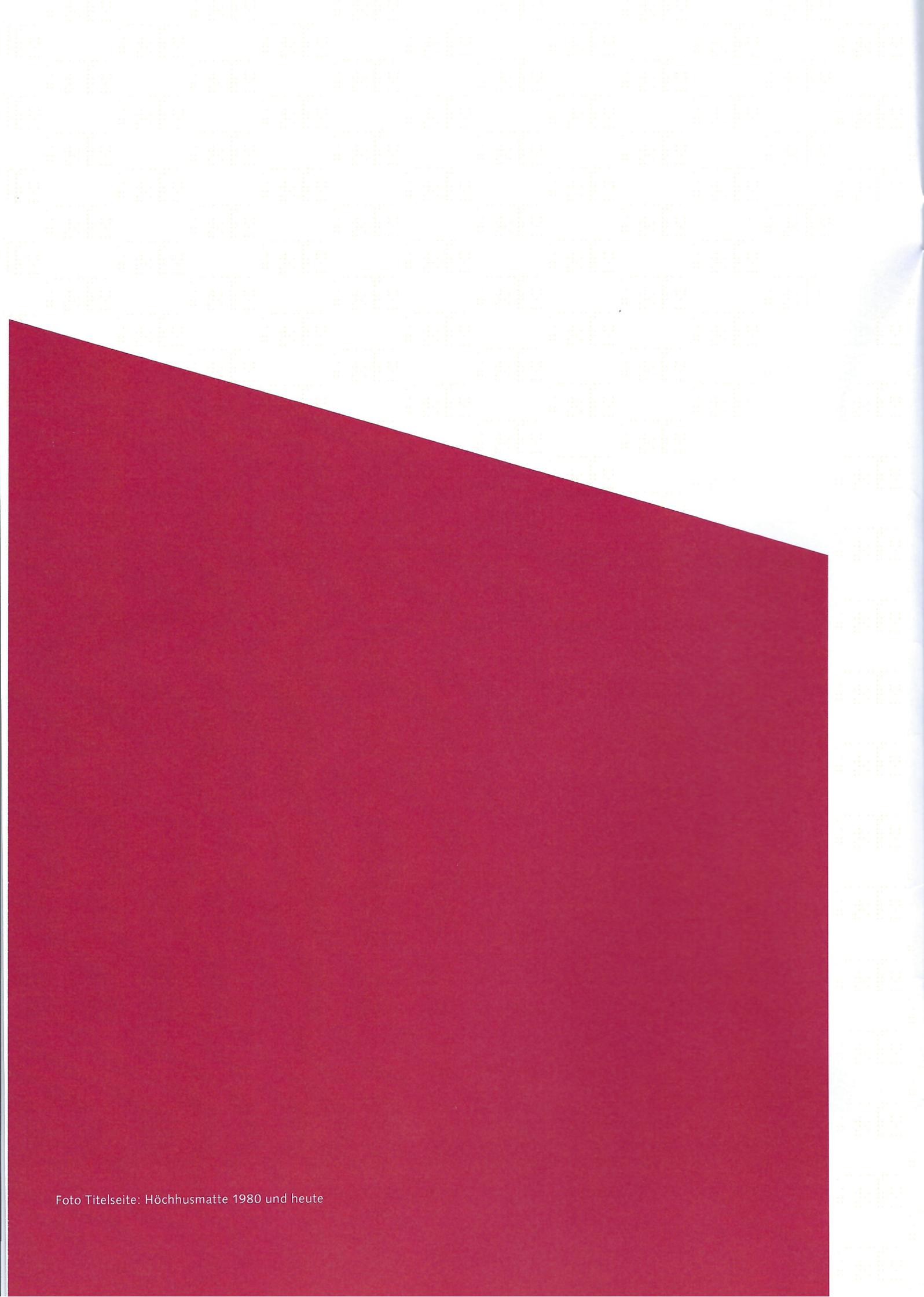


50 JAHRE SOZIALE BAUGENOSSENSCHAFT WILLISAU





GRÜNDUNG DER GENOSSENSCHAFT

Die Gründung unserer Genossenschaft fällt in eine Zeit, welche mit überdurchschnittlich guter Beschäftigung und von grosser Wohnungsnot geprägt war. Die nach dem 2. Weltkrieg einsetzende wirtschaftliche Entwicklung im Industrie-, Gewerbe- und namentlich im Baubereich rief nach Arbeitskräften aus unseren Nachbarländern. Die anfänglich vorwiegend als Saisonier, später als Jahresaufenthalter tätigen Fremdarbeiter verfügten kaum über Wohnungen und waren vornehmlich in Baubaracken untergebracht. Als der Familiennachzug einsetzte und auch unter der stark zugenommenen einheimischen Wohnbevölkerung ein Wohnungsmangel herrschte, sahen sich Bund, Kanton und Gemeinden veranlasst, den Wohnungsbau zu fördern. Da die Subventionen und Zuschüsse mit der Verpflichtung zum gemeinnützigen Wohnungsbau verbunden waren, entstanden schweizweit Ende der Fünfziger- und Anfang der Sechzigerjahre zahlreiche Baugenossenschaften mit dem Ziel, für die eigene Bevölkerung und die zahlreichen Fremdarbeiterfamilien preisgünstige Unterkünfte zu beschaffen.

Initiant für die Entstehung unserer Genossenschaft war der damalige Grundbuchverwalter Hans Vonwil. Zusammen mit elf gleichgesinnten Interessenten erfolgte am 22. September 1959 im Hotel Kreuz in Willisau die Gründung mit Festlegung der Statuten und Wahl des Vorstandes. Die politische Situation in Willisau war damals einerseits vom parteipolitischen Denken und Rivalisieren, andererseits von einer städtischen und ländlichen Bevölkerung beherrscht. So überrascht es nicht, dass alle Gründungsmitglieder der damaligen konservativ-christlichsozialen Partei angehörten und vorwiegend in Willisau-Stadt tätig und wohnhaft waren.

