

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 55 (1980)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Illnauer Seniorensiedlung eingeweiht  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-104940>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

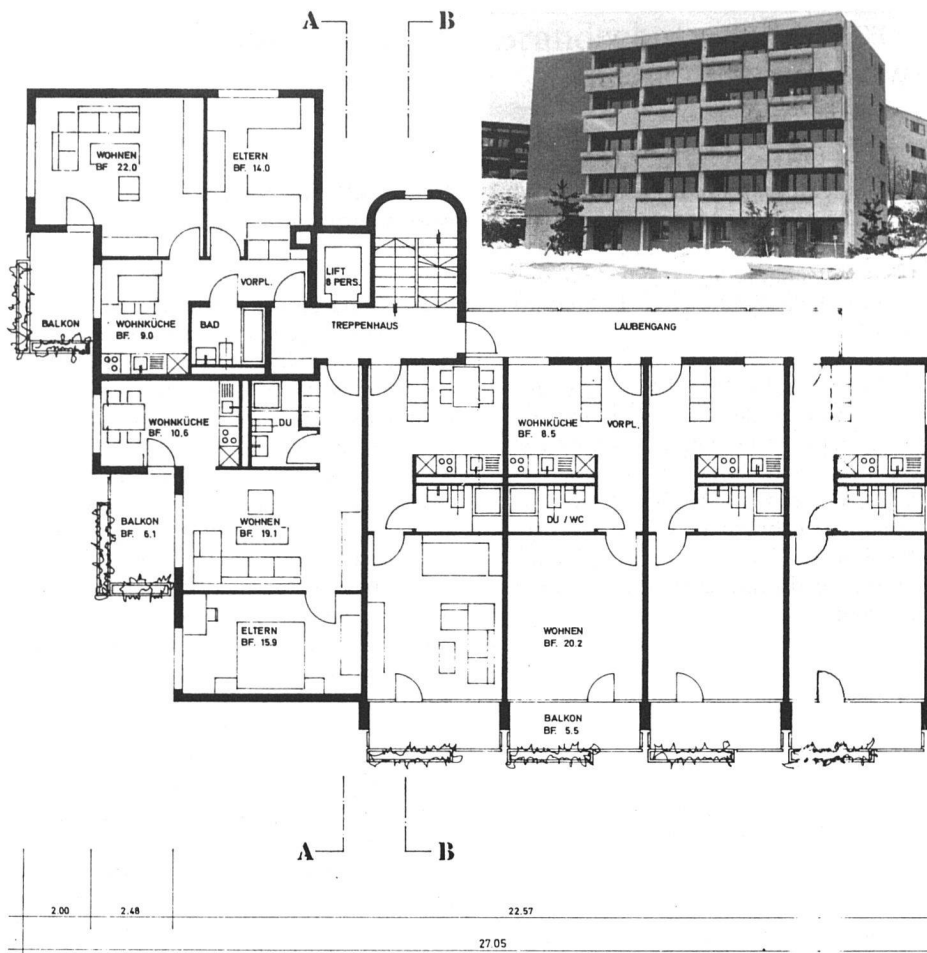
**Download PDF:** 22.01.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## 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 wertvermehrnde 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.