

# Die Sektion Zürich meldet...

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **55 (1980)**

Heft 2

PDF erstellt am: **16.08.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Illnauer Seniorensiedlung eingeweiht

Ihre zweite Siedlung für Senioren konnte im November 1978 die Baugenossenschaft Effretikon-Illnau einweihen. Im viergeschossigen Gebäuden am «Chrummenacher» in Illnau gibt es insgesamt 25 Wohnungen, davon 16 mit 1½ Zimmern, je 4 mit 2 bzw. 2½ Zimmern, sowie eine Wohnung für den Hauswart, der übrigens auch die grosse Wäsche besorgt. Die Anlagekosten, ohne Berücksichtigung des von der Gemeinde im Baurecht zur Verfügung gestellten Landes, betragen 1,85 Millionen Franken.

*Normalgeschossgrundriss rechts: Seniorensiedlung Chrummenacher,*



Das Durchschnittsalter – und das führt das dringende Bedürfnis nach dieser Seniorensiedlung vor Augen – ist recht hoch: Es liegt zwischen 70 und 75 Jahren. Die älteste Mieterin ist 84 Jahre alt, der jüngste Bewohner 64. Im Besitze der Wohnbaugenossenschaft Effretikon-Illnau sind, neben der jetzt fertiggestellten Siedlung, eine Alterssiedlung in Effretikon und Wohnblöcke in Effretikon und Illnau.

An der kleinen Feier im Gemeinschaftsraum der Siedlung wies der Verwalter der Genossenschaft, W. Stettler, auf die Verdienste seines Vorgängers, H. Gross, am Zustandekommen des Baues hin. Der Architekt, R. Fuchs vom Büro Fuchs und Moos in Illnau, dankte im speziellen dem Bauführer, K. Gasser – übrigens ein Vorstandsmitglied der Sektion Winterthur SVW – für seinen Beitrag zum guten Gelingen. Unter der Gesprächsleitung des Genossenschaftspräsidenten, Alfred Ebersold, wurde besonders die Fussbodenheizung heiss diskutiert. Dass sich dieser wieder aktuell gewordene Heizungstyp offenbar in der Siedlung bewährt, war einer der Eindrücke, den die Gäste an einem Rundgang durch verschiedene Wohnungen erhielten. Auch sonst war es eine Freude, sich die neuen Wohnungen anzusehen und sich mit ihren Bewohnern zu unterhalten. Man darf jetzt gespannt sein auf die zweite Etappe der Überbauung, in welcher die Genossenschaft hauptsächlich Familienwohnungen zu realisieren gedenkt. *fn.*

## Die Sektion Zürich meldet...

Eine Baugenossenschaft besitzt eine Liegenschaft mit vernünftigen Mietzinsen, welche vor rund 30 Jahren erstellt wurde. In dieser Zeit wechselten die Vorstandsmitglieder, aus der Anfangszeit ist keiner mehr dabei.

Als Folge der Hypothekarzinsenkungen erhielt die Genossenschaft auch eine Aufforderung der sie kontrollierenden Behörde, eine Mietzinssenkung anfangs 1979 vorzunehmen. Wie sich herausstellte, hatten die Vorgänger des heutigen Vorstandes Mietzinserhöhungen nie vorgenommen, der Ausfall betrug gegen 30%. Vor drei Jahren führte man wertvermehrende Arbeiten durch, die einen weitem Zinsaufschlag rechtfertigten. Wollte man den heutigen Mietzinsausfall realisieren und die Mietzinse anpassen, wäre eine Erhöhung von über 40% vorzunehmen. Dies ist einfach nicht möglich. Berücksichtigt man noch die Auflage zu einer Zinsreduktion, ergäbe dies neue Mietzinse, die gegen 50% über den heute verlangten liegen!

Dieser Fall zeigt deutlich, dass gene-

rell verlangte Mietzinsreduktionen eben von Fall zu Fall richtig oder falsch sein können.

Zu was führt dies, von der Genossenschaft aus betrachtet? Bei den subventionierten Wohnungen im Kanton Zürich, die durch den Kanton überwacht werden, sind bei Erhöhungen oder Reduktionen die Mietzinstotalsummen aufgeführt. Wo dies nicht der Fall ist, wenn die Überwachung durch eine Gemeinde ausgeführt wird, sollte die letzte bewilligte Totalmiete verlangt werden. Dadurch ist es möglich, festzustellen, ob die verlangten Mietzinse immer den bewilligten angepasst wurden oder nicht. Dies hilft, unangenehme Überraschungen zu vermeiden.

Im erwähnten Fall war der Vorstand nicht nur erstaunt, sondern musste sich zum Beschluss durchringen, an Stelle eines namhaften Aufschlages sich mit einer bescheidenen Erhöhung zu begnügen. Für die Zukunft ist dies jedoch sehr nachteilig, denn auch bei kommenden Anpassungen zufolge der Hypothekarzinsreduktionen wird man sich nie mehr getrauen, die tatsächlich benötigten Mietzinse zu verlangen. Der Ausfall muss durch die andern Bauetappen «ausgebügelt» werden.