In den folgenden Jahren entstanden denn auch eine CVP-orientierte Baugenossenschaft Willisau-Land (1961) und einiges später auch eine liberale Baugenossenschaft Willisau-Stadt (1982) sowie eine liberale Baugenossenschaft Willisau-Land (1992). Immerhin verzichtete unsere Genossenschaft bei der Wahl des Namens auf eine Abgrenzung zwischen Stadt und Land und brachte die Gemeinnützigkeit mit der Bezeichnung Soziale Baugenossenschaft zum Ausdruck. Bis zur Fusion der beiden Willisauer Gemeinden befand sich der Sitz in Willisau-Stadt und alle Wohnungen wurden auf diesem Gemeindegebiet erstellt.



Hans Vonwil-Hodel († 1995)

Gründungsmitglieder:

Hans Affentranger (†)
 Julius Bucher-Brügger (†)
 Werner Gisler (†)
 Alfred Greber (†)
 Josef Gut (†)
 Eugen Meyer-Sidler (†)
 Gebrüder Hans und Anton Riechsteiner
 Gebrüder Robert und Erwin Stutz
 Hans Vonwil (†)
 Gotthard Walthert
 Adolf Zihlmann (†)
 Luzerner Landbank AG (heute Valiant Bank AG)

Adlermatte 13

ERSTE ÜBERBAUUNG

Unmittelbar nach der Gründung erwarb die Genossenschaft an der damaligen vorderen Adlermattstrasse (heute Adlermatte 13) eine Baulandparzelle zu 25 Franken pro m² und liess ein Mehrfamilienhaus mit einem damals noch unüblichen Flachdach erstellen. In der Bevölkerung wurde diese Wohnbaute mit dem unschönen Namen «Obdachlosenheim» benannt. Bereits Ende 1960 konnten die ersten sechs Mieterfamilien in die 4 ½-Zimmer- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen einziehen, und an der ersten ordentlichen Generalversammlung vom 8. Juli 1961 wurde die Baukostenabrechnung mit 253'600 Franken genehmigt.

