

Die Nutzniesser

Die Institutionen

Gemeinnützig und wohltätig als Voraussetzung

Mit dem Geld, das die Stiftung als Überschuss erwirtschaftet, werden gemäss einem in der Stiftungsurkunde festgelegten Schlüssel Institutionen in Zürich und Graubünden bedacht, die zugleich wohltätigen und gemeinnützigen Charakter haben. Zudem müssen sie von der Steuerpflicht befreit sein. Institutionen mit kulturellen Zielsetzungen werden nicht unterstützt.

65% des Reinertrags gehen an Empfänger in Zürich und 20% an solche im Bündnerland. Dabei haben der Stadtrat von Zürich bzw. der Bündner Regierungsrat das Vorschlagsrecht zuhanden des Stiftungsrates. Ferner erhalten die Kirchgemeinden Neumünster und Grossmünster sowie die Engadiner Gemeinde Ftan für wohltätige und gemeinnützige Zwecke je 5% des jährlichen Reinertrags.

Von 1945 bis 1995 hat die Stiftung 17,3 Millionen Franken ausgeschüttet. Das entspricht im Mittel dieser 50 Jahre einem jährlichen Betrag von fast 350 000 Franken. Die Auszahlungen konnten

Dr. Stephan à Porta liess sich mit der Bezahlung von Rechnungen im allgemeinen Zeit, gelegentlich sogar zuviel Zeit, wie dieses Beispiel einer Betreuung durch die Finanzkontrolle der Stadt Zürich zeigt.

Betreibungsamt
Zürich, Kreis 8,
Seefeldstraße 130.

Ausfertigung für den Schuldner.

Betreibung Nr. 4 0 1 4

Zahlungsbefehl

für die ordentliche Betreuung auf Pfändung oder Konkurs.

Schuldner: à P o r t a , S t e p h a n , D r . Bauunternehmer
Kreuzstr. 31

Gläubiger: Stadtgemeinde Zürich

vertreten durch: Finanzkontrolle der Stadt Zürich .

Rest: *1*

Forderung: Fr. 26.15 Rp. nebst Zins zu *1*% seit Fr. 26.15

BETRAG ERHALTEN
STADTRASSE ZÜRICH
* 15. SEP 1925 *

DER KASSIER: *[Signature]*

Fr. 1.10 Kosten dieses Zahlungsbefehls.

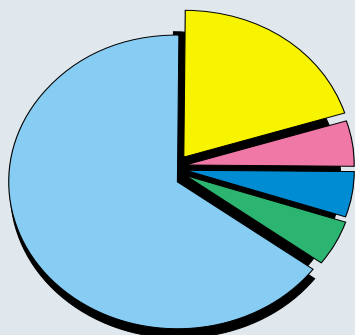
Forderungsurkunde und deren Datum, Grund der Forderung:

für Dolananschluss Rotbuchstr. 11-17 pro 1925 Ein. No. 3089.

schlag etc. vorzuweisen.

im Laufe der Jahrzehnte sukzessive gesteigert werden. Beliefen sie sich anfänglich auf Beträge in der Grössenordnung von 100 000 Franken, so erreichen sie seit 1993 den Wert von 900 000 Franken.

Ausschüttungen 1946 bis 1995: total 17,34 Millionen Franken



	Franken	%
Stadt Zürich	11 274 900	65
Kanton Graubünden	3 469 200	20
Kirchgemeinde Grossmünster Zürich	867 300	5
Kirchgemeinde Neumünster Zürich	867 300	5
Gemeinde Ftan	867 300	5

Unsere Grafik zeigt die Verteilung der Auszahlungen an die fünf in der Stiftungsurkunde bezeichneten Empfängerkreise. Im Falle von Zürich und Graubünden verteilen sich die Beträge auf eine Vielzahl von Institutionen, wobei die Stiftung auf die Bildung von Schwerpunkten bedacht ist und sich mit entsprechend grösseren, zumeist fünfstelligen Beträgen an Projekten wie etwa Um- oder Erweiterungsbauten oder Beschaffungen beteiligt, die deren finanzielle Möglichkeiten sprengen. Dank dieser Konzeption kommen in Zürich Jahr für Jahr um die 20 und in Graubünden zwischen fünf und zehn Institutionen in den Genuss willkommener Hilfe.



