91	1'859'000.00				14					14							9	23	
Spitalstr. 10, 12, 14	30.08.90	4'541'000.00	3		4		12	4	7		30							6	36	
Baselstr. 74, 76, 78/Lädelistr. 23	01.04.95	7'044'000.00		3		3	1	16			23	3	7	2			12	9	56	
Maihofstr. 5	01.07.96	919'000.00		2		4		2			8					1	1		10	
Maihofstr. 97/99	01.01.96	2'691'000.00	2				14				16			3	4		7	8	38	
Total 11 Liegenschaften		28'663'000.00	41	29	5	51	13	40	7		186	5	9	5	4	1	24	77	311	
Liegenschaften des städtischen Finanzvermögens																				
Baselstr. 91	01.04.94	2'206'000.00				5		5			10	1					1	1	13	
Baselstr. 93	01.04.94	1'567'000.00				6		4			10		1				1		12	
Baselstr. 99	01.04.94	1'944'000.00				6		4			10	2					2		14	
Bernstr. 1	01.04.94	1'215'000.00				8					8	2					2	1	13	
Bernstr. 2 / Baselstr. 75	01.04.94	2'244'000.00		5		9					14	2					2	1	19	
Bernstr. 4 / Baselstr. 77	01.04.94	1'108'000.00						1	1		2		3	2			5	6	18	
Gibraltarstr. 29	01.04.94	1'467'000.00				1		1	1	1	4								4	
Total: 9 Liegenschaften		11'751'000.00		5		35		15	2	1	58	7		4	2		13	9	93	
Gesamt zu verwaltende Liegenschaften																				
Total 20 Liegenschaften		40'414'000.00	41	34	5	86	13	55	9	1	244	12	9	4	7	4	1	37	86	404

Anhang 3: Stiftungsrätinnen und Stiftungsräte

- | | |
|--|--|
| ▪ Gnekow Michael, Dr. iur. (Präsident) | Vertreter Stadt |
| ▪ Achermann Beat | Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) |
| ▪ Bühlmann Kurt | Libérale Baugenossenschaft Seeburg |
| ▪ Burri Daniel, lic. iur. | Libérale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen |
| ▪ Bürkli Adolf | Genossenschaft Arbeiterwohnungen (GEFA) |
| ▪ Freimann Rudolf | Vizepräsident u. Vertreter der LUKB |
| ▪ Mattmann Urs, lic. iur. | Soziale Baugenossenschaft |
| ▪ Meier Ruedi, lic. phil. | Stadtrat, Sozialdirektor |
| ▪ Moser Ursula | WOGENO |
| ▪ Muheim Ruedi, Dr. oec. | Stabschef Baudirektion |
| ▪ Studer Hans-Jakob, Dr. iur. | Baugenossenschaft Pro Familia |