

Unternehmungsgeist im Dienste der Wohlfahrt

Mit der Stiftung, die seinen Namen trägt, hat Dr. Stephan à Porta kurz vor seinem Ableben sichergestellt, dass der soziale Charakter seines Lebenswerks erhalten bleibt. Er hat ihr zu diesem Zweck 144 Liegenschaften im Wert von damals rund 6,5 Millionen Franken übereignet.

Drei Kreise als Nutzniesser

Der Ertrag dieser Häuser, die das Stiftungsvermögen verkörpern, kommt gemäss dem Zweckparagrafen der Stiftungsurkunde vom 19. Mai 1945 wohltätigen und gemeinnützigen Institutionen zugute. Diese werden gemäss einem Schlüssel, der noch vom Stifter selber festgelegt worden ist, vom Zürcher Stadtrat und der Regierung des Kantons Graubünden vorgeschlagen. Auf Zürich entfällt ein Anteil von 65% und auf Graubünden von 20%. Zu gleichen Teilen – je 5% – werden mit dem gleichen Zweck die Zürcher Kirchgemeinden Grossmünster und Neumünster sowie Ftan, die Heimatgemeinde von Stephan à Porta, bedacht. Nicht unterstützt werden Institutionen mit kultureller Zielsetzung.

Allerdings sind diese Zahlungen nicht der einzige Zweck der Stiftung. Wichtig – und für die Geisteshaltung des Stifters bezeichnend – ist auch die in einem anderen Paragrafen eingeflochtene Bestimmung, dass «die Mieten so festzusetzen sind, dass sie im allgemeinen gegenüber anderen vergleichbaren Wohnungen in der Stadt Zürich noch als vorteilhaft angesprochen werden können».

In der ursprünglichen Fassung waren zudem die Vorsorge-Interessen der damaligen Mitarbeiter geregelt. Da die Stiftung, wie Stephan à Porta festhielt, «einen grossen Teil meines Betriebes übernimmt, wünsche ich, dass sie als vorbildlicher Arbeitgeber ihre zukünftigen Angestellten und Arbeiter bei Invalidität oder Erreichung der Altersgrenze pensioniert.» Damit hat der Stifter die

Personalsvorsorge in einer Zeit verwirklicht, als das noch keineswegs selbstverständlich war und weder eine AHV noch eine IV bestand.

Schwierige Aufgaben erfolgreich gemeistert

So grossartig das Vermächtnis war, das die Stiftung übernehmen durfte, so schwierig war die Aufgabe, die sich ihr stellte, als sie am 1. Januar 1946 die Tätigkeit aufnahm. Um dem Anliegen des Stifters gerecht zu werden, hatte sie sich vor allem um die Wahrung der Substanz zu kümmern. Das war insofern wichtig, als die Erträge und damit der Zweck der Stiftung auf die Dauer nur gesichert werden konnten, wenn sich die Häuser in einem guten Zustand befanden. Dem war anfänglich jedoch nicht so!

Siegel auf der
Stiftungsurkunde vom
19. Mai 1945

mitgeteilten Willen des Stifters Herrn Dr. jur. Stephan
à Porta, geb. 1868, Bauunternehmer, von Peten, Kt. Gra
bünden, wohnhaft Kreuzstrasse Nr. 31, Zürich 8, ist v
demselben auf Verlangen selbst gelesen, genehmigt und
untersignet worden.
Zürich 8, den 17. Mai 1945, vormittags 10 Uhr.
Notariat Riesbach-Zürich
sig. R. Weber, Notar.

L.S.

Für richtige Abschrift der Originalurkunde,
Zürich 8, den 19. Mai 1945.

Notariat Riesbach-Zürich
R. Weber



*coll.
by R. Weber
Bez. 19 248
Kosten fr 4.50*

Dr. Stephan à Porta im
Gespräch mit einem
Mitarbeiter beim Besuch
der Baustelle
Eichbühlstrasse



Zürich, den 30. Oktober 1945.

D' Stephan à Porta

Kreuzstrasse 31
Zürich 8
Telephon 325965

Einschreiben

Herrn
Dr. Lorenz à Porta
Forchstr. 174

Zürich 7.

Auf 31. Dezember 1945 ziehe ich mich gänzlich vom Geschäftsleben zurück. Auf diesen Zeitpunkt geht, wie Ihnen bekannt ist, der grösste Teil meines Vermögens und meines Betriebes auf die von mir errichtete Dr. Stephan à Porta-Stiftung über.

