

Kirchenpflege

Protokollauszug

Protokoll vom: 7. Februar 2024

Traktanden Nr.: 10

KP2024-326

Antwort Anfrage Roost

1.6.10.5

Schriftliche Anfragen

IDG-Status: Öffentlich

I. Ausgangslage

Am 14. Juli 2023 reichte Marcel Roost, Mitglied des Kirchgemeindepardaments Zürich, eine schriftliche Anfrage ein, welche am 4. Oktober von der Kirchenpflege beantwortet wurde (KP 2023-266). Nach Meinung des Anfragenden wurden mit dieser Antwort die Fragen nur zum Teil beantwortet und er stellt mit einer Anfrage vom 21. November 2023 (2023-19) Wiederholungs- und Zusatzfragen wie folgt:

Begründung:

Eine erste Anfrage zum o. e. Thema vom 14. Juli 2023 wurde nur zum Teil beantwortet, d.h. die Antwort der Kirchenpflege auf die damalige Frage 2 (Transparenz bezüglich Zuteilung der einzelnen kirchlichen Immobilien zu den verschiedenen Vermögens-Kategorien) bestand im Verweis auf einen Bilanz-Anhang, aus dem jedoch nur die Gesamtwerte und keine Einzelzuteilungen der Objekte ersichtlich sind. Da es sich bei diesen Immobilien letztlich um ein erhebliches Kollektivvermögen aller Kirchenmitglieder handelt, ersuche ich die Kirchenpflege, bei der Beantwortung dieser Folgefragen nun die gewünschte Transparenz zu gewährleisten.

Ferner spielt bei der Frage, ob mit einzelnen Immobilien ausreichende Erträge erwirtschaftet und ggf. Subventionen ausgerichtet werden das Konzept der «Kostenmiete» eine zentrale Rolle. Aus diesem Grund wird die Kirchenpflege gebeten transparent zu machen, nach welcher Formel in der Kirchgemeinde Zürich die Kostenmiete berechnet wird (so wie das z.B. die ABZ auf ihrer Website macht (<https://www.abz.ch/erleben/was-sind-gemeinnuetzige-wohnungen/>)). Die zum Teil sehr günstigen Kostenmieten der Genossenschaften in der Stadt Zürich sind u.a. eine Folge davon, dass der Wert des Baulandes zum ursprünglichen Erwerbspreis einberechnet und damit die seit langem massive Bodenpreisspekulation ausgeblendet wird. Da sich die reformierte Kirchgemeinde als sozial verantwortliche Vermieterin positioniert hat, ist auch eine diesbezügliche Transparenz von elementarer Wichtigkeit.

Fragen:

1.

Wiederholungsfrage, neu zu verstehen als offizielles Gesuch nach dem Zürcher Informationszugangsgesetz (IDG): Welche kirchlichen Liegenschaften haben derzeit welchen **Status bezüglich Finanz- resp. Verwaltungsvermögen?** (Erwartet wird eine Liste der Adressen und Art/Bezeichnung der Liegenschaft pro Kategorie). Spezifisch und ergänzend für Pfarrhäuser. Bitte um Angabe der Kategorie gemäss neuer **Pfarrhaus-Strategie (Wohnsitzpflicht, Wohnanspruch, Übrige)**. Bitte legen Sie auch Dokumente und/oder Datenbankauszüge vor, welche diese Fragen beantworten. Falls es kein bestimmtes Dokument gibt, aus dem der angefragte Sachverhalt ersichtlich ist, listen Sie mir bitte alle Dokumente auf, die mit diesem Sachverhalt in einem Zusammenhang stehen oder legen Sie diese Dokumente vor.

2.

Zusatzfrage, ebenfalls zu verstehen als offizielles Gesuch nach dem Zürcher Informationszugangsgesetz (IDG): nach welcher Formel berechnet die Kirchgemeinde Zürich die Kostenmiete bei ihren Immobilien, d.h. als Antwort wird eine konkrete Formel für die Finanzierungs- und Betriebskosten erwartet, z.B. Kosten für Land, Gebäudeerrichtung und zwischenzeitliche Wertvermehrung mal Referenzzinssatz für die Finanzierungskosten plus Gebäudeversicherungswert mal 3.25% für die Betriebskosten), inkl. ein konkretes Beispiel für ein konkretes Objekt. Bezüglich der ursprünglichen Kosten für das Land, die Gebäudeerrichtung und spätere wertvermehrende Investitionen stellt sich die Frage, ob hier einzig die historischen, d.h. ursprünglichen Kosten zur Kalkulation der Kostenmiete herangezogen werden oder ob diese noch in irgendeiner Form angepasst werden und falls ja, mit welcher Begründung/Überlegung. Bitte legen Sie auch hier die entsprechenden Dokumente und/oder Datenbankauszüge vor.

