

# Luzerner Zeitung

## Viel Sanierungsbedarf bei preisgünstigen Wohnungen

Zahlreiche Liegenschaften der Stiftung GSW sind in die Jahre gekommen und müssen renoviert werden. Die soziale Institution steht zudem vor weiteren Herausforderungen.

Stefan Dähler

28.05.2018, 05.00 Uhr



Das hellgrüne Wohnhaus an der Neustadtstrasse 4 wird voraussichtlich 2019 saniert. (Bild: PD)

Sie bietet Hand, wenn jemand auf dem freien Markt keine Wohnung mehr findet: Die Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW) bietet in der Stadt Luzern rund 360 Wohnungen an. Allerdings sind viele Liegenschaften in die Jahre gekommen, die meisten wurden

zwischen 1897 und 1945 erbaut.

Entsprechend hoch ist der Aufwand für den Unterhalt. 2017 musste die Stiftung nebst dem ordentlichen Liegenschaftsaufwand von rund einer Million Franken zusätzlich zirka 500'000 Franken für ausserordentliche Sanierungen wie beispielsweise den Ersatz einer Heizung investieren, wie dem Jahresbericht zu entnehmen ist. Die GSW hat darum eine Zustandsanalyse gestartet, welche die Grundlage für eine langfristige Sanierungs- sowie Finanzplanung bilden soll.

### **Mieten sollen nur leicht steigen**

Bereits konkret in Planung ist, dass voraussichtlich 2019 die Liegenschaften an der Mythenstrasse 8 und an der Neustadtstrasse 4 – beide mit Baujahr 1910 – für total 3 Millionen Franken erneuert werden sollen. Dabei ist auch ein Lift geplant. «Das ist sehr wichtig für ältere Menschen und Behinderte, damit diese einen guten Zugang zu den Wohnungen erhalten», sagt Rolf Fischer, Geschäftsführer der GSW. Die Mieter müssen während der Arbeiter ihre Wohnungen nicht verlassen. «Die Mietaufschläge versuchen wir, äusserst moderat zu gestalten.» Genaue Zahlen kann Fischer noch nicht nennen, es würden aber «sicher nicht 300 Franken oder mehr sein».





Auch das blassgelbe Gebäude an der Mythenstrasse 8 wird voraussichtlich 2019 saniert. (Bild: PD)

Eine weitere Herausforderung stellt für die Stiftung der hohe Bestand an 1-

oder 1,5-Zimmerwohnungen dar. Diese sind heute nicht mehr besonders gefragt. «In solchen zu wohnen, ist psychisch anstrengend, sie sind klein und eng», sagt Fischer. Man erhalte entsprechende Rückmeldungen von Institutionen wie den städtischen Sozialen Diensten, der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Kesb oder Vereinen wie Jobdach oder der kirchlichen Gassenarbeit, die Bewohner mit psychischen Krankheiten oder Drogenproblemen betreuen.

Dennoch seien alle 108 Kleinwohnungen der GSW besetzt. «Deren Bewohner haben in ihrer Situation oft keine andere Wahl, weil sie auf dem freien Wohnungsmarkt praktisch keine Chance haben», sagt Fischer. Die meisten Kleinwohnungen – 60 an der Zahl – befinden sich in der Liegenschaft Grimselweg 11. Mittelfristig strebt die GSW auch hier eine Sanierung an, in deren Rahmen könnte sie mehr 2-Zimmer-Wohnungen schaffen.

### **Schwierige Suche nach zusätzlichem Wohnraum**

Weiter will die Stiftung künftig ihr Angebot vergrössern, um eine breitere Palette an Wohnungen anbieten zu können (wir berichteten ). «Aufgrund des Mangels an geeigneten Objekten auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Luzern sind wir kaum in der Lage, neue Liegenschaften zu kaufen. Eher streben wir die Miete von ganzen Gebäuden an», sagt Fischer.

Denkbar sei dagegen die Zwischennutzung von Objekten, bei denen mittelfristig ein Abriss oder eine Sanierung geplant ist. Eine konkrete Liegenschaft habe man noch nicht im Auge. «Unser Stiftungsrat ist aber in der Baubranche gut vernetzt, wir hoffen, allenfalls durch Beziehungen an ein Objekt zu kommen.» Dem Rat gehören unter anderem mehrere Vertreter von Wohnbaugenossenschaften an.