Im Jahre 1975 erfolgte eine erste Aussenrenovation. Nach einer weiteren Renovation mit einer Fassaden-Isolation und dem Aufbau eines Daches mit zwei Kleinwohnungen im Jahre 1986 präsentierte sich dieses Wohnhaus deutlich gefälliger und man sieht ihm heute sein Alter nicht ohne weiteres an. Noch immer wohnen dort drei der ersten Mieterfamilien bzw. deren verwitweten Ehefrauen, nämlich Anna Meyer-Bienz, Therese Truttmann-Rigert, Maria und Erwin Känzig-Birrer. Vermietungsunterbrüche waren in der Adlermatte 13 nie zu verzeichnen und die Mietzinsen sind auch heute noch vergleichsweise sehr günstig.

Wohnhaus Adlermatte 13 (2010)



Überbauung Höchhusmatte

ERSTE HOCHHÄUSER IN WILLISAU-STADT

Im Jahre 1962 konnte nördlich der Hergiswilerstrasse ausgangs Willisau eine Landfläche erworben werden, auf welcher 1963 und 1966 zwei 4-stöckige 8-Familienhäuser mit Garagetrakten erstellt wurden. Die Kosten beliefen sich auf rund 460'000 bzw. 480'000 Franken. 1968 wurden zwei weitere angrenzende Landparzellen gekauft, auf welchen 1969 und 1970 die Mehrfamilienhäuser Höchhusmatt 15 und 17 mit je 15 Wohnungen entstanden, welche heute noch zu den höchsten Wohnblöcken in Willisau gehören. Über die Baukosten von 804'000 und 868'000 Franken kann man heute nur staunen, beliefen sich doch die vor wenigen Jahren durchgeführten Innenrenovationen für diese Mehrfamilienhäuser auf deutlich höhere Beträge. Bereits anfangs der Achtzigerjahre erhielten die beiden Blöcke eine Aussenisolation mit hellbraunen und dunkelbraunen Eternitfassaden.

Auf zwei weiteren Baulandparzellen in der Höchhusmatte liess unsere Genossenschaft 1972 und 1975 ein 6- und ein 7-Familienhaus samt Garageboxen erstellen (Höchhusmatte 9 und 10). Damit war in der Gemeinde Willisau-Stadt ein erstes abgeschlossenes Quartier mit Hochhäusern entstanden und die Soziale Baugenossenschaft Willisau wurde zu einem der grössten

Wohnungsanbieter in der Region. Eine vollständige Vermietung der 59 Wohnungen erwies sich aufgrund der damals ausserordentlich guten Nachfrage und dank der mit Zuschüssen des Kantons vergünstigten Mietzinsen als problemlos.

Längere Zeit standen unsere Hochhäuser in der Umgebung auffallend und eher einsam da, heute sind sie von zahlreichen weiteren Wohnbauten umgeben, wie die Fotos auf der Titelseite eindrücklich dokumentieren. Zunehmend stellten sich in der Höchhusmatte Parkplatzprobleme ein. Die Generalversammlung beschloss deshalb im Jahre 2001, zwischen den Blöcken Höchhusmatt 15 und 17 eine unterirdische Autoeinstellhalle mit 18 Parkplätzen zu erstellen.

oben: Höchhus 11 und 13 (1970)

unten: Höchhusmatte (2010)



Überbauung Sonnrüti

EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN

Von den Geschwistern Häfliger erwarb die Genossenschaft 1976 eine grössere Baulandparzelle ab der ehemaligen Liegenschaft Grundmatte. Den veränderten Bedürfnissen und neuen Trends entsprechend wurden dort aufgrund eines Gestaltungsplanes zunächst drei Terrassenhäuser mit Eigentumswohnungen erstellt (1978/79) und verkauft. Damit erbrachte unsere Genossenschaft erstmals einen Beitrag zur Eigentumsförderung. 1980/81 folgten zwei Mehrfamilienhäuser mit sieben und neun Mietwohnungen sowie je zwei Dachwohnungen, welche als Stockwerkeigentum veräussert wurden. Das Quartier erhielt den zutreffenden Namen Sonnrüti. Den neueren Entwicklungen im Wohnungsbau und dem gestiegenem Wohnkomfort wurde mit gestalterischen Elementen, orange-farbenen Fassaden und grosszügiger Ausgestaltung der Wohnungen Rechnung getragen. Die Autoparkplätze für die Bewohner sind unterirdisch angelegt.