Aus diesem Grunde muss ich Ihnen das Arbeitsverhältnis auf den 31. Dezember 1945 kündigen.

Die Stiftung wird sich seinerzeit zwecks Abschluss eines neuen Arbeitsvertrages mit Ihnen in Verbindung setzen.

NB. Ein solches Schreiben geht an meine sämtlichen Angestellten und Arbeiter

Wochachtungsvoll
S. à Porta

Damit die Anstellung bei der Stiftung möglich war, musste Dr. Stephan à Porta seinen Mitarbeitern zuerst kündigen. Allerdings ist deswegen niemand erschrocken, am wenigsten Dr. Lorenz à Porta.



1952 besuchte die Belegschaft der Stiftung auf ihrem Betriebsausflug Ftan, den Bündner Heimatort von Dr. Stephan à Porta.

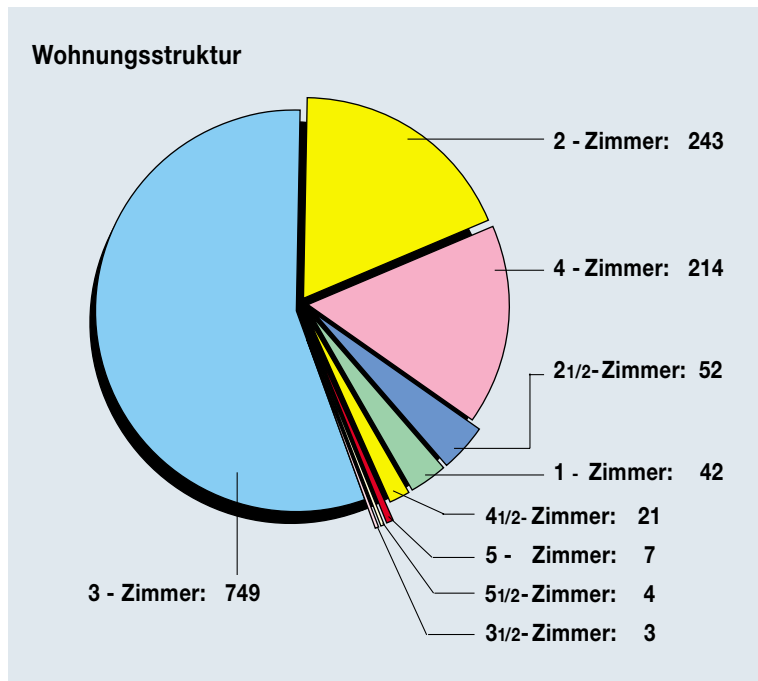
Im Gegenteil: Der Zustand der Liegenschaften liess bei der Übernahme sogar stark zu wünschen übrig.

Im ersten Jahresbericht gab Dr. Lorenz à Porta dieser Sorge offenen Ausdruck. In bezug auf den Unterhalt stellte er einen grossen Nachholbedarf fest. «In vielen alten Häusern», so schrieb er wörtlich, «wurde während langen Jahren nur das Allerdringendste repariert, da die Erträge der bestehenden Häuser, soviel wie möglich, zum Bau von neuen Häusern verwendet wurden.»

Dazu kam als weiterer Nachteil, dass der Stifter möglichst kostengünstig gebaut und nicht selten auch an der Qualität gespart hatte. Die damit verbundenen Folgekosten waren ihm zwar durchaus bewusst, nur mass er ihnen nicht so grosse Bedeutung zu, weil ihm die Bereitstellung von neuem Wohnraum wichtiger schien.

In der Rückschau auf die letzten fünfzig Jahre darf festgestellt werden, dass Stiftungsrat und Verwaltung die Aufgabe der Substanzerhaltung erfolgreich gemeistert haben. Diese Leistung kommt nicht zuletzt im Zustand der Häuser zum Ausdruck, der im Kapitel «Die Substanz» ab Seite 42 dokumentiert ist, findet aber auch in der heute soliden finanziellen Basis der Stiftung ihren Niederschlag.

749 und damit mehr als die Hälfte der 1335 Wohnungen der Stiftung zählen 3 Zimmer. Mit 243 bzw. 214 Wohnungen ist der Anteil der 2- und 4-Zimmer-Wohnungen praktisch gleich gross. Die restlichen rund 10% entfallen auf Wohnungen mit 1 bzw. 2 1/2, 3 1/2, 4 1/2 und mehr Zimmern.



