

## Kirchenpflege

## Protokollauszug

Protokoll vom: 10. Mai 2023

Traktanden Nr.: 15

---

KP2023-179

### Förderung von «Gemeinschaftlichem Wohnen»

2.4.1.1

Allgemeines

IDG-Status: Öffentlich

#### I. Ausgangslage

Die Kirchgemeinde verfügt über rund 320 Wohnungen. Die ausgeglichene und transparente Vergabe dieser Wohnungen ist ein Kernanliegen und wird in einem Vermietungsreglement festgehalten. Insbesondere aus dem Portfolio ehemaliger Pfarrhäuser verfügt die Kirchgemeinde über viele Grosswohnungen, welche nicht mehr als Pfarrwohnungen genutzt werden (vgl. Beschluss «Strategie Pfarrwohnungen»; KP2021-490).

Ebenso ist die Förderung von Wohngemeinschaften – vorzugsweise mit einer Verbindung zum kirchlichen und/oder gesellschaftlichen Leben in den Kirchenkreisen – für die Kirchenpflege ein ausdrückliches Anliegen. Dies hat die Kirchenpflege in ihrer Antwort an das Postulat Bärlocher bestätigt, welches das gemeinschaftliche Wohnen fördern will. Bereits heute ist im Vermietungsreglement die Belegung von Wohnungen ein zentrales Vermietungskriterium, was bei Wohnungen mit vielen Zimmern tendenziell bereits heute zu einer Bevorzugung von Wohngemeinschaften führt. Mit diesem Beschluss wird, ausgehend von den konkreten Erfahrungen der letzten beiden Jahre, die Förderung von «gemeinschaftlichem Wohnen» verbindlich postuliert und konkret geregelt.

#### II. Definition «gemeinschaftliches Wohnen» und Grundsätze der Vermietung

##### *Definition gemeinschaftliches Wohnen*

Die Kirchgemeinde fördert gemeinschaftliche Wohnformen, indem Wohnungen ab fünfeinhalb Zimmern bevorzugt für «gemeinschaftliches Wohnen» vermietet werden. Als gemeinschaftliches Wohnen gelten dabei Alterswohngemeinschaften, Gemeinschaften für Jugendliche, Studierende oder Auszubildende sowie Vereine und Gemeinschaften mit deklarer sozialer Ausrichtung wie auch Gross- oder Patchwork-Familien. Wohngemeinschaften im Sinne dieser Regelung müssen jedoch nicht zwingend eine gemeinsame soziale oder gesellschaftliche Zielsetzung oder einen Bezug zu der Kirchgemeinde ausweisen.

### *Vermietung zu Kostenmiete*

Für die Vermietung an Wohngemeinschaften gelten unverändert die Vorgaben der Kostenmiete (sofern mietrechtlich bei Nachfolgemieten durchsetzbar). Sollen Vergünstigungen auf Grund der sozialen oder gesellschaftlichen Ausrichtung einer Gemeinschaft ausgerichtet werden, so sollen die in Kürze von der Kirchenpflege zu beschliessenden Regelungen des «diakonischen und kirchlichen Wohnens» gelten.

### *Fokus Nachfolgemieten, keine Kündigungen*

Die Regelung zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens kommt bei der Wiedervermietung von Wohnungen zur Anwendung; es ist keine Kündigung von bestehenden Mietverhältnissen vorgesehen. Der Ablauf ist bewusst derart gestaltet, dass freiwerdende Wohnungen innerhalb der Kündigungsfrist wieder vermietet werden können. Ansprüche von Interessenten auf konkrete Wohnungen können nur berücksichtigt werden, wenn diese auf der Liste der Interessenten aufgeführt sind und nach den definierten Kriterien aus der Liste evaluiert werden.

### *Periodischer Nachweis zur Berechtigung und Befristung*

Zur Sicherung der Berechtigung zum «gemeinschaftlichen Wohnen» werden entsprechende Gemeinschaften mindestens alle vier Jahre bezüglich Fortbestandes und Einhaltung ggf. weiterer Vereinbarungen geprüft. Die Mietverträge sind entsprechend auf jeweils vier Jahre abgeschlossen. Nach Ablauf kann ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden, sofern die Voraussetzungen an ein «gemeinschaftliches Wohnen» nachweislich weiterhin gegeben sind.