Das Bundesamt für Wohnungswesen richtete nach dem neuen Bundesgesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (WEG) Grundverbilligungszuschüsse aus und legte einen Plan für die Rückzahlung mit jeweils zweijährigen Mietzinserhöhungen fest. Lange Zeit funktionierte dieses System dank guter

Konjunkturlage und allgemein steigendem Mietzinsniveau gut. Gegen Ende der Neunzigerjahre waren indessen Korrekturen erforderlich. Die WEG-Subventionen wurden für viele Baugenossenschaften zur Last, weil die alle zwei Jahre erhöhten Rückzahlungen, verbunden mit Mietzinserhöhungen, aufgrund der abgeflauten Mieternachfrage und der rückläufigen Teuerung nicht mehr tragbar waren. Das Bundesamt für Wohnungswesen bot Hand für notwendige Anpassungen, allerdings mit gewisser Zurückhaltung. Erst im Jahre 2008 konnte für unsere Genossenschaft ein teilweiser Erlass der noch geschuldeten Grundverbilligungszuschüsse erreicht und die Wohnungen aus den Fesseln der WEG-Vorschriften entlassen werden. Anschliessend beschloss die Stockwerkeigentümergeinschaft den Ersatz der alten Fenster und eine Fassadenrenovation. Die beiden Wohnbauten präsentieren sich heute in gefälligem dezentem Weiss.

oben: Sonnrüti (1985)

unten: Sonnrüti 8 und 10 (2010)



Überbauung Sonnengrund

KAUF NEUER MIETWOHNUNGEN

Nach Vollendung der beiden Wohnhäuser Sonnrüti verfügte unsere Genossenschaft in den folgenden 15 Jahren über 83 Mietwohnungen. Bemühungen für den Erwerb von weiterem Bauland blieben erfolglos. In den Jahren 1995 bis 1997 erstellte die einfache Gesellschaft Stutz AG/Elektro Peter Willisau AG auf der vormaligen «Häfligermatte» nebst acht Reiheneinfamilienhäusern vier Wohneinheiten mit insgesamt 34 Stockwerkeigentumswohnungen sowie einer unterirdischen Autoeinstellhalle. Die Überbauung erhielt den Namen Sonnengrund.

Der Vorstand entschloss sich nach reiflicher Überlegung im Jahre 1996 für den Erwerb von 12 Wohnungen, zwei Gemeinschaftsräumen sowie 14 Autoeinstellplätzen zwecks Vermietung. Die Finanzierung des Kaufpreises von total rund 4,3 Millionen Franken war dank vorhandener Eigenmittel und günstiger Hypothekarzinsen tragbar. Die Prognose, dass in Willisau noch immer eine Nachfrage nach neuen und preisgünstigen Mietwohnungen besteht, bestätigte sich, indem erfreulicherweise alle Wohnungen kurzfristig vermietet werden konnten. Etwas später wurde auch eine 5 ½-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss zu Eigentum übernommen, womit wir über insgesamt

96 Mietwohnungen verfügten. Mit dem Erwerb der Sonnengrundwohnungen erbrachte unsere Genossenschaft in veränderter Form eine sinnvolle Investition und einen Beitrag zur Förderung zeitgemässer und familienfreundlicher Wohneinheiten in bester Wohnlage. Das Quartier bildet zusammen mit den zahlreichen neuen Wohnungen in der Sonnrüti eine verdichtete moderne Überbauung und trägt sichtbar für ein verbessertes Wohnangebot in Willisau bei.

oben: Spatenstich für Sonnengrund (1996)

unten: Sonnengrund 1 und 3 mit Miet- und Eigentumswohnungen (2010)