Mit ihrem Geld unterstützt die Stiftung einen breiten Kreis von Nutzniessern. Er umfasst namentlich Heime für junge und alte, kranke und invalide Menschen, mehr und mehr aber auch Beratungsstellen und Arbeitsgemeinschaften im Dienste von Obdachlosen, Drogenabhängigen oder anderen Randgruppen.

Die Mieterinnen und Mieter

Breitgefächerte Vorteile

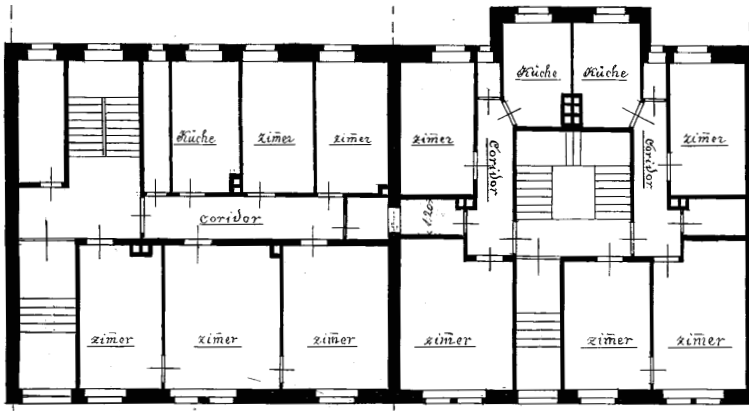
Direkt und indirekt zählen die Mieterinnen und Mieter ebenfalls zu den Nutzniessern der Stiftung. Ihre Mieten sind verhältnismässig günstig und brauchen – wie das in der Stiftungsurkunde postuliert wird – den Vergleich mit anderen gleichwertigen Wohnungen im allgemeinen nicht zu scheuen. Die eindrücklichste Anerkennung findet diese Tatsache in der weit überdurchschnittlichen Dauer der meisten Mietverhältnisse.

Bei der Mietzinsgestaltung sind Stiftungsrat und Verwaltung bemüht, den finanziell vielfach beschränkten Möglichkeiten der Mieter Rechnung zu tragen. Die aufgrund des Mietrechts gegebenen Erhöhungsgründe werden denn auch kaum je voll ausgeschöpft.

Bei Um- und Erneuerungsbauten wird den finanziellen Konsequenzen, die sich für die Mieter daraus ergeben, seit eh und je besondere Aufmerksamkeit geschenkt. So kam es bei der Beurteilung solcher Projekte wiederholt vor, dass man auf bauliche Vorkehren, die an sich als wünschbar, aber nicht unbedingt als notwendig betrachtet wurden, aus Kostengründen verzichtet hat. Das war in der

Ein Grossteil der Läden, die sich in verschiedenen Überbauungen befanden und ursprünglich vor allem der Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs dienten, mussten im Laufe der Jahrzehnte wegen mangelnder Nachfrage aufgegeben oder auf andere Sparten umgestellt werden. Eine erfreuliche Ausnahme ist das Früchte- und Gemüsegeschäft an der Säntisstrasse 7.





Die Wohnungen, wie sie – der damaligen Zeit entsprechend – auch von Dr. Stephan à Porta gebaut wurden, waren eher klein. Im Vergleich zu heute war die Belegung viel höher. Sie hat sich im schweizerischen Mittel von fast 4 Personen um 1950 auf lediglich 2,2 Personen in den neunziger Jahren reduziert. Diese Zahl dürfte auch für die Häuser der Stiftung zutreffen, die selber über keine entsprechende Statistik verfügt.

Vergangenheit vor allem beim Entscheid über den Einbau von Bädern oder die Umrüstung von Ofen- auf Zentralheizung der Fall; in jüngerer Zeit wirken sich solche Überlegungen vor allem auf den Entscheid über allfällige Änderungen von Grundrissen aus. Um den vom Stifter gesetzten Zielen gerecht zu werden, wird auf alles, was übertriebener Luxus oder sonst zu kostspielig wäre, verzichtet.

