

## Kirchenpflege

## Protokollauszug

Protokoll vom: 13. Januar 2021

Taktanden Nr.: 14

---

KP2021-380

### **Erlass Liegenschaftsfonds, Antrag und Weisung an das Kirchgemeindepament**

2.3.11

Fonds und Legate

IDG-Status: Öffentlich

#### **I. Ausgangslage**

Die Evang.-ref. Kirchgemeinde Zürich ist im Besitz von knapp 80 Liegenschaften, welche dem Finanzvermögen zugeordnet sind.

In der Privatwirtschaft ist es üblich, für künftige Renovationen einen Erneuerungsfonds zu bilden, um bei einer anstehenden Renovation die notwendigen Mittel zur Verfügung zu haben. Zudem können damit die Kosten für grössere Unterhaltsarbeiten gerechter auf die Mieter verteilt werden, da die Zeitspanne, in der ein Mieter ein Mietobjekt bewohnt, keine Rolle spielt.

Für Gemeinden im Kanton Zürich legt § 8 der Gemeindeverordnung (VGG) die rechtlichen Grundlagen für die Bildung von Liegenschaftsfonds: Es bedarf eines Gemeindeerlasses durch das Kirchgemeindepament.

## **II. Beschluss**

*Die Kirchenpflege,*

gestützt auf Art. 36 Ziff. 7 der Kirchgemeindeordnung,

*beschliesst:*

- I. Antrag und Weisung für den Erlass zur Errichtung eines oder mehrerer Liegenschaftsfonds werden genehmigt und dem Kirchgemeindepament zur Beschlussfassung unterbreitet.
- II. Der Bereich Finanzen wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien, den Detailbeschluss der Kirchenpflege auszuarbeiten.
- III. Mitteilung an:
  - Kirchgemeindepament, Parlamentsdienste
  - GS Finanzen, Bereichsleitung
  - GS Immobilien, Bereichsleitung
  - Akten Geschäftsstelle

## **Antrag und Weisung an das Kirchgemeindepapament**

### **Antrag**

Die Kirchenpflege beantragt dem Kirchgemeindepapament folgenden Beschluss zu fassen:  
(Referent Res Peter, Ressort Finanzen)

- I. Die Einrichtung eines oder mehrerer Liegenschaftenfonds gemäss übergeordnetem Recht wird bewilligt.
- II. Die Kirchenpflege wird ermächtigt, die Details in einem eigenen Beschluss zu regeln.

### **Weisung**

#### **Das Wichtigste in Kürze**

Die Evang.-ref. Kirchgemeinde Zürich ist im Besitz von rund 250 Liegenschaften, davon sind knapp 80 dem Finanzvermögen zugeordnet. In der Privatwirtschaft ist es gängige Praxis, für künftige Renovationen einen Erneuerungsfonds zu bilden, um bei einer anstehenden Renovation die notwendigen Mittel zur Verfügung zu haben. Zudem können damit die Kosten für grössere Unterhaltsarbeiten gerechter auf die Mieter verteilt werden, da die Zeitspanne, in der ein Mieter ein Mietobjekt bewohnt, keine Rolle spielt.

Im öffentlich-rechtlichen Bereich ist die Möglichkeit zur Bildung solcher Erneuerungsfonds eingeschränkt. Für Gemeinden im Kanton Zürich legt § 8 der Gemeindeverordnung (VGG) die rechtlichen Grundlagen für die Bildung von Liegenschaftenfonds: Es bedarf einer Ermächtigung durch das Kirchgemeindepapament.

#### **Ausgangslage**

Die Gemeindeverordnung (VGG) des Kantons Zürich legt in § 8 fest, dass für Liegenschaften unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit besteht, sogenannte Liegenschaftenfonds zu bilden. Die Bedingungen treffen aktuell bei der Kirchgemeinde Zürich nur auf Liegenschaften des Finanzvermögens (knapp 80 Liegenschaften) zu.

*«Der Liegenschaftenfonds bezweckt, dass Anteile von Mietzinseinnahmen aus Wohn- oder Gewerbeliegenschaften separat in einem Fonds verwaltet werden können, sodass diese Einnahmen zur Verfügung stehen, wenn werterhaltende Erneuerungen oder Unterhaltsarbeiten bei den entsprechenden Liegenschaften anstehen. Dabei kann sich der Fonds auf eine oder auf mehrere Liegenschaften beziehen. In Betracht kommen nur Liegenschaften mit Wohn- oder Gewerberäumen, die durch Dritte genutzt werden.»* (Handbuch Finanzen Zürcher Gemeinden, Kapitel «15 Fonds», Subkapitel 7.1)

Bisher führte die Kirchgemeinde Zürich keine Liegenschaftsfonds. Im vergangenen Jahr hat die Kirchgemeinde jedoch vom Gemeinnützigen Verein Balgrist eine Liegenschaft inklusive dem damit verbundenen Erneuerungsfonds in der Höhe von rund CHF 0.5 Mio. übernommen. Für die langfristige Weiterführung dieses Fonds fehlt aktuell die Rechtsgrundlage. Auch soll die Möglichkeit geschaffen werden, künftig für andere Liegenschaften des Finanzvermögens Liegenschaftenfonds zu bilden. Dies macht insbesondere bei Neubauten oder nach Gesamtsanierungen Sinn, wo zu Beginn der Nutzungsdauer noch kaum Unterhaltsinvestitionen anfallen. Es bestünde sonst die Gefahr, dass Erstmietler eine zu tiefe Miete bezahlen und nach einer grösseren Renovation unverhältnismässig grosse Mietzinsaufschläge gemacht werden müssen, um eine kostendeckende Miete zu erreichen.

Gemäss Handbuch sind die Regelungsgegenstände entweder in einem Gemeindeerlass umfassend zu regeln oder nur im Grundsatz und dann verbunden mit der Delegation von Rechtsetzungsbefugnissen an den Gemeindevorstand.

### **Erwägungen der Kirchenpflege**

Die Kirchenpflege begrüsst die Schaffung eines oder mehrerer Immobilienfonds. Da die Mietzinsgestaltung auf dem Konzept der Kostenmiete basieren soll, ist es zweckmässig, insbesondere bei Neubauten und nach Grossrenovationen solche Fonds zu äufnen.

### **Fakultatives Referendum**

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs:



Manfred Hohl

Versand: Zürich, 19. Januar 2021