RENOVATIONEN/SANIERUNGEN

Aufgabe eines gemeinnützigen Wohnbauträgers ist es auch, die erstellten Gebäude und Wohnungen in gutem Zustand zu erhalten und laufend zeitgemäss zu erneuern. Dank solider finanzieller Grundlage konnte unsere Genossenschaft dieser Verpflichtung stets in notwendigem und üblichem Umfang nachkommen. Nebst der laufenden Überholung einzelner Mietwohnungen, insbesondere bei Mieterwechseln, erfolgten im Wesentlichen folgende Renovierungen und Sanierungen:

- 1980/1982 Aussenisolation mit Eternit-Fassaden sowie Renovation des Treppenhauses und der Eingangspartien bei den MFH Höchhus 15 und 17
- 1985 Teilrenovation des Höchhus 11
- 1986 Fassadenisolation und Aufbau von zwei Dachwohnungen Adlermatte 13
- 1990 Fassadenisolation beim Höchhus 10
- 1993 Innenrenovation der MFH Höchhus 15 und 17
- 1995 Flachdachsanie rung, Aussen- und teilweise Innenrenovation des Höchhuses 13
- 1996–1998 Sanierung der Flachdächer Höchhus 9, 15 und 17
- 2001 Erstellung einer unterirdischen Autoeinstellhalle beim Höchhus 15 und 17 mit Kosten von 535'800 Franken
- 2004 Totalrenovation des Höchhus 11 mit Sanierung des Flachdaches, Vergrösserung der Balkone, Erneuerung der Fassaden, neuen Fenstern und Küchen mit Kosten von 762'600 Franken
- 2005 Teilrenovation des Höchhus 10 mit Sanierung des Flachdaches und neuen Fenstern
- 2006 Innenrenovation des Höchhus 15 mit neuen Fenstern, Küchen, Badezimmern sowie Erneuerung der Eingangspartien mit Kosten von rund 917'000 Franken
- 2008 Gleiche Erneuerungen beim Höchhus 17 mit Kosten von 940'500 Franken
- 2008 Teilrenovation der MFH Sonnrüti 8 und 10 mit neuen Fenstern und überholter Fassade
- 2010 Vorgesehene Innenrenovation beim Höchhus 13



Neue Küche im Höchhus 15

MIETER UND MIETERINNEN

Aufgrund des während rund vier Jahrzehnten bestandenen Wohnungsmangels und der entsprechend grossen Mieternachfrage erwies sich eine Vermietung unserer Wohnungen als problemlos. Bis gegen Mitte der Neunzigerjahre waren praktisch keine Leerbestände zu verzeichnen, eine Zeitlang wurde sogar eine Warteliste über Mietinteressenten geführt. Ab 1993 zeichnete sich auf dem Immobilienmarkt eine deutliche Veränderung mit zunehmendem Leerwohnungsbestand und einem Druck auf die Mietzinsen ab. Unsere Region war davon allerdings deutlich weniger stark betroffen als andere Gegenden der Schweiz. Für unsere Genossenschaft hielt sich der Leerwohnungsbestand bis 1998 in sehr bescheidenem Rahmen. Die abgeflaute Konjunktur und die vorübergehend eher rückläufigen Mietzinsen erlaubten es jedoch nicht mehr, die vorgesehenen Mietzinserhöhungen für die subventionierten Wohnungen vorzunehmen, und das Bundesamt für Wohnungswesen musste die Lastenpläne den veränderten Bedingungen anpassen.

Der Erwerb der neuen komfortableren Wohnungen im Sonnengrund führte zu keinem Einbruch der Vermietungen. Mangels entsprechender Nachfrage ergaben sich jedoch bei anderen Wohnungen vereinzelt mehrmonatige Mietunterbrüche. So waren in den

Jahren 1999 Mietzinsausfälle von 3,8% und 2000 von 2,5% zu verzeichnen. In den folgenden Jahren besserte sich die Situation mit einem Leerwohnungsbestand im Bereiche von 1 bis 1,5% und seit 2009 liegen nur noch minimale Vermietungsunterbrüche vor. Ab 2000 nahmen jedoch die Mieterwechsel mit 12 bis 15 Kündigungen pro Jahr deutlich zu und erreichten 2006 einen einmaligen Höhepunkt von 23. Anschliessend pendelten sie sich wieder in den üblichen Umfang ein.