Wo sich im Zusammenhang mit der Sanierung von Liegenschaften allerdings umfassendere Massnahmen aufdrängen, werden sie heute in der Regel trotz der damit verbundenen Kosten ausgeführt. Entscheidend ist dabei als Kriterium, was auf die Dauer billiger kommt. Denn nicht immer ist die kurzfristig vorteilhafteste auch längerfristig die billigste Lösung. Um die Konsequenzen für die Mieter in solchen Fällen in einem tragbaren Rahmen zu halten, wird zumeist nur ein Teil der Kosten auf sie überwält. Im Extremfall werden 50 und mehr Prozent der Investitionen sofort abgeschrieben oder – was auch schon gemacht wurde – das Land in der Kalkulation nur zum Erinnerungswert von einem Franken berücksichtigt.

Höhere Ansprüche an den Komfort

Ein Aspekt, der in diesem Rahmen eine wichtige Rolle spielt, betrifft die Steigerung des Komforts der Wohnungen. Diese hat ihren Preis.

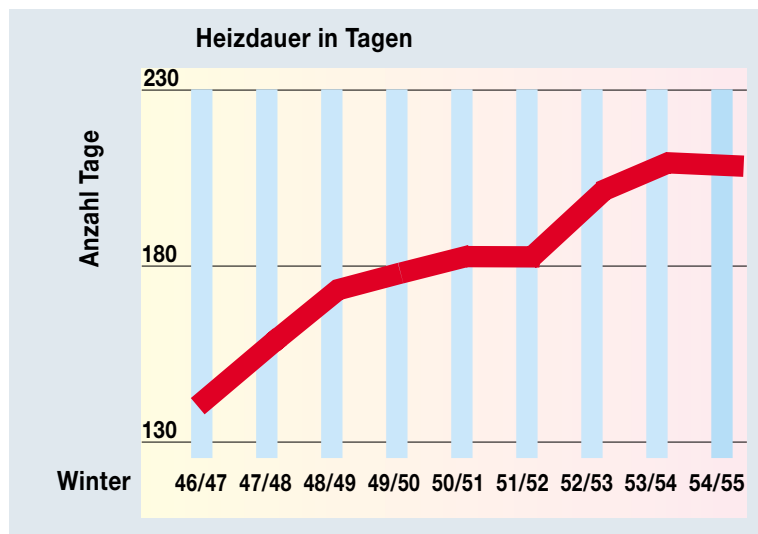
Vieles, was früher als selbstverständlich galt, würde heute von der grossen Mehrheit der Mieter als unzumutbar empfunden. Zudem ist die Stiftung ihrerseits bemüht, veränderte Bedürfnisse bei ihrer

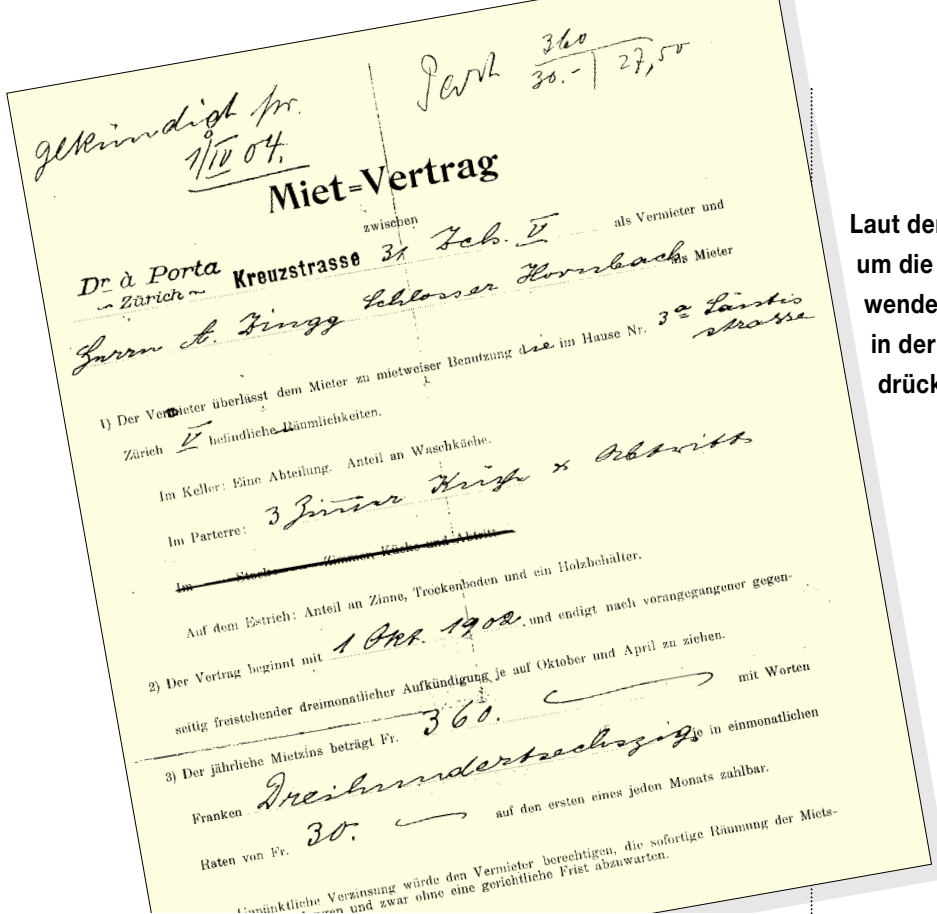
langfristigen Investitionsplanung einzubeziehen und gleichzeitig mit der Anpassung an die Erfordernisse unserer Zeit auch die finanziellen Auswirkungen zu berücksichtigen.