## **III. Standortbestimmung: bisherige Erfahrungen und Mengengerüst**

Der Bereich Immobilien hat eine Zusammenstellung aller Grosswohnungen hinsichtlich Nutzung als Pfarrwohnungen und Belegung durch Wohngemeinschaften erstellt. Demnach verfügt die Kirchgemeinde über 71 Grosswohnungen, wovon für 39 Wohnungen die Regelungen der Strategie Pfarrwohnung als Residenz- oder Wohnrechtobjekte gelten. Aktuell sind 28 Grosswohnungen durch Pfarrpersonen belegt. Die nicht belegten Pfarrwohnungen sind befristet vermietet und werden schon heute in der Regel an Wohngemeinschaften vergeben.

	<i>Total Grosswohn ungen</i>	<i>davon Pfarrwohnun gen **</i>	<i>davon Diakonisch</i>	<i>davon befristet vermietet*</i>	<i>Bemerkungen</i>
Pfarramtlich belegte Wohnungen	28	27	-	0	Wohnung Rütistrasse als nicht Pfarrojekt
Gemeinschaftlich vermietet	23	3	2	18	Diakonisch: Schimmelstrasse, Stadtkloster
Privatpersonen vermietet	10	5	-	1	
Umbau, Leerstand etc.	3	3	-	0	Übergangsl Leerstände
Keine Wohnnutzung oder als Einzelzimmer vermietet	7	1	-	3	z.B. Spielgruppen, Vereine
<b>Total</b>	<b>71*</b>	<b>39**</b>	<b>2</b>	<b>19</b>	

\* Nicht enthalten sind Wohnungen, die als Büro, Praxis etc. genutzt werden.

\*\* Elf Pfarrwohnungen in kleineren oder unvollständig erfassten Objekten

Sehr viele Wohnungen sind somit heute schon gemeinschaftlich belegt, wobei diese Gemeinschaften durch Institutionen vertreten werden (7 Wohnungen; wie Jugendwohnnetz, AOZ Zürich) oder auf private Initiative zurückgehen (8 Wohnungen). Zehn Wohnungen sind heute an Privatpersonen vermietet und drei Wohnungen sind temporär leer. Das künftige Angebot der Kirchgemeinde für «gemeinschaftliches Wohnen» wird sich somit um rund ein Dutzend Objekte vergrössern.

#### **IV. Regelung für die Umsetzung**

##### *Anfragen von Wohngemeinschaften an die Kirchgemeinde – Interessentenliste*

Regelmässig gelangen Wohngemeinschaften mit unterschiedlichsten Ausrichtungen mit der Frage nach einer geeigneten Wohnung an die Kirchgemeinde. Um diese Interessenten zu erfassen und den Prozess der Wiedervermietung effizient zu gestalten, führt die Kirchgemeinde (Bereich Immobilien) eine stehende Interessentenliste, die bei freiwerdenden Grosswohnungen konsultiert wird. Findet sich auf diesem Wege kein geeigneter Mieter, so wird die entsprechende Wohnung explizit für Wohngemeinschaften ausgeschrieben.

##### *Umsetzung im Rahmen des Vermietungsreglements*

Gemäss Vermietungsreglement werden freiwerdende Wohnungen der Kirchgemeinde offen ausgeschrieben. Von dieser Ausschreibungspflicht ausgenommen sind explizit befristete Mietverträge. Da Grosswohnungen für Gemeinschaften grundsätzlich befristet vermietet werden, ist keine Anpassung des Vermietungsreglements notwendig. Alle weiteren Regelungen der Vermietungsreglements gelten unverändert.