3.

Zusatzfrage: Werden die wirtschaftlichen Verhältnisse (Einkommen und Vermögen) der nicht explizit subventionierten Mietenden einer der KGZ gehörenden Liegenschaft regelmässig, wie bei der Stadt Zürich, überprüft, damit diese in einem vertretbaren Verhältnis zur Kostenmiete stehen? <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/vermietungen/mietbedingungen.html>: Das massgebende Einkommen (steuerbares Einkommen plus ein Zehntel des steuerbaren Vermögens über 200 000 Franken) aller Personen im Haushalt darf beim Mietbeginn höchstens viermal so hoch sein wie der Brutto-Jahresmietzins. Im laufenden Mietverhältnis darf es auf das Sechsfache ansteigen.

II. Beantwortung

Antwort zu Frage 1.:

Eine Liste mit Vermögenszuteilung und Bezeichnung der Liegenschaften (Adressen) sowie Anmerkung bezüglich Status Pfarrhaus-Strategie liegt der Antwort bei (Beilage 2).

Antwort zu Frage 2.:

Die Kirchgemeinde Zürich orientiert sich bezüglich Kalkulation der Kosten resp. voraussichtlichen Mietzinse an den Regelungen der Stadt Zürich. Die folgenden Grössen fliessen in die Berechnung ein:

- Kapitalkosten = Anlagewert x interner Zinssatz
- Zinssatz = hypothekarischer Referenzzinssatz (zurzeit 1.5%)
- Betriebskosten = Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote von 3.25%
- Anlagewert = Summe aus Erstellungskosten und Landwert
- Landwert = Relativer Anteil des Anlagewerts in Abhängigkeit der Lageklasse einer Liegenschaft. Er wird durch den Faktor 6.25% bestimmt (der relative Landwertanteil für ein Grundstück in der Lageklasse 6 beträgt somit 37.5 Prozent)
- Erstellungskosten = Bei Neubauten Kosten gemäss Abrechnung; bei bestehenden Liegenschaften wird der Gebäudeversicherungswert eingesetzt.

Die Kostenmiete wird für jedes Objekt einzeln ermittelt und geprüft. Bei einzelnen Objekten, z.B. mit hohem Landanteil oder historischen Bauteilen, fällt die kalkulierte Miete sehr hoch aus und liegt über einer Marktmiete. Sie muss dann angepasst werden.

Ein Berechnungsbeispiel liegt der Antwort bei.

Antwort zu Frage 3.:

Die Kirchenpflege hat im Jahr 2021 das «Reglement über die Vermietung von Wohnungen der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich» erlassen und dieses in der Rechtssammlung publiziert (<https://reformiert-zuerich.ch/-14/organisation~1673/rechtssammlung~1870/>).

Primäre Ziele sind die transparente, unabhängige Vermietung und die Sicherung einer angemessenen Belegung der Wohnungen. Die Zahl der Bewohner und Bewohnerinnen darf die Zahl der Zimmer um höchstens eins unterschreiten (Art.5). Die Belegung wird periodisch geprüft und die Ermächtigung zur Einholung der Daten ist im Reglement festgehalten.

Das Vermietungsreglement formuliert auch das Ziel einer sozial vielseitig zusammengesetzten Bewohnerschaft. Auf das Kriterium «wirtschaftlichen Verhältnisse» wurde verzichtet, es wird aber bei der Vergabe von Wohnungen unter dem Aspekt der Tragbarkeit berücksichtigt (Art. 10). Dabei gilt die folgende Praxis: Es wird von einer Tragbarkeit ausgegangen, wenn der Mietzins 1/3 bis 1/4 des Einkommens nicht überschreitet. Im Rahmen der Tragbarkeit werden Bewerbende mit einem tieferen Einkommen bevorzugt.

III. Erwägungen der Kirchenpflege

Die Kirchenpflege prüft ständig optimierende Massnahmen und lädt den Bereich Immobilien ein zu prüfen, ob das geltende Reglement auch auf alte bestehende Verträge angewendet werden sollte und welche Übergangsfrist empfehlenswert wäre.

IV. Beschluss

Die Kirchenpflege,

gestützt auf Art. 36 der Kirchgemeindeordnung,

beschliesst:

I. Die Antwort wird dem Büro des Kirchgemeindepapaments überwiesen.

II. Mitteilung an:

- Kirchgemeindepapament, Papamentsdienste
- GS Immobilien, Bereichsleitung
- Akten Geschäftsstelle

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs:



Michela Bässler Kirchgemeindeschreiberin
Versand: Zürich, 14.02.2024