Wie sehr sich die Vorstellungen über die Wohnkultur allein im Laufe von zwei, drei Generationen geändert haben, lässt sich am Beispiel der Häuser der Stiftung gut dokumentieren. Und zwar nicht etwa nur bei der Betrachtung der Grundrisse und Grösse der Zimmer, sondern auch bei der Beurteilung der Ausstattung der Wohnungen und der Waschküchen. Die Entwicklung der einzelnen Überbauungen, die im Kapitel «Die Substanz» beleuchtet wird, spricht in dieser Hinsicht eine deutliche Sprache.

Auf der gleichen Ebene liegt im Grunde das Beispiel über die Heizgewohnheiten. Während die Heizung heute in vielen Häusern mit modernen Anlagen automatisch eingeschaltet wird, wenn die Aussentemperatur auf eine vorgegebene Grenze absinkt, hat man damit früher wesentlich länger zugewartet. Und zwar wahrscheinlich nicht allein wegen der Tatsache, dass dafür noch Kohlen geschauft werden mussten, sondern ganz einfach, weil man anders abgehärtet war. Jedenfalls war man in den Nachkriegsjahren, als die Kohle rar und im Verhältnis zu den Löhnen noch wesentlich teurer war als einige Jahre später, mit Heizen ziemlich zurückhaltend. Das zeigt etwa folgende, im Jahresbericht 1954 veröffentlichte Übersicht der Heiztage:

Die höheren Ansprüche, die schon bald nach dem Krieg an den Wohnkomfort gestellt wurden, spiegeln sich u.a. in der starken Zunahme der Heiztage. Die Schwankungen, die seit den fünfziger Jahren minimal sind, erklären sich mit den von Jahr zu Jahr unterschiedlichen klimatischen Bedingungen.





Laut den Mietverträgen um die Jahrhundertwende war Holzspalten in der Küche ausdrücklich verboten.

Mit meteorologischen Veränderungen allein lässt sich die Zunahme von 137 Tagen in der Heizperiode 1946/47 auf über 200 Tage zehn Jahre später sicher nicht erklären. Sie dürfte vielmehr weitgehend auf entsprechend höhere Ansprüche zurückzuführen sein. Das gilt erst recht heute, wo in Häusern mit modernen Zentralheizungen bei einer durchschnittlichen Raumtemperatur von 21° mit über 230 Heiztagen gerechnet wird.

Beweise enger Verbundenheit

Dass sich die Mieter der Wohnungen der Stiftung «zu Hause» fühlen und dass es ihnen in ihren vier Wänden im allgemeinen wohl ist, bekommt die Verwaltung immer wieder in Kontakten zu hören, die sich spontan ergeben. Zudem sprechen die geringe Zahl von Mieterwechseln und die überdurchschnittlich lange Vertragsdauer für eine hohe Zufriedenheit.

