

Leitbild Immobilien

Vorbemerkung

Das Leitbild Immobilien hat zu einer öffentlichen Kontroverse betreffend Markt- und Kostenmiete geführt. Mietzinsfestlegungen werden im Rahmen des Mietrechts mit grosser Umsicht vorgenommen. Sobald die notwendigen Grundlagen und Berechnungen vorliegen, wird mit dem Kirchgemeindepapament die Diskussion um Eckwerte der Immobilienbewirtschaftung erneut aufgenommen. (ergänzt am 19.12.2018)

A) Allgemeine Grundsätze

1) Auftrag

Das Leitbild Immobilien regelt den Umgang der reformierten Kirchgemeinde Zürich mit den in ihrem Eigentum stehenden Immobilien für betriebliche Zwecke (Corporate Portfolio) und für die Vermögensanlage (Investment Portfolio). Das Leitbild enthält Grundsätze für die Investitionen (einschliesslich Desinvestitionen, Neubauten und bauliche Erneuerungen) und für das Management der Immobilien (namentlich Portfoliomanagement, Bewirtschaftung und baulicher Unterhalt). Die Einzelheiten der Investitionstätigkeit und des Managements werden in besonderen Strategien, Handbüchern und Prozessbeschrieben geregelt.

2) Nachhaltigkeit

Wir bekennen uns zur Handlungsmaxime der Nachhaltigkeit und berücksichtigen dabei die soziale, die ökologische und die finanzielle Dimension. Wir gehen davon aus, dass zwischen Nachhaltigkeit und Rentabilität höchstens ein kurzfristiger Zielkonflikt besteht, der sich bei langfristiger Betrachtung auflöst.

Nachhaltigkeit umfasst auch alle Bestrebungen, die der Einhaltung der Grundsätze von Corporate Responsibility (Wahrnehmung der Verantwortung als Unternehmen) dienen.

3) Werte

Ein ethisches Verhalten ist für uns kein Widerspruch zum Gewinnstreben und zur Marktausrichtung. Die Beachtung ethischer Verhaltensweisen und die Pflege von Werten wie Glaubwürdigkeit, Transparenz, Unbestechlichkeit und die Verantwortung für Stakeholder (Umwelt, Gesellschaft, Öffentlichkeit, Mitarbeitende, Mieterinnen und Mieter, Geschäftspartner) dienen auch dazu, positiv wahrgenommen zu werden und Reputationsschäden zu vermeiden.

Ein wesentlicher Teil unserer Immobilienportfolios, insbesondere die Sakralbauten, stellt ein bedeutendes kulturelles Erbe dar, das wir sorgfältig pflegen.

4) Organisation / Management

Wir achten darauf, dass wir das Real Estate Investment Management (REIM) so organisieren, dass die Managementleistungen für unsere Portfolios professionell und kostengünstig erbracht werden. Bei der Organisation des REIM ist auf die Einhaltung von Governance-Regeln zu achten. Das bedeutet eine Trennung der einzelnen Funktionen (Eigentümerfunktion bzw. Portfoliomanagement, Bewirtschaftung, Bau) im Sinne der Schaffung von Auftraggeber- / Auftragnehmeverhältnissen. Die Erstellung von Dienstleistungen durch eigene Mitarbeitende muss zu Marktbedingungen erfolgen. Die Auslagerung der Bewirtschaftung des Investment Portfolios sowie der Einkauf von Projektentwicklungs- und Bauleistungen für beide Portfolios ist möglich.

Das REIM der reformierten Kirchgemeinde Zürich umfasst auch die für betriebliche Zwecke gemieteten Immobilien.

B) Portfolios

1) Betriebs-Immobilien (Corporate Portfolio)

a) Ziel

Die Betriebs-Immobilien dienen der langfristigen Sicherung der Tätigkeit der reformierten Kirchgemeinde Zürich. In diesem Portfolio geht es in der Regel um Direktanlagen in Immobilien mit den für den Verwendungszweck erforderlichen Lage- und Objektqualitäten.

b) Rechte und Pflichten der Nutzer

Den Kirchenkreisen kommt die Rolle der Besteller zu. Sie definieren den Bedarf nach Betriebs-Immobilien und mieten die für ihre Aufgabenerfüllung notwendigen Immobilien. Sie bezahlen dafür einen Mietzins, der sich nach den effektiven Kosten bemisst.

c) Umgang mit Sakralbauten

Wegen der eingeschränkten Drittverwendbarkeit von Sakralbauten sind diese für kirchliche Nutzungen prioritär zu behandeln. Die Kirchenkreise verzichten dann auf die Miete von Sakralbauten, wenn sich nach sorgfältiger Prüfung keine vertretbare Nutzung für kirchliche Zwecke realisieren lässt.

d) Desinvestition von Betriebs-Immobilien

Betriebs-Immobilien, die mittelfristig nicht mehr für den eigenen Bedarf benötigt werden und eine ungenügende Auslastung aufweisen, sind in der Regel zu Marktwerten an das Investment Portfolio zu übertragen. Falls sich die Immobilie nicht als Anlage für das Investment Portfolio eignet, kann sie desinvestiert werden. Desinvestitionen von Betriebs-Immobilien erfolgen nach Möglichkeit im Baurecht.

2) Anlage-Immobilien (Investment Portfolio)

a) Ziel

Die jährlich wiederkehrenden Erträge stellen einen bedeutenden Bestandteil des Finanzhaushalts der reformierten Kirchgemeinde Zürich dar. Die Immobilien leisten damit einen wichtigen Beitrag an die Erfüllung der kirchlichen Aufgaben. Sie bilden die strategische Reserve der Kirche.

b) Anlagearten

Wir investieren in der Regel in Direktanlagen. Bei Investitionen in indirekte Anlagegefässe ist darauf zu achten, dass Rendite, Risiko, Volatilität, Diversifikationseffekt und Kosten im Wesentlichen gleich sind wie bei einem Portfolio von direkten Immobilienanlagen.

c) Eigentumsarten

Wir investieren in der Regel in Liegenschaften. Baurechte, Miteigentumsanteile und Bauten im Stockwerkeigentum sind möglich.

d) Core-Strategie

Unser Ziel ist eine stetige Immobilienrendite, die primär auf einer soliden, nachhaltigen Ertragskraft und sekundär auf der Wertsteigerung beruht.

Wir orientieren uns grundsätzlich am System der Marktmiete. Die Herausforderung ist dabei, das System der Marktmiete mit Augenmass, nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit und nach den von der Kirche gelebten Werten umzusetzen. Das bedeutet, dass – unter Respektierung des Mietrechts und der Werte dieses Leitbilds – die im Markt langfristig realisierbaren Erträge ausgeschöpft werden und auf die Schmälerung von Erträgen durch die Vergünstigung von Mietzinsen verzichtet wird.

e) Projektentwicklung

Wir sind Eigentümer von Immobilien, die über teilweise beachtliche Entwicklungspotentiale verfügen. Mit Projektentwicklungen streben wir eine Realisierung dieser Ertragspotentiale an. Die fertig entwickelten Immobilien bilden einen Bestandteil des Investment Portfolios.