In Ergänzung der grafischen Darstellungen noch einige Bemerkungen zu weiteren wichtigen Kennziffern:

Der Versicherungswert der Liegenschaften der Stiftung beläuft sich heute auf rund 257 Millionen Franken (Stand Ende 1995). In der ursprünglichen Zusammensetzung des Bestandes, der sich inzwischen durch den Verkauf von einer und den Kauf von acht Liegenschaften leicht verändert hat, hatte er 1946 30,5 Millionen Franken betragen.

Die hypothekarische Belehnung, die sich vor 50 Jahren auf rund 15 Millionen Franken belief, beziffert sich heute auf gut 28 Millionen Franken (Stand Ende 1995).

Was die Entwicklung von Aufwand und Ertrag betrifft, sind folgende Positionen besonders augenfällig:

- Die Hypothekar- und Kapitalzinsen beliefen sich 1995 auf gut 2,5 Millionen Franken gegenüber 0,6 Millionen Franken 1946.

Gesamtertrag und -aufwand 1946-95 kumuliert

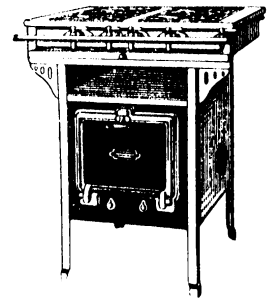
	in Mio Fr.	% Anteil
Steuern	4,0	1,8
Äufnung Erneuerungsfonds	6,5	2,8
Äufnung Amortisationsfonds	6,8	2,9
Verwaltungskosten	10,7	4,6
Strom, Wasser, Kehricht	17,5	7,5
Ertragsüberschuss	17,6	7,6
Hypothekar- und Kapitalzinsen	53,9	23,3
Erneuerung und Unterhalt	114,8	49,5
Mietzinseinnahmen	231,8	100

- Der Mietzins ertrag erhöhte sich im gleichen Zeitraum von gut 1,4 auf 13,0 Millionen Franken oder um 11,6 Millionen Franken. Das entspricht einer nominalen, das heisst nicht teuerungsbereinigten Steigerung um rund 820%.
- Noch eindrücklicher nimmt sich demgegenüber der Aufwand für Erneuerung und Unterhalt aus, der sich 1995 auf fast 7,1 Millionen Franken belief. 1946 war er noch mit 0,3 Millionen Franken ausgewiesen worden. Diese Kosten haben sich damit innert 50 Jahren um 6,8 Millionen Franken oder über 2 200% erhöht!
- Der über die ganze Zeit seit der Gründung investierte Betrag für Erneuerung und Unterhalt beläuft sich auf 114,8 Millionen Franken und macht nahezu die Hälfte der von 1946 bis 1995 getätigten Ausgaben aus.

Schrittweise Anpassung an neue Gegebenheiten

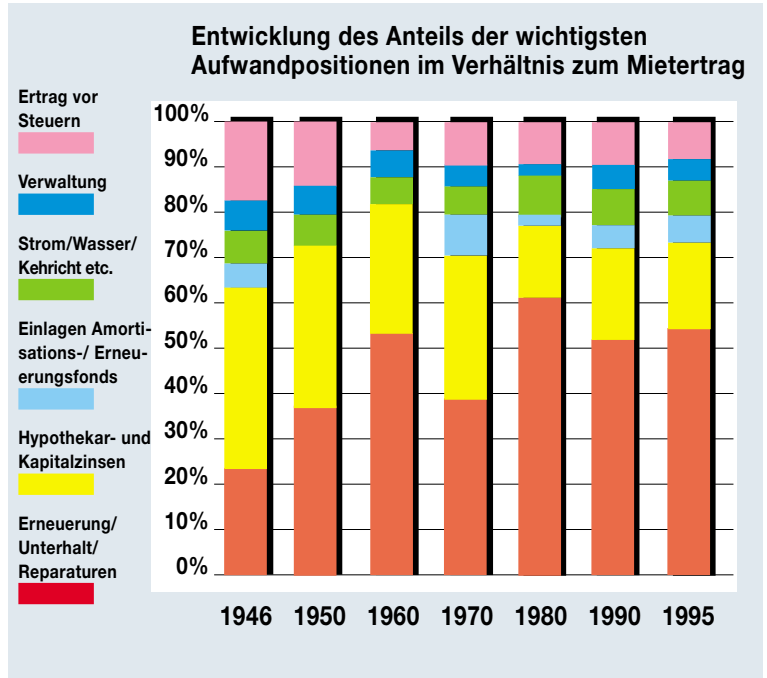
Der Ertragsüberschuss, der von der Stiftung erwirtschaftet wurde, belief sich 1995 auf gut 900 000 Franken. 1946 hatte er noch bescheidene 135 000 Franken betragen; er ist damit in dieser Zeit