Unserem Zwecke entsprechend dienen unsere Wohnungen vor allem Personen und Familien im unteren und mittleren Einkommensbereich. Unsere Mieterschaft weist eine ausgewogene und harmonische Durchmischung von Familien, andern Lebensgemeinschaften, älteren Ehepaaren sowie jüngeren und älteren Einzelpersonen auf. Der Ausländeranteil ist nicht übermässig gross. Rund ein Dutzend Mieterinnen und Mieter halten uns seit über 30 Jahren und teils bedeutend länger die Treue.

Unsere 96 Wohnungen:

Adlermatte 13	8
Höchhusmatt 9	7
Höchhusmatt 10	6
Höchhusmatt 11	8
Höchhusmatt 13	8
Höchhusmatt 15	15
Höchhusmatt 17	15
Sonnrüti 8	9
Sonnrüti 10	7
Sonnengrund 1	6
Sonnengrund 3	7

Nach Grösse der Wohnungen ergibt sich folgende Aufteilung:

1 ½-Zimmer-Wohnungen	6
2 ½-Zimmer-Wohnungen	14
3 ½-Zimmer-Wohnungen	18
4 ½-Zimmer-Wohnungen	56
5 ½-Zimmer-Wohnungen	2

VORSTANDMITGLIEDER

Hans Vonwil-Hodel († 7. 1. 1995)
Präsident von 1959 bis 1995

Julius Bucher-Brügger († 1. 1. 1981)
Vorstandsmitglied von 1959 bis 1980
Kassier bis 1972

Werner Gisler († 6. 9. 2009)
Vorstandsmitglied von 1959 bis 1995
Aktuar bis 1987

Hermann Meyer-Bienz († 22. 9. 1976)
Vorstandsmitglied und Liegenschaftsverwalter
von 1972 bis 1976

Brigitte Hodel
Vorstandsmitglied und Finanzverwalterin von 1972
bis 1996, Liegenschaftsverwalterin bis 1982

Anton Stutz
Vorstandsmitglied von 1982 bis 1999
Liegenschaftsverwalter bis 1996

Alfons Frei
Vorstandsmitglied, Vizepräsident und Aktuar von
1987 bis 1995, Präsident ab 1995

Philipp Stutz
Vorstandsmitglied ab 1994, Vizepräsident ab 1995

Josef Peter
Vorstandsmitglied ab 1994

Markus Schärli
Vorstandsmitglied ab 1996, Aktuar bis 1999

Rosi Korner
Vorstandsmitglied und Aktuarin ab 1999

Ab 1996 wurde die Buchhaltung sowie die Finanz- und
Liegenschaftsverwaltung an die Retim Immobilien AG
(heute Redinvest Immobilien AG) übergeben.

REVISOREN

Hans Affentranger (†)
Eugen Meyer-Sidler (†)
Josef Gut (†)
Albert Affolter

Robert Stutz
Walter Renggli
Max Höchli
Brigitte Hodel

Seit 2009 wird die Revision durch die Treuhand Kunz
(Peter Kunz), Willisau, durchgeführt.



Vorstand und Revisoren an der GV 1980: (v.l.n.r.) Julius Bucher, Werner Gisler, Hans Vonwil, Brigitte Hodel, Robert Stutz, Albert Affolter



Vorstandsausflug 1991: (v.l.n.r.) Alfons Frei, Brigitte Hodel, Hans Vonwil, Robert Stutz, Anton Stutz, Werner Gisler



Vorstand im Jahr 2010: (v.l.n.r.) Markus Schärli, Rosi Korner, Alfons Frei, Josef Peter, Philipp Stutz

