

Trägerschaft für die Immobilienvermögen der Reformierten Kirche Zürich

Ausgangslage

Im Rahmen der Regelung der Organisation und des Managements der Immobilienvermögen der Reformierten Kirche Zürich stellt sich die Frage nach der *Trägerschaft* dieser Vermögen. Ein Entschluss ermöglicht eine zielgerichtete Weiterarbeit am Teilprojekt «Immobilien» und reduziert damit den Aufwand für eine andernfalls erforderliche gleichzeitige Arbeit an mehreren Varianten.

Trägerschaftslösungen bei Bund, Kantonen und Gemeinden

Ein Blick auf die Situation in den Gemeinden, den Kantonen und beim Bund zeigt eine relativ eindeutige Situation. Ohne den Anspruch auf einen vollständigen Überblick zu erheben, kann man die Aussage wagen, dass in den allermeisten Fällen *die Gemeinwesen selbst Eigentümer ihrer Immobilienvermögen* sind. Wenige Ausnahmen wie zum Beispiel der «Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern» (städtische Immobilien im Finanzvermögen) oder die Immobilienstiftung für die internationalen Organisationen (FIPOI) in Genf, bestätigen die Regel. In diesem Zusammenhang auch zu erwähnen ist, dass der Bund vor einigen Jahren den Hochschulen und Forschungsanstalten des ETH-Bereichs die von ihnen genutzten Immobilien zu Eigentum übertragen hat.

Differenzierungen innerhalb des Immobilienvermögens erfolgen üblicherweise lediglich in der Bilanz. Damit sind Verschiebungen unter den Teilvermögen ohne grundbuchrechtliche Eigentumsübertragung problemlos möglich. Die häufigste Differenzierung ist die Unterscheidung zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen.

Anforderungen an eine Trägerschaft für Immobilienvermögen

Es ist die Frage zu stellen, welchen Anforderungen eine Trägerschaft für die Immobilien der Kirche zu genügen hat:

- *Langfristigkeit.* Öffentlich-rechtlicher Körperschaften sind ihrer Natur gemäss auf eine lange Dauer ausgelegt. Die Trägerschaft für ihre Immobilien sollte diesem Umstand entsprechen.
- *Eignung für eine Differenzierung.* Es ist vorgesehen, dass die Reformierte Kirche zwei Portfolios halten wird, eines für die betrieblich genutzten Immobilien (Corporate Real Estate) und eines zu Anlagezwecken (Investment Portfolio).
- *Aufwand/Kosten.* Eine Trägerschaft soll keine nicht durch entsprechende Erträge oder sonstige Argumente zu rechtfertigenden Kosten verursachen.
- *Steuern und Abgaben.* Eine Trägerschaft, die zu einer steuerlichen Belastung des Bestandes und der Erträge aus Immobilienvermögen führen würde, ist nicht sinnvoll.
- *Kompetenzen.* Die Trägerschaft muss eine zweckmässige Kompetenzordnung auf allen Ebenen (Investitionen, Desinvestitionen, Bauvorhaben, Portfoliomanagement, Bewirtschaftung etc.) ermöglichen.
- *Governance.* Die Trägerschaft muss den Regeln der Good Governance genügen. Es wäre nicht richtig, eine Parallel-Organisation zu der in Aussicht genommenen Führungsstruktur (Kirchenpflege, Kirchenparlament etc.) aufzubauen. Entscheidungen über einen wesentlichen Teil

des Vermögens der Kirche sollte nicht ausserhalb der demokratisch legitimierten Organe und Gremien erfolgen.

Konklusion / Antrag

Es liegt auf der Hand, dass diese Anforderungen erfüllt sind, wenn die Kirche ihre Immobilienvermögen zu Eigentum hält. Die summarisch geprüften Alternativen (Stiftung, Genossenschaft, Verein, Aktiengesellschaft) weisen gegenüber der naheliegendsten Lösung mehr oder weniger deutliche Nachteile auf. Sie wurden deshalb nicht weiter verfolgt.

Mit der Führung eines Portfolios von Anlageimmobilien (Investment Portfolio) kommt die Kirche in die Rolle der Vermieterin einer relativ grossen Zahl von Wohnungen. Die Frage stelle sich, ob sich daraus allenfalls Reputationsprobleme ergeben könnten. Im Investment Portfolio werden gemäss dem Entwurf für das «Leitbild Immobilien» grundsätzlich Marktmieten anstrebt. Es lässt sich nicht vollständig ausschliessen, dass vereinzelte Mieter von der Kirchgemeinde Mietzinse erwarten, die unterhalb einer Bandbreite von Marktmieten liegen. Man kann indessen diese Konstellation durchaus positiv sehen: Die Herausforderung ist, das System der Marktmieten mit Augenmass, nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit und entsprechend den von der Kirche gepflegten Werten umzusetzen und der Kommunikation dieses Vorgangs die erforderliche Aufmerksamkeit zu schenken.

Lediglich der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass es mit dem Modell «Trägerschaft öffentlich-rechtliche Körperschaft» nicht möglich ist, Dritte an den Immobilienvermögen der Kirche zu beteiligen (z.B. die Pensionskasse am Investment Portfolio). Dafür ist indessen derzeit kein Bedürfnis erkennbar.