Seit 1946 hat die Stiftung rund 115 Millionen Franken für die Erneuerung und den Unterhalt der Wohnungen aufgewendet; das sind fast 50% der in dieser Zeit erzielten Mietzinseinnahmen von gut 230 Millionen Franken.



Dieses Modell des Solothurner Gasherdes wurde 1930, bei der Abnahme von 100 Stück, zum Preis von netto 114 Franken offeriert.

Während die Kosten für Strom, Wasser, Kehrrecht und weitere Abgaben im langfristigen Vergleich anteilmässig nur geringe Schwankungen aufweisen, war der Aufwand für die Verwaltung deutlich rückläufig. Unverhältnismässig stark zugenommen haben hingegen die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen. Ihr Anteil am Gesamtaufwand, der 1946 noch mit 15,3% ausgewiesen wurde, belief sich 1995 auf 54,3%.



um fast 800 000 Franken oder nahezu 600% gestiegen. Auf die Dauer von 50 Jahren hochgerechnet, resultiert ein Ertragsüberschuss von insgesamt 17,6 Millionen Franken, der – wie im Kapitel «Die Nutzniesser» detaillierter aufgezeigt wird – für wohlthätige Zwecke zur Verfügung stand.

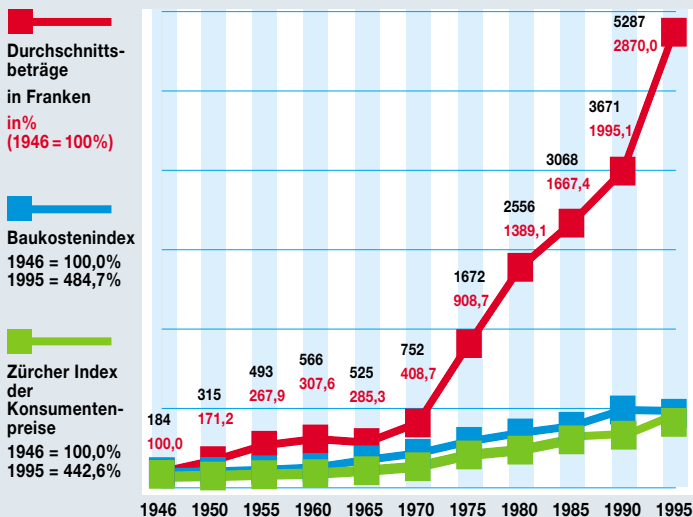
Waren das noch Zeiten!



Um diese Zahlen, bei denen es sich ausnahmslos um nominelle Werte handelt, schlüssig zu beurteilen, ist die Entwicklung der Preise und Löhne zu berücksichtigen. Nimmt man den Zürcher Lebenskostenindex (1939 = 100), resultiert für die Zeit von 1946 bis 1995 eine Teuerung von gut 340%. Der Baukostenindex der Stadt Zürich, der die für die Baubranche relevanten Lohn- und Kostenentwicklungen noch besser spiegelt, ist im gleichen Zeitraum um fast 400% gestiegen, gemessen am Höchststand von 1991 sogar um über 500%.

Was in diesen Zahlen ebenfalls nicht zum Ausdruck kommt, sind die Vorteile, die sich dank einer zurückhaltenden Überwälzungs- und einer grosszügigen Abschreibungspraxis für die Mieter ergaben. Auch wenn es nicht möglich ist, diese in Franken und Rappen

Entwicklung der Unterhalts- und Reparaturkosten im Wohnungsdurchschnitt



Anfang der siebziger Jahre hat die Stiftung für Unterhalt und Reparaturen im Durchschnitt pro Wohnung jährlich rund 750 Franken ausgegeben. Der in der Folge im Verhältnis zum Baukosten- wie zum Konsumentenpreisindex überdurchschnittlich starke Anstieg dieser Kosten auf über 5 000 Franken im Jahre 1995 erklärt sich weitgehend mit dem Umbau kleinerer Wohnungen in Familienwohnungen.

zu beziffern, dürften die so gemachten Zugeständnisse wertmässig dem Total der Ausschüttungen sicher entsprechen. Für nähere Einzelheiten über die Mietzinspolitik verweisen wir auf die betreffenden Ausführungen im Kapitel «Die Nutzniesser» auf Seite 34.