GENOSSENSCHAFTSKAPITAL UND MITGLIEDER

Die 12 Gründungsmitglieder zeichneten ein Genossenschaftskapital von 25'500 Franken. Bereits im Jahre 1962 wurde das Eigenkapital im Hinblick auf den Landerwerb in der Höchhusmatte auf 80'000 Franken erhöht. 1963 betrug es 150'000 Franken, verteilt auf 22 Genossenschafter. Bis Ende 1969 stieg die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder auf 69 und das Kapital auf 450'000 Franken. 1972 beschloss man eine weitere Erhöhung auf 500'000 Franken und bis 1980 erfolgten sukzessive weitere Zeichnungen von Anteilscheinen auf eine feste Summe von einer Million Franken, welche bis heute unverändert blieb. Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder stieg 1976 auf über 100 und 1980 auf über 130. In den folgenden dreissig Jahren schwankte sie zwischen 133 und 142. Waren es bei der Gründung ausschliesslich männliche Mitglieder, beläuft sich heute der Frauenanteil auf rund 40%. Die Verzinsung der Anteilscheine variierte zwischen maximal 6,5% und minimal 3,5% und beträgt seit 8 Jahren trotz tiefem Zinsniveau 4%.

Die Anteilscheine verstorbener und ausgetretener Genossenschafter und Genossenschafterinnen konnten jeweils innert kurzer Zeit an Angehörige oder neue Mitglieder veräussert werden. Aufgrund der Altersstruktur erhöhten sich die Todesfälle in den letzten Jahren. Insgesamt haben wir seit der Gründung den Hinschied von 70 Genossenschaftsmitgliedern zu beklagen. Gegenwärtig wird das Eigenkapital von einer Million Franken von 137 Personen vertreten.

GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSBAU UND STELLENWERT UNSERER GENOSSENSCHAFT

Jede zwanzigste Wohnung in der Schweiz gehört einer der 1800 Wohnbaugenossenschaften, welche mehrheitlich drei Dachorganisationen angehören, nämlich: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW), Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung (SWE) und Schweizerischer Verband Liberaler Baugenossenschaften (VLB). Die anfänglich parteipolitische Ausrichtung ist heute in den Hintergrund getreten und die drei Verbände arbeiten im wohnbaupolitischen Bereich teils eng zusammen. Unsere Genossenschaft ist Mitglied des SWE und gehört auch der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) an. Zudem besitzen wir Anteilscheine von 20'000 Franken bei der 1993 gegründeten Wohnbaugenossenschaft Sonnmatt Willisau.

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist aus sozial- und regionalpolitischen Gründen wichtig. Er sorgt für den nötigen Marktausgleich und bildet einen Gegenpol zu den auf Gewinn ausgerichteten Immobiliengesellschaften. Preisgünstige und familienfreundliche Wohnungen sind nach wie vor gefragt und notwendig. Sie können von nicht Profit orientierten Organisationen zu tragbaren Kosten erstellt und vermietet werden,

dies trotz inzwischen erheblich eingeschränkten Bundessubventionen. Nach dem neuen Wohnraumförderungs-gesetz werden anstelle von früheren Grundverbilligungen und Mietzinszuschüssen nur noch zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger zur Verfügung gestellt.

Mit 96 Mietwohnungen gehört unsere Genossenschaft zu den grössten Wohnungsanbietern im Luzerner Hinterland. Dank nahezu lückenloser Vermietung und stets guter Geschäftsabschlüsse kann sie ihre Aufgaben bestens wahrnehmen und den Interessen der Mieter zufriedenstellend Rechnung tragen. So können wir unser 50-jähriges Jubiläum mit Genugtuung, Freude und Zuversicht feiern. Die solide finanzielle Grundlage und die nach wie vor tiefen Hypothekarzinsen erlauben es uns, in den nächsten Jahren weitere Sanierungen und Renovationen an unseren Gebäuden durchzuführen und ältere Mietwohnungen zeitgemäss zu erneuern. Es bleibt zu hoffen, dass sich in absehbarer Zeit wieder die Möglichkeit zur Erstellung neuer Wohnungen bietet. Dabei ist auch der Erwerb von älteren Wohnhäusern zum Zweck einer Sanierung und Erneuerung in Betracht zu ziehen.

Redaktion:
Alfons Frei, Willisau

Grafische Gestaltung und Druck:
Agentur Frontal AG, Willisau

Mai 2010