##### *Kriterien für die Wahl der Mietparteien*

Für die Vermietung von «gemeinschaftlichen Wohnungen» werden neben den üblichen Kriterien gemäss Vermietungsreglement (Belegung, Tragbarkeit, soziale Durchmischung der Wohnung, Referenzen) die folgenden zusätzlichen Kriterien einbezogen:

- Nachweisliche Motivation für gemeinschaftliches Wohnen
- Formale Strukturen und Stabilität der Gemeinschaft (Vorzug für etablierte und gefestigte Institutionen)
- Positiver kirchlicher oder theologischer Beitrag, Nähe zu kirchlicher Tätigkeit
- Gesellschaftlicher Beitrag resp. Passung zum Wohnumfeld und/oder Kirchenkreis

Die Beurteilung von Interessenten oder Bewerbern erfolgt durch den Bereich Immobilien und wird nachvollziehbar festgehalten. Für die Beurteilung der Kriterien «Kirchlicher Beitrag» und «gesellschaftlicher Beitrag» wird ein Vertreter aus dem Bereich Gemeindeleben und bei Bedarf der zuständigen Ressorts beigezogen.

##### *Einbezug von Kirchenkreisen und Pfarrkonvent*

Die Vermietung von Wohnungen liegt in der Verantwortung des Bereiches Immobilien. Die Kirchenkreise werden bei der Wiedervermietung grosser Wohnungen eingebunden, wenn entweder zwischen den vorgesehenen Mietern und dem Kirchenkreis eine inhaltliche Beziehung oder Zusammenarbeit angestrebt wird oder wenn die zu vermietende Wohnung in exponierter Lage zu den Betriebsliegenschaften des Kirchenkreises liegt (räumliche Nähe, gemeinsamer Zugang etc.).

#### **V. Beurteilung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen**

Da die Mieten für Grosswohnungen wie bisher ausgehend von einer Kostenmiete (oder den Regelungen des Mietrechts bei Nachfolgemieten) festgelegt werden, entstehen keinen Folgekosten für die Kirchgemeinde.

Die meisten ehemaligen Kirchgemeinden haben in der Vermietungspraxis ihre gesellschaftliche Verantwortung auch schon wahrgenommen und Grosswohnungen häufig an Gemeinschaften vergeben. Die Kirchgemeinde Zürich trägt diese Verantwortung seit bald drei Jahren konsequent weiter, indem sie die eher günstigen Wohnungen (Kostenmiete) transparent ausschreibt, auch gesellschaftliche Kriterien in die Beurteilung einbezieht und eine hohe Belegung als zwingende Vorgabe macht. Damit sind schon heute nicht durch Pfarrpersonen belegte Grosswohnungen mehrheitlich an Gemeinschaften vermietet. Immerhin werden nach diesen Regelungen langfristig mehr als 40 Wohnungen – rund ein Dutzend mehr als heute – für Gemeinschaften zur Verfügung stehen. Da diese Regelungen explizit für die befristete Zwischenvermietungen von Pfarrwohnungen gelten, und weil die Belegung periodisch geprüft werden wird, ist vermehrt mit Mieterwechsel in den Wohnungen zu rechnen. Es werden mehr Gemeinschaften als heute die Chance auf eine geeignete Wohnung bekommen.

## **VI. Kommunikation und Berichterstattung**

Dieser Beschluss ist öffentlich und wird dem Kirchgemeindepament zugestellt. Im Internet wird im Abschnitt «Mieten und Wohnen» eine Ergänzung zu den Regelungen des «Gemeinschaftlichen Wohnens» und ein Kontakt für Interessierte bezüglich Interessentenliste ergänzt. Es ist keine weitere Kommunikation vorgesehen. Der jährliche Bericht zur Vermietungssituation gemäss Vorgabe des Vermietungsreglements wird mit einem Abschnitt zum «gemeinschaftlichen Wohnen» ergänzt.

## **VII. Beschluss**

*Die Kirchenpflege,*

gestützt auf Art. 36 Ziff. 12 der Kirchgemeindeordnung,

*beschliesst:*

- I. Die Massnahmen zur Förderung des «gemeinschaftlichen Wohnens» werden genehmigt.
- II. Der Bereich Immobilien wird mit der Umsetzung der Massnahmen zur Förderung des «gemeinschaftlichen Wohnens» beauftragt.
- III. Mitteilung an:
  - Kirchgemeindepament, Parlamentsdienste
  - Kirchenkreiskommissionen, Präsidien und Betriebsleitungen
  - GS Immobilien, Bereichsleitung
  - GS Gemeindeleben, Bereichsleitung
  - GS Fachstelle Kommunikation
  - Akten Geschäftsstelle

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs:



Michela Bässler Kirchgemeindeschreiberin  
Versand: Zürich, 17.05.2023