Generell darf festgestellt werden, dass die Stiftung seit eh und je bemüht ist, sich auf neue gesellschaftliche und wirtschaftliche Gegebenheiten einzustellen, soweit sie im Rahmen der Zielsetzungen der Stiftung liegen. Diese Bereitschaft kommt vorab in der Zusammenarbeit mit Institutionen zum Ausdruck, die sich um benachteiligte Menschen bemühen, so etwa der Invalidenfürsorge oder der Pflegekinder-Aktion. Im Rahmen der gleichen Zielsetzungen ist ferner die Vermietung ganzer Häuser an studentische Selbsthilfeorganisationen zu sehen.

Nicht weniger wichtig als eine entsprechende Flexibilität in der Vermietungspraxis ist die Bereitschaft zur Anpassung des Angebots an neue Bedürfnisse des Wohnungsmarkts. Das gilt vorab in bezug auf die Ausstattung wie die Grösse der Wohnungen. Obwohl selbst bescheidene Wohnungen auch

Inserat für Neubauwohnungen an der Hammerstrasse mit Jahresmieten, die heute vielerorts mit Monatsmieten verwechselt werden könnten

Neubau Dr. à Porta
 Hammerstrasse 93-95
 moderne 2- u. 3-Zimmer-Wohnungen
 per 1. April 1939
 Sonnige, ruhige Lage,
 grosse Zimmer, Erker, Loggien, Neuester
 Komfort: Zentralheizung, Warmwasser, Ein-
 baubäder, Treppenhausreinigung etc. 64436
 2 Zimmer Fr. 1380.- bis 1560.- } Alles
 3 Zimmer Fr. 1980.- bis 2100.- } inbegriffen
 Auskunft: Telefon 430 44.

Dieses Bild hat insofern historischen Charakter, als es drei Häuser zeigt, von denen das vorderste (Zeunerstrasse 15) 1978 abgebrochen wurde; das Farbbild gegenüber zeigt die Ansicht des Neubaus von der Kyburgstrasse aus. Während das hintere (Zeunerstrasse 17) bereits umgebaut ist, wird das mittlere (Zeunerstrasse 19) 1965 im Zuge einer Gesamtrenovation als Mütterheim eingerichtet.

künftig gefragt bleiben dürften, wenn sie gepflegt sind, wäre die Stiftung schlecht beraten, wenn sie sich nur auf Mieter mit solchen Wünschen einstellen würde. Um den vom Stifter vorgegebenen Zielen und Anliegen gerecht zu werden, ist vielmehr eine gesunde Mischung des Wohnungsangebots und damit der Mieterstruktur anzustreben. Dieser Verpflichtung versucht die Stiftung mit ihrer langfristig orientierten Investitionspolitik Rechnung zu tragen.



Soziale Marksteine gesetzt

Allein durch ihre Gründung, in nicht weniger starkem Masse aber auch durch ihre Tätigkeit selber, hat die Stiftung soziale Marksteine gesetzt. Sie zeugt von einem Engagement für Anliegen, das den Stifter wie ihre verantwortlichen Träger ehrt, und spricht für eine Haltung, die beispielhaft ist.

Als Bauunternehmer aus Leidenschaft gross geworden und überdurchschnittlich erfolgreich, war Stephan à Porta bereit, die Früchte seiner Arbeit zu teilen. Er hat, wie es Jakob Peter als Vertreter des Zürcher Stadtrates an der Abdankungsfeier vom 11. Januar 1947 treffend formulierte, «seinen Unternehmungsgeist in den Dienst der Volkswohlfahrt» gestellt.

Dieser Zielsetzung ist die Stiftung treu geblieben. Das ist das Verdienst eines umsichtigen Stiftungsrates und einer kompetenten Verwaltung, die für ihre Arbeit im Dienste der Wohlfahrt vorbehaltlose Anerkennung verdienen.