Von den fast 1400 Mietverträgen wurden seit der Gründung der Stiftung jährlich im Mittel weniger als 100 gekündigt. In der Regel



Viele Wohnungen in den älteren Häusern der Stiftung verfügten anfänglich über kein Badezimmer. An die Zeiten, als da und dort als Zwischenlösung in den Kellerräumen Gemeinschaftsbäder eingerichtet wurden, erinnern die gemeinsamen Duschanlagen in den Häusern Korneliusstrasse 13 und 15, die an Studenten vermietet sind.

war die Hälfte davon auf Todesfälle zurückzuführen oder durch den Umzug ins Altersheim bedingt. Und von den restlichen Kündigungen entfielen die meisten – von jenen im Hinblick auf Umbauten einmal abgesehen – auf Umstände wie Familiennachwuchs oder Wechsel des Arbeitsplatzes, Gründe also, die völlig unabhängig von der Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot sind.

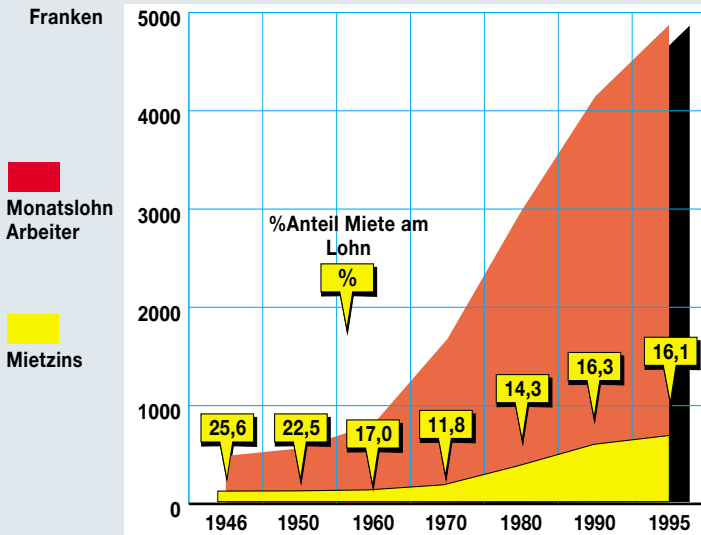
Erfreulich lang ist im Vergleich zur allgemeinen Praxis auf dem Wohnungsmarkt in der Regel die Vertragsdauer. Gemäss einer Statistik, die im Zusammenhang mit Kündigungen seit einigen Jahren erstellt wird, ergab sich folgende durchschnittliche Vertragsdauer:

bei 4-Zimmer-Wohnungen	18 Jahre
bei 3-Zimmer-Wohnungen	21 Jahre
bei 2-Zimmer-Wohnungen	20 Jahre
bei 1-Zimmer-Wohnungen	8 Jahre

Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung, die in diesen Zahlen zum Ausdruck kommt, ist sicher auch ein Zeichen der Verbundenheit mit der Stiftung. Und damit eine Bestätigung, dass sie dem Vermächtnis von Dr. Stephan à Porta treu geblieben ist, dem die Bereitstellung von gutem und günstigem Wohnraum ein so grosses Anliegen war.

Entwicklung Mieten – Löhne im Monatsvergleich

Durchschnittliche Monatsmiete einer 3-Zimmer-Wohnung im Verhältnis zu einem Arbeiterlohn



1946 kostete eine 3-Zimmer-Wohnung in der Überbauung Hohlstrasse/Eglistrasse/Eichbühlstrasse monatlich im Durchschnitt 125 Franken, fünfzig Jahre später 780 Franken. In der gleichen Zeit erhöhte sich der durchschnittliche Arbeiterlohn von 488 auf 4800 Franken. Während sich die Mieten um 524% verteuert haben, erhöhten sich die Löhne um gut 880%, so dass nach der Bezahlung der Miete ein von 363 auf 4060 Franken erhöhter Betrag zur anderweitigen Verwendung verfügbar war.



Kinderspielplatz in der Überbauung Eglistrasse in den fünfziger Jahren. Vor die gleiche Aufgabe gestellt, würde ein Architekt die damals als ausgezeichnet beurteilte Lösung heute strikte vermeiden. So ändern sich die Zeiten und mit ihnen